



SKIEN BRYGGE

Vedlegg til prospekt

Leiligheter bygg A, B og C



Illustrasjonsbilde.
Avvik kan forekomme.



01

Vedtekter for sameiet

02

Budsjett for felleskostnadene

03

Etasjeplaner og fasadetegninger

04

Grunnboksutskrift

05

Reguleringsplan

06

Utkast kjøpekontrakt

07

Kjøpetilbud

01

Vedtekter for sameiet

Ta kontakt med megler
for mer info.



Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter/seksjoner i prosjektet. Utkastet må oppfattes som en overordnet ramme, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringsbegjæring m.v. Det tas uttrykkelig forbehold om oppdeling i antall eierseksjoner (næring/bolig), antall borettslag og organisering av parkerings- og bodarealene. Det vises for øvrig til de forbehold som er tatt inn i prospekt/salgsmateriell. Endelige vedtektene fastsettes av utbygger.

Fra prospektet side 103

Det er planlagt flere byggetrinn på eiendommen som utgjør Skien Brygge. Selger forbeholder seg retten til å etablere ett eller flere borettslag/sameier. Selger kan også justere størrelsen på de enkelte borettslagene/sameiene i forhold til hva som er hensiktsmessig i forhold til utbyggingstakt, fremtidig drift og bruksrettigheter. Selger tar forbehold om at tomten kan bli oppdelt i flere parseller.

Prospekt side 109:

Selger forbeholder seg retten til å dele eller slå sammen leiligheter og endre antall enheter i sameiet/borettslaget.

FORELØPIGE VEDTEKTER

for

<sameiets navn>,
(org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene fastsettes i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Skien Brygge. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 51 boligseksjoner på eiendommen gnr. 300, bnr. 5385 i Skien kommune.

Byggetrinn 1 vil bestå av 3 boligblokker med totalt 51 boligseksjoner, i tillegg kommer flere næringsseksjoner på bakkeplan. Næringsdelene kan bli benyttet til restaurant/spisested eller lignende med tilhørende uteservering.

Bygg A vil inneholde 10 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Bygg B vil inneholde 19 boligseksjoner og 2 mindre næringsseksjoner.

Bygg C vil inneholde 22 boligseksjoner og 2 næringsseksjon.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler omfatter:

- Boder
- Underetasje til næringsseksjon (garderobe etc) i Bygg A
- Private uteplasser- næringsareal
 - – overheng – areal under blir tilleggsdel til næringsseksjon
 - Areal utenfor vegglivet som tilhører kommunen antas leid av kommunen, for å drive uteservering.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

2-2 Begrenset eierskap for juridiske personer

Både fysiske og juridiske fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet.

2-3 Godkjenning av leier

En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon. Utleie må meldes til Sameiet.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter bl.a.

- installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjon. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som skilt, sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

Enerett til bruk av fellesareal

- Inngangsparti, trapp, heis, korridor i boligdelen, kun for boligseksjonene
- Næringsdel kan ha behov for heis til lokaler i underetasjen i bygg A, men har egen trapp til garderobeanlegg.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Dyrehold må registreres hos styret, og sameiets regler mot dyrehold må følges og respekteres.

3-3 Særlig om bruk av næringsseksjoner

(1) Bruk av næringsseksjon, snr. X, Y, Z, Æ og Ø:

Næringsseksjonene i Bygg A og C er planlagt benyttet til servering/restaurantdrift med tilhørende uteservering. Eier og drifter av virksomhet i næringsseksjonene plikter å ta tilbørlig hensyn til omkringliggende boliger, særlig med hensyn til støy, lukt, fare for skadedyr, brannsikring etc.

(2) Bruken av næringsseksjonen inkluderer virksomhet knyttet til servering/restaurantdrift frem til kl. 23.00 utendørs. Ellers i samsvar med kommunens retningslinjer eller ved særskilt godkjenning av sameiet.

3-4 Utomhusarealer

Utomhusplan skal godkjennes av kommunen, hvor det også avklares hvilke areal som skal overdras til kommunen og hvilke område kommunen skal drifte og vedlikeholde. Iht reguleringsplan vil sameiet har ansvaret for drift og vedlikehold av arealene mellom byggene. Mellom bygg A og B er det en gangsti som er tilgjengelig for allmenheten. Det kan bli aktuelt med eget sameie for uteområdet.

4. Parkering

4-1 Parkering

(1) Sameiet har ikke parkering på egen eiendom.

(2) Seksjonseiere kan kjøpe parkeringsplass i parkeringskjeller under bygningene. Parkeringskjelleren er etablert som en egen anleggseiendom med gnr. Xxx bnr. xxx. Anleggseiendommen i kjelleren blir organisert som et eget sameie med egne vedtekter. Dette punkt er til orientering. De nærmere regler for parkering i parkeringskjeller følger av vedtekter og ordensregler for anleggseiendommen.

5. Vedlikehold

Det vil være noen særskilte forhold knyttet til vedlikeholdsansvar mellom bolig og næring, som f.eks.

- Innvendig korridorer/heis til boligene
- Uteområdet ved næringsseksjoner.

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(10) Ansvar for hærverk for næringsdelen
- knuste ruter, skilting, inngangsdør for næringsdelen osv.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

(3) *Følgende felleskostnader skal kun dekkes av boligseksjonene:*

- *kostnader til drift og vedlikehold av ventilasjonsanlegg (gitt at næring har eget ventilasjonsanlegg)*
- *kostnader til drift og vedlikehold av korridorer og heis*
- *Renovasjon for boligdelen, dersom dette ikke belastes direkte*
- *Strøm til fellesareal som er eksklusivt for boligdelen*
- *Sprinklingsanlegg for boligdelen*
- *andre særkostnader*

(4) Følgende felleskostnader skal kun dekkes av næringsseksjonene: Målsetning er at kostnader som utelukkende gjelder en næringsseksjon, i størst mulig grad belastes direkte og ikke gjennom sameiet. Men eller at næringsdelen dekker kostnader i sin helhet som utelukkende knytter seg til deres seksjon/drift.

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha <antall> medlemmer og <antall> varamedlemmer. Næringsseksjonene har rett på minst ett styremedlem.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(3) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierne felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren-

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent

av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

02

Budsjett for felleskostnadene



Estimerte driftsbudsjett første driftsår	
Inntekter	TOTALT
Felleskostnader drift	1 380 500
Sum inntekter	1 380 500
Kostnader	
Forretningsførsel	140 000
Revisjon	30 000
Forsikring	153 000
Vaktmester	66 300
Snørydding/strøing og ev plenklipping	30 000
Vedlikehold eiendom	90 000
Andre driftskostnader *)	565 000
Kommunale avgifter - faktureres direkte	
Bredbånd	245 000
Nabolag fellestjenester	61 200
Sum kostnader	1 380 500
Resultat første driftsår	0
Areal boliger	4 077
Antatt felleskostnad pr BRA pr måned	28

*Andre driftsutgifter	
Drift tre heiser	144 000
Alarmtelefon for heis	9 000
Ventilasjon og sprinkleranlegg	90 000
Alarmoverføring	24 000
Brannvern	6 000
Renhold	225 000
Strøm fellesarealer	50 000
GBBL-nøkkelen - digitale nøkler	-
Sociale-app	-
Serviceavtale målerutstyr - Techem	17 000
Sum andre driftsutgifter	565 000

PARKERING I EGEN PARKERINGSKJELLER:

Pris pr plass kr 500 000

For parkering er det estimert en kostnad på 300 pr mnd pr plass.

03

Etasjeplaner og fasadetegninger



Tegn. nr.:	SB1-B1A-A-20-01	Rev.:	
Rev.:		Dato:	



Rev.:

Dato:

Skien Brygge Skien Brygge AS

PLAN 1 - B1a

Gnr/Bnr:

Fase: Forprosjekt

Mål: 1:100

Tegnet av: TK Kontrollert av: TK/CH

J.nr.: 5927 Dato: 26.06.2025

Tegn. nr.:

Rev.:

SB1-B1A-A-20-01

BORVE BORCHSENIUS
Arkitektur siden 1889

Børve Borchsenius Arkitekter AS
Storgata 159, 3915 Porsgrunn
TLF: 35 56 97 00
www.borveborchsenius.no

1.A.A

1.A.B

1.A.C

1.A.D

1.A.E

1.A.1

1.A.2

1.A.3

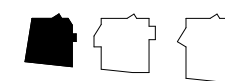
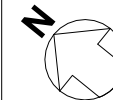
1.A.4

1.A.5



Tegn. nr.: SB1-B1A-A-20-03 Rev.:

Rev.: Dato:



Skien Brygge Skien Brygge AS

PLAN 3 - B1a

Gnr/Bnr:

Fase: Forprosjekt

Mål: 1:100

Tegnet av: CH

Kontrollert av: TK/CH

J.nr.: 5927

Dato: 26.06.2025

Tegn. nr.: SB1-B1A-A-20-03

Rev.:

BORVE BORCHSENIUS

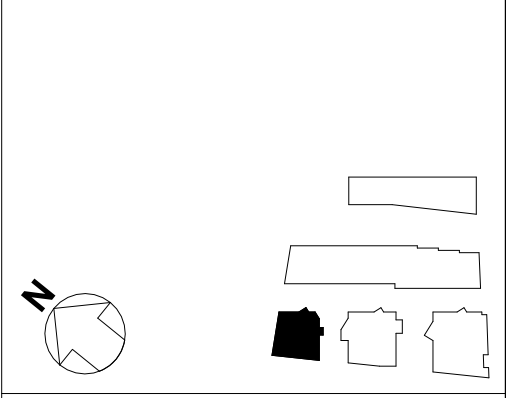
Arkitektur siden 1889

Børve Borchsenius Arkitekter AS
 Storgata 159, 3915 Porsgrunn
 TLF: 35 56 97 00
 www.borveborchsenius.no



Tegn. nr.:	SB1-B1A-A-20-04	Rev.:	

Rev.: _____ Dato: _____



Skien Brygge Skien Brygge AS

PLAN 4 - B1a Gnr/Bnr:

Fase: Forprosjekt

Mål: 1:100

Tegnet av: TK Kontrollert av: TK/CH

J.nr.: 5927 Dato: 26.06.2025

Tegn. nr.: SB1-B1A-A-20-04 Rev.:

BORVE BORCHSENIUS
Arkitektur siden 1889

Børve Borchsenius Arkitekter AS
Storgata 159, 3915 Porsgrunn
TLF: 35 56 97 00
www.borveborchsenius.no

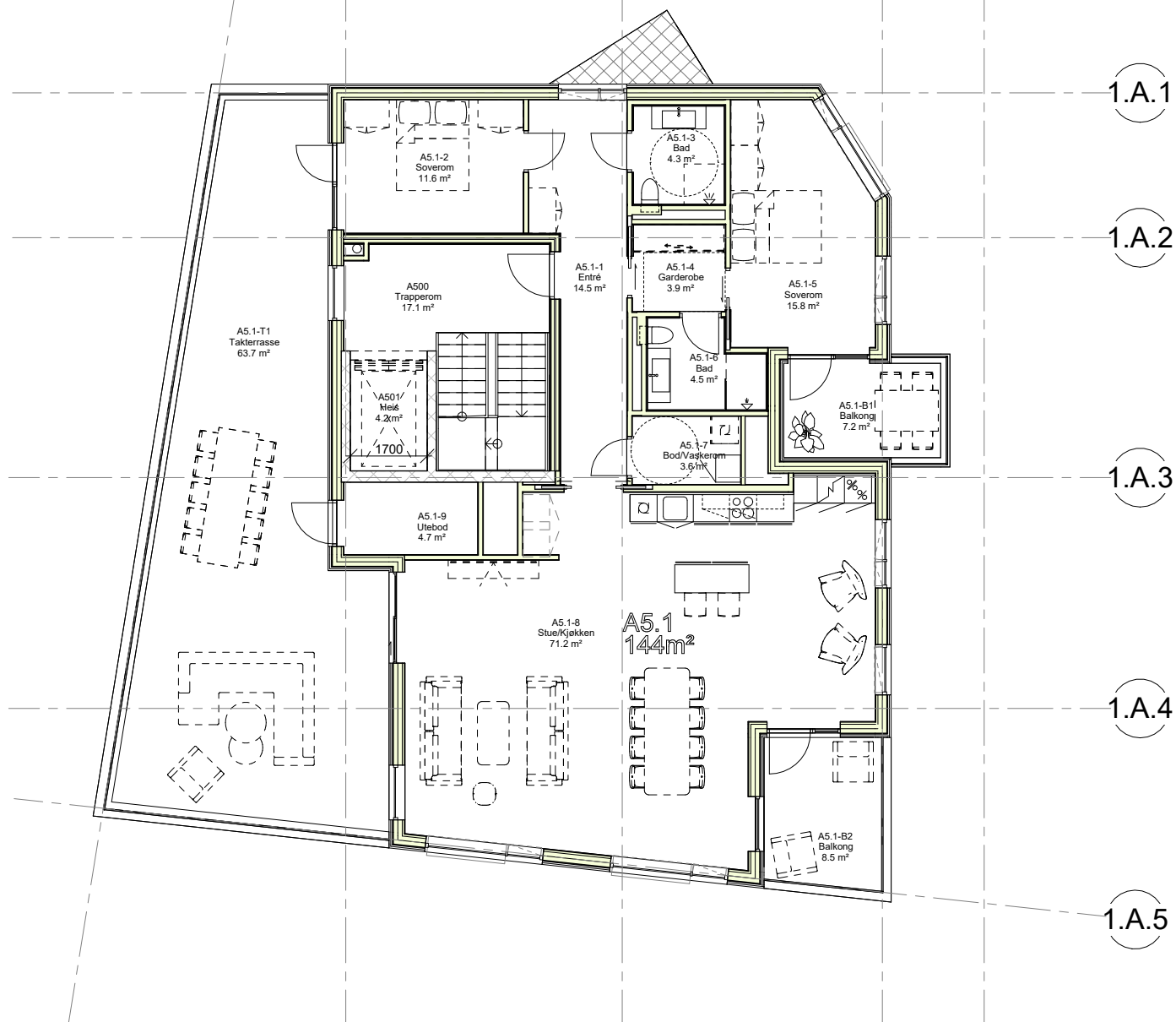
1.A.A

1.A.B

1.A.C

1.A.D

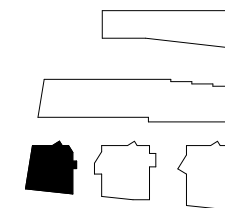
1.A.E



Tegn. nr.: Rev.:

SB1-B1A-A-20-05

Rev.: Dato:



Skien Brygge Skien Brygge AS

PLAN 5 - B1a

Gnr/Bnr:

Fase: Forprosjekt

Mål: 1:100

Tegnet av: TK

Kontrollert av: TK/CH

J.nr.: 5927

Dato: 26.06.2025

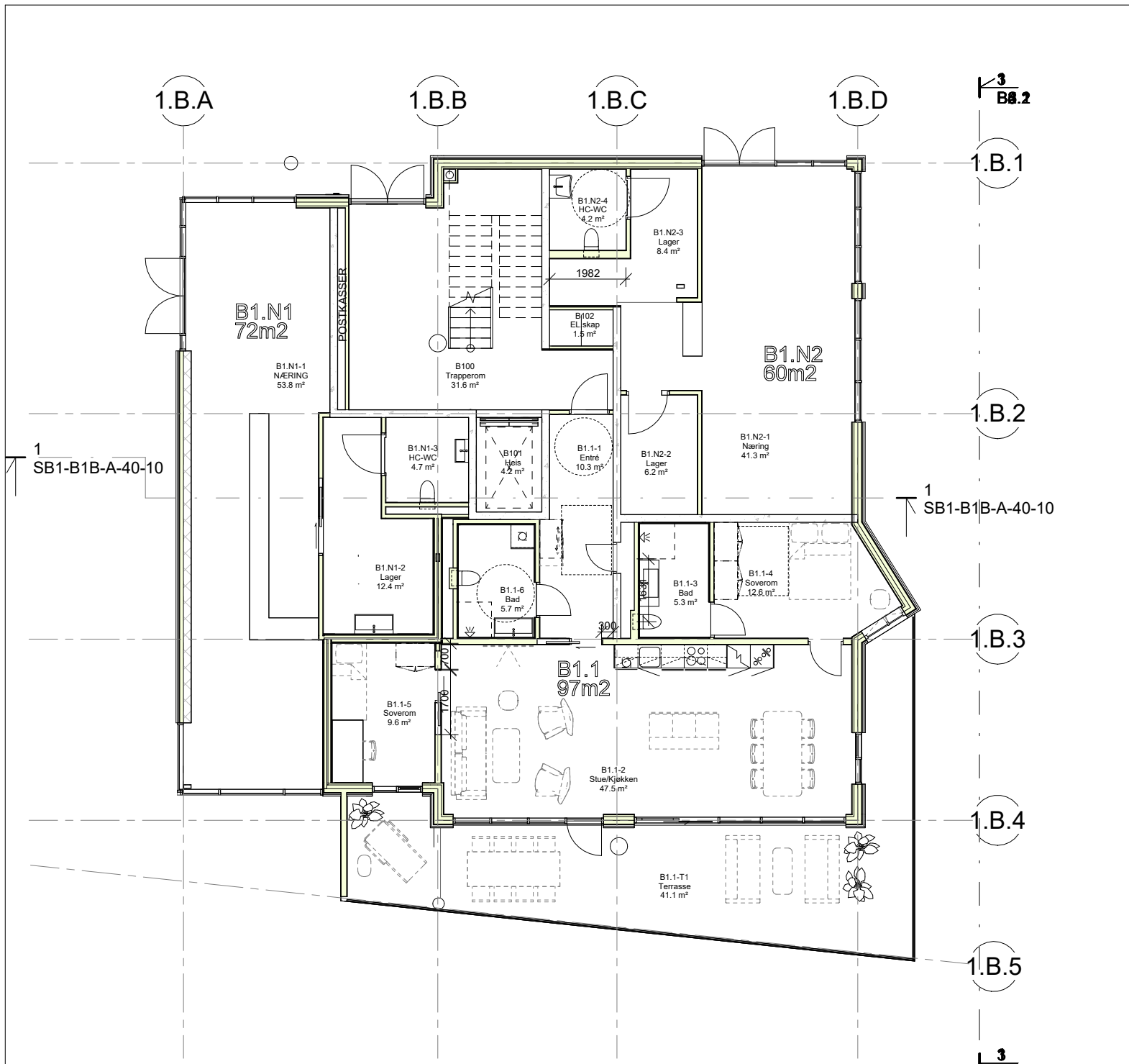
Tegn. nr.: Rev.:

SB1-B1A-A-20-05

BORVE BORCHSENIUS

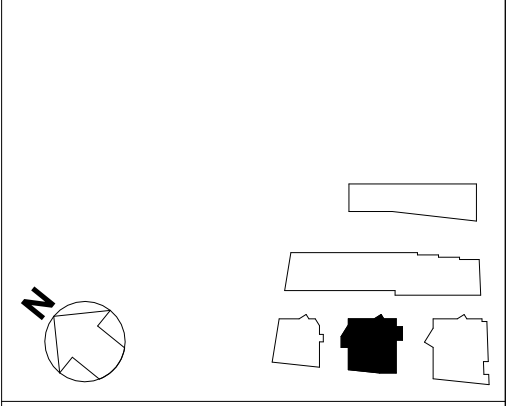
Arkitektur siden 1889

Børve Borchsenius Arkitekter AS
Storgata 159, 3915 Porsgrunn
TLF: 35 56 97 00
www.borveborchsenius.no



Tegn. nr.:	SB1-B1B-A-20-01	Rev.:	

Rev.: _____ Dato: _____



Skien Brygge Skien Brygge AS

PLAN 1 - B1b

Gnr/Bnr: _____

Fase: Forprosjekt

Mål: 1:100

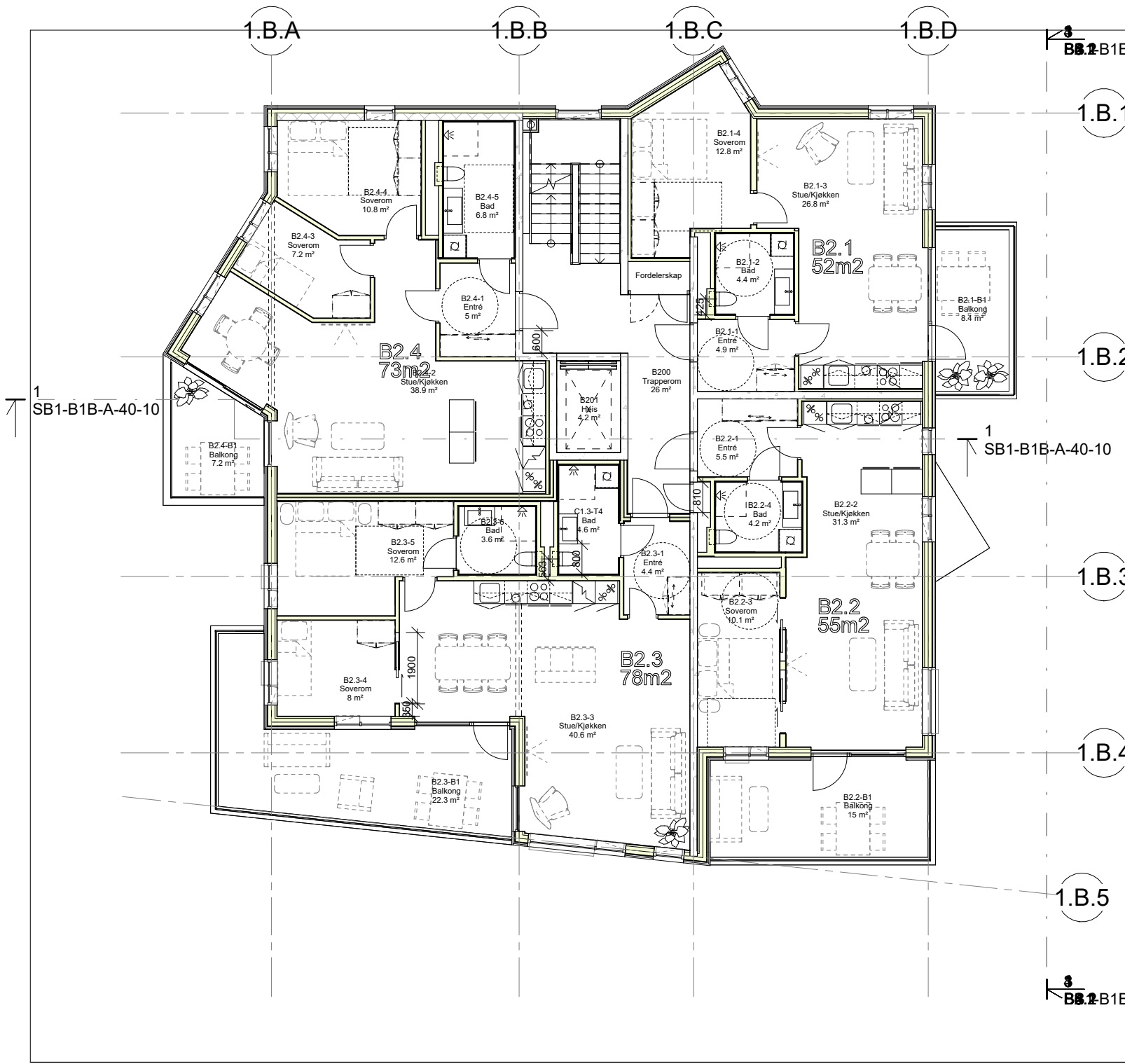
Tegnet av: TK Kontrollert av: TK/CH

J.nr.: 5927 Dato: _____ Se stemp.

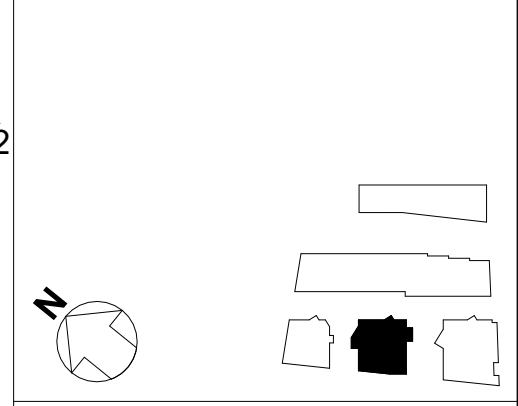
Tegn. nr.: SB1-B1B-A-20-01 Rev.: _____

BORVE BORCHSENIUS
Arkitektur siden 1889

Børve Borchsenius Arkitekter AS
Storgata 159, 3915 Porsgrunn
TLF: 35 56 97 00
www.borveborchsenius.no



Tegn. nr.: SB1-B1B-A-20-02		Rev.: A
A	Sjakter	02.10.2025
Rev.:		Dato:



Skien Brygge
Skien Brygge AS

PLAN 2 - B1b Gnr/Bnr:

Fase: Forprosjekt

Mål: 1:100

Tegnet av: TK Kontrollert av: TK/CH

J.nr.: 5927 Dato: Se stemp.

Tegn. nr.: SB1-B1B-A-20-02	Rev.: A
----------------------------	---------

BORVE BORCHSENIUS
Arkitektur siden 1889

Børve Borchsenius Arkitekter AS
Storgata 159, 3915 Porsgrunn
TLF: 35 56 97 00
www.borveborchsenius.no

1.B.A

1.B.B

1.B.C

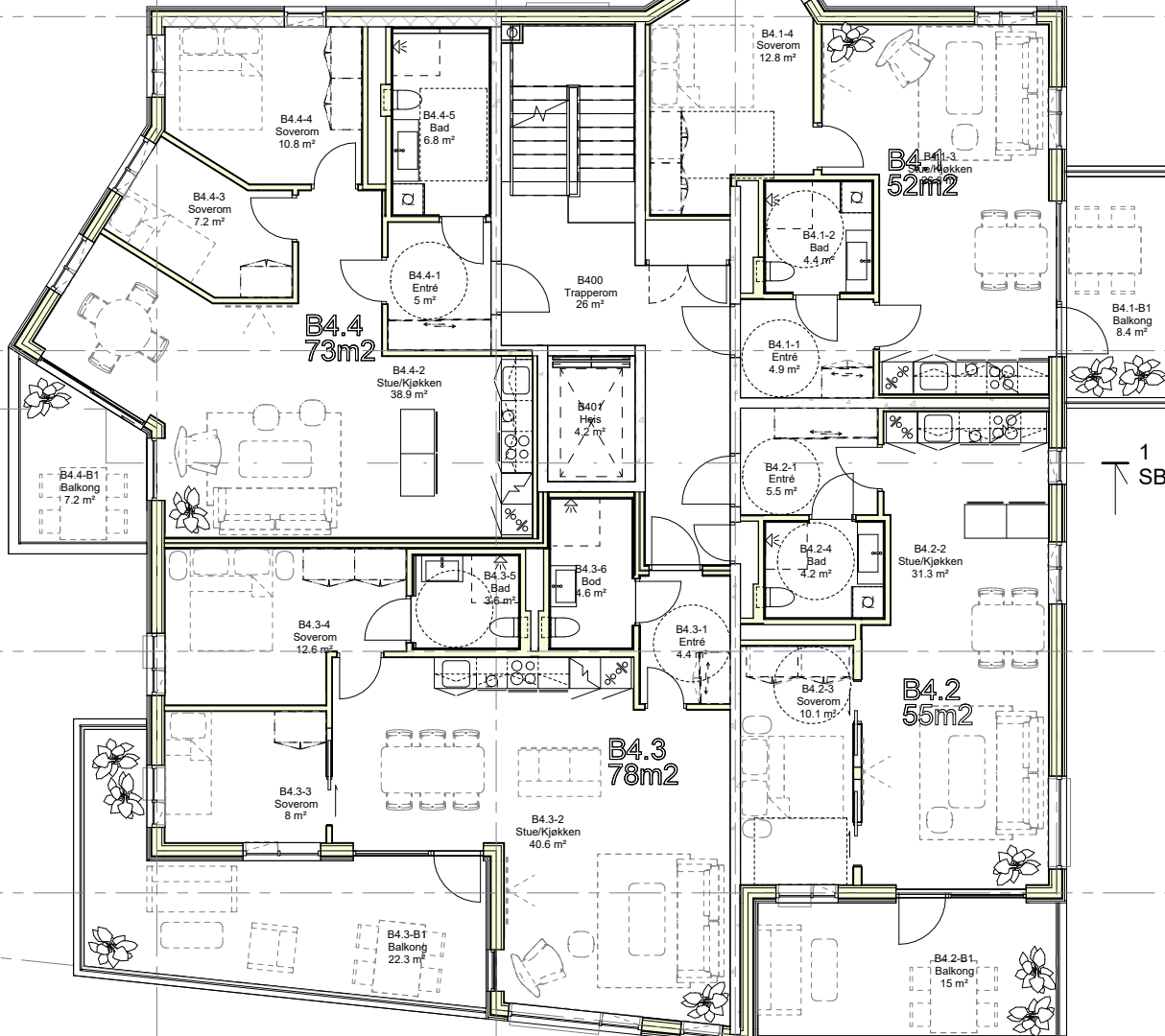
1.B.D

3

B8.2-B1B-A

Tegn. nr.:
SB1-B1B-A-20-04Rev.:
A

1.B.1

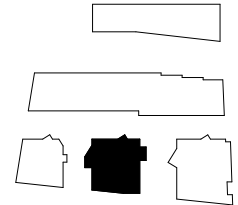
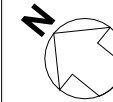


1.B.2

1.B.3

1.B.4

1.B.5

A Sjakter
Rev.:02.10.2025
Dato:

Skien Brygge Skien Brygge AS

PLAN 4 - B1b

Gnr/Bnr:

Fase: Forprosjekt

Mål: 1:100

Tegnet av: TK

Kontrollert av: TK/CH

J.nr.: 5927

Dato: Se stemp.

Tegn. nr.:
SB1-B1B-A-20-04Rev.:
A

BORVE BORCHSENIUS

Arkitektur siden 1889

3

B8.2-B1B-A-40-01

Borve Borchsenius Arkitekter AS
Storgata 159, 3915 Porsgrunn
TLF: 35 56 97 00
www.borveborchsenius.no

1
SB1-B1B-A-40-101
SB1-B1B-A-40-10

1.B.A

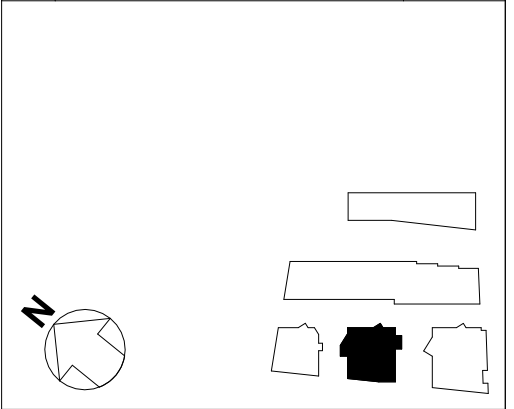
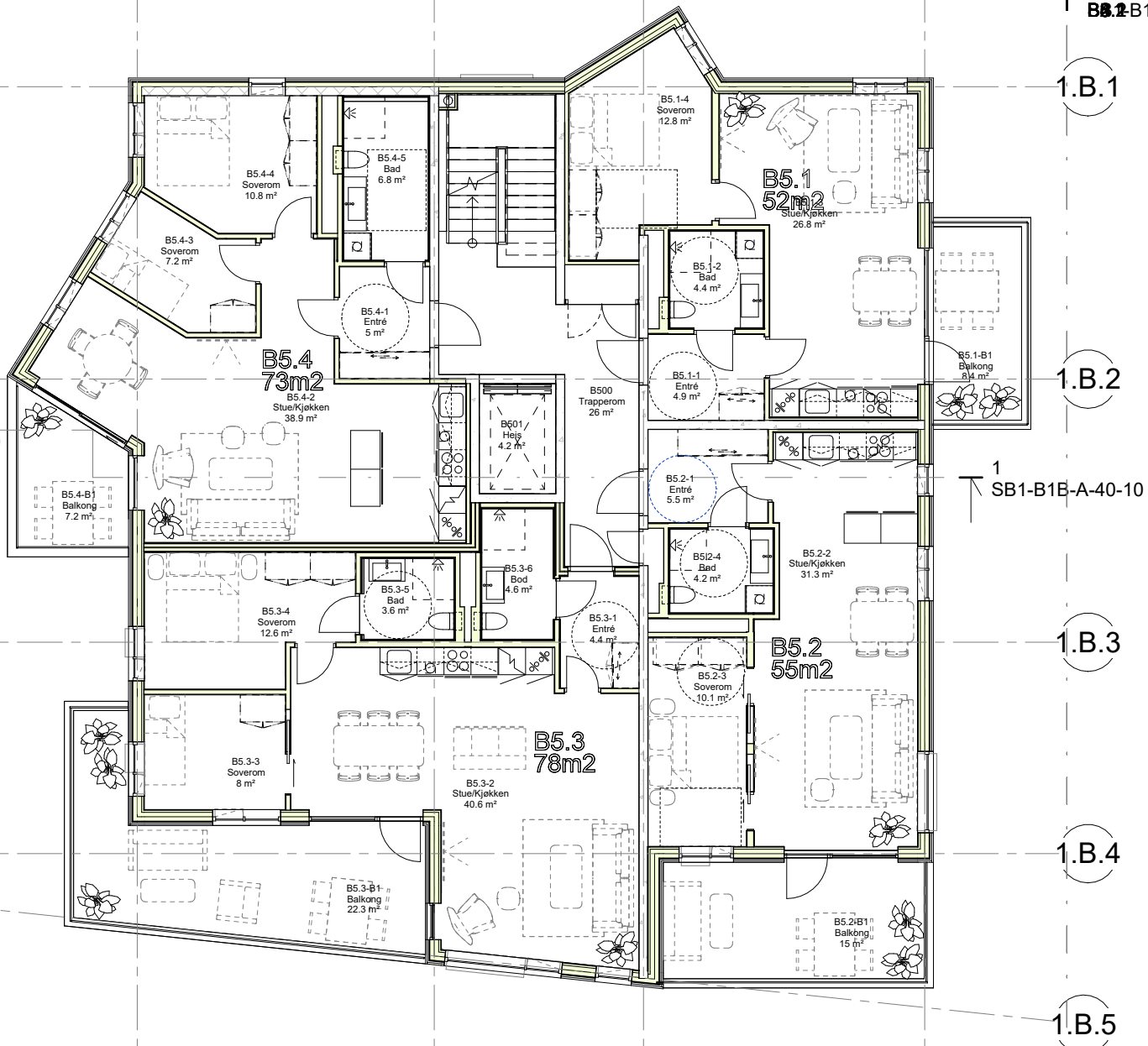
1.B.B

1.B.C

1.B.D

SB1-B1B-A-40-10

Tegn. nr.:	SB1-B1B-A-20-05	Rev.:	A
A	Sjakter		02.10.2025
Rev.:		Dato:	



Skien Brygge Skien Brygge AS

PLAN 5 - B1b

Gnr/Bnr:

Fase: Forprosjekt

Mål: 1:100

Tegnet av: TK

Kontrollert av: TK/CH

J.nr.: 5927

Dato: Se stemp.

Tegn. nr.:
SB1-B1B-A-20-05Rev.:
A**BORVE BORCHSENIUS**

Arkitektur siden 1889

Børve Borchsenius Arkitekter AS

Storgata 159, 3915 Porsgrunn

TLF: 35 56 97 00

www.borveborchsenius.no

1.B.A

1.B.B

1.B.C

1.B.D

SB1-B1B-A-40-10

Tegn. nr.:
SB1-B1B-A-20-06

Rev.:

1.B.1

1.B.2

1.B.3

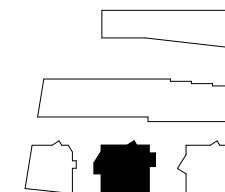
1.B.4

1.B.5

SB1-B1B-A-40-01

Rev.:

Dato:



Skien Brygge Skien Brygge AS

PLAN 6 - B1b

Gnr/Bnr:

Fase: Forprosjekt

Mål: 1:100

Tegnet av: TK

Kontrollert av: TK/CH

J.nr.: 5927

Dato: Se stemp.

Tegn. nr.:
SB1-B1B-A-20-06

Rev.:

BORVE BORCHSENIUS

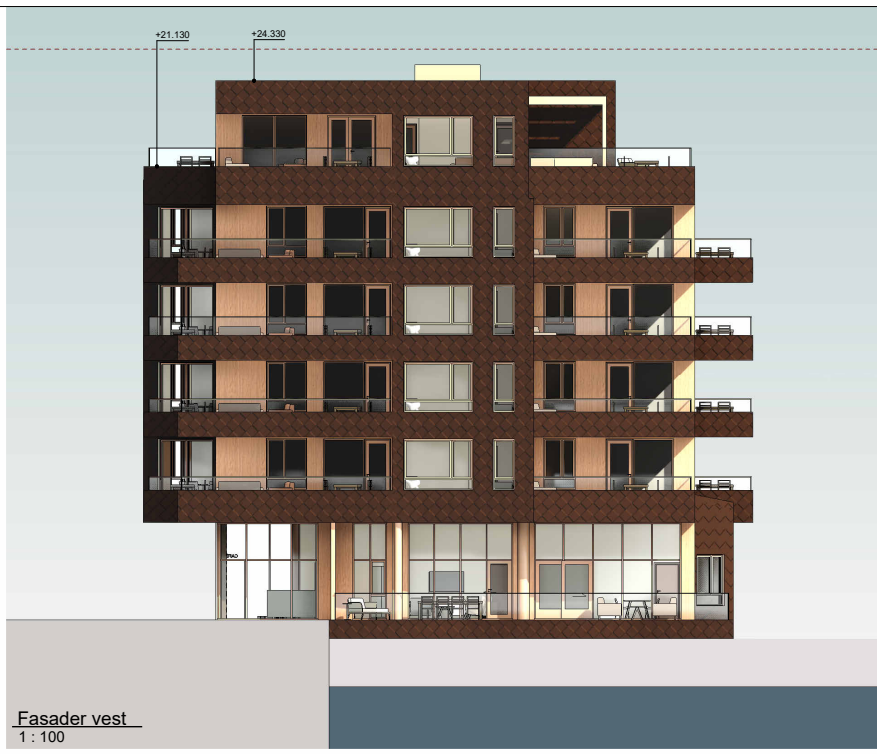
Arkitektur siden 1889

Borve Borchsenius Arkitekter AS

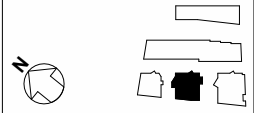
Storgata 159, 3915 Porsgrunn

TLF: 35 56 97 00

www.borveborchsenius.no



Tegn. nr.:	Rev.:
SB1-B1B-A-40-01	
Rev.:	Dato:



Skien Brygge
Skien Brygge AS

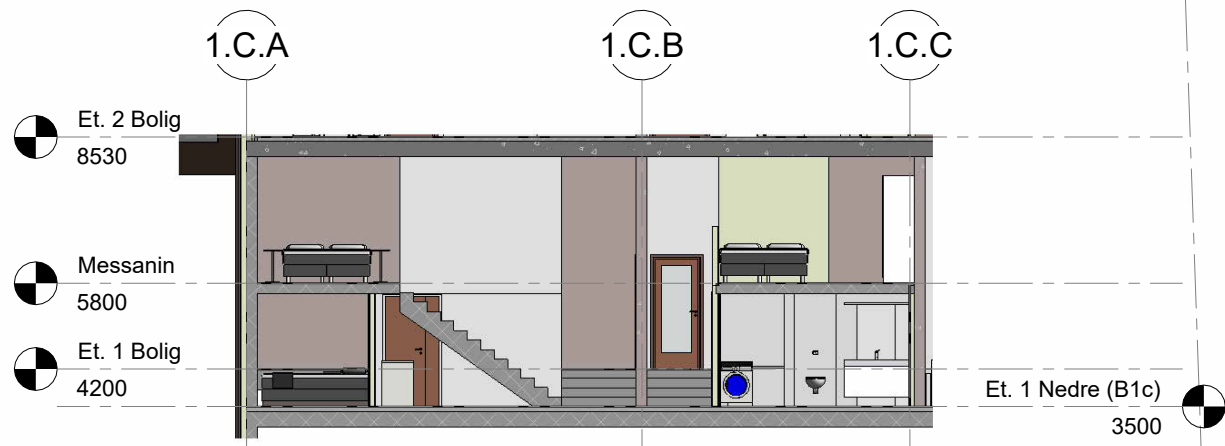
Fasader Bygg B1B
Gnr/Bnr:

Fase:	Forprosjekt		
Mål:	1:100		
Tegnet av:	MG/CH	Kontrollert av:	CH/MG
J.nr.:	5927	Dato:	16.04.2026
Tegn. nr.:	SB1-B1B-A-40-01		
		Rev.:	

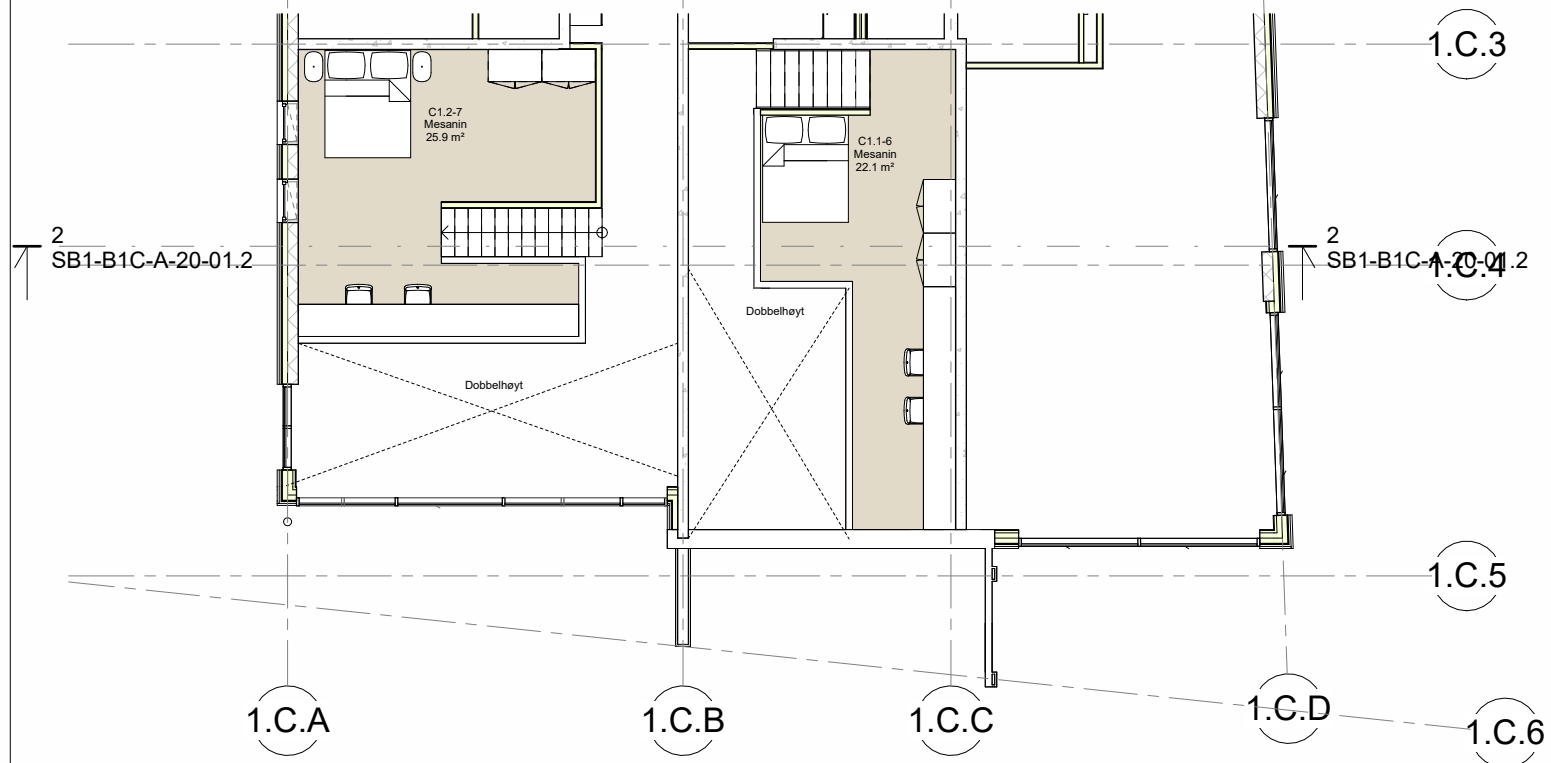
BORVE BORCHSENIUS
Arkitekter siden 1989

Borve Borchsenius Arkitekter AS
Slottgata 159, 3915 Persegrunn
Tlf: +47 56 97 00
www.borveborchsenius.no

Tegn. nr.:	SB1-B1C-A-20-01.2	Rev.:	
Rev.:		Dato:	



Snitt dobbelthøye leiligheter
1 : 100



Skien Brygge	
Skien Brygge AS	
PLAN 1 - B1c Mesanin	Gnr/Bnr:

Fase:	Forprosjekt
Mål:	1 : 100
Tegnet av:	TK
Kontrollert av:	TK/CH
J.nr.:	5927
Dato:	24.11.2025
Tegn. nr.:	SB1-B1C-A-20-01.2
Rev.:	

BORVE BORCHSENIUS	
Arkitektur siden 1889	
Børve Borchsenius Arkitekter AS	
Storgata 159, 3915 Porsgrunn	
TLF: 35 56 97 00	
www.borveborchsenius.no	

1.C.A

1.C.B

1.C.C

1.C.D 1.C.E

7380

5000

Tegn. nr.: Rev.:

SB1-B1C-A-20-02

1.C.1

4700

1.C.2

6850

1.C.3

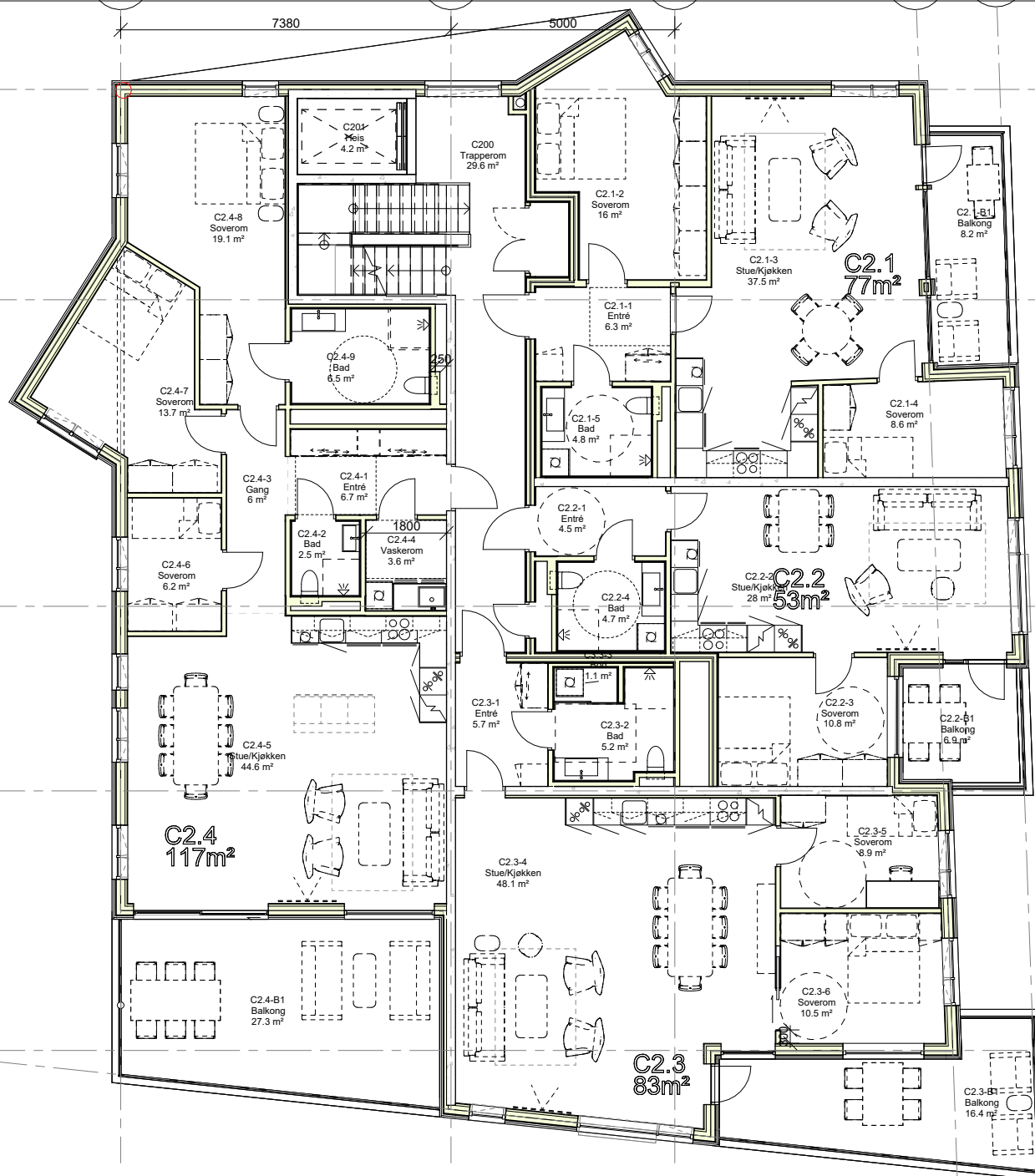
4125

1.C.4

5800

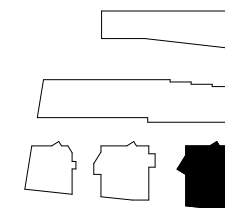
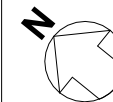
1.C.5

1.C.6



Rev.:

Dato:



Skien Brygge
Skien Brygge AS

PLAN 2 - B1c

Gnr/Bnr:

Fase: Forprosjekt

Mål: 1:100

Tegnet av: TK

Kontrollert av: TK/CH

J.nr.: 5927

Dato: 26.06.2025

Tegn. nr.: Rev.:

SB1-B1C-A-20-02

BORVE BORCHSENIUS

Arkitektur siden 1889

Børve Borchsenius Arkitekter AS

Storgata 159, 3915 Porsgrunn

TLF: 35 56 97 00

www.borveborchsenius.no

1.C.A

1.C.B

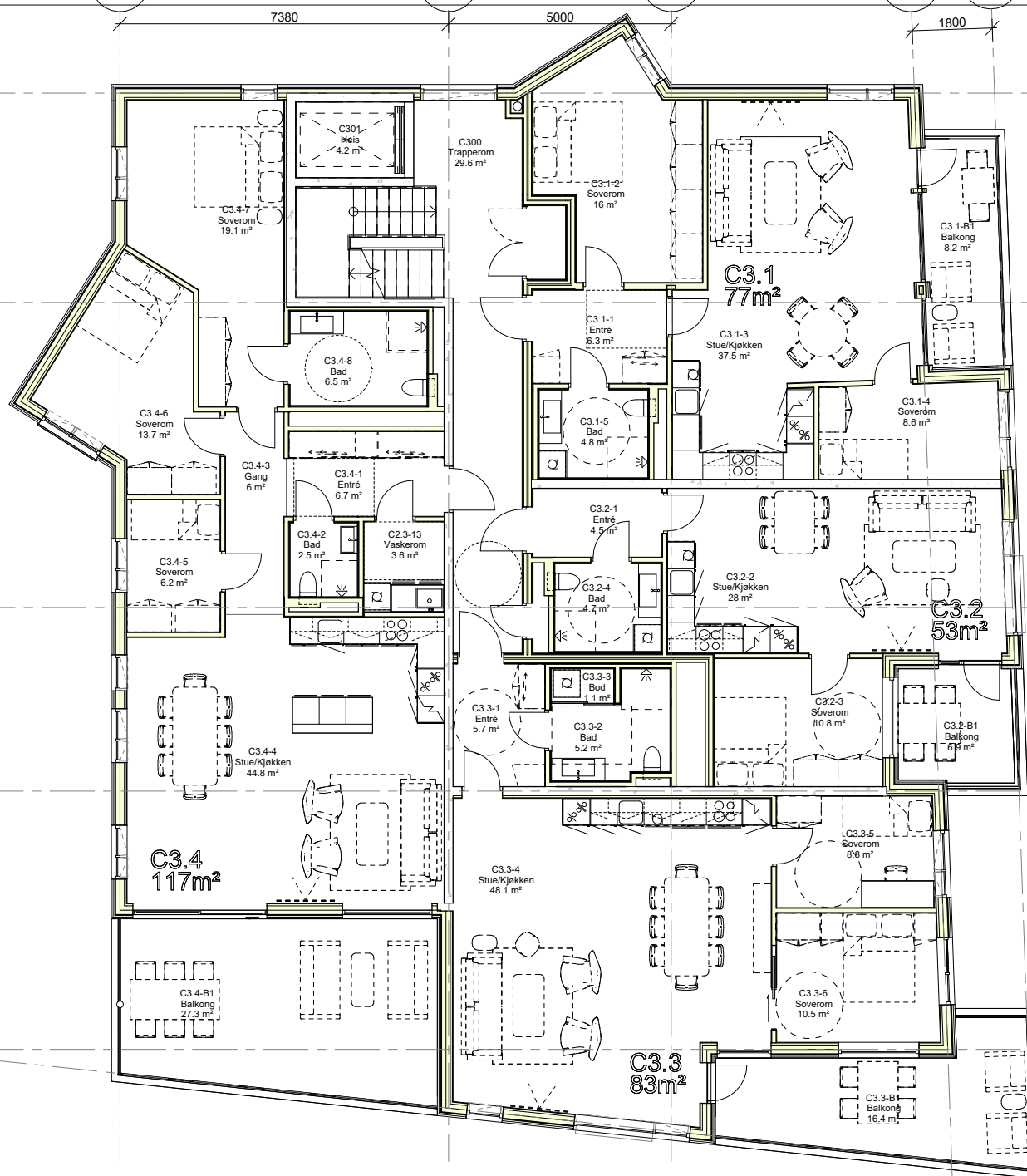
1.C.C

1.C.D 1.C.E

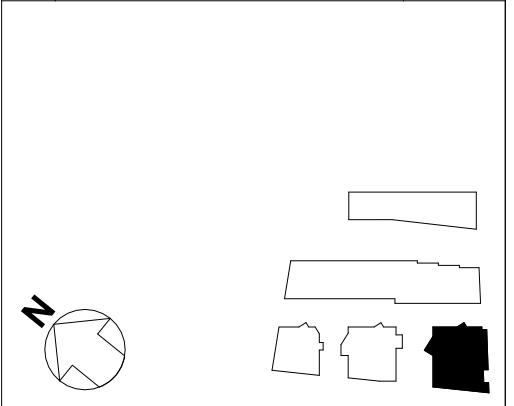
7380

5000

1800



Tegn. nr.:	SB1-B1C-A-20-03	Rev.:	
Rev.:		Dato:	



Skien Brygge
Skien Brygge AS

PLAN 3 - B1c
Gnr/Bnr:

Fase: Forprosjekt

Mål: 1:100

Tegnet av: TK
Kontrollert av: TK/CH

J.nr.: 5927
Dato: 26.06.2025

Tegn. nr.:

SB1-B1C-A-20-03

Rev.:

BORVE BORCHSENIUS
Arkitektur siden 1889

Børve Borchsenius Arkitekter AS
Storgata 159, 3915 Porsgrunn
TLF: 35 56 97 00
www.borveborchsenius.no

1.C.A

1.C.B

1.C.C

1.C.D 1.C.E

7380

5000

1800

Tegn. nr.: SB1-B1C-A-20-04

Rev.:

SB1-B1C-A-20-04

Rev.:

Dato:

1.C.1

4700

1.C.2

6850

1.C.3

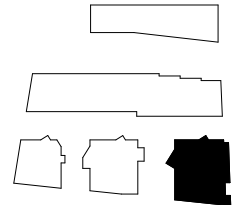
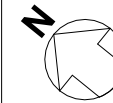
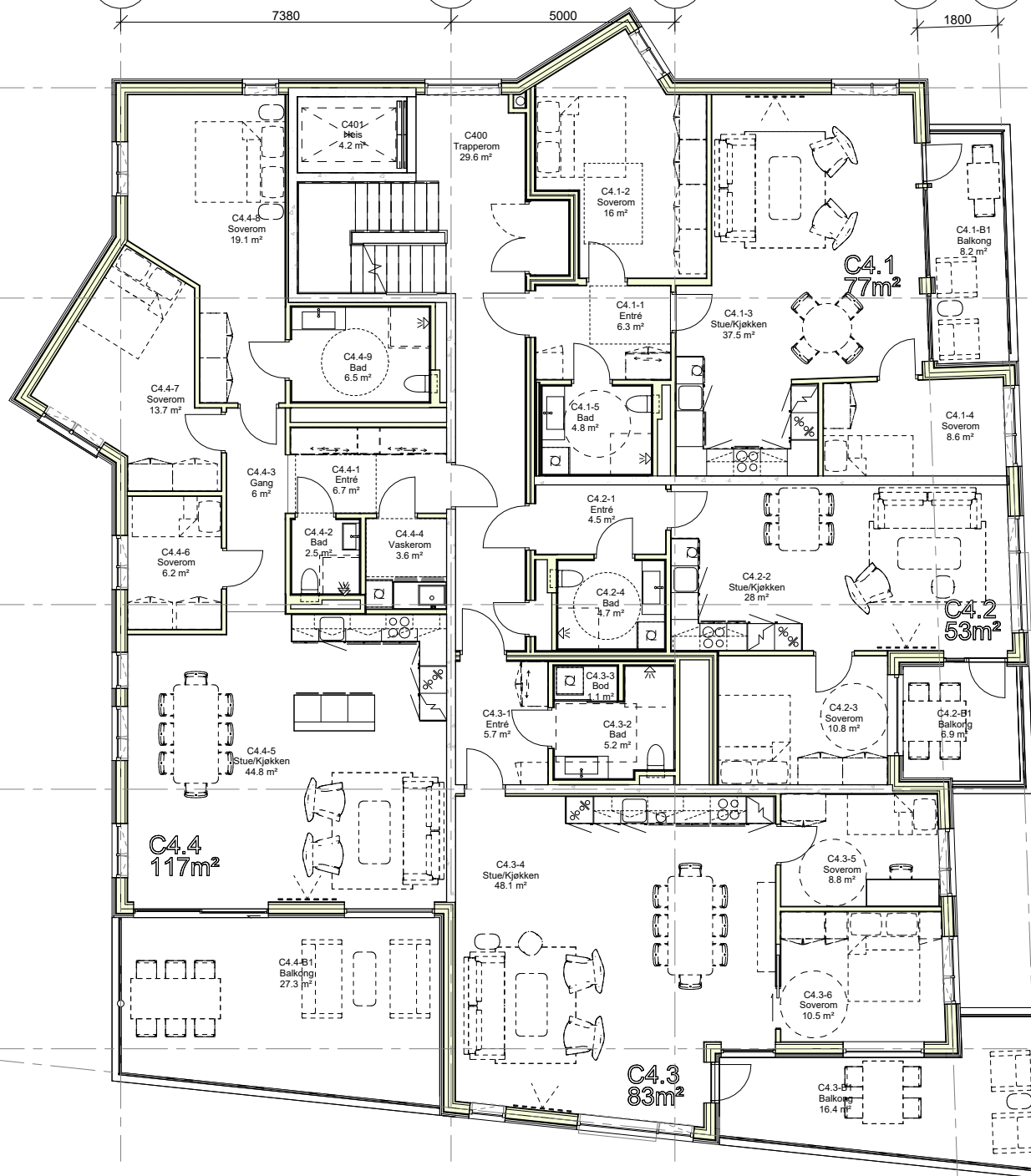
4125

1.C.4

5800

1.C.5

1.C.6



Skien Brygge
Skien Brygge AS

PLAN 4 - B1c

Gnr/Bnr:

Fase: Forprosjekt

Mål: 1:100

Tegnet av: TK

Kontrollert av: TK/CH

J.nr.: 5927

Dato: 26.06.2025

Tegn. nr.: SB1-B1C-A-20-04

Rev.:

BORVE BORCHSENIUS

Arkitektur siden 1889

Børve Borchsenius Arkitekter AS

Storgata 159, 3915 Porsgrunn

TLF: 35 56 97 00

www.borveborchsenius.no

1.C.A

1.C.B

1.C.C

1.C.D 1.C.E

7380

5000

1800

Tegn. nr.: Rev.:

SB1-B1C-A-20-05

1.C.1

4700

1.C.2

6850

1.C.3

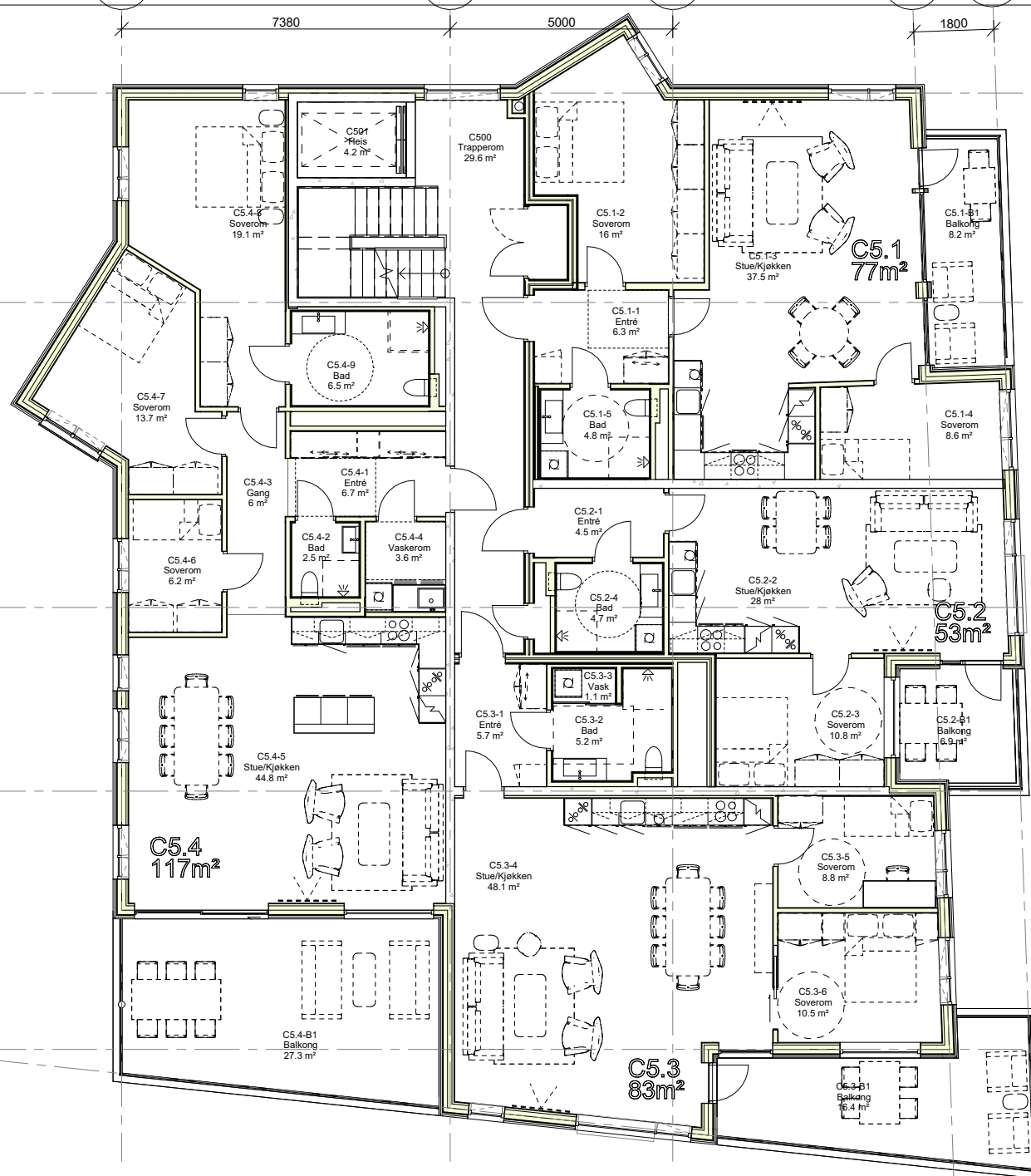
4125

1.C.4

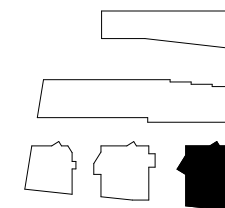
5800

1.C.5

1.C.6



Rev.: Dato:



Skien Brygge
Skien Brygge AS

PLAN 5 - B1c

Gnr/Bnr:

Fase: Forprosjekt

Mål: 1:100

Tegnet av: TK

Kontrollert av: TK/CH

J.nr.: 5927

Dato: 26.06.2025

Tegn. nr.: Rev.:

SB1-B1C-A-20-05

BORVE BORCHSENIUS

Arkitektur siden 1889

Børve Borchsenius Arkitekter AS

Storgata 159, 3915 Porsgrunn

TLF: 35 56 97 00

www.borveborchsenius.no

1.C.A

1.C.B

1.C.C

1.C.D 1.C.E

Tegn. nr.: Rev.:

SB1-B1C-A-20-06

1.C.1

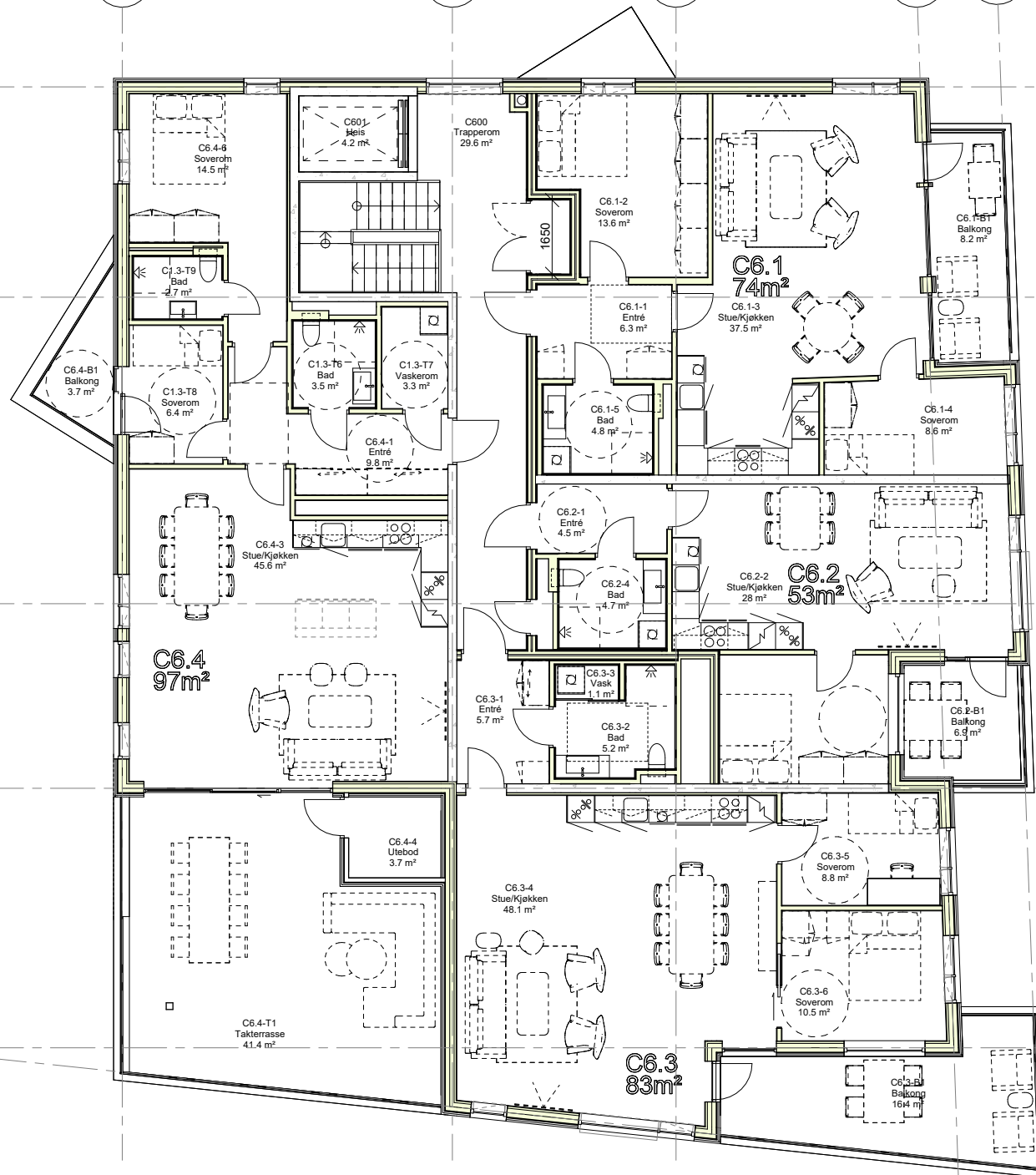
1.C.2

1.C.3

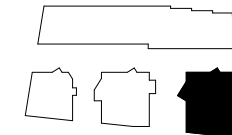
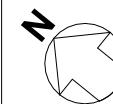
1.C.4

1.C.5

1.C.6



Rev.: Dato:



Skien Brygge
Skien Brygge AS

PLAN 6 - B1c

Gnr/Bnr:

Fase: Forprosjekt

Mål: 1:100

Tegnet av: TK

Kontrollert av: TK/CH

J.nr.: 5927

Dato: Se stemp.

Tegn. nr.: Rev.:

SB1-B1C-A-20-06

BORVE BORCHSENIUS

Arkitektur siden 1889

Børve Borchsenius Arkitekter AS

Storgata 159, 3915 Porsgrunn

TLF: 35 56 97 00

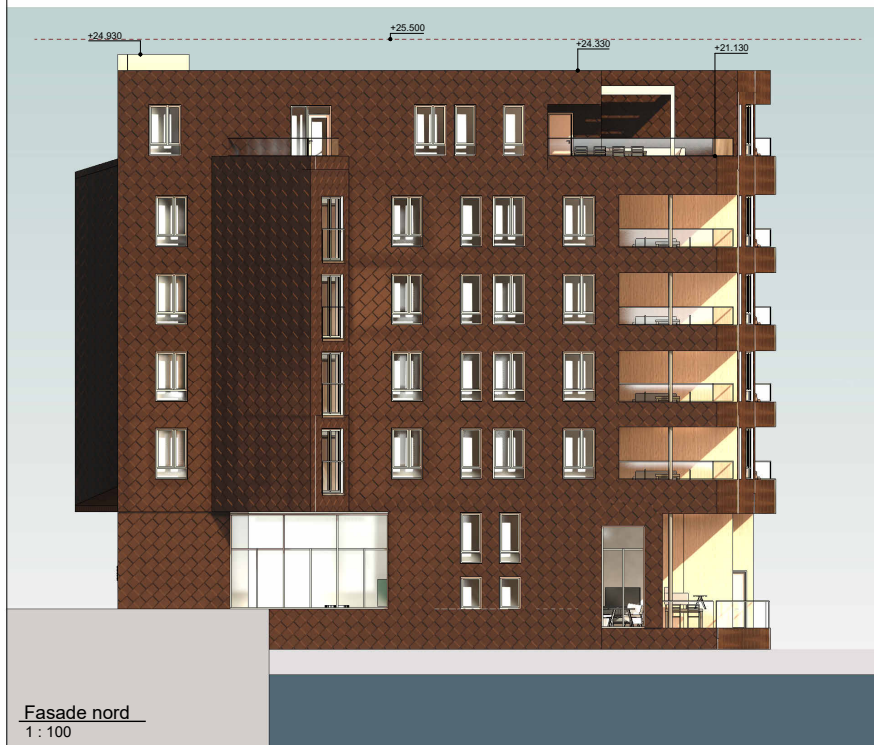
www.borveborchsenius.no



Fasade øst
1 : 100



Fasade vest
1 : 100

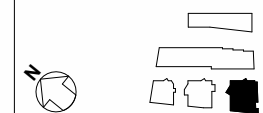


Fasade nord
1 : 100



Fasade sør
1 : 100

Tegn. nr.:	Rev.:
SB1-B1C-A-40-01	
Rev.:	Dato:



Skien Brygge
Skien Brygge AS

Fasader Bygg B1C

Gnr/Bnr:

Fase:	Forprosjekt
Mål:	1:100
Tegnet av:	TK/CH
Kontrollert av:	CH/TK
J.nr.:	5927
Dato:	26.06.2025
Tegn. nr.:	Rev.:
SB1-B1C-A-40-01	

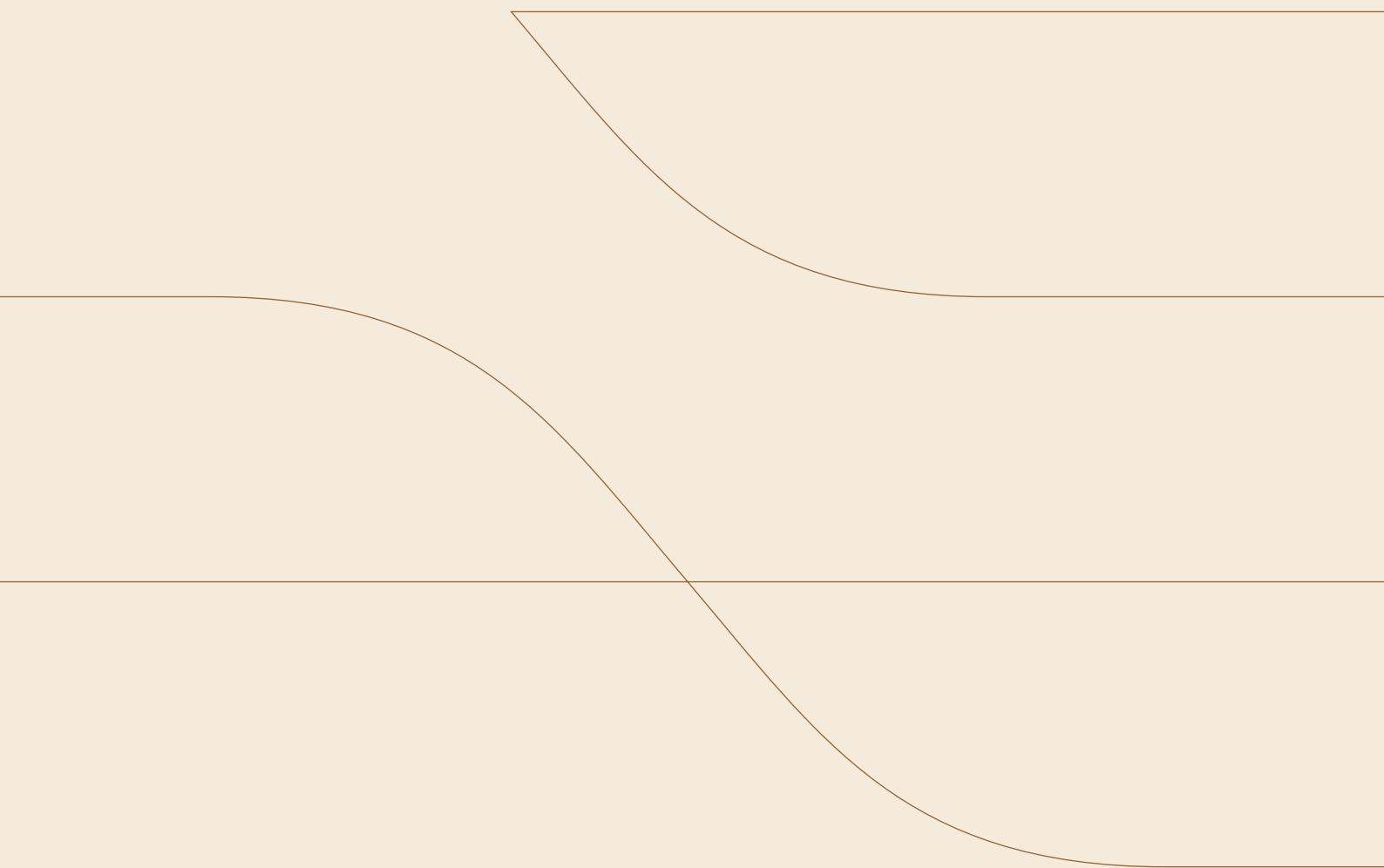
BORVE BORCHSENIUS
Arkitekter siden 1989

Borve Borchsenius Arkitekter AS
Slottgata 159, 3915 Postgrunnen
Tlf: +47 56 97 00
www.borveborchsenius.no

16.06.2025 15:14:30

04

Grunnboksutskrift



Du har søkt på: Knr.: 4003 Gnr.: 300 Bnr.: 5385 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Langbrygga 2

Gatenr: 56000

Kommune: SKIEN

Postkrets: 3724 SKIEN

Registreringsenhet:

Statens Kartverk Oppdatert per:20.04.2026 kl.
11.44

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2017/1372161-18/200

07.12.2017 21:00

HJEMMEL TIL

EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Fusjon/Fisjon

BANE NOR EIENDOM AS

ORG.NR: 980 374 505 IDEELL:

2/5

GJELDER DENNE

REGISTERENHETEN MED

FLERE

2019/369377-1/200 28.03.2019

21:00

HJEMMEL TIL

EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 23 559 087

Omsetningstype: Fritt salg

SKIEN BRYGGE AS

ORG.NR: 915 773 834 IDEELL:

3/5

GJELDER DENNE

REGISTERENHETEN MED

FLERE

PENGEHEFTELSE

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2026/85223-1/200 23.01.2026
21:00

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 758 400 000
Panthaver: NORDEA BANK
ABP, FILIAL I NORGE
ORG.NR: 920 058 817
Hefter i ideell 3/5 av
matrikkelenhet tilhørende: SKIEN
BRYGGE AS

2026/86954-1/200 23.01.2026
21:00

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 758 400 000
Panthaver: NORDEA BANK
ABP, FILIAL I NORGE
ORG.NR: 920 058 817
Hefter i ideell 2/5 av
matrikkelenhet tilhørende: BANE
NOR EIENDOM AS

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

2007/567446-1/200 13.07.2007 JORDSKIFTE

Nedre Telemark jordskifterett.
Saksnr. 0800-2002-1 Nedre del av
Telemarksvassdraget.
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

Overført fra: KNR: 4003 GNR:
300 BNR: 4885

GRUNNDATA

2022/1156566-1/200
13.10.2022 21:00

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 4003 GNR: 300 BNR: 4885
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 4003 GNR: 300 BNR: 4975

2024/601839-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING

Tidligere:
KNR: 3807 GNR: 300 BNR: 5385

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

05

Reguleringsplan



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SKIEN BRYGGE

Plankart vertikalnivå 1, 2 og 3: 26.10.2016

Bestemmelser endret i samsvar med bystyrevedtak: 15.12.2016

1. GENERELT

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer og datert dato.

1.1 Området reguleres for følgende formål

Område nivå 1 reguleres til:

- Område for bebyggelse og anlegg
 - o Energianlegg(trafo) / vann- og avløpsanlegg / øvrige kommunaltekniske anlegg

- Område for kombinert bebyggelse og anlegg kombinert med samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - o Sentrumsformål/ Energianlegg/ Vann- og avløpsanlegg/ Parkeringsanlegg / trasé for teknisk infrastruktur

Område nivå 2 reguleres til:

Områder for bebyggelse og anlegg

- o Sentrumsformål Tollboden, Felt 2, 3, 4, 5, 7, 8, 10, 11

- Områder for bebyggelse og anlegg kombinert med bruk og vern av sjø og vassdrag
 - o Sentrumsformål, friluftsområde i sjø og vassdrag Felt 6

- Områder for bebyggelse og anlegg kombinert med samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og bruk og vern av sjø og vassdrag
 - o Sentrumsformål, gangareal, friluftsområde i sjø og vassdrag Felt 1, 9

Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- o Veg S5
- o Fortau, sykkelveg / -felt S6
- o Torg T1, T2, T5, T6
- o Gangareal H1, H2, H3, PR4

Områder for kombinerte samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- o Veg, trasé for sporveg/forstadsbane S1,S3, S4
- o Veg, torg, trasé for sporveg/forstadsbane T3, T4

- Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

kombinert med grønnstruktur og bebyggelse og anlegg

- Veg, torg, trasé for sporveg/forstadbane, grønnstruktur, energianlegg(trafo), vann- og avløpsanlegg S2

- Områder for grønnstruktur

- Grønnstruktur P3, P7, P8

- Områder for grønnstruktur kombinert med samferdselsareal og teknisk infrastruktur

- Grønnstruktur, veg, trasé for sporveg/forstadsbane P4
- Grønnstruktur, gangareal P2
- Grønnstruktur, fortau P5
- Lekeplass, friområde, kjøreveg P6

- Områder for grønnstruktur kombinert med bruk og vern av sjø og vassdrag

- Grønnstruktur, friluftsområde i sjø og vassdrag P1

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- Friluftsområde i sjø og vassdrag E1, E2, E3, E4, FS2, FS3
- Farled F8
- Småbåthavn F7

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone kombinert med samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Friluftsområde i sjø og vassdrag, gangareal F2, F4
- Friluftsområde i sjø og vassdrag, torg, gangareal F1, F3, F5, F6

- Hensynssoner

- Faresone - Flomfare H320
- Sone med særlig hensyn til kulturminner (Tollboden) H570
- Båndleggingssone etter andre lover (Tollboden) H740

Område nivå 3 reguleres til:

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Gang- / sykkelveg (Bro)

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for at Skien Brygge kan utvikles som en levende del av sentrum med et balansert samspill mellom ulike funksjoner som skaper liv i de offentlige områdene og som spiller på lag med det øvrige sentrum. Reguleringsplanen definerer de fysiske rammevilkårene for en byutviklingsstrategi for å

- gjenetablere kontakten med vannet både fysisk og visuelt

- gjøre det attraktivt å bo i sentrum
- etablere nye sentrale kontorlokalteter
- tilføre en urbanitet som gir en levende by med større mangfold
- skape en god by å besøke
- styrke handelsgrunnlaget
- skape et interessant mål for turister
- bidra til lokal og regional identitetsbygging
- skape et variert tilbud av boliger

2. FELLES BESTEMMELSER

2.1 Plankrav

Det kreves ikke detaljregulering av feltene innenfor områdereguleringen.

2.2 Rekkefølgekrav

2.2.1 Elvebunn

Før midlertidig brukstillatelse gis for bebyggelse mot og i Bryggevannet skal de eventuelle miljømessige tildekkingsiltakene som er gjennomført i Bryggevannet være utbedret etter eventuelle skader.

2.2.2 Bebyggelse og anlegg

Uteoppholdsarealene i direkte tilknytning til byggeprosjektet skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent landskapsplan før midlertidig brukstillatelse gis. Ved etappevis utbygging vil dokumentasjon av etablerte midlertidige løsninger for uteoppholdsarealer være tilstrekkelig for å få midlertidig brukstillatelse. Dersom uteoppholdsarealer grunnet årstid ikke kan ferdigstilles til midlertidig brukstillatelse gis, skal utearealene opparbeides så snart som praktisk mulig påfølgende vår.

2.2.3 Kjøreveier, parker, torg og fortau

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak under offentlige samferdselsanlegg skal det foreligge skriftlig ansvarserklæring vedrørende Skien Kommunes interesser.

Ansvarserklæringen skal være tinglyst.

Der det i de nedenstående punkter er knyttet rekkefølgebestemmelser til tilstøtende byggefelt, gjelder disse bestemmelsene også den halvdel av tilgrensende gate/vei/torg som tilstøter det aktuelle byggefeltet og tilstøtende byggefelt.

Dersom byrommene ut fra den overordnede etappeutviklingen av byområdet må etableres i flere etapper, gjelder kravene nedenfor den aktuelle etappen.

Samtidighetskrav i forhold til allmennhetens tilgjengelighet til vannfronten skal bygges etter hvert som byggene ferdigstilles og tas i bruk.

1. Veg, fortau og gangareal tilstøtende aktuelle felt, skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for det sist ferdige feltet som gir disse byrommene tosidig bebyggelse..
2. " Bryggeplassen" (F3) skal være opparbeidet og ferdigstilt før ferdigattest gis for det siste byggefeltet som gir plassen tosidig bebyggelse (felt 5, 6 og 9)
3. " Tollbodplassen» skal være opparbeidet og ferdigstilt før ferdigattest gis for det andre av feltene 1, 2 og 3 som bygges.
4. " Jernbanebrygga" (felt S1 og S2) skal være opparbeidet og ferdigstilt før ferdigattest gis for det første byggefeltet i planområdet.
5. " Bryggescenen" skal være opparbeidet og ferdigstilt før det gis ferdigattest til tilstøtende bebyggelse i Felt 1.
6. " Bryggekanalen" i F2 skal være opparbeidet og ferdigstilt før det gis ferdigattest til bebyggelse som ferdigstiller Felt 1.
7. " Bryggekanalen" i F4 og bryggeanlegg innenfor BG29 i Felt 9 skal være opparbeidet og ferdigstilt før det gis ferdigattest for første bebyggelse tilstøtende bestemmelsesgrensen i Felt 9.
8. Langs Nedre Skotlandsvei og Sandviksveien skal fortau være opparbeidet og ferdigstilt før det gis ferdigattest for tilstøtende felt.
9. " Bratsbergallmenningen" (P1-5) skal være opparbeidet og ferdigstilt før det gis ferdigattest til det siste felt som gir det respektive felt (P1-5) tosidig bebyggelse.
10. " Bjarne og Kåres plass" skal være opparbeidet og ferdigstilt før det gis ferdigattest til bebyggelse i tilstøtende del av Felt 10.
11. " Havnetorget" skal være opparbeidet og ferdigstilt senest før det siste tilstøtende feltet (felt 7,8,9) gis ferdigattest.

2.3 Dokumentasjonskrav

Søknad om rammetillatelse skal legges fram for Hovedutvalg for teknisk sektor før det gis tillatelse.

2.3.1 Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes:

- Fasadeoppriss, terrengsnitt, illustrasjoner/3d-modeller av tiltaket sett i sammenheng med omgivelser.
- Sol- og skyggestudier
- Redegjørelse for materialbruk i belegg og fasader.
- Arealregnskap som viser benyttet andel av totalt tillatt BRA forretning, og hvor mye forretningsareal som gjenstår.
- Arealregnskap som viser benyttet andel av totalt tillatt BRA kontor, og hvor mye kontorareal som gjenstår.
- Arealregnskap som viser benyttet andel av totalt tillatt BRA på Skien Brygge, og dokumentasjon av at tiltaket ikke overskrider tillatt BRA for det respektive felt iht. arealtabell i pkt. 5.13.
- Redegjørelse for bygningsmessige og tekniske tiltak som skal forhindre skader på bygninger og spesielt viktig infrastruktur opp til kote +3,2, jf 9.1.
- Risiko- og sårbarhetsanalyse av konstruksjoner mot farleden for å redusere skadeomfanget ved påkjørsel av fartøyer.

2.3.2 Sammen med søknad om rammetillatelse skal det også innsendes:

1. Detaljert landskapsplan i målestokk (1:200)

Planen skal lages for angjeldende tiltak og vise:

- Bebyggelsens plassering og kotehøyde angitt ved inngangspartier
- Tilliggende offentlige arealer som skal opparbeides iht. rekkefølgebestemmelser
- Uteoppholds- og lekearealer på tak, terreng og i vann
- Parkering, inkludert sykkelparkering og parkering for forflytningshemmede på terreng
- Gjerder og andre vertikale skiller, samt eventuelle støyskjermingstiltak og vinddempende tiltak
- Kjøre- og gangarealer med atkomst
- Vareleveranse, snuplasser
- Overflater og materialvalg
- Universell utforming, ledelinjer, stigningsforhold, eksisterende og fremtidig terreng og forstøtningsmurer med angitt høyde, vegetasjon, håndtering av overflatevann som estetisk element.
- Byromsmøbler/ -utstyr, belysning, avfall- og returstasjoner, kunstnerisk utsmykning
- Overvannsbehandling
- Evt. vindavskjermingstiltak

For søknad om rammetillatelse for bebyggelse og anlegg skal landskapsplan også illustrere og redegjøre for sammenheng og grensesnitt mot tilstøtende trafikkarealer, herunder torg, Havnepromenade, anlegg i bryggevannt, grønnstruktur, gang- /sykkelbro.

For søknad om rammetillatelse for bebyggelse innenfor feltene 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9 skal landskapsplan også illustrere og redegjøre for plassering og utforming av passasjer og spalter innenfor det respektive felt, tilstøtende aktuelle tiltak.

For søknad om rammetillatelse som innebærer den siste av spaltene/passasjene regulert innenfor bestemmelsesgrensene BG21 og BG29, skal det dokumenteres at plasseringen av spalten/passasjen vil gi siktzone iht. bestemmelser tilknyttet de respektive bestemmelsesgrenser.

Landskapsplan skal suppleres av egen vurdering av nødvendige sikringstiltak mot drukning og trafikkulykker.

2. Overordnede planer i målestokk 1:500 for

- Teknisk infrastruktur
- Grønnstruktur
- Overordnet plan for håndtering av overvann. Planen skal omhandle:
 - o Beskrivelse av detaljer for håndtering av overvann og drens vann. Skal også gjelde for anleggsperioder.

- Krav til påslipp til elva, offentlig V/A -anlegg, evt. fordrøyning, infiltrasjon i boligfelt og grønnkorridorer
- Krav til terrengforming, høyder og terrengmessige hensyn for håndtering av overvannet.
- Utformingsprinsipper for overvannsanleggene; renner, kanaler, infiltrasjonsområder, dammer etc.
- Krav til utomhusanlegg, materialvalg og plantevalg der det er relevant av hensyn til overvannshåndtering
- Håndtering av flomvei vist i kommuneplanens arealdel

Felles overvannsplan må samordnes med hovedplan for infrastruktur og grønnstrukturplan.

2.3.3 Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det innsendes

1. Tekniske planer for:

- Veg, vann- og avløp
- Overvann, både takvann, overflatevann og drensvann. Det skal redegjøres for at løsningene er iht. overordnet plan for håndtering av overvann.
- Brannstrategi og brannvann
- Renovasjon. Undergrunnsoppsamling skal vurderes.
- Belysning og skilting
- Underbygning under offentlige trafikkkarealer, med tekniske løsninger. Underbygning under offentlige trafikkområder skal godkjennes av Skien kommune.

2. Beredskapsplan for

- Håndtering av forurensninger som oppdages under anleggsperioden
- Håndtering av kulturminner som oppdages under anleggsperioden

3. Overordnet plan for anleggsperioden, jf pkt 2.15, som viser

- Prinsipper for anleggstrafikk
- Gang- og sykkelforbindelser til etablert bebyggelse
- Atkomster og parkering
- Prinsipper for informasjon til beboere
- Redegjørelse for trafiksikkerhet og universell utforming
- Redegjørelse for hvordan masser der svartlistede arter vokser, skal håndteres
- Overvannshåndtering

4. Overordnet landskapsplan i målestokk 1:500 for midlertidig bruk

Planen skal lages for hele planområdet og vise arealbruken innenfor planområdet etter ferdigstilling av hver utbyggingsetappe

- Opparbeiding av tiliggende offentlige arealer iht. rekkefølgebestemmelser
- Uteoppholds- og lekearealer
- Parkering inkludert HC-parkering og sykkelparkering

- Atkomster, vareleveranse, snuplasser
- Gang- og sykkelforbindelser gjennom området
- Plassering av lekefunksjoner, gatemøbler evt kunstnerisk utsmykning
- Redegjørelse for trafiksikkerhet og universell utforming

Overordnet landskapsplan for midlertidig bruk skal suppleres av egen vurdering av nødvendige sikringstiltak mot drukning og trafikkulykker.

2.4 Plassering av bebyggelsen

1. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der byggegrense ikke er vist, er byggegrense lik formålsgrense. Ut over dette kan det tillates bebyggelse der dette er markert på kartet med bestemmelsesgrense og/eller omtalt i bestemmelser for de aktuelle feltene.
2. Bebyggelse under terreng tillates plassert innenfor formålsgrense angitt på plankart for vertikalnivå 1. For byggefelt i Bryggevannet tillates ikke bebyggelse under kainivå, unntatt fra dette er nødvendig konstruksjon, utearealer tilrettelagt for fellesfunksjoner for beboerne, boder og adkomstkulvert til kjelleranlegg under kai. Adkomstkulverter under bebyggelse i vann skal trekkes minimum 2,5 m inn fra overliggende fasadeliv, unntatt fra dette er ved fasadeliv mot Havnepromenaden.
3. Parkeringsanlegg tillates anlagt innenfor formålsgrense angitt på plankart for vertikalnivå 1. Dette forutsetter at volumer under vei kan dokumenteres å være i overensstemmelse med en samlet plan for framføring av kommunal infrastruktur. Underbygning under offentlige trafikkarealer, med tekniske løsninger skal godkjennes av Skien kommune.
4. Nedkastpunkter for avfallshåndtering tillates etablert utenfor byggegrenser.
5. Det tillates etablert dekke som forbinder utomhusarealer og bebyggelse med Havnepromenaden, utenfor byggegrenser i felt 1, 6 og 9. Utenfor samme byggegrenser tillates etablert parkeringsanlegg under kainivå i henhold til avgrensing i plankartets vertikalnivå 1. Under kainivå utenfor samme byggegrenser tillates også etablert adkomstkulverter som forbinder heis/trappehus i bebyggelsen med parkeringsanlegg.
6. Mot Bratsbergallmenningen, Tollbodplassen, Bryggeplassen, Havnetorget og Broplassen skal minimum 1. etg i tilstøtende bebyggelse plasseres i formålsgrensen. Unntatt fra dette er Havnetorgetts tilstøtende bebyggelse i Felt 9.

2.5 Utnyttelse

Utnyttelse er angitt med maksimum bruksareal = m² BRA for de ulike feltene. Bruksareal under kainivå regnes ikke med i BRA der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5 meter. Bestemmelsen gjelder også for arealer under kainivå i felt 1, 6, 9, 10.

For å øke fleksibilitet for sammensetning av ulike formål på Skien Brygge, tillates overføring av m² BRA mellom feltene såfremt dette ikke medfører overskridelser av maks BRA for angitte formål i bestemmelser, eller maks BRA som regulert for Skien Brygge som helhet (53.800 m²

for felt 1 - 11, jf «samlet arealtabell» pkt 5.13). Øvre tak for maks BRA pr. felt etter overføring av areal fremkommer av tabell under kapittel 4.14 " samlet arealtabell" .

2.6 Høyder og utforming

1. Tillatte byggehøyder er angitt med koteangivelse på plankart.
2. Takoppbygg ut over tillatte byggehøyder tillates for heis og trapp til uteoppholdsareal på tak, samt nødvendige tekniske installasjoner.
3. Det tillates etablert støy- og vindavskjermingstiltak på tak. Tiltakene kan maksimalt bygge 3,0 meter over maksimum tillatt høyde og skal trekkes minimum 2,0 meter inn fra formålsgrense.
4. Rekkverk for takterrasse kan bygges over maksimum tillatt høyde og krever ingen inntrekning fra formålsgrense. Rekkverk skal utføres som forlengelse av byggets fasade, eller i glass eller annen transparent konstruksjon.
5. 1. etasje skal ha en brutto etasjehøyde på minimum 4 meter.
6. Området skal fremstå med variasjon i fasadeuttrykk og ha høy arkitektonisk kvalitet på bebyggelse og utearealer.
7. Bebyggelsen skal ha en god estetisk utforming i samsvar med sin funksjon og utformes slik at det oppstår variasjon i sammenhengende fasadeløp som er lenger enn 45 m.
8. Bebyggelsen skal utføres med bestandig/ robust materialbruk. I byggefeltene nærmest Tollboden skal materialbruk og fargesetting gis særskilt oppmerksomhet.
9. Næringsbebyggelse skal ha minimum 50 % grønne tak i form av sedummatter, gress og/eller annen vegetasjon.
10. Takene for boligbebyggelse skal opparbeides som uteoppholdsareal for boligene i henhold til bestemmelse om uteareal. Uteoppholdsarealer på tak skal ha innslag av vegetasjon/ grønne elementer.
11. Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg, ventilasjonsanlegg og vindavskjermingstiltak med mer, samt rekkverk for takterrasser integreres i den arkitektoniske utforming. Takinstallasjoner skal i størst mulig grad tilpasses slik at nær- og fjernvirkning på Skien Brygge ikke virker skjemmende. Det skal i størst mulig grad legges til rette for grønne tak.
12. Tillatte utkrageringer av bebyggelse og fasadeelementer (karnapper, balkonger, etc.) som beskrevet under bestemmelser for hvert felt, skal bidra til å gi bebyggelsen et rikt og variert uttrykk.
13. Mot Nedre Skotlandsvei/Sandviksveien skal bebyggelsen ha henvendelse og etasje som ligger på nivå med veiene.
14. Mot Nedre Skotlandsvei/Sandviksveien skal bebyggelsen i felt 3,4 og 7 stedvis trekkes tilbake fra formålsgrense for å skape variert romlighet langs fortauet.
15. Mot Jernbanebrygga skal bebyggelsen i felt 3, 4 og 7 stedvis trekkes tilbake fra formålsgrense over 3. og 4. etasje for å skape varierte romlighet og gesimshøyde mot Jernbanebrygga.
16. Mot vei/fortau tillates bebyggelsen i 1. og 2.etasje stedvis trukket tilbake fra fasadeliv slik at det skapes varierte romdannelser mot gangareal/grønnstruktur/vei.

17. Det tillates ikke utfylling under bebyggelse i Bryggevannet ut over avgrensning i plankartets vertikalnivå 1.

2.7 Bruk og atkomst

1. Minimum 40 % og maksimum 80 % av planområdet totale bruksareal skal være bolig.
2. Det tillates etablert maksimum 18 500 m² BRA kontor innenfor planområdet.
3. Bebyggelse langs Nedre Skotlandsvei/Sandviksveien skal etableres med gangadkomster både fra Jernbanebrygga og fra nivå med Nedre Skotlandsvei/Sandviksveien.
4. Parkering, kjøreatkomst, lagerareal, bodareal og rom for tekniske anlegg og drift for bebyggelsen tillates etablert i felles anlegg under terreng på hele Skien Brygge. P-anleggets tillatte utstrekning vises i plankartets vertikalnivå 1.
5. Parkering og av-/påstigning for forflytningshemmede og besøkende til bebyggelsen på Skien Brygge tillates innpasset i parkeringslommer i Jernbanebrygga.

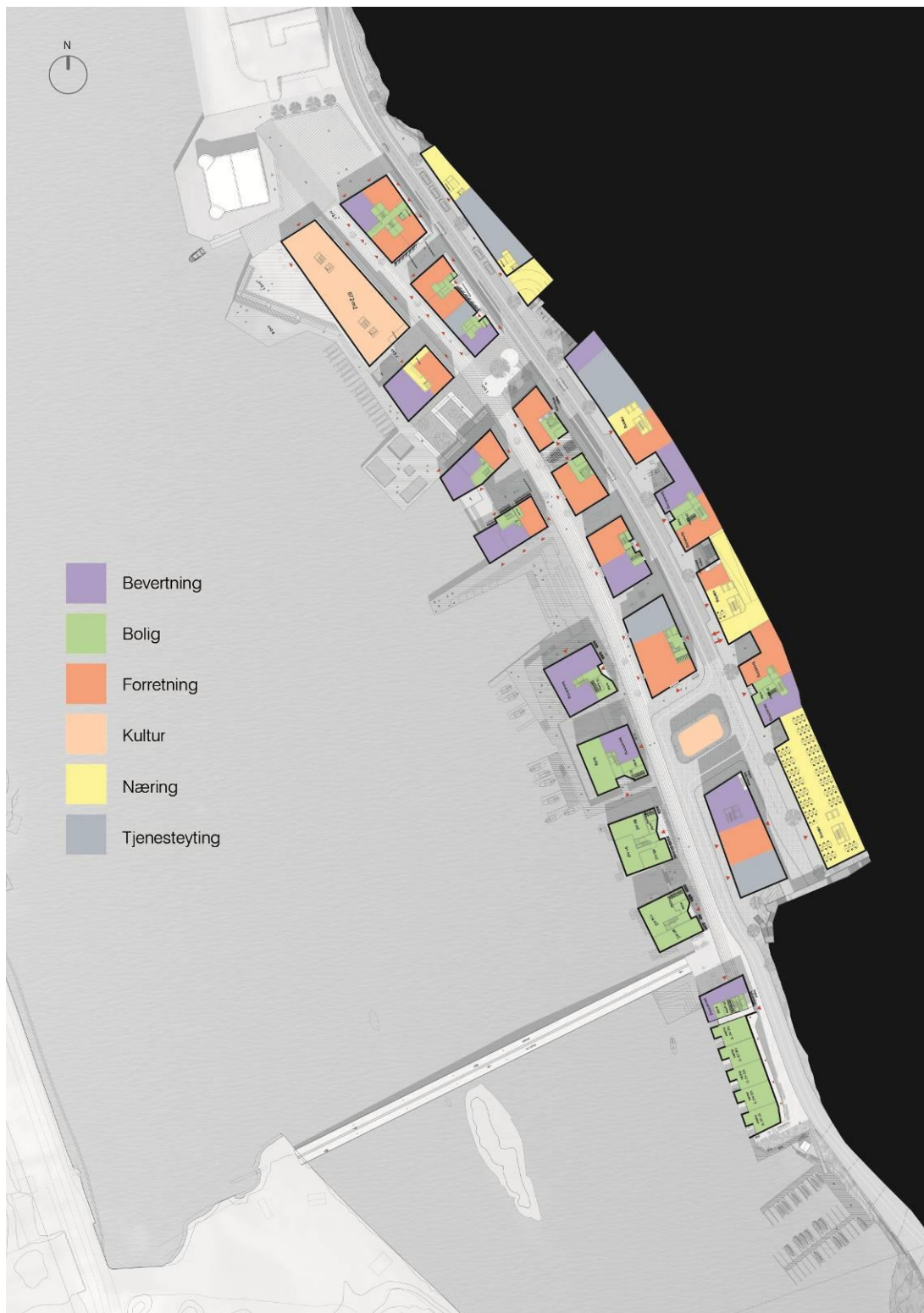
2.8 Boligkvalitet

1. Det tillates ingen ensidige leiligheter mot nord og nordøst.
2. Boliger tillates ikke i 1. etasje mot Nedre Skotlandsvei/Sandviksveien (regnet fra nivå med vei), Jernbanebrygga, Tollbodplassen, Bratsbergallmenningen og Bryggeplassen. Unntatt fra dette er adkomstfunksjoner, avfallsrom og sykkelparkering.
3. Alle leiligheter skal ha tilgang til uteareal tilrettelagt for lek og opphold. Uteareal tillates lagt til felles terrasser og takterrasser. Uteareal skal løses innenfor hvert byggefelt og tilfredsstillende følgende minimumsnorm pr. leilighet:
 - Leiligheter under 50 m² BRA:
 - o 6m² privat uteoppholdsareal på balkong, terrasse, forhage eller flytende elementer i vann.
 - o 2m² lekeareal
 - o 3m² felles oppholdsareal
 - Leiligheter mellom 50-80 m² BRA:
 - o 6m² privat uteoppholdsareal på balkong, terrasse, forhage eller flytende elementer i vann.
 - o 6m² lekeareal
 - o 3m² felles oppholdsareal
 - Leiligheter over 80 m² BRA:
 - o 6m² privat uteoppholdsareal på balkong, terrasse, forhage eller flytende elementer i vann.
 - o 8m² lekeareal
 - o 5m² felles uteoppholdsareal
4. Felles oppholdsareal og lekeareal skal ha universelt utformet og trafiksikker adkomst.
5. Alle leiligheter skal ha tilgang til uteoppholdsareal med gode solforhold.

6. Privat uteareal kan erstattes av tilsvarende tilrettelagt felles uteareal, som f.eks. takterrasser.
7. Uteoppholdsarealer skal i størst mulig grad skjermes for støy- og luftforurensning over gjeldende grenseverdier.

2.9 Forretningsformål og publikumsfunksjoner

1. Forretningsarealer tillates hovedsakelig anlagt i 1. etasje regnet fra tilsluttende fotgjengerareal.
2. Forretning i 1.etasje skal plasseres mot gate og/eller torg, og ha minimum en inngang pr. virksomhet mot offentlig tilgjengelig areal.
3. Etablering av publikumsfunksjoner skal forbeholdes de viktige byrommene Havnepromenaden, Tollbodplassen, Bryggescenen, Bryggeplassen og Havnetorget. Understående illustrasjon *Figur 1* er veiledende for prioriterte soner for etablering av forretningsformål og andre publikumsfunksjoner.
4. Totalt tillates 2500 m² BRA forretning (inkl. lager). Dagligvareforretning på inntil 1000 m² BRA tillates plassert i kjeller. Lagerareal, avfallsrom, tekniske rom og birom, plassert i kjeller, medregnes ikke i BRA forretning.



Figur 1 _ Veiledende plan for lokalisering av funksjoner i 1.etg, planen viser 2200 m2 forretning.

2.10 Parkering

- Bilparkering for bebyggelsen skal hovedsakelig innpasses i underjordiske anlegg eller anlegg i fjell, på egen tomt eller i fellesanlegg. Plasser for forflytningshemmede skal plasseres i nærområdet og tillates lagt på bakkeplan.
- Fellesanlegg for parkering tillates eksponert som fasade mot allment tilgjengelige gater, torg, gangareal og gårdsrom hvis fasadelengde ikke overstiger 45 m, og det legges vekt på god estetisk fasadeutforming, jf pkt 2.6 nr. 6, 7 og 8. Det tillates ikke fellesanlegg for

parkering i 1.etasje direkte tilstøtende Havnepromenaden (H1 og H2) eller Tollbodplassen (T1).

- Bilparkering skal innpasses etter følgende norm:
 - o Boliger: maks. 1,2 plass pr. bolig, hvorav 0,2 skal avsettes felles gjesteparkering
 - o Forretninger: maks. 1,5 plasser pr. 100 m² BRA
 - o Kontorer: maks. 1,2 plasser på 100 m² BRA
 - o Bevertning: maks. 1 plasser pr. 10 seter
 - o Hotell: maks. 1-2 plasser pr 100 m² BRA

Min 5 % av plassene skal avsettes for forflytningshemmede.

- Avvik fra parkeringsnormen innen et enkelt felt tillates dersom det kan dokumenteres at maksimalantallet for parkeringsplasser i henhold til norm ikke overskrides innenfor planområdet.
- Sykkelparkering for bebyggelsen skal fortrinnsvis ordnes på egen tomt i tilknytning til innganger, parkeringskjellere og/ eller utomhusarealer. Det skal avsettes plasser etter følgende norm:
 - o Boliger: min. 2 plasser pr. boenhet
 - o Forretninger: min. 1,5 plasser pr. 100 m² BRA
 - o Kontorer: min. 2 plasser pr. 100 m² BRA
 - o Bevertning: min 2 plasser pr. 10 seter
 - o Hotell: min 2 plasser pr. 100 m² BRA

Der normen gir en utbygging av minst 20 plasser i forbindelse med byggesaken skal min 50 % av sykkelplassene være overbygd / under tak. Det skal tilrettelegges for sykkelparkeringsplasser på bakkeplan i bebyggelsen, fortrinnsvis i nær tilknytning til innganger.

2.11 Varelevering

Det tillates varelevering fra fortau, gangarealer og torg forutsatt at dette begrenses til gitte tider av døgnet.

2.12 Avkjørsel

Avkjørsler til p-anlegg under terreng tillates etablert fra Tollbodplassen (T1), Jernbanebrygga (S1, S2, S3, S4, S5) og Havnetorget (T3). Hvis atkomst etableres fra Tollbodplassen, forutsettes den utformet som rampe til p-anlegg under terreng og plassert nærmest mulig Jernbanebrygga. Midlertidige adkomster ved trinnvis utvikling tillates etablert andre steder.

2.13 Miljøhensyn

2.13.1 Støy

Etablering av nye bygninger med støyfølsom bruksformål (eks boliger, skoler, barnehager) skal tilfredsstillende krav som fastsatt i T-1442.

Alle boenheter skal ha en stille side og tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold.

Innenfor rød sone skal alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomme bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side, ha balansert mekanisk ventilasjon.

2.13.2 Overvann

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljprosjektering av tiltak.

2.13.3 Varmeenergi, kjøleenergi og produksjonsanlegg for dette

Alle bygninger skal ha vannbåren varme, som muliggjør tilknytning til fjernvarmeanlegget eller annen oppvarming basert på alternative energikilder. Anlegg og installasjoner for bruk av fossilt brensel som medfører lokalt utslipp av klimagasser tillates ikke. Det tillates etablering av midlertidige alternative løsninger.

Energianlegg for vannbåren kjøling og varme tillates etablert i feltene 1 - 11, og under bakken innenfor hele arealet regulert i vertikalnivå 1 som vist i plankart.

SORPTIL kjøling er et godt alternativ for kjøling. Dette for å tilpasse tekniske installasjoner best mulig. SORPTIL kjøling er miljøvennlig og energieffektiv, dersom annen kjøleteknikk velges skal det underbygges i et estetisk og miljøeffektivt perspektiv.

2.13.4 Avfall og massehåndtering

Grave- og sprengningsmasser fra planområdet skal håndteres i henhold til godkjent tiltaksplan.

Avfallsløsning skal være i henhold til krav i kommuneplanens arealdel.

2.14 Forholdet til automatisk fredete kulturminner

Dersom det under gravearbeider, anleggsvirksomhet eller lignende støtes på automatisk fredede kulturminner i tillegg til de som er registrert, skal arbeid som kan skade kulturminnet umiddelbart stanses og de regionale kulturvernmyndigheter varsles i samsvar med kulturminneloven § 8.

2.15 Anleggsperioden

- Under utbygging av nye områder skal atkomst til utbygde områder sikres.
- Ved anleggsvirksomhet skal det gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg fremkommelighet for fotgjengere og syklistere frem til ferdigstilte bygg. Det skal likeledes sikres god framkommelighet for den kollektivtrafikken som berøres av det aktuelle anlegget.

- All overvannshåndtering i anleggsperioden må håndteres på en slik måte at det ikke medfører forurensing av nærliggende resipienter. Forurenset overvann fra anlegget/ byggegrøper må renses før det ledes til resipient (Bryggevannet), evt. må det ledes til kommunale spillvannsledninger etter godkjenning av Skien kommune.

Vertikalnivå 1 (under terreng)

3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

Det tillates anlagt trafo, pumpestasjon for V/A og øvrige kommunaltekniske anlegg

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG KOMBINERT MED SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Det tillates anlagt sentralløsninger for varme- og kjølesentral som skjult, underjordisk anlegg.

Vertikalnivå 2 (På terreng)

5. BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1 Felt 1

5.1.1 Utnyttelse

Bruksareal skal ikke overstige 5200 m², inkludert utkraging over byggegrenser og over tilliggende torg/ gangareal/ friluftsområde i sjø og vassdrag/ grønnstruktur innenfor BG1, BG2, BG3 og BG4 som vist på kartet med bestemmelsesgrense.

5.1.2 Høyder og utforming

- Bebyggelsen skal brytes opp mot Havnepromenaden og Bryggescenen/ Bryggekannten slik at bebyggelsen skaper varierte møter med tilstøtende Havnepromenade, samt mot Bryggescene og Bryggekant.
- Det skal innpasses en åpen passasje i min. 8 m bredde mellom Havnepromenaden og Bryggescenen/Bryggekannten. Passasjen skal gi allmenn tilgjengelighet til vannet og/eller bryggekannten.
- Ved etablering av kulturformål i hele feltets 1.etg, frafaller krav til innpassing av passasje. Krav til passasje kan kun fravikes i ett av feltene 1 og 2.

5.2 Felt 2

5.2.1 Utnyttelse

Bruksareal skal ikke overstige 4800 m², inkludert utkraging over tilliggende fortau/torg innenfor bestemmelsesgrenser BG5, BG6, BG7 og BG8 som vist på kartet.

5.2.2 Høyder og utforming

- Det skal innpasses én åpen passasje i min. 8 m bredde mellom Havnepromenaden og Jernbanebrygga. Passasjen skal gi allmenn tilgjengelighet fra Jernbanebrygga til Havnepromenaden. Bebyggelsen tillates sammenkoblet over passasjen fra og med 3.etg. Sammenkoblingen tillates å overdekke inntil 40 % av passasjen.
- Ved etablering av kulturformål i hele feltets 1.etg, frafaller krav til innpassing av passasje. Krav til passasje kan kun fravikes i ett av feltene 1 og 2.

5.3 Felt 3

5.3.1 Utnyttelse

Bruksareal skal ikke overstige 3000 m², inkludert utkraging over tilliggende fortau/torg innenfor bestemmelsesgrenser BG9 og BG10 som vist på kartet.

5.3.2 Høyder og utforming

Det skal innpasses én åpen passasje i min. 8 m bredde mellom fortau langs Nedre Skotlandsvei og Jernbanebrygga. Passasjen skal være allment tilgjengelig og tillates ikke overbygget. Passasjen tillates etablert på nivå med fortau langs Nedre Skotlandsvei. Det tillates etablert gatemøblement, adkomst til bebyggelsen, samt oppstillingsplass for varelevering/hente- og bringetjenester i passasjen.

5.4 Felt 4

5.4.1 Utnyttelse

Bruksareal skal ikke overstige 6700 m².

5.5 Felt 5

5.5.1 Utnyttelse

Bruksareal skal ikke overstige 5000 m², inkludert tillatt utkraging over tilliggende gangareal/grønnstruktur/vei innenfor bestemmelsesgrenser BG12, BG13, BG14 og BG15 som vist på kartet.

5.6 Felt 6

5.6.1 Utnyttelse

Bruksareal skal ikke overstige 3000 m², inkludert utkraging over byggegrensener og over tilliggende torg/ gangareal/ friluftsområde i sjø og vassdrag/ grønnstruktur innenfor BG16, BG17 og BG18 som vist på kartet med bestemmelsesgrense.

5.6.2 Høyder og utforming

- Innenfor feltets areal skal det innpasses vann med direkte forbindelse til Bryggevannet. Vannarealet skal være allment tilgjengelig fra Havnepromenaden og utgjøre minimum 10 % av feltet.
- Innenfor vannarealet tillates etablert mindre flytende terrasser til boliger i 1.etasje. Flytende private terrasser som gir kontakt og tilgjengelighet til vann skal utformes som en integrert del av bebyggelsens helhetlige arkitektoniske fremtoning.

5.7 Felt 7

5.7.1 Utnyttelse

Bruksareal skal ikke overstige 11 000 m², inkludert utkraging over tilliggende fortau/torg innenfor bestemmelsesgrense BG19 som vist på kartet.

5.8 Felt 8

5.8.1 Utnyttelse

Bruksareal skal ikke overstige 2500 m², inkludert tillatt utkraging over tilliggende gangareal/grønnstruktur/vei innenfor bestemmelsesgrenser BG22, BG23 og BG24 som vist på kartet.

5.9 Felt 9

5.9.1 Utnyttelse

- Bruksareal skal ikke overstige 6800 m², inkludert utkraging over byggegrenser og over tilliggende friluftsområde i vassdrag, torg og gangareal innenfor BG25, BG26 og BG27 som vist på kartet med bestemmelsesgrense.

5.9.2 Høyder og utforming

- Innenfor feltets areal skal det innpasses vann med direkte forbindelse til Bryggevannet. Vannarealet skal være allment tilgjengelig fra Havnepromenaden og utgjøre minimum 15 % av feltet. Innenfor vannarealet tillates etablert flytende terrasser til boliger i 1.etasje på maksimalt 8 m² pr. bolig.
- Mot allment tilgjengelige utomhusarealer tillates bebyggelsen utkraget med fasadeelementer på inntil 2,4 m dybde fra og med 3.etasje. Mot de samme utearealene tillates bebyggelsen utkraget med fasadeelementer og baldakiner og andre solavskjermingstiltak på inntil 1,6 meter dybde fra og med 2.etasje.
- Området utenfor byggegrense mot kaikant skal opparbeides som en forsoning mot bebyggelsen og fremstå som en utvidelse av Havnepromenaden.
- Bebyggelsen skal fremstå som bygninger som står i vann.
- Det skal være et tydelig skille i materialitet mellom Havnepromenadens belegg og belegget i utomhusarealene innenfor feltet inkludert forsoning mot Havnepromenaden.
- Utomhusarealet skal i materialitet og utforming henge sammen med de offentlig tilgjengelige bryggeanleggene som etableres i Bryggevannet innenfor F4.
- Innenfor feltet skal det i tilknytning til vann etableres allment tilgjengelige utomhusarealer og nedtrappinger mot vannet.
- Det skal innpasses én åpen passasje i tillegg til passasje regulert i BG29. Passasjen skal ha min. 8 m bredde og tillates ikke overbygget. Passasjen skal gi allmenn tilgjengelighet til vannet og/eller Bryggekanalen(F4).

5.9.3 Bruk og atkomst

- Det tillates etablert forhager i tilknytning til bebyggelsen som tydeliggjør overgang og skille mellom offentlige/allment tilgjengelige og private arealer. Private forhager tillates ikke å forhindre allmenn tilgjengelighet til, og kontakt med vannet.

5.10 Felt 10

5.10.1 Utnyttelse

- Bruksareal skal ikke overstige 2700 m², inkludert utkraging over byggegrenser og over tilliggende torg/ gangareal/ friluftsområde i sjø og vassdrag innenfor BG30, BG31 og BG32 som vist på kartet med bestemmelsesgrense.

5.11 Felt 11

5.11.1 Utnyttelse

- Bruksareal skal ikke overstige 3100 m², inkludert utkraging over byggegrenser og over tilliggende torg/ gangareal/ friluftsområde i sjø og vassdrag innenfor BG33, BG34 og BG35 som vist på kartet med bestemmelsesgrense.

5.11.2 Bruk

- Eksisterende bruk av området tillates videreført inntil eksisterende bygg rives..

5.12 Bestemmelsesgrenser

- Innenfor angitte bestemmelsesgrenser i tilliggende formål, tillates bebyggelsen utkraget med fasadeelementer (balkonger, karnapper, etc.) fra og med 3.etasje. Innenfor samme bestemmelsesgrenser tillates baldakiner og andre solavskjermingstiltak utkraget fra og med 2.etasje. Utkraginger tillates etablert med inntil følgende dybde:
 - o BG 7, 12, 22, 35: 0,8 m
 - o BG 1, 5, 14, 24: 1,6 m
 - o BG 3, 6, 8, 13, 16, 18, 23, 25, 28, 30, 32, 33, 34: 1,8 m
 - o BG 26: 2,4 m
- Innenfor angitte bestemmelsesgrenser, i tilliggende formål, tillates bebyggelsen utkraget med fasadeelementer (balkonger, karnapper, etc). Utkraginger tillates etablert med inntil følgende dybde:
 - o BG 17, 27, 31: 2,4 m

Innenfor samme bestemmelsesgrenser tillates etablert mindre private terrasser, balkonger, eller mindre flytende elementer som gir kontakt og tilgjengelighet til vannet for boliger i 1.etasje. Terrasser, balkonger og flytende elementer som gir kontakt og tilgjengelighet til vann skal utgjøre en integrert del av bebyggelsens helhetlige arkitektoniske fremtoning. Det tillates ikke etablert gjennomgående offentlige eller private gangforbindelser.

Utkraginger innenfor BG27 i tilliggende formål Friluftsområde i sjø og vassdrag kombinert med gangareal (F4), skal ikke være i konflikt med etablering av offentlig bryggeanlegg innenfor F4.

- Innenfor angitte bestemmelsesgrenser tillates bebyggelsen utkraget over byggegrenser og i tilliggende formål. Utkraginger tillates etablert inntil følgende dybde og fra følgende etg.:
 - o BG 1, 10: 2 m, f.o.m. 3.etg.
 - o BG 2: 2 m, f.o.m. 2.etg.
 - o BG 19: 2 m, f.o.m. 5.etg.

- Innenfor angitte bestemmelsesgrense BG4, i tilliggende formål og innenfor byggegrense, tillates bebyggelsen i Felt 1 og Felt 2 sammenkoblet fra og med 3.etasje og/eller høyere. Sammenkoblingen tillates å overbygge underliggende gangareal med inntil 100 m².

- Innenfor angitte bestemmelsesgrense BG9, i tilliggende formål, tillates bebyggelsen i Felt 2 og Felt 3 sammenkoblet fra og med 3.etasje og/eller høyere. Sammenkoblingen tillates å overbygge underliggende vei med inntil 140 m².

- Innenfor angitte bestemmelsesgrense BG33, i tilliggende formål, tillates bebyggelsen utkraget med brokonstruksjon som forbinder bebyggelsen med Lekeareal i felt P6.

- Innenfor BG15 skal det innpasses en åpen passasje i min. 8 m bredde mellom Jernbanebrygga og Havnepromenaden. Passasjen skal gi allmenn tilgjengelighet fra Jernbanebrygga til Havnepromenaden og sikre fremkommelighet for utrykningskjøretøy. Passasjen tillates opparbeidet og tilrettelagt for opphold og lek, eller som uteareal tilknyttet eventuelle publikumsfunksjoner i tilstøtende bebyggelse. I passasjen tillates etablert gatemøblement, vegetasjon, adkomst til bebyggelsen, samt oppstillingsplass for varelevering/hente- og bringetjenester i passasjen.

- Innenfor angitte bestemmelsesgrense BG29 skal det innpasses en åpen passasje i min. 8 m bredde mellom Havnepromenaden og Bryggekannten/Bryggevannet. Passasjen tillates ikke overbygget. Innenfor passasjen skal det opparbeides en offentlig gangforbindelse med minimum 2,5m bredde som kobler Havnepromenaden til Bryggekanntens anlegg i felt F5. Passasjen skal overlappes med passasje som regulert i BG 21 i Felt 7, så det skapes en minimum 4 m bred siktsektor fra Fylkesveien mot Bryggevannet.

- Innenfor BG11, BG21 og BG20 skal det innpasses spalter i min. 8 m bredde mellom fortau langs Fylkesvei 32 og Jernbanebrygga. Spaltene skal være allment tilgjengelig og tillates ikke overbygget. Terrengnivå i spaltene skal etableres delvis som direkte utvidelse av fortau langs Jernbanebrygga og delvis som direkte utvidelse av fortau langs Sandviksvegen. På terreng mot Jernbanegata skal spaltene tilrettelegges for opphold, lek, eller som uteareal tilknyttet eventuelle publikumsfunksjoner i tilstøtende bebyggelse. I spaltene tillates etablert gatemøblement, vegetasjon, adkomst til bebyggelsen, samt oppstillingsplass for varelevering/hente- og bringetjenester.

- Spalte i BG21 skal overlappes med passasje som regulert i BG 29, så det skapes en minimum 4 m bred siktsektor fra Fylkesveien mot Bryggevannet.

5.13 Samlet arealtabell

Understående tabell summerer tillatt BRA som regulert for Felt 1-11. Venstre kolonne viser maksimalt potensielt BRA innenfor tillatte høyder. Midtre kolonne viser maksimalt BRA som tillates innenfor det enkelte felt etter eventuell overflytting av areal fra andre felt. Maksimal tillatt BRA etter overføring av areal er basert på en prosentsats av maksimalt potensielt BRA innenfor regulerte avgrensinger av det enkelte felt. De ulike prosentsatsene er satt på bakgrunn av hvor stor fleksibilitet som er regulert for det enkelte felt. Høyre kolonne viser regulert BRA for hvert felt. Maksimalt tillatt BRA for felt 1 -11 er 53.800 m².

FELT	Maksimal m ² BRA potensial(eks. utkrageringer)	Maksimalt tillatt BRA m ² , basert på % av potensiell BRA(eks. utkrageringer)	m ² BRA regulert (inkl. utkrageringer)
Felt 1	6550 m ²	5550 m ² (85 % av potensial)	5200 m ² (79 % av potensial)
Felt 2	6450 m ²	5450 m ² (85 % av potensial)	4800 m ² (74 % av potensial)
Felt 3	3300 m ²	3000 m ² (91 % av potensial)	3000 m ² (91 % av potensial)
Felt 4	8100 m ²	6850 m ² (85 % av potensial)	6700 m ² (83 % av potensial)
Felt 5	6900 m ²	5500 m ² (80 % av potensial)	5000 m ² (72 % av potensial)
Felt 6	5600 m ²	4200 m ² (75 % av potensial)	3000 m ² (54 % av potensial)
Felt 7	12800 m ²	11000 m ² (86 % av potensial)	11000 m ² (86 % av potensial)
Felt 8	3900 m ²	3100 m ² (80 % av potensial)	2500 m ² (64 % av potensial)
Felt 9	9900 m ²	7400 m ² (75 % av potensial)	6800 m ² (69 % av potensial)
Felt 10	3300 m ²	2800 m ² (85 % av potensial)	2700 m ² (82 % av potensial)
Felt 11	3900 m ²	3300 m ² (85 % av potensial)	3100 m ² (79 % av potensial)
Samlet BRA	70.700 m ²	58.150 m ²	53.800 m²

6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Bruk og utforming

- Arealene skal være offentlige.
- Det tillates etablert sykkelparkering og vegetasjonssoner på regulerte torg, gangarealer og fortau. Det forutsettes at disse ikke hindrer fremkommelighet, og at det kan etableres en sammenhengende fri ferdselssone for myke trafikanter, med minimum bredde på 2 meter.
- Det tillates utplassert mobile installasjoner som bidrar til vinddemping. Disse skal ha høy arkitektonisk kvalitet.
- Fortau skal føres uhindret forbi avkjørsler til parkeringsanlegg.
- Gangareal langs vannet, på eksisterende kaikant, skal anlegges som havnepromenade fra Tollbodplassen i nord til og med Broplassen i sør.
- Overflater og materialvalg, belysning, byromsmøbler og utstyr, vindskjermingstiltak skal ha materialkvalitet med høy slitestyrke og varighet. Materialene skal også bidra til enkel drift.
- Belegg og overflater skal tilrettelegges for fremkommelighet for alle trafikantgrupper

6.2 Tollbodplassen (T1)

- Langs den tilgrensende bebyggelsens fasader i felt 1 og 2 tillates det tilrettelagt for opphold, møblering, uteservering og sykkelparkering i sammenheng med publikumstilbud og bevertningssteder i bebyggelsen.
- Tollbodplassen skal material- og høydemessig behandles som et helhetlig og sammenhengende område sammen med de deler av Jernbanebrygga og Havnepromenaden som krysser Tollbodplassen. Havnepromenadens trasé over Tollbodplassen skal så langt det er formålstjenelig, tydeliggjøres i plassbelegget.
- Ved etappevis utbygging skal det redegjøres for hvordan Tollbodplassens helhetlige utforming sikres.
- Det skal etableres innslag av vegetasjon.
- Det tillates kjøring over Tollbodplassen mellom Langbrygga og Jernbanebrygga.
- Det tillates HC-parkering til funksjoner i Tollboden, samt fire parkeringsplasser til Langbrygga 4 innenfor Tollbodplassen.
- Mindre justering av plassering og størrelse på trafostasjon og pumpestasjon tillates. Dersom byggene fjernes, skal området opparbeides som torg

6.3 Bryggescenen (T2)

- Langs den tilgrensende bebyggelsens fasader i felt 1 tillates det tilrettelagt for opphold, møblering, uteservering og sykkelparkering i sammenheng med publikumstilbud og bevertningssteder i bebyggelsen.
- Bryggescenen skal materialmessig behandles som et helhetlig område som underbygger og tydeliggjør sammenhengen med Tollbodplassen.
- Torg i T2 utgjør " Bryggescenen" sammen med anlegg i Bryggevannet i felt F1. Bryggescenen (F1 + T2) skal gis helhetlig og sammenhengende utforming.

6.4 Broplassen (T5)

- Langs den tilgrensende bebyggelsens fasader tillates det tilrettelagt for opphold, møblering, uteservering og sykkelparkering i sammenheng med publikumstilbud og bevertningssteder i bebyggelsen.
- Broplassen skal materialmessig henge sammen med Havnepromenaden slik at sammenhengen med forbindelsen over broen mot Klosterøya og videre rundt Bryggevannet tydeliggjøres.
- Torg i T5 utgjør " Broplassen" sammen med nedtrappet anlegg i Bryggevannet i F7. Broplassen (T5 + F7) skal gis helhetlig og sammenhengende utforming.

6.5 Havnepromenaden (H1, H2)

- Langs den tilgrensende bebyggelsens fasader i felt 1, felt 2, felt 5, felt 6, felt 8 og felt 9 tillates det tilrettelagt for opphold, møblering, uteservering og sykkelparkering i sammenheng med publikumstilbud og bevertningssteder i bebyggelsen.
- Havnepromenaden skal opparbeides slik at det skapes fri passasje uten installasjoner, uteservering eller andre hindre i en bredde som sikrer god fremkommelighet for alle myke trafikantgrupper, samt tillater fremkommelighet for tilbringertjenester, renovasjonsbiler, varelevering og utrykningskjøretøy. Bredden for den frie sammenhengende ferdselssonen skal være minimum 3,5 meter.
- Det tillates ikke oppsatt gjerder eller andre installasjoner som hindrer fri ferdsel.
- Havnepromenaden skal tilrettelegges med oppstillingsplasser for stigebil. Forslag til løsning skal forelegges Skien Brannvesen for godkjenning før det gis igangsettelsestillatelse for tiltak.
- Det skal etableres innslag av vegetasjon.

6.6 Trappeforbindelse (H3)

Innenfor H3 skal det etableres trappeforbindelse fra Jernbanebrygga til fortau langs Fylkesvei 32.

6.7 Jernbanebrygga (S1, S2, S3, S4, S5)

- I S3 og S4 tillates det tilrettelagt for opphold, møblering, uteservering og sykkelparkering i sammenheng med publikumstilbud og bevertningssteder i tilstøtende bebyggelse.
- Jernbanebrygga skal opparbeides som gate med tosidig fortau i S2, S3, S4.
- Jernbanebryggas bredde og kurvatur skal ivareta eventuell fremtidig etablering av bybane.
- Langs Jernbanebryggas østre fortau i S2, S3 og S4 skal det etableres kantparkering, møbleringssoner, vegetasjonssoner og oppholdssone.
- Jernbanebrygga skal beplantes med trær langs østre fortau.
- Ved etappevis utbygging skal det redegjøres for hvordan Jernbanebryggas helhetlige utforming sikres.
- I S1 skal det etableres fortau langs eksisterende bebyggelse.
- I S2 skal Tollbodplassens utforming og belegg trekkes inntil fortauskant på begge sider av Jernbanebrygga.

- I S5 skal Jernbanebrygga utformes som gatetun og henge tydelig sammen med Havnepromenaden hvis det ikke blir aktuelt med kollektivtrasé videre sørover mot Nedre Elvegata. S5 skal opparbeides slik at det skapes fri passasje uten installasjoner, uteservering eller andre hindre i en bredde som sikrer god fremkommelighet for alle myke trafikantgrupper, samt tillater fremkommelighet for tilbringertjenester, renovasjonsbiler, varelevering og utrykningskjøretøy. Bredden for den frie sammenhengende ferdselssonen skal være minimum 3,5 meter.

6.8 Fortau langs Fylkesvei 32(S6)

Innenfor S6 skal det opparbeides fortau. Det tillates etablert sykkelfelt. Det skal etableres innslag av vegetasjon.

6.9 Havnetorget (T3)

- Langs den tilgrensende bebyggelsens fasader tillates det tilrettelagt for opphold, møblering, uteservering og sykkelparkering i sammenheng med publikumstilbud og bevertningssteder i bebyggelsen.
- Havnetorget skal material- og høydemessig behandles som et helhetlig og sammenhengende område.
- Havnetorget skal opparbeides som snuplass i enden av Jernbanebrygga, det kjørbare arealet skal inngå i plassens helhetlige materialmessige utforming.
- Havnetorget skal opparbeides med arealer for lek, opphold og sportsfunksjoner.
- Ved etappevis utbygging skal det redegjøres for hvordan Havnetorgets helhetlige utforming sikres.
- Utformingen av Havnetorget skal sikre mulig fremkommelighet for varelevering, tilbringertjenester og utrykningskjøretøy videre sørover i planområdet.
- Det tillates oppført bebyggelse til formål kulturinstitusjon, nærmiljøanlegg, bevertning, lekeplass, etc. på totalt inntil 250 m² BRA på Havnetorget. Bebyggelse skal inngå i torgets helhetlige utforming. Bebyggelse tillates med byggehøyde på maksimum 5 meter. Det tillates oppført rekkverk / sikringstiltak over maks byggehøyde ved etablering av lekearealer og / eller sportsarealer på tak av bebyggelsen.
- Eksisterende bebyggelse i Jernbanebrygga 63 tillates benyttet iht. eksisterende bruk inntil bygget rives.
- Det skal etableres innslag av vegetasjon.

6.10 Tunnelplassen (T4)

- Tunnelplassen skal material-, utformings- og høydemessig behandles som et helhetlig og sammenhengende område med Havnetorget.
- Feltet skal tilrettelegges for opphold og lek frem til etablering av en evt. bybane. Ved benyttelse av T4 og eksisterende jernbanetunnel for adkomst/ kjøring til Skien Brygge, kan krav om tilrettelegging for lek og opphold fravikes.
- Tunnelplassens bredde og kurvatur skal ivareta eventuell fremtidig etablering av bybane
- Eksisterende bebyggelse i Jernbanebrygga 63 tillates benyttet iht. eksisterende bruk inntil bygget rives.

- Det skal etableres innslag av vegetasjon.

6.11 Bjarne og Kåres plass (T6)

- Torg i T6 utgjør " Bjarne og Kåres plass" sammen med anlegg i Bryggevannet i F6. Bjarne og Kåres plass (T6 + F6) skal gis helhetlig og sammenhengende utforming.
- Innenfor feltet tillates etablert adkomst til småbåthavnen i F7.
- Bjarne og Kåres bu skal inngå i den helhetlige utformingen av plassen.

6.12 Promenade Klosterøya (PR4)

PR4 skal være landingspunkt for bro mellom Skien Brygge og Klosterøya. Arealet skal holdes åpent for gjennomkjøring for vareleveranse og utrykningskjøretøy. Opparbeidelsen skal skje på de myke trafikkanters premisser. Deler av arealet kan opparbeides med vegetasjon.

6.13 Bestemmelsesgrenser i områder for samferdselsanlegg

Innenfor bestemmelsesgrenser (BG1, 2, 4, 5, 7-10, 12 - 14, 18, 19, 22-35) kan bebyggelsen i feltene 1, 2, 3, 5, 7, 8, 9, 10, 11 tillates utkraget iht. bestemmelser gitt til de respektive bestemmelsesgrenser under Bebyggelse og anlegg.

7. GRØNNSTRUKTUR

7.1 Bruk og utforming

- Arealene skal være offentlige.
- Overflater og materialvalg, belysning, byromsmøbler og utstyr, vindskjermingstiltak skal ha materialkvalitet med høy slitestyrke og varighet. Materialene skal også bidra til enkel drift.
- Belegg og overflater skal tilrettelegges for fremkommelighet for alle trafikantergrupper. Belegg må tilpasses for å unngå eventuelle setninger.

7.2 Bratsbergallmenningen (P1, P2, P3, P4, P5)

- Bratsbergallmenningen skal material- og høydemessig behandles som et helhetlig og sammenhengende område.
- Bratsbergallmenningen skal ha et helhetlig material og vegetasjonskonsept som tydeliggjør forbindelsen fra Nedre Skotlandsvei/Sandviksveien (P5) ned til Bryggevannet (P1)
- Innenfor felt P1 skal det opparbeides universelt tilgjengelig forbindelse fra felt P2 ned til Bryggevannet. Det skal etableres soner for opphold og/eller vannlek, og rekreasjon med direkte tilknytning til vannflaten. Det skal ved utforming og opparbeiding tas hensyn til ulike vannstand i Bryggevannet.
- Innenfor felt P3 skal det etableres grønnstruktur som tilrettelegger for lek og opphold.
- Innenfor P4 skal Bratsbergallmenningens utforming og belegg trekkes inntil fortauskantene mot kjøreveg på begge sider av Jernbanebrygga. Belegg og utforming av

kjørebanelen skal tydeliggjøre Bratsbergallmenningens sammenheng på tvers av kjørebanelen.

- I P5 skal det etableres rampeanlegg som gir forbindelse fra kainivå til nivå med Nedre Skotlandsvei/Sandviksveien. Rampene skal ha stigningsgrad på maksimum 1:8.
- Ved etappevis utbygging skal det redegjøres for hvordan Bratsbergallmenningens helhetlige utforming sikres.

7.3 Gampedalsforbindelsen (P6)

- Det skal etableres trappeforbindelse fra kainivå opp til Sandviksveien. Trappeforbindelsen skal sikre tilgjengelighet til lekeplass.
- Feltet skal opparbeides som lekeplass med soner for opphold
- Innenfor feltet skal det sikres kjøreadkomst til gnr 300/ bnr 4767.

7.4 Follestadbukta (P8)

- Området skal gis helhetlig og sammenhengende utforming med småbåthavn i F7.
- Innenfor feltet tillates etablert adkomst til småbåthavnen i F7.
- Det skal opparbeides gangforbindelse gjennomfeltet til grøntområdet syd for planavgrensingen tilstøtende P8.

7.5 Bestemmelsesgrenser i områder for grønnstruktur

Innenfor bestemmelsesgrenser (BG3, 6, 13, 16) kan bebyggelsen i feltene 1, 2, 5 og 6 tillates utkraget iht. bestemmelser gitt til de respektive bestemmelsesgrenser under Bebyggelse og anlegg.

8. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

8.1 Bruk og utforming

- Arealene skal brukes som angitt på plankartet og i bestemmelser. Mot Bryggevannet tillates etablert private båtplasser og gjesteplasser for mindre fritidsbåter, forutsatt at dette ikke begrenser eller vanskeliggjør den rekreative bruken av arealene.
- Felt E1, E2 og E3 kan benyttes til kortere stopp for fritidsbåter og enkelte private / offentlig tilgjengelige båtplasser.
- Innen feltene E1, E2 og E3 tillates det anlagt mindre flytende brygger tilrettelagt for opphold, rekreasjon og private / offentlig tilgjengelige båtplasser. Slike tiltak kan etableres i tilknytning til Bryggekanten (o_F2 og o_F4) og feltene 6, 9 og 10.
- Anlegg i Bryggevannet i felt F1, F2, F3, F4, F5 og F6 skal opparbeides med helhetlig og samlet utforming og materialbruk. Ved etappevis utbygging skal det redegjøres for hvordan helhetlig utforming av anleggene sikres.
- Overflater og materialvalg, belysning, byromsmøbler og utstyr, vindskjermingstiltak skal ha materialkvalitet med høy slitestyrke og varighet. Materialene skal også bidra til enkel drift.
- Belegg og overflater skal tilrettelegges for fremkommelighet for alle trafikantgrupper..

8.2 Bryggescenen (F1)

- Arealene skal være offentlige.
- Innenfor feltet tillates etablert fast og flytende anlegg i Bryggevannet på inntil 90 % av feltets areal. Av samlet tillatt anlegg skal minimum 35 % opparbeides som flytende konstruksjoner. Anleggene skal tilrettelegges for opphold, rekreasjon og arrangementer.
- Det skal etableres båtrampe, rampen skal opparbeides i bestandig materiale som betong eller tilsvarende.
- Anlegg i Bryggevannet skal trappes ned mot vannet og gi universelt utformet tilgjengelighet til vannet.
- Nedtrappet anlegg i F1 utgjør " Bryggescenen" sammen med torg i T2. Bryggescenen (F1 + T2) skal gis helhetlig og sammenhengende utforming.

8.3 Bryggeplassen (F3)

- Arealene skal være offentlige.
- Innenfor feltet tillates etablert fast og flytende anlegg i Bryggevannet på inntil 60 % av feltets areal. Anleggene skal tilrettelegges for opphold, rekreasjon.
- Anlegg i Bryggevannet skal utformes så det gis universelt utformet tilgjengelighet til vannet.
- Det skal sikres offentlig og universelt tilgjengelig forbindelse fra Havnepromenaden (H2) til bryggeanlegg i felt F4.
- Det tillates etablert korttidsplasser for besøkende fritidsbåter.

8.4 Broplassen (F5)

- Arealene skal være offentlige.
- Innenfor feltet tillates etablert fast og flytende anlegg i Bryggevannet på inntil 75 % av feltets areal. Anleggene utformes med nedtrapping som gir kontakt med Bryggevannet. Anleggene skal tilrettelegges for opphold og rekreasjon.
- Anlegg i F5 utgjør " Broplassen" sammen med torg i T5. Broplassen (F5 + T5) skal gis helhetlig og sammenhengende utforming.

8.5 Bjarne og Kåres plass (F6)

- Arealene skal være offentlige.
- Innenfor feltet tillates etablert fast og flytende anlegg i Bryggevannet på inntil 60 % av feltets areal. Anleggene utformes med nedtrapping som gir kontakt med Bryggevannet. Anleggene skal tilrettelegges for opphold, rekreasjon og fiskeplasser.
- Nedtrappet anlegg i F6 utgjør " Bjarne og Kåres plass" sammen med torg i T6. Bjarne og Kåres plass (F6 + T6) skal gis helhetlig og sammenhengende utforming.
- Innenfor feltet tillates etablert adkomst til småbåthavnen i F7.

8.6 Bryggekanalen (F2, F4)

- Arealene skal være offentlige.

- Innenfor F2 og F4 skal det etableres bryggeanlegg som gir sammenhengende forbindelser gjennom området og kontakt til Bryggevannet. Bryggene skal opparbeides med en gjennomgående ferdselsone fri for hindre i minimum 3,0 m bredde.
- Det tillates etablert nedtrappinger og ramper som gir nærmere kontakt med vannflaten.
- Innenfor feltene tillates etablert flytende anlegg for opphold og rekreasjon. Det tillates etablert private / offentlig tilgjengelige båtplasser for småbåter i tilknytning til de flytende anleggene.
- Bryggeanleggene i F4 og BG29 i Felt 9 skal gi sammenhengende forbindelse fra Bryggeplassen i nord til Havnepromenaden(H2)/ Havnetorget(T3).
- Bryggeanlegg i F2 skal gi sammenhengende forbindelse fra " Bryggescenen" (T2, F1) til Bratsbergallmenningen (P1).

8.7 Follestadbukta (F7)

- Innenfor feltet tillates etablert småbåthavn.
- Småbåthavnen skal gis helhetlig og sammenhengende utforming med grønstrukturområde i P8 og/ eller torg i T6.
- Småbåthavnen skal gis adkomst via område for grønstruktur P8 og/ eller torg i T6.

8.8 Klosterøya (FS2 og FS3)

I friluftsområde i sjø og vassdrag tillates tilrettelagt for ulike aktiviteter i Bryggevannet, herunder brygger, badeplass, badeanlegg, flytende scene og småbåthavn. Ved opparbeidelse av badeplass må strøm og bunnforhold vurderes mtp sikkerhet.

8.9 Bestemmelsesgrenser i områder for bruk og vern av sjø og vassdrag

Innenfor bestemmelsesgrenser (BG1, 3, 16, 17, 18, 25-32) kan bebyggelsen i feltene 1, 6, 9 og 10 tillates utkraget iht. bestemmelser gitt til de respektive bestemmelsesgrenser under Bebyggelse og anlegg.

9. HENSYNSSONER

9.1 H_320 Flomfare

All bebyggelse og konstruksjoner opp til kote 3,2 skal sikres mot skade fra flom. Kotehøyden er fastsatt utfra et vannivå ved 200-årsflom inklusive 1. års stormflo fastsatt til kote 2,51 moh, tillagt sikkerhetsmargin på 0,3 meter og 0,36 meter fremtidig havstigning som gir kote 3,17, her avrundet opp til kote 3,2. Det tillates ikke boligareal under kote 2,8 med unntak av parkering, boder, annet lagerareal samt uteoppholdsareal. Det skal i rammesøknad, for bebyggelse og konstruksjoner under kote 3,2, dokumenteres hvilke bygningsmessige og tekniske tiltak som skal forhindre skader på bygninger og spesielt viktig infrastruktur. Denne bestemmelsen gjelder ikke for eksisterende bebyggelse innenfor planområdet, men ved ombygging skal dette skje slik at en ikke øker skadepotensialet.

9.2 H_370 Faresone - Trafo

Området omfattes av de til enhver tid gjeldende sikkerhets- og avstandregler for høyspenningsanlegg.

9.3 H_570 Sone med særlige hensyn til kulturmiljø, med nasjonal interesse. (Tollboden)

Innenfor hensynssonen skal det ikke oppføres anlegg eller tiltak som kommer i direkte konflikt med Langbrygga 1 (Tollboden).

9.3.1 Formål

Hensikten med hensynssonen er:

- å sikre at Tollbodens posisjon som kulturminne bevares
- å sikre at fremtidige tiltak innenfor hensynssonen ikke skal komme i direkte konflikt med Tollboden.

9.4 H_740 Båndleggingszone etter andre lover.(Tollboden)

Tiltak innenfor hensynssonen skal være i henhold til fredningsvedtak for Langbrygga 1 (Tollboden).

Vertikalnivå 3 (Over terreng)

10. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Områdene skal være offentlige
- Belegg og overflater skal tilrettelegges for fremkommelighet for alle trafikantgrupper..

10.1 Gang- / sykkelveg (Bro)

Det tillates etablert gang- og sykkelbro som forbinder Skien Brygge med Klosterøya. Gang- og sykkelsonen skal ha minimumsbredde på 5,0 m. Broen skal utformes som klaffebru eller svingbru og skal utformes med grunnlag i prinsipper for universell utforming. Broløsning skal utformes for å gi fremkommelighet for båttrafikk på elva. Utforming av bro skal ta hensyn til Skien Kirke som landemerke. Forslag til broløsning skal forelegges rette havnemyndighet for godkjenning før igangsettelsestillatelse gis. Byggeplaner for gangbro skal oversendes den regionale kulturminneforvaltningen for uttale med tanke på virkningen på det historiske sentrum med Skien kirke som landemerke.



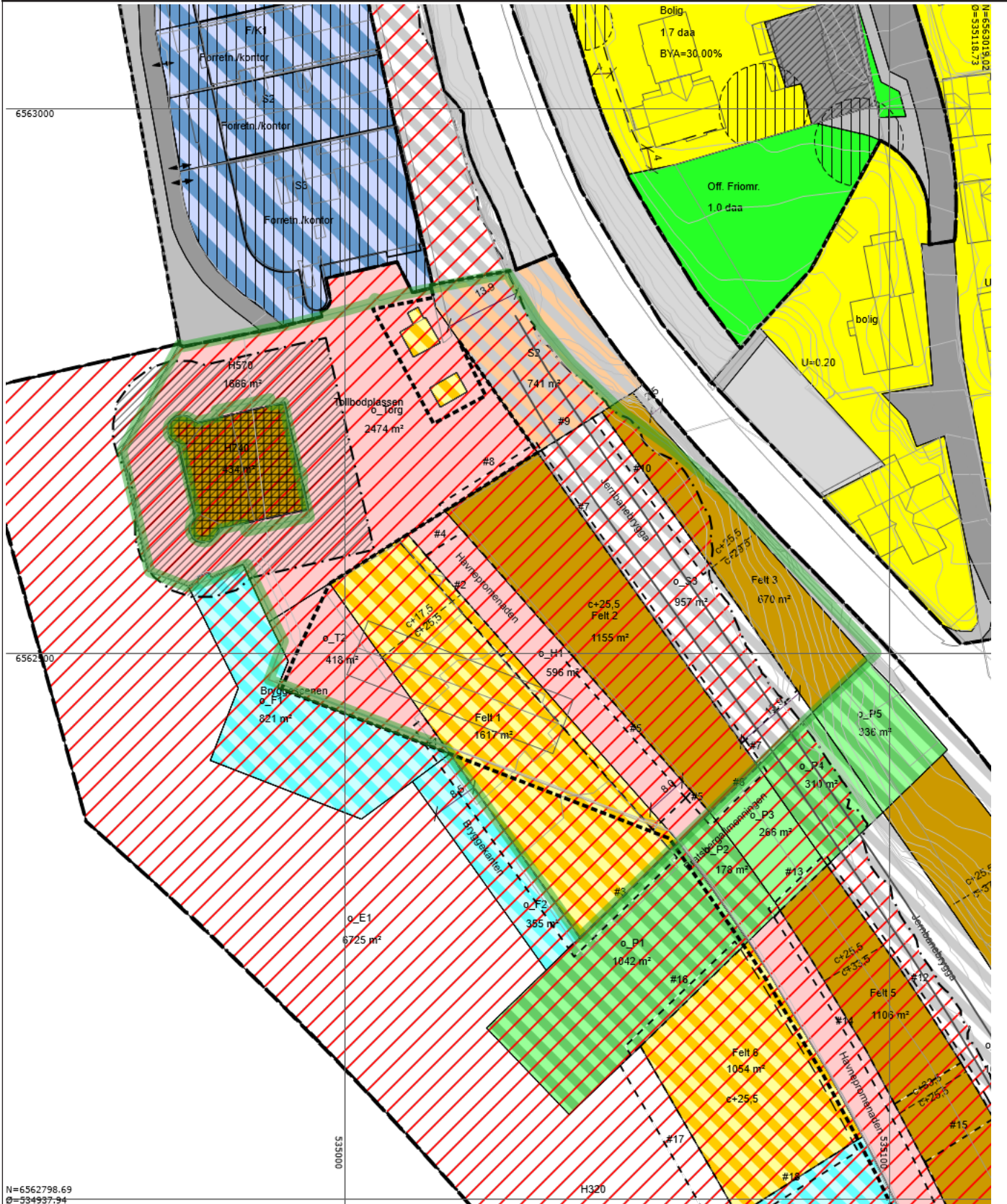
Skien kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 300	Bnr: 5385	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Langbrygga 2 3724 SKIEN			
Annen info:	Skien Brygge			



















Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
	Eiendomsgrense		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		TakoverbyggKant		Taksprang
	Jernbane		BygningTiltakAreal		Udefinert bygning
	Bygning		Kanal og grøft		Gang- og sykkelveg
	Havflate		Høydekurve		RpGrense
A	Påskrift reguleringsplan		Byggegrense		Bebyggelse som inngår i planen
	Måle- og avstandslinje	.	Avkjørsel		Grense for bestemmelsesområde
	RpFormålGrense		RpAngittHensynGrense		RpFareGrense
	RpBåndleggingGrense		RpGrense		Regulert høyde
	Bevaring kulturmiljø		Båndlegging etter andre lover		Flomfare
	Bevaringsområde		Bevaring av bygninger		Bevaring av landskap og vegetasjon
	RbFormålOmråde		Boliger		Kjørevei
	Annen veigrunn		Gang-/sykkelvei		Offentlig friområde
	Felles parkeringsplass		Forretning/Kontor		RpBestemmelseOmråde
	RpBestemmelseOmråde		RpArealformålOmråde		Sentrumsformål
	Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål		Torg		Gangvei/gangareal/gågate
	Grønnstruktur		Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål
	Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål		Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål		RpFormålGrense
	RpGrense		RpArealformålOmråde		Bebyggelse og anlegg
	Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål		Eiendomsteig		

-  Vann drift/nedlagt
-  Vann pumpeledning drift/nedlagt
-  Vann tunnel drift/nedlagt
-  Spillvannsledning drift/nedlagt
-  Spillvann overleplsledning drift/nedlagt
-  Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
-  Spillvann tunnel drift/nedlagt
-  Avløp Felles drift/nedlagt
-  Avløp felles overleplsledning drift/nedlagt
-  Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
-  Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
-  Overvann drift/nedlagt
-  Overvann overleplsledning drift/nedlagt
-  Overvann Pumpeledning drift/nedlagt
-  Overvann Tunnel drift/nedlagt
-  Drens drift/nedlagt

| | | Tunneller
> > > Pumperetning

Kvikkleire - risiko

-  Risikoklasse 5
-  Risikoklasse 4
-  Risikoklasse 3
-  Risikoklasse 2
-  Risikoklasse 1



Skien kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4003 - Skien kommune	300	5385	0	0	Langbrygga 2, 3724 SKIEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav		8274.56m ²
Bevaring kulturmiljø	Kommunedelplan - Kommunedelplan for Skien sentrum (16.6.2011)	1049.04m ²
Flomfare	Kommunedelplan - Kommunedelplan for Skien sentrum (16.6.2011)	7779m ²
Hensyn friluftsliv	Kommunedelplan - Kommunedelplan for Skien sentrum (16.6.2011)	501.77m ²
Sentrumsformål - Framtidig	Kommunedelplan - Kommunedelplan for Skien sentrum (16.6.2011)	7213.63m ²
Sentrumsformål - Nåværende	Kommunedelplan - Kommunedelplan for Skien sentrum (16.6.2011)	479.26m ²
Sporvei (forstadsbane/trikk) - Framtidig	Kommunedelplan - Kommunedelplan for Skien sentrum (16.6.2011)	
Sykkelvei - Framtidig	Kommunedelplan - Kommunedelplan for Skien sentrum (16.6.2011)	
Turvegrasè - Framtidig	Kommunedelplan - Kommunedelplan for Skien sentrum (16.6.2011)	
Veg - Nåværende	Kommunedelplan - Kommunedelplan for Skien sentrum (16.6.2011)	570.23m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja	4003 2012008	Skien Brygge (15.12.2016)	Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	1616.6m ²
	4003 2012008	Skien Brygge (15.12.2016)	Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål	486.64m ²
	4003 2012008	Skien Brygge (15.12.2016)	Bevaring kulturmiljø	1085.26m ²
	4003 2012008	Skien Brygge (15.12.2016)	Flomfare	7619.32m ²
	4003 2012008	Skien Brygge (15.12.2016)	Gangveg/gangareal/gågate	595.21m ²
	4003 2012008	Skien Brygge (15.12.2016)	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk	956.61m ²

4003 2012008	Skien Brygge (15.12.2016)	infrastrukturtraseer	1788.32m ²
4003 2012008	Skien Brygge (15.12.2016)	Sentrumsformål	2687.27m ²
4003 2012008	Skien Brygge (15.12.2016)	Torg	1310.65m ²
		utforming	

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Ja

4003 765-B	Bebyggelsesplan for Langbryggene i Skien. (1.2.2000)
------------	------------------------------------------------------

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Ja

4003 2023004	Kommunedelplan for Skien sentrum
--------------	----------------------------------

KLASSIFISERT I KULTURMINNEVERNPLANEN?

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

06

Kjøpekontrakt



Kjøpekontrakt



PRIVATMEGLEREN

Eierseksjon under oppføring

Skien Brygge trinn 1 – Leilighet

KJØPEKONTRAKT

iht. Bustadoppføringslova – Eierseksjon under oppføring (Kontraktens bestemmelser utfylles av Lov om avtaler med forbrukarar om oppføring av ny bustad mm. (Bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43). Avtalen omfatter rett til fast eiendom med ny bolig der arbeidet Selger står for enda ikke er fullført på avtaletidspunktet jf. bustadoppføringslova § 1 første ledd b.

Oppdrag:
Formidling:

MELLOM: Skien Brygge Utvikling AS

ORG.NR: 924751991

ADRESSE: Langbrygga 2
3724 SKIEN

TLF.: +47 95 84 53 57

E-POST: tommy.thovsland@aider.no
heretter kalt «Selger», og

NAVN:

FØDT:

ADRESSE:

TLF.:

E-POST:

*heretter kalt «Kjøper», er i dag inngått følgende kjøpekontrakt.
Kjøper og Selger omtales i fellesskap heretter som «Partene.»*

Selger overdrar til Kjøper:

Eierseksjonsnr. [0 ikke tildelt p.t.] på eiendommen gnr.300, bnr. 5385 i Skien kommune. Hver seksjon vil bestå av en sameiedel i henhold til oppdelingsbegjæringen.

Kontraktsobjektet er bestående av:

- leilighet nr.
- tilhørende balkong/terrasse der dette fremgår av tegning.
- bruksrett til sportsbod i fellesareal (plassering tildeles ved overtakelse)
- felles bruksrett til eierseksjonssameiets utvendige og innvendige fellesarealer.

Det inngås egen avtale om kjøp av __ stk parkeringsplass

Ovennevnte kontraktsobjekt benevnes heretter som «Boligen».

Selger

Side 2 av 14

Kjøper

Boligen leveres som angitt i leveransebeskrivelse, tegninger, prospekt m.v. som Kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt.

Selger forbeholder seg retten til å fordele og organisere boder, uteareal utenfor boliger på bakkeplan, samt biloppstillingsplasser i garasjeanlegget.

Eiendommen vil bli seksjonert og seksjonsnummer tildelt.

Selger forbeholder seg retten til å omdisponere areal eller endre boligsammensetningen (f.eks. ved at boliger slås sammen eller deles).

1 KJØPESUM

Kjøpesummen for Boligen utgjør:	Kr
[Kjøpesum for 1 stk. biloppstillingsplass utgjør:]	Kr
Total kjøpesum (heretter «Kjøpesummen»)	Kr

Kjøpesummen er fast og ikke gjenstand for regulering, med unntak av tillegg for tilvalg og endringsbestillinger, se punkt 9.

2 OMKOSTNINGER

I tillegg til Kjøpesummen må Kjøper uoppfordret betale til Megler følgende omkostninger samtidig med sluttoppgjøret:

2,5% dokumentavgift av ideell andel tomteverdi	Kr	3 700 - 11 500	,-
Tinglysning av skjøte	Kr	545	,-
Tinglysning av pantedokument	Kr	545	,-
Grunnboksutskrift	Kr	280	,-
Oppstartskapital i Sameiet	Kr	5 000	

Totale omkostninger: kr 15 070 - 22 870

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidspunktet for den enkelte seksjon. Tomteverdien er kr. 12 000 000 og fordeles på kvm BRA for Boligen. Det tas forbehold om endring av dokumentavgiften på tinglysingstidspunktet, enten det er som følge av endret dokumentavgiftsats eller dokumentavgiftsgrunnlag.

Tinglysingsgebyr og attestgebyr beløper seg til kr 740,- for hvert panterettsdokument Kjøper må la tinglyse på eiendommen i forbindelse med etablering av lån. Det tas forbehold om endringer av størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlig myndighet.

3 FORBEHOLD FRA SELGER

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av avtalen:

- 50 % av prosjektets trinn 1, salgsverdi er solgt
- Alle offentlige godkjenninger foreligger
- At styret vedtar oppstart

Selger er bundet av kontrakten dersom han ikke gjør noen av ovennevnte forbehold for gjennomføring gjeldende ved skriftlig melding senest 01.08.2027. For det tilfellet at forbeholdene ikke vil gjøres gjeldende vil Selger gi Kjøper skriftlig melding om at prosjektet blir gjennomført. Eventuell oppstart av grunnarbeider mv. før angitt frist i dette avsnitt innebærer ikke at forbeholdene frafaller.

Dersom Selger gjør gjeldende et eller flere av forbeholdene ovenfor, slik at avtalen blir terminert, har Kjøper rett til å få tilbakebetalt det innbetalte beløp, samt opptjente renter på Meglers klientkonto. Utover dette har Kjøper intet krav overfor Selger.

Ved enighet mellom Partene kan fristen for å påberope forbehold forlenges. Kontraktens betingelser vil for øvrig være de samme.

4 OPPGJØR

4.1 Innbetalinger

Innbetalinger skjer til PM Telemark AS, org. nr. 994 887 580 (heretter kalt «Megler»), klientkonto nr. Klientkonto (62500549306).

Oppgjøret foretas av PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn, org. nr. 994887580, Postboks 1003 (Nordea), 3905 PORSGRUNN.

Mail: oppgjor.telemark@privatmegleren.no

Kjøper skal betale i henhold til avtalt betalingsplan jf. punkt 1. Kjøpesummen og omkostningene regnes ikke som rettidig betalt før den er innkommet/valutert på Meglers klientkonto.

Selger kan ikke disponere over innbetalt beløp / delinnbetalingen før det er stilt bankgaranti til Kjøper jf. bustadoppføringslova § 47, eller Boligen er overtatt og skjøte er tinglyst. Kjøper kan kreve at Megler dokumenterer at slik sikkerhet er stilt før beløpet utbetales. Dersom slik bankgaranti ikke blir stilt, skal delinnbetaling(er) bli stående på Meglers klientkonto inntil skjøtet er tinglyst og overtakelse har funnet sted.

Renter opptjent på klientkonto tilfaller Kjøper frem til garanti jf. bustadoppføringslova § 47 er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger et halvt rettsgebyr.

Kjøper og Selger samtykker til at sluttoppgjør kan foretas før skjøte er tinglyst mot fremlagt garanti tilsvarende hele Kjøpesummen i henhold til bustadoppføringslova § 47.

4.2 Kjøpers betalingsplikt og Kjøpers kontraktsbrudd

For å unngå forsinket betaling fra Kjøpers side oppfordres Kjøper til å sørge for at Kjøpesummen er valutert på klientkonto 5 virkedager før overtakelse, samt at eventuelt pantdokument i original må være oppgjørsmegler i hende senest 5 virkedager før overtakelse. Fullt oppgjør anses ikke å være innbetalt før både penger og eventuelt pantdokument er mottatt hos Megler.

Dersom Kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke er oppfylt til avtalt tid kan Selger etter bustadoppføringslova kapittel VII stanse arbeidet, kreve tilleggsvederlag, rente og erstatning for rentetap, heve avtalen og kreve erstatning.

For den del av Kjøpesummen som ikke måtte være innbetalt til Megleren i rett tid, enten dette er som følge av forsinket oppgjør fra Kjøperens finansieringskilder eller av andre grunner, kan Selger kreve at Kjøper betaler forsinkelsesrente i henhold til lov om renter ved forsinket betaling m.m. (forsinkelsesrenteloven) av 17. desember 1976 nr. 100. Denne bestemmelse gir ikke Kjøperen rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt i punkt 1.

Kjøper kan kreve fristforlengelse dersom vilkårene i bustadoppføringslova § 51 er oppfylt.

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av Kjøpesummen oversittes slik at oversittelsen betraktes som vesentlig kontraktsbrudd, har Selgeren rett til å heve kjøpet etter bustadoppføringslova § 57.

Selger har ved vesentlig mislighold fra Kjøper som gir rett til å heve kontrakten, rett til å få dekket sitt dokumenterte tap og dokumenterte påførte kostnader gjennom dekningsalg. Ved heving som følge av kontraktsbrudd fra Kjøpers side vil Selger holde Kjøper ansvarlig for økonomisk tap og merkostnader som følge av hevingen. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i Kjøpers eventuelle innbetalinger. Dersom kjøpesum inkl omkostninger ikke er betalt senest 21 dager etter forfall, er misligholdet ansett som vesentlig.

Selger tar forbehold om å heve avtalen ved Kjøpers vesentlige mislighold selv om Kjøper har overtatt Boligen og/eller er registrert som eier i grunnboken. Mislighold som gir hevingsgrunn kan utgjøre tvangsgrunnlag etter lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 (tvangsfullbyrdelsesloven) § 13-2, 3. ledd bokstav e), som gir Selger mulighet til å kreve Kjøper fraveket fra eiendommen (utkastelse).

4.3 Kjøpers avbestilling

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova kapittel VI.

Ved avbestilling reguleres erstatningen av bustadoppføringslova § 53, slik at Selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap og merkostnader ved Kjøpers avbestilling. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at det økonomiske tapet kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

5 SIKKERHETSSTILLELSE (GARANTI)

Selger stiller garanti på 3 % av Kjøpesummen som gjelder fra avtale er inngått og frem til overtakelsen, og garanti tilsvarende 5 % av Kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtakelsen, jf. bustadoppføringslova § 12.

Selgers forbehold nedenfor utsetter garantiplikten til forbeholdene faller bort eller byggearbeidene fysisk starter (se også punkt 0), jf. bustadoppføringslova § 12:

- 50 % av prosjektets trinn 1, salgsverdi er solgt
- Alle offentlige godkjenninger foreligger
- At styret vedtar oppstart

6 OM BOLIGEN, EIERSEKSJONSSAMEIET, TOMTEN OG UTMOMHUSARBEIDER

6.1 Boligen

Boligen leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, salgsoppgave, mv. som Kjøper er gjort kjent med og som er en del av denne kontrakt.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinnriss, sprekker i materialoverganger, tapet, maling mv. ved skjøter, sammenføyninger og mellom tak/vegger/hjørner, samt knirk i gulv som følge av uttørking av materialer mv. Forannevnte er ikke å anse som mangler som Kjøper kan kreve utbedret, med mindre det foreligger avvik fra god håndverksmessig standard.

Ca. 1 år etter at Boligen er overlevert, vil Selger skriftlig innkalle til kontrollbefaring og deretter utføre justeringer og etterarbeider av eventuelle mangler snarest mulig i henhold til protokoll som settes opp ved befaring.

Kjøper plikter å sette seg inn i overlevert FDV dokumentasjon og følge opp de rutiner som fremkommer for å opprettholde selgers reklamasjonsansvar.

6.2 Tomten og utomhusarbeider

Kjøper aksepterer at utomhusareal først ferdigstilles samtidig med siste byggetrinnet.

Inntil hele byggeprosjektet er ferdigstilt, har Selger rett til å ha stående anleggsmaskiner og utstyr, eventuelle brakker, m.v., samt ha stående skilt på den solgte eiendom. Eventuelle skader som dette måtte påføre eiendommen, skal Selger utbedre.

Selger forplikter seg til å gjøre ferdig utomhusarealene etter at bebyggelsen/prosjektet er ferdig utbygget. Avhengig av årstiden kan ferdigstilling av utomhusarealene bli utført etter overtakelse av Boligene. Blir ferdigstilling på høsten er det naturlig at beplantning og plen blir ferdigstilt våren etter. I så fall vil eierseksjonssameiet ha rett til å beslutte tilbakehold/deponering for ikke fullførte eller mangelfulle arbeider på utomhusareal, se punkt 6.3 nedenfor.

Utomhusplanen er av en slik karakter at den ikke kan anses som et kart, men en illustrasjonsskisse fra landskapsarkitekt. Utomhusplanen er utarbeidet for å illustrere tomtens- og eventuell takhages planlagte opparbeidelse, men er ikke endelig fastsatt og kan endres i forbindelse med detaljprosjekteringen. Det presiseres særskilt at mindre endringer i tomtearealet kan forekomme uten at Kjøper kan fremme krav som følge av dette. Utomhusplanen viser heller ikke tekniske elementer så som kummer, vegbelysning, el.skap og lignende. Utbygger står fritt til å plassere dette ut i fra en helhetlig vurdering og etter detaljprosjekteringen er utført.

6.3 Eierseksjonssameiet

Eiendommen skal seksjoners iht. eierseksjonsloven og Kjøper har rett og plikt til å være medlem av eierseksjonssameiet som skal etableres. Kjøper har rett og plikt til å følge eierseksjonsloven og eierseksjonssameiets til enhver tid gjeldende vedtekter. Som vedlegg og en del av denne avtalen følger utkast til vedtekter som gjelder . Selger forbeholder seg retten til å gjøre endringer i vedtektene. Det vil bli utarbeidet vedtekter for det enkelte eierseksjonssameiet innen overtakelsen.

Alle seksjonseiere i eierseksjonssameiet må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/fellesutgifter overfor eierseksjonssameiet. Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i eierseksjonssameiets vedtekter

Det vil bli utarbeidet egne vedtekter for f.eks. garasjeanlegget når prosjektets endelige organisering blir besluttet.

Parkeringskjelleren kan bli utskilt som eget gnr/bnr (anleggseiendom). I så fall vil hvert boligsameie og evt. hver boligseksjonseier eie en ideell andel (brøkdel) av parkeringskjelleren. Hvis slik anleggseiendom opprettes, fastsetter Selger vedtekter for denne eiendommen, med bestemmelser om bruk, fordeling av kostnader etc. Slike vedtekter vil være bindende for boligsameiene og alle seksjonseierne.

Kjøper er innforstått med at eierseksjonssameiet gjennom egne vedtak kan endre fellesutgiftene.

Kjøper er innforstått med at eierseksjonssameiets styre valgt på ekstraordinært årsmøte overtar andel fellesareal på vegne av Kjøper. Kjøper gir ved underskrift på denne kontrakt styret, eventuelt representanter som velges av de fremtidige seksjonseierne, fullmakt til å overta fellesarealer. Fullmakten innebærer også en rett for styret til å beslutte eventuelt tilbakehold/deponering for ikke fullførte eller mangelfulle arbeider på fellesarealene, samt til å frigi eventuelt tilbakeholdt beløp. Hver kjøpers forholdsmessige andel av eventuelt tilbakeholdt beløp kan ikke ombyttes i andre påståtte feil/mangler for eksempel inne i Boligen. Overtakelsesforretning for fellesarealene kan gjennomføres før overtakelsesforretning for de enkelte seksjoner. Dersom styret ikke er valgt på overtakelsestidspunktet eller kun består av medlemmer utpekt av Selger, skal Selger før overtakelsen innkalle de fremtidige eierne slik at de velger minst to personer til å foreta overtakelsen mv.

Under overtakelsesforretningene skal Selger påse at det føres overtakelsesprotokoll som underskrives av begge Parter. Eierseksjonssameiets styre, eventuelt representantene som velges av de fremtidige seksjonseierne, skal sørge for å protokollføre de mangler man eventuelt påberoper seg vedrørende fellesarealene. Det kan ikke senere påberopes mangler man med rimelighet burde ha oppdaget i forbindelse med overtakelsesforretningen.

Selger engasjerer forretningsfører, vaktmestertjeneste og leverandør for internett for eierseksjonssameiets regning.

7 HEFTELSE

Boligen vil bli overlevert fri for pengeheftelser med unntak av eierseksjonssameiets legalpant i hver seksjon jf. lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 § 31 (eierseksjonsloven). Dessuten har kommunen lovbestemt pant for eiendomsskatt og enkelte eiendomsavgifter og gebyrer, jf. panteloven av 8. februar 1980 nr. 2 § 6-1.

Kjøper har fått seg forelagt bekreftet utskrift av grunnboken for eiendommen, og gjort seg kjent med denne. Kjøper er gjort kjent med at utskriften gjelder hele eiendommen før sammenslåing/deling/seksjonering. Boligen selges med de tinglyste rettigheter og forpliktelser som fremgår av grunnboken. Bygglånsbanken vil også tinglyse sitt pantedokument i forbindelse med vedtatt byggestart. I tillegg kan Selger tinglyse bestemmelser vedrørende eierseksjonssameiet, naboforhold, forhold pålagt av myndighetene eller liknende nødvendige erklæringer.

Følgende tinglyste forpliktelser og rettigheter bemerkes særskilt:

Dnr. 567446, tgl. 13.07.2007 -

Jordskifte

Nedre Telemark jordskifterett. Saksnr. 0800-2002-1 Nedre del av Telemarksvassdraget.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Eiendommen overdras fri for heftelser, med unntak av erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som følger av salgsoppgaven og som skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank får prioritet etter disse. Øvrige pengeheftelser slettes for Selgers regning.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning av nødvendige erklæringer/bestemmelser knyttet til gjennomføringen av prosjektet.

Selger forplikter seg til å betale alle avgifter og lignende som vedrører eiendommen og som er forfalt før overtakelse.

8 TINGLYSING

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til PM Telemark AS som lyder på samlet kjøpesum for hele prosjektet, med margin for eventuelle prisøkninger. Pantedokumentet inneholder også urådighetserklæring som hindrer at det kan tinglyses nye, frivillige heftelser på eiendommen uten Meglers samtykke.

Pantedokumentet tinglyses som en heftelse på eiendommen, og tjener som sikkerhet for Partenes rettigheter og plikter etter kjøpekontrakten. Megler skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom Partene er avsluttet og skjøtet er tinglyst i avtalt stand. Kjøper er gjort kjent med at dette kan ta noe tid. Selger har rett til å tinglyse flere slike pantedokumenter med urådighetserklæring i forbindelse med lansering av fremtidige salgstrinn, hvis nødvendig.

Hjemmelshaver til eiendommen gnr. 300, bnr. 5385 i Skien kommune er BANE NOR EIENDOM AS og Skien Brygge AS org.nr.980374505 og 915773834

Selger skal utstede skjøte i undertegnet stand til Kjøper, samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet oppbevares hos Megler som foretar tinglysning når Kjøper har innbetalt fullt oppgjør inkl. omkostninger (se punkt 1,2 og 0).

All tinglysning av dokumenter på Boligen skal foretas av Oppgjørsavdelingen. Dokumenter som skal tinglyses, må snarest og i god tid før overtakelse overleveres megler/meglers oppgjørsavdeling i undertegnet og bevitnet stand.

Kjøper og Selger gir oppgjørsavdelingen fullmakt til å påføre eiendomsbetegnelse, samt endring av vederlaget pga. tilvalg eller endringer, i skjøtet før dette sendes inn for tinglysing.

9 ENDRINGER OG TILLEGGSARBEIDER

9.1 Kjøpers endringer

Kjøper vil få tilbud om tilvalg/endringer innenfor gitte tidsfrister og mot tillegg i Kjøpesummen. Tidsfristene vil settes ut fra fremdriften i prosjektet og type tilvalg.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer eller tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtalte ytelsen. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for Selger som ikke står i forhold til Kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger, m.v. jf. bustadoppføringslova § 44.

Mot sikkerhet fra Selger etter bustadoppføringslova § 47 kan Selger kreve at Kjøper betaler forskudd for vederlag for endringer eller tilleggsarbeider. Alternativt kan Selger kreve at Kjøper stiller sikkerhet for betaling av endrings- og tilleggsarbeider. Kjøperen skal i alle fall innbetale tilleggsvederlag til Meglers klientkonto før overtakelse.

Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 %, jf. bustadoppføringslova § 9.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er Kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått.

Endringer i fremdrift pga. Kjøpers endrings- eller tilleggsbestilling skal varsles Kjøperen i forbindelse med inngåelse av endringsavtale.

9.2 Selgers endringer

Da prosjektet fortsatt er i en prosjekteringsfase, er alle opplysninger i teknisk beskrivelse gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige. Eksempelvis pga. offentlige pålegg, byggesakskrav og lignende, så lenge den planlagte generelle standarden/funksjon ikke forringes i nevneverdig grad.

Videre kan størrelse på sjakter og veggtykkelse bli justert. Omfang av nedforede himlinger eller innkassinger kan justeres ettersom detaljprosjekteringen gjennomføres. Plassering av vinduer og dører, samt form på disse kan avvike noe fra plantegninger og fasadetegninger i den enkelte leilighet, som følge av valg av leverandør, behov for tilpasninger og arkitektoniske utforminger av bygget. Detaljprosjektering vil også avklare plassering og omfang av søyler.

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir Kjøper rett til endring av avtalt Kjøpesum.

Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen.

Selger tar forbehold om eiendommens størrelse og endelige grenser inntil evt. kart- og delingsforretninger gjennomført.

Det tas videre forbehold om justering av eiendomsgrenser for eiendommen ved fradeling på bakgrunn av eventuelle krav fra offentlige myndigheter.

Tegninger og bilder i markedsføringsmaterieill er kun illustrasjoner og kan avvike noe i forhold til plan – og fasadetegninger som vedlegges. Illustrasjonene kan inneholde bygningselementer som ikke er en del av standardleveransen men kan leveres som tilvalg eller ved senere komplettering.. Selger leverer ikke: Innredninger, garderobe, lamper, øvrig belysningsutstyr, markiser/solavskjerming, tepper, møbler og annet tilbehør, med mindre det fremgår av romskjema. Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger og romskjema gjelder foran leveransebeskrivelse.

10 OVERTAKELSE/FERDIGBEFARING

Estimert overtakelse av boligene er beregnet til:

Bygg A og B: 01.03.2028 (da med rett til å overlevere 4 mnd tidligere) og for Bygg C: 01.07.2028

Når Selgers forbehold i punkt 0 er bortfalt skal Selger skriftlig meddele til Kjøper dagmulksbelagt ferdigstillelsesintervall på inntil seks måneder.

Selger skal varsle overtakelsesmåneden minst tre måneder før overtakelse. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst seks ukers varsel, og skal ligge innenfor ferdigstillelsesintervallet som ble varslet i henhold til dette punkt 10 annet avsnitt.

Selger har imidlertid krav på tilleggsfrist etter bustadoppføringslova § 11, se punkt 11 nedenfor.

Før overtakelse kan Selger innkalle til en forhånds-/ferdigbefaring hvor det føres protokoll.

Dersom Kjøperen ikke stiller til overtakelsesforretning, vil Selger gjennomføre overtakelsen alene og Boligen vil etter dette anses som overtatt jf. bustadoppføringslova § 15. Kjøper kan kreve ny overtakelsesforretning dersom det foreligger gyldig grunn for uteblivelse. Dette forutsetter at Kjøper, så snart han eller hun får kjennskap til uteblivelse, *varsler* Selger og Megler om dette.

Under overtakelsesforretningen skal Partene sammen gjennomgå Boligen og Selger skal påse at det føres overtakelsesprotokoll som underskrives av begge Parter. Kjøper er forpliktet til, under befaringen, å fremme eventuelle reklamasjoner på synlige feil eller mangler, se punkt 11. Ved overtakelse, herunder når Kjøper har overtatt bruken av Boligen, går risikoen over fra Selger til Kjøper, reklamasjonsfristene starter å løpe, eventuell dagmukt stanser og Selger har krav på sluttoppgjør, jf. bustadoppføringslova § 14. Overtar Kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos Kjøper, har Kjøper risikoen fra det tidspunktet Boligen kunne vært overtatt. Kjøper svarer fra overtakelsen for alle Boligens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.

Selger skal overlevere Boligen i byggerengjort stand.

Kjøper kan kun nekte overtakelse dersom Boligen på overtakelsestidspunktet har vesentlige feil eller mangler, jf. bustadoppføringslova § 15 tredje ledd. Overtakelse kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider,

herunder på utomhus- og fellesarealer, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele seksjonen kan bebos. Det skal foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ved overtakelse. Kjøper plikter å overta boligen selv om seksjoneringsvedtaket ikke er tinglyst.

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til Boligen ved overtakelsesbefaringen, såfremt sluttoppgjør jf. punkt 1, 2 og 4 er bekreftet innbetalt, eventuelt deponert.

11 SELGERS KONTRAKTSBRUDD

Selger skal innen rimelig tid varsle Kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at Selger blir forsinket med sin utførelse. Selger har krav på tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt og krav på dekning av sine merkostnader dersom vilkårene i bustadoppføringslova § 43 er oppfylt.

Dersom Selger er forsinket i henhold til bustadoppføringslova § 17, kan Kjøper etter lovens kapittel III kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve kjøpekontrakten.

Ved forsinket overlevering kan Kjøper kreve at Selger betaler dagmulkt til Kjøper tilsvarende 0,75 promille av kjøpesummen, jf. bustadoppføringslova § 18. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager. Dersom Megler skal avregne dagmulkt må et eventuelt krav om dagmulkt meldes Selger, med kopi til Megler før overtakelse, eller senest i overtakelsesprotokoll. Dette begrenser ikke Kjøpers rettigheter etter bustadoppføringslova.

Dagmulkt og/eller erstatning som følge av forsinkelse kan settes ned dersom det ut fra omfanget av arbeidet, størrelsen av tapet og forholdene ellers ville være urimelig.

Dersom det foreligger en mangel iht. bustadoppføringslova, kan Kjøper etter lovens kapittel IV holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen. Ved mangler som har forårsaket eller kan forårsake skader på Boligen, har Kjøper plikt til å begrense skadeomfanget inntil mangelen kan utbedres.

Under befaringen på overtakelsesdagen er Kjøper forpliktet til å fremme eventuelle reklamasjoner på synlige feil eller mangler. Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflater kan ikke påberopes av Kjøper etter overtakelse. Reklamasjoner, samt Selgers standpunkt til disse, skal protokolleres og protokollen skal deretter signeres. Selger forplikter seg til innen rimelig tid å utbedre alle kjente feil eller mangler. Holder Kjøper tilbake deler av kjøpesummen tilsvarende utbedringskostnaden som mangelen/feilen måtte utgjøre etter bustadoppføringslova § 31 må dette meddeles skriftlig til Megler. Dette bør protokolleres i overtakelsesprotokollen eller gis som en særskilt skriftlig instruks før hjemmelsoverføring.

Reklamasjoner må meldes skriftlig til Selger og så snart som mulig etter at mangelen er oppdaget. Kjøper mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom han ikke varsler Selger om mangel innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. En mangel kan uansett ikke gjøres gjeldende senere enn fem år etter overtakelsen, med mindre Selger har påtatt seg å svare for mangler i lengre tid.

Dersom Kjøperen ikke gjør gjeldende reklamasjoner anses Boligen som godkjent.

Dersom det foreligger mangler hvor retting/utbedring ikke står i rimelig forhold til det forbrukeren oppnår, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedringer, jf. bustadoppføringslova § 33 jf. § 32 første ledd.

Kjøperer plikter å gi Selger eller dennes representanter adgang til Boligen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00 i en nærmere definert periode etter avtale.

Dersom det i byggetiden skulle inntreffe forhold som Selger ikke er herre over, kan Kjøper ikke av den grunn kreve dagmukt eller erstatning, heve eller påberope seg gunstigere betalingsbetingelser (force majeure).

12 FORSIKRING

Kjøperen må selv tegne egen innboforsikring for Boligen fra overtakelsesdagen. Fullverdiforsikring for eiendommen/eierseksjonssameiet vil bli tegnet gjennom eierseksjonssameiet/forretningsfører. Selger holder eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsen.

13 MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRINGEN AV EN TRANSAKSJON

I henhold til lov av 1. juni 2018 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er Megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Dersom nevnte Parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller Megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av lov om straff av 20. mai 2005 nr. 28 (straffeloven) § 131 - § 136 kan Megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

14 TRANSPORT/VIDERESALG

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av Selger. Dersom transport godkjennes, påløper et gebyr til Selger på kr ,30 000,-. Selger kan trekke beløpet av Kjøpers eventuelle innbetalinger.

Dersom denne kjøpekontrakt overdras av Kjøper før ferdigstilling, plikter den nye Kjøperen å tre inn i alle de avtaler som er etablert, herunder endringsavtaler og tilvalgsbestillinger. Kjøper gjøres oppmerksom på at Kjøper hefter for dette kontraktsforholdet inntil ny Kjøper har signert alle dokumenter vedrørende salget og innbetalt tilsvarende beløp som Kjøper etter denne kontrakt har gjort. Kjøper har heller ikke anledning til å motsette seg overskjøting av leiligheten til seg, dersom Kjøper på overtakelsestidspunktet ikke har utpekt ny eier som har oppfylt kontrakts- og oppgjørsbestemmelsene i kjøpekontrakten.

Det er en forutsetning for transport at Selgers transportkontrakt benyttes. Transportkontrakt må være Selger i hende innen en måned før varslet overtakelse.

15 SÆRLIGE BESTEMMELSER

Selger forbeholder seg rett til endring av prislister uten varsel på usolgte boliger og parkeringsplasser.

Selger tar forbehold om fastsettelse av endelig antall seksjoner i eierseksjonssameiet, samt den overordnede organiseringen av prosjektet.

Kjøper plikter å gi den nødvendige medvirkning til at endrede planer kan gjennomføres, herunder medvirkning til eventuell deling og resekjonering.

Ved besøk på byggeplass før overtakelse skal kunder/Kjøper alltid være i følge med en representant fra Selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

Kjøper er kjent med at prosjektet er del av en større utbygging på Skien Brygge, og at det kan bli endringer i den regulerte/planlagte utbygging i tilstøtende planområder. Kjøper kan ikke motsette seg (ved klage eller på annet vis) videre utbygging av Skien Brygge (herunder områder som grenser til eierseksjonssameiets eiendom) som er i tråd med gjeldende plangrunnlag. Det må i anleggsperioden påregnes ordinær anleggstrafikk og – støy. Kjøper er gjennom sin deltakelse i eierseksjonssameiet og i en eventuell velforening forpliktet til å bidra til at "konseptet" Skien brygge, slik det er markedsført av selger, ivaretas og videreføres.

16 KONTRAKTSDOKUMENTER/BILAG

Kjøper har fått seg forelagt kopi av, samt har lest og gjort seg godt kjent med følgende bilag til nærværende kontrakt:

- Prospekt
- Leveransebeskrivelse/romskjema
- Budsjett for felleskostnadene
- Salgstegninger/etasjeplaner
- Utomhusplan/Reguleringsplan
- Vedtekter for sameiet
- Grunnboksutskrift
- Bustadoppføringslova

Inneholder noen av kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre skal dokumentene gjelde i ovennevnte rekkefølge.

Tilleggsavtaler til denne kjøpekontrakt som er datert etter denne kjøpekontrakten gjelder foran kjøpekontrakten.

Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre - liklydende eksemplarer hvorav Partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos Megler.

STED,DATO: ,

STED,DATO: ,

SOM SELGER:

SOM KJØPER:

Skien Brygge Utvikling AS
v/ iht. fullmakt

Selger

Side 14 av 14

Kjøper

07

Kjøpetilbud





Sendes til: PrivatMegleren Telemark AS

Tlf: 98 20 42 24 Mail: tah@privatmegleren.no

Tlf: 99 15 67 51 Mail: ingrid.reisjo@privatmegleren.no

For eiendommen: Skien Brygge – salgstrinn 1

Langbrygga 2, gnr. 300, bnr. 5385 i Skien kommune

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

BOLIGNUMMER:	KJØPESUM:	GARASJEPLASS, KR. 500 000,-
		JA / NEI

+ omkostninger i henhold til opplysninger i prospekt m/vedlegg for eiendommen.

Bank/låneinstitusjon:	Referanse & tlf. nr.	
Lån		Kr
Egenkapital		Kr
Totalt		Kr

Ønskes uforpliktende verdivurdering av egen eiendom fra PrivatMegleren

JA

NEI

Overtagelse: ved ferdigstillelse - som angitt i prospekt.

Nærværende bud er bindende til og med den:

Eventuelle forbehold:

Undertegnede er kjent med at utbygger/selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert kjøpetilbud. Budgiver er kjent med meglers forbrukerinformasjon om budgivning og de forpliktelser som budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha mottatt komplett salgsoppgave/eiendoms-presentasjon med alle vedlegg samt informasjonsbrosjyren, «til kjøper av nyoppført bolig». kjøpetilbudet er bindende for budgiver når det er kommet

til utbyggers/ selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at kjøpetilbud og bud logg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Budgiver aksepterer at selger/megler kan innhente kredittopplysninger.

Navn:		Navn:	
Adr./Postnr.:		Adr./Postnr.:	
Fødsels-og personnr.:		Fødsels-og personnr.:	
E-post:		E-post:	
Tlf./mob.:	Tlf. arb.:	Tlf./mob.:	Tlf. arb.:
Dato:		Dato:	
Sign.:		Sign.:	



Betalingsplan

Det vil ikke bli innkrevd forskudd fra kjøper ved kontrakter som inngås i forbindelse med lanseringen.

Ved kontraktinngåelser på et senere tidspunkt betaler kjøper et forskudd på kr 150.000,-, men ikke før selger har stilt garanti etter § 12.

Beløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at selger ikke kan disponere over beløpet. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til § 47 garanti er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger en 1/2 R. Restkjøpesummen + omkostninger betales ved overtagelse. Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp jf. bustadoppfl. § 47.

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpetilbud:

- Alle kjøpetilbud skal være skriftlige eller skriftlig bekreftet, og skal oversendes signert via leveres, sendes på epost eller via BankID på hjemmesiden til prosjektmegler.
- Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital.
- I følge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper etter budaksept. Budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal.
- Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger.

Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter, dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake innen akseptfristen dersom selger er gjort kjent med budet.

Kostnader ved avbestillinger:

Boligkjøpet kan avbestilles ihht reglene i Budstadoppføringslova § 52-54. Kontakt megler for nærmere informasjon. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet av kjøper.

Omkostninger:

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales omkostninger, bestående av tinglysningsgebyr for skjøte med kr 545,-, tinglysningsgebyr pr. panterettsdokument kr. 545,- panteattest kr. 280,- og 2,5 % av andel tomteverdi (se prisliste). Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer. For øvrig tilkommer det også en a konto innbetaling til sameiet (se prisliste).

Selgers forbehold:

- 50 % av prosjektets trinn 1, salgsverdi er solgt
- Alle offentlige godkjenninger foreligger
- At styret vedtar oppstart

Så snart forbeholdene er løftet, vil kjøper motta en skriftlig melding fra selger. Dersom selger ikke løfter forbeholdene inne fristen kan begge parter kreve seg fristilt fra avtalen. Selger skal da tilbakebetale forskuddsbeløpet inklusive opptjente renter. Utover dette har partene ingen krav mot hverandre.

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av selger.

.....
Sted/dato

.....
Budgivers signatur

.....
Budgivers signatur

