



33

LUNDEGATA 33



Velkommen til L33

I prosjektet L33 kan du bo i en av de 12 unike leilighetene i Lundegata 33.

Du bor sentrumsnært på «toppen av byen» med kort gangavstand til det meste, uansett om du vil besøke en av byens restauranter, eller du velger fred og ro på Bakkestranda.

Leilighetene er arealeffektive og har et moderne uttrykk, som blant annet skapes ved bruk av materialer som kryssfiner, betong og glass.

Du finner også en skjermet og innbydende bakhage til felles bruk. Der er det gjort plass til trening, urtehage og sosiale soner hvor beboerne kan skape et felles miljø.

I dette prosjektet har vi lagt stor vekt på bærekraft, både i materialvalg og økonomi. Dessuten er det klargjort for solceller.

Leilighetene er funksjonelle med rom for akkurat det du trenger – og litt til.



Borettslag - en bærekraftig boform

L33 - mer enn bare fire vegger

I L33 er det lagt til rette for at det skal kunne skapes et godt bomiljø. I fellesområdet i bakgården planlegges både urtehage, treningsmuligheter og sosiale soner. Dessuten vil prosjektet leveres med el-sparkesykler til felles benyttelse.

Hva vil det si å bo i borettslag?

Jo, det vil si at du eier en andel i borettslaget som gir deg enerett til din egen bolig, samtidig som har rett til å bruke fellesarealene sammen med de andre andelseierne.

I et borettslag dekkes de fleste faste kostnader av felleskostnadene du betaler hver måned. Sån som for eksempel renter på fellesgjeld, kommunale utgifter, TV/internett og renovasjon.

Med andre ord en bærekraftig boform helt i tråd med FNs mål om sosial bærekraft.



33 min til Skien
Fritidspark



3,3 min til
Skagerak Arena



3,3 min til
Lietorvet



3x3 min til
Brekkeparken



333 sekunder
til Odeon Kino



3,3 min til
Ibsenhuset



3x3 min til
Bryggeparken

Utendørs samlingspunkt

Tenk deg en lun sommerkveld med gode naboer og noe godt i glasset. Eller hva med en klar vinterdag med pøsegrilling og varm kakao? Og det nesten midt i byen?

Dette er noe av det du kan oppleve i L33.

Bakgården er som skapt for gode opplevelser. Det være seg med fysisk aktivitet, eller å følge med på at sukkerertene gror i den felles urtehagen.

L33 har alle mulighetene og du kan få sjansen til å benytte deg av de.

Gode løsninger og trendy materialer

I prosjekteringen har vi jobbet etter "People, Planet, Profit"-filosofien, og utfordret de tradisjonelle byggeskikkene ved å tenke nytt og ha fokus på gjenbruk og oppkjøp av overskuddsmaterialer. Uten at dette skal gå på bekostning av kvaliteten.

Her har vi brukt materialer som betong, glass og kryssfiner inne i leilighetene. Dette er materialer som spiller på lag med den populære nordiske trenden, hvor treverk skal synes og ikke dekkes til med for eksempel gips.

Rå og ærlige materialer som ikke utgir seg for å være noe annet enn det de er.

Illustrasjonsbilde avvik vil forekomme





Illustrasjonsbilde, avvik vil forekomme
Frittstående kjøkkenøy kan leveres med i kjøkkenleveransen som tilvalg

Leiligheter

Plantegninger
Fasader
Utomhusplan



Illustrasjonsbilde avvik vil forekomme

Leilighet 1A og 2A

BRA/P-rom

44,9m²/44,9m²



Leilighet 1B og 2B

BRA/P-rom

44,9m²/42,4m²



Leilighet 1C og 2C

BRA/P-rom

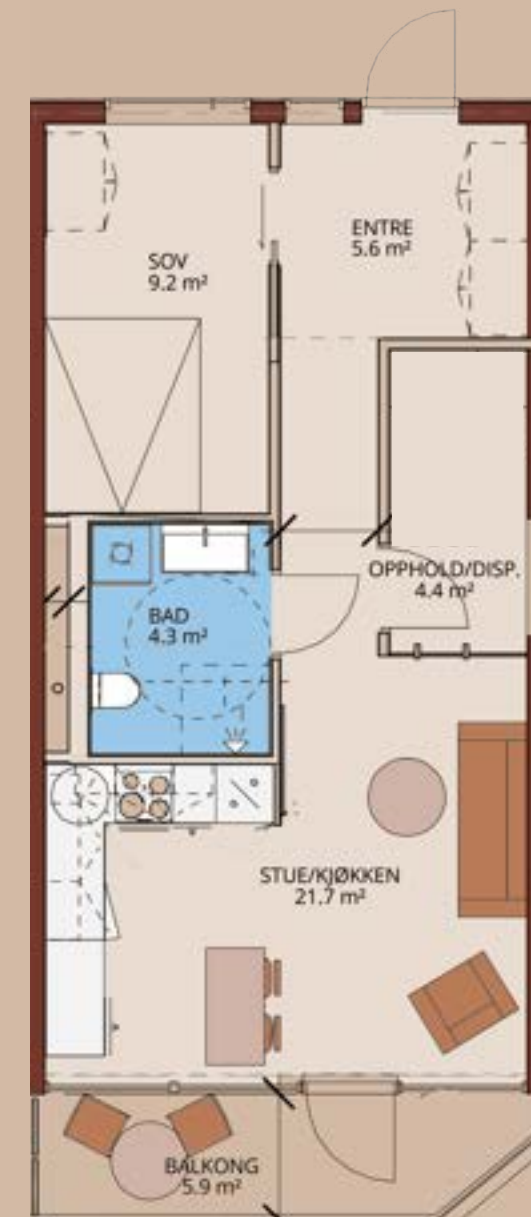
44,9m²/42,4m²



Leilighet 1D og 2D

BRA/P-rom

44,9m²/44,9m²



Leilighet 3A

BRA/P-rom

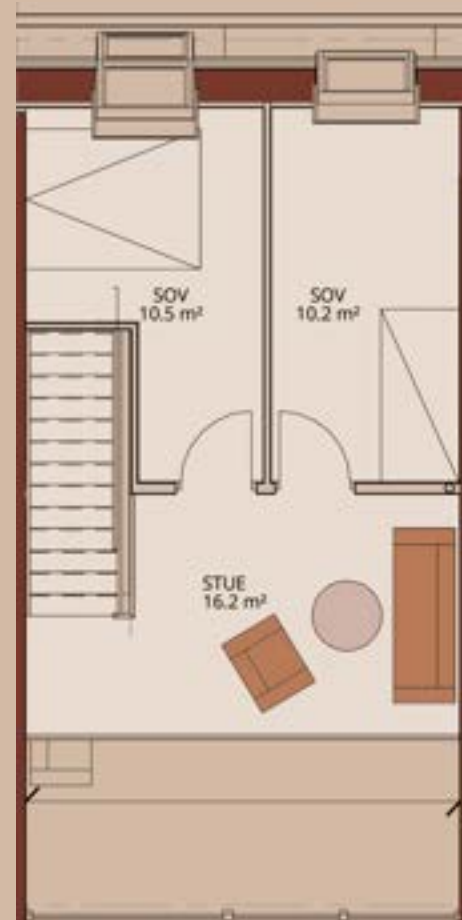
82m²/82m²

Leiligheten er fordelt på to plan.

Plan 1



Plan 2



Leilighet 3B

BRA/P-rom

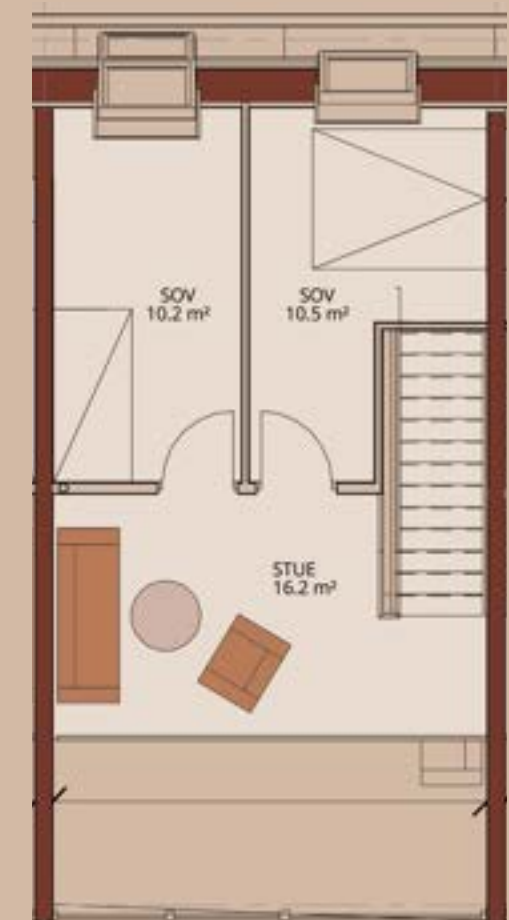
82m²/82m²

Leiligheten er fordelt på to plan.

Plan 1



Plan 2



Leilighet 3C

BRA/P-rom

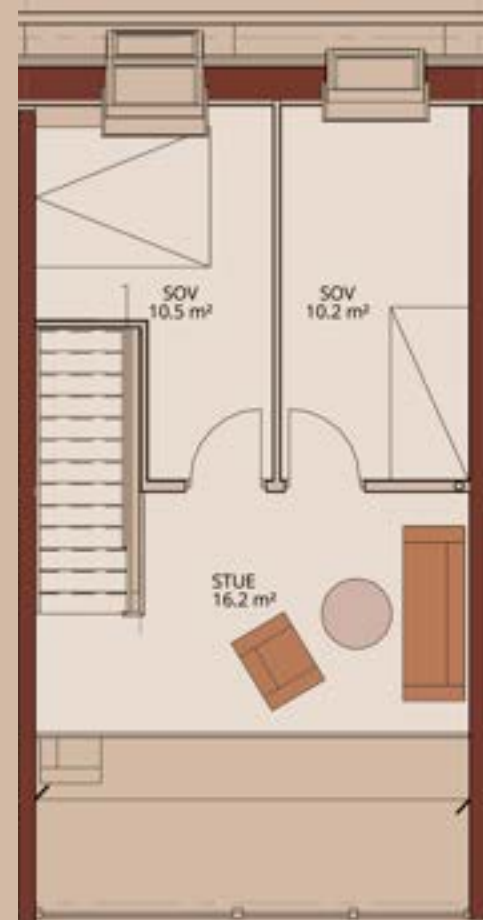
82m²/82m²

Leiligheten er fordelt på to plan.

Plan 1



Plan 2



Leilighet 3D

BRA/P-rom

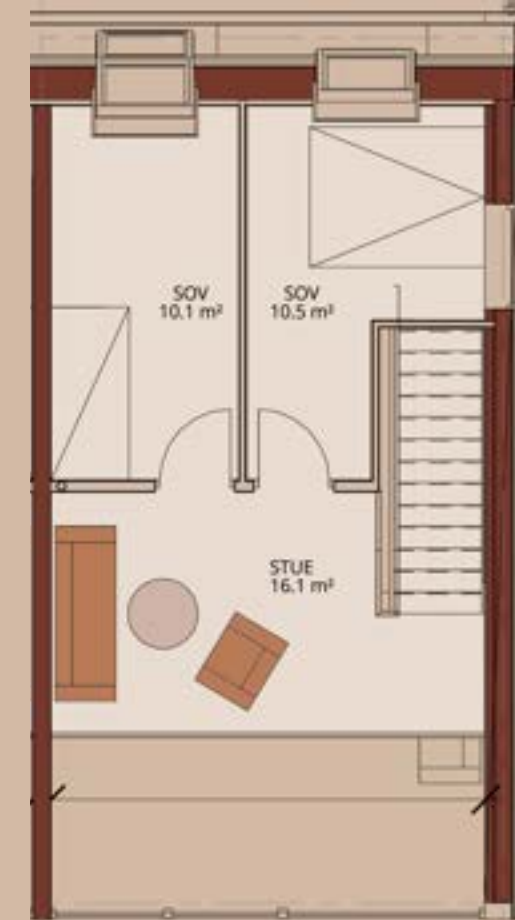
82m²/82m²

Leiligheten er fordelt på to plan.

Plan 1



Plan 2

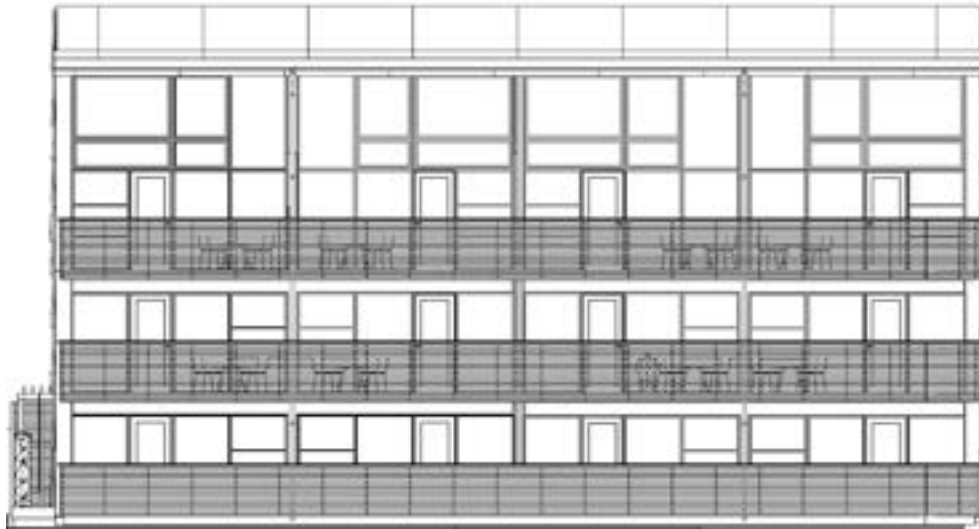




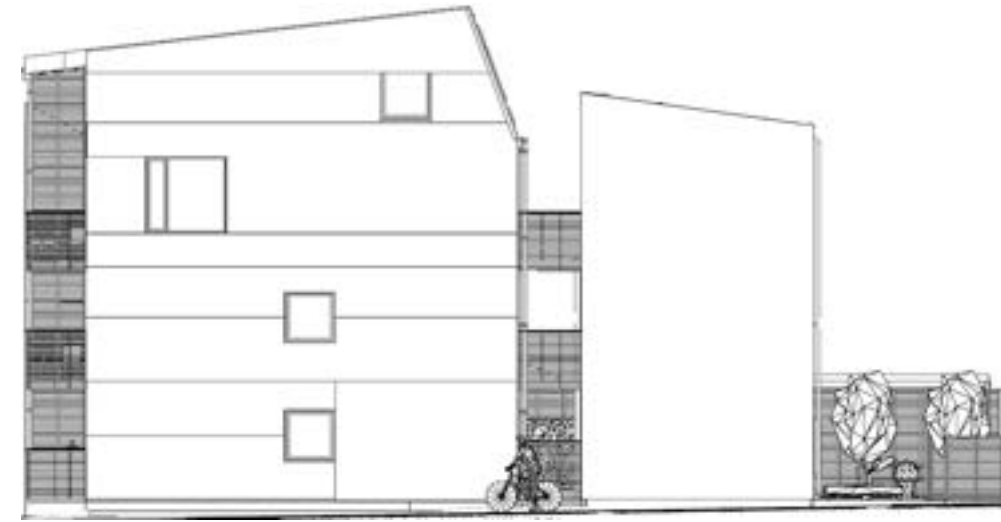
Illustrasjonsbilde avvik vil forekomme
Frittstående kjøkkenøy kan leveres med i kjøkkenleveransen som tilvalg

Fasader

Fasade mot sør



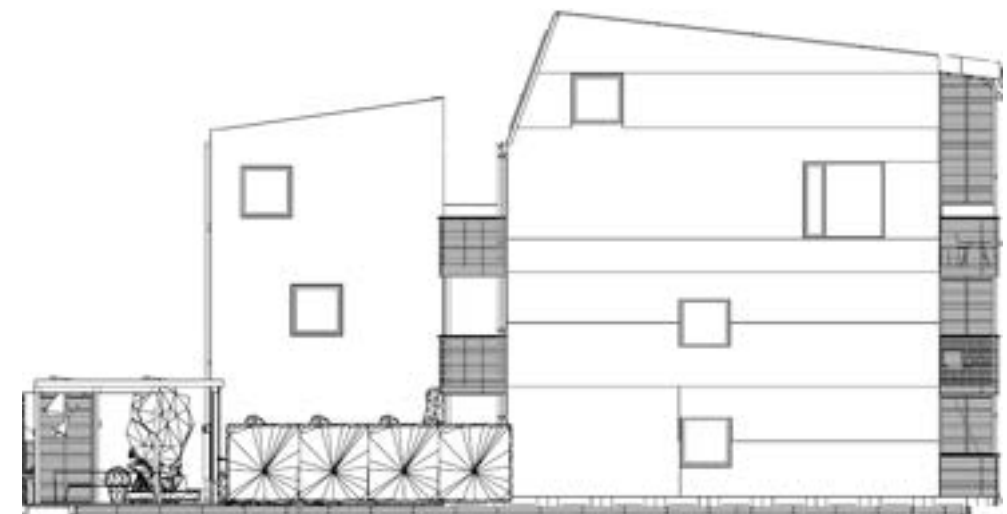
Fasade mot øst



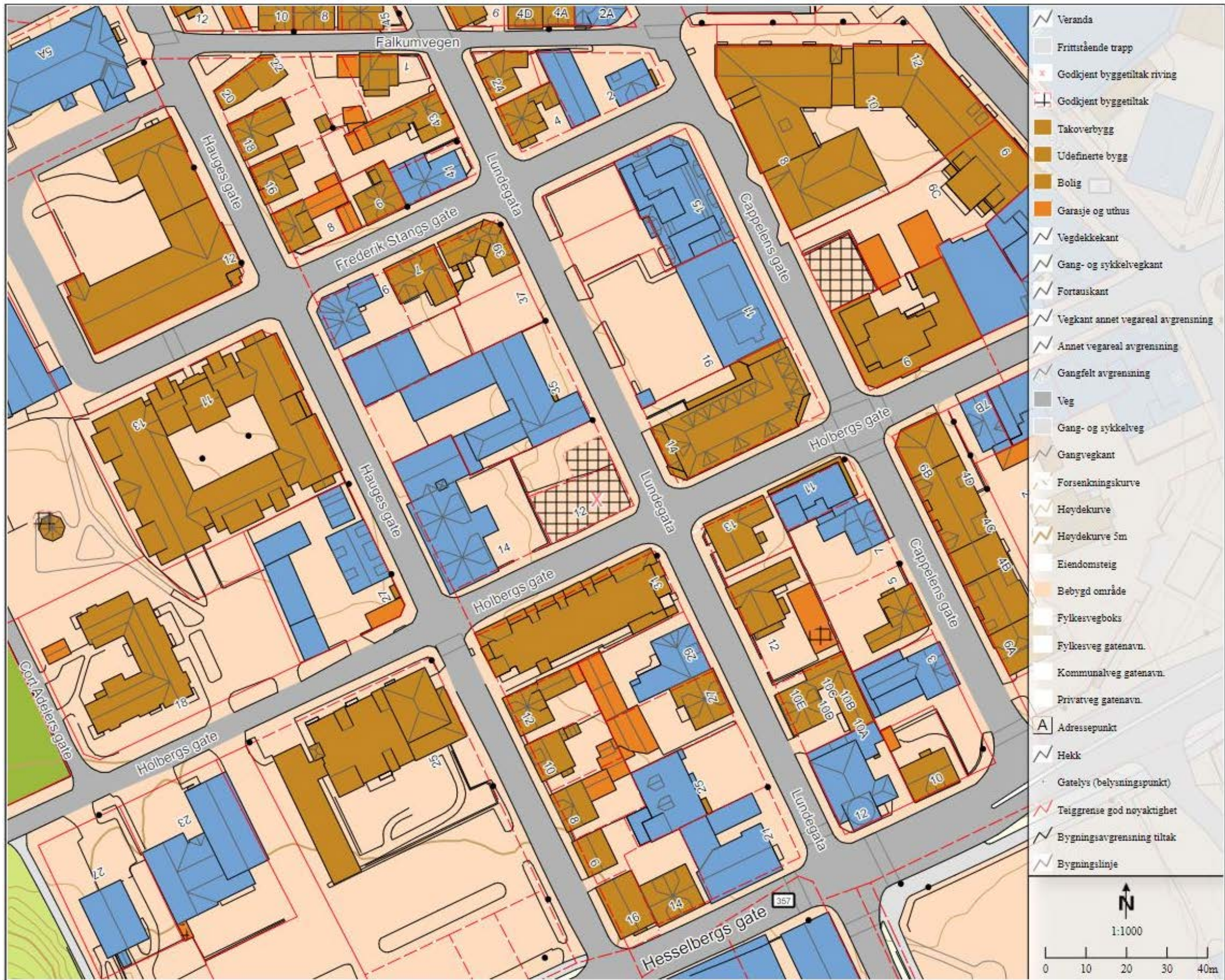
Fasade mot nord



Fasade mot vest



Utomhusplan





Romskjema

Rom	Gulv	Vegg	Himling	Elektro	Sanitær	Ventilasjon	Annet
Entre/Gang	Weber designgulv eller likeverdig.	Sparklet og malte gipsplater / kryssfiner / betong. 3 farger.	Sparket og malt gips / malt betonghimling med v-fuger i elementskjøter.	Kursopplegg og antall uttak leveres iht. NEK 400 (Elektriske installasjoner i boliger). Punkter til grunnbelysning leveres.	Sprinkelhode i tak.	Separat boligventilasjon pr boenhet m/varmegjenvinning av typen Flexit K2.1.	
Kjøkken/Stue	Weber designgulv eller likeverdig.	Sparklet og malte gipsplater / kryssfiner / betong. 3 farger.	Sparket og malt gips / malt betonghimling med v-fuger i elementskjøter.	Kursopplegg og antall uttak leveres iht. NEK 400 (Elektriske installasjoner i boliger). Lys over benk leveres. I tak leveres spotskinne med 4 spotter.	Sprinkelhode i tak.	Separat boligventilasjon pr boenhet m/varmegjenvinning av typen Flexit K2.1 med integrert kjøkkenhette.	Kjøkkeninnredning fra System kjøkken AS i henhold til tegning. Kjøle- og fryseskap, komfyr med platetopp og oppvaskmaskin. Hvitevarer leveres som frittstående.
Soverom (45 leilighet)	Weber designgulv eller likeverdig.	Sparklet og malte gipsplater / kryssfiner / betong. 3 farger.	Sparket og malt gips / malt betonghimling med v-fuger i elementskjøter.	Kursopplegg og antall uttak leveres iht. NEK 400 (Elektriske installasjoner i boliger). Punkter til grunnbelysning leveres.		Separat boligventilasjon pr boenhet m/varmegjenvinning av typen Flexit K2.1.	
Soverom (Hems)	Laminat eller parkett. Type kan variere for hver enkelt leilighet da det forsøkes å benytte overskuddsmateriell fra lignende prosjekter.	Sparklet og malte gipsplater / kryssfiner / betong. 3 farger.	Sparket og malt gips eller kryssfiner.	Kursopplegg og antall uttak leveres iht. NEK 400 (Elektriske installasjoner i boliger). Punkter til grunnbelysning leveres.		Separat boligventilasjon pr boenhet m/varmegjenvinning av typen Flexit K2.1.	
Hems	Laminat eller parkett. Type kan variere for hver enkelt leilighet da det forsøkes å benytte overskuddsmateriell fra lignende prosjekter.	Sparklet og malte gipsplater / kryssfiner / betong. 3 farger.	Kryssfiner.	Kursopplegg og antall uttak leveres iht. NEK 400 (Elektriske installasjoner i boliger). Punkter til grunnbelysning leveres.		Separat boligventilasjon pr boenhet m/varmegjenvinning av typen Flexit K2.1.	
Bad/WC	Størrelse, farge og type flis kan variere mellom de forskjellige leilighetene da det forsøkes å benytte overskuddsmateriell fra lignende prosjekter. I nedsenket dusjområde kan det bli aktuelt å bruke mindre flis av hensyn til lokalt fall mot sluk.	Våtromsplater eller flis.	Sparklet og malt gips.	Kursopplegg og antall uttak leveres iht. NEK 400 (Elektriske installasjoner i boliger). Varmekabler med termostat, led-downlights med dimmer.	90cm dusjhjørne med FMM dusjbatteri med takdusj. Servantbatteri med push downventil, type FMM 8063-5010 eller likeverdig. Veggmontert toalett med skjult lekkasjesikret systerne. Rammetype Grohe/Geberitt eller likeverdig. WC skål og hardsete med mykstenging som type Porsgrund Seven D eller likeverdig.	Separat boligventilasjon pr boenhet m/varmegjenvinning av typen Flexit K2.1.	Servantskap med 2 skuffer, bredde 90 cm, helstøpt vask i porselen. Speil med led lys og stikkontakt. Våtromsskap plasseres over toalett.

Rom	Gulv	Vegg	Himling	Elektro	Sanitær	Ventilasjon	Annet
Bod	Weber designgulv eller likeverdig.	Sparklet og malte gipsplater.	Sparket og malt gips eller støvbundet betonghimling og fuge i betongelementer i tak.	Kursopplegg og antall uttak leveres iht. NEK 400 (Elektriske installasjoner i boliger). Enkel plafond armatur.			Fordelingsskap plasseres i bod.
Balkong	Stålglatt og støvbundet betong.	Varierende overflater i henhold til fasademateriell og konstruksjon.	Betongdekke over 1. og 2. plan. Trekledning eller plateledning i 3. plan.	Armaturløsning med opp/ned lys, 1 dobbelt stikk.			Rekkverk med stolper og håndløper i stål, spiler av tre.
Terrasse på mark ved pergola	Betongheller 300x300mm, støpt betongflate, eller terrassedekke av impregnerte bord.	Spilevegg.	Åpen pergola.	Utvendig lampe/lys på vegg 1 dobbelt stikk.			Sittegruppe.
Svalgang	Stålglatt og støvbundet betong.	Cembrit eller likeverdig komposittmateriale.	Betongdekke over 1. og 2. plan.	Utvendig lampe/lys på vegg og 1 dobbelt stikk.	Dry sidewall sprinkelhoder.		Rekkverk med stolper og håndløper i stål, spiler av tre.
Trapperom	Betonggulv, stålglatt og støvbundet, eller stålkonstruksjon.	Betong, eller stålprofil. Gips vegg mot boder.	Sparklet og malt gips / eller stålprofil.	Belysning etter lysberegning og sensorarmaturer. Porttelefon med calling og video ved hovedinngang.		Forskriftsmessig.	Ståltrapp i strekkmetall. Trapperom utstyres med nødvendig støydemprning iht. forskriftskrav.
Heis	Belegg, Grå.	Stål, Glass og speil.	Plater/stål.	Forskriftsmessig belysning/stikk i heissjakt.		Forskriftsmessig.	Heis leveres som frittstående løfteplattform.
Sportsbod i trappehus	Støvbundet betong eller stålkonstruksjon.	Gips mot heis/trappedel. Betong eller stål mot yttervegg. Nettingvegg mellom boder.	Sparklet og malt gips / eller stålprofil.	Grunnbelysning i bodene med fellesbryter, med bevegelsessensor.		Forskriftsmessig.	



Leveransebeskrivelse

Illustrasjonsbilde avvik vil forekomme
Frittstående kjøkkenøy kan leveres med i kjøkkenleveransen som tilvalg

GENERELT

L33 består av ett svalgangsbygg med totalt 12 leiligheter koblet til frittstående trappehus med heis (løfteplattform) og boder. Prosjektet retter seg mot unge førstegangskjøpere og er utviklet i en samhandlingsprosess av H12 Skien AS, Børve Borchsenius arkitekter AS og Mynd AS. Bygget skal oppføres etter byggeforskriften av 2017 (TEK 17) og gjeldende NEK, i tillegg til krav gitt i reguleringsplanen og rammetillatelsen for området.

UTEOMRÅDE

Uteområde leveres med en pergola med sittegruppe, enkle treningsapparater, 3 urtekasser og 12 låsbare postkasser. Terreng opparbeides med belegningsstein, naturlige dekorasjoner og gressarealer. Mot nabo i vest settes det opp en skjermvegg i spilekonstruksjon. Leilighetene leveres uten parkeringsplasser. Ved behov kan det benyttes gateparkering, eller parkeringsanlegget ved Marenso beliggende 100m unna.

FUNDAMENTERING

Bygget fundamenteres på vektkompenserte masser med stripefundament og gulv av betong som «gulv på grunn».

BÆREKONSTRUKSJONER

Bygningene utføres med bærekonstruksjon i betong og stål. Etasjeskiller og leilighets-skillevegger i betong.

GULVFLATER

Plan 1-3 vil få et sementbasert gulvsystem av typen weber designgulv eller likeverdig. På plan 4 vil det benyttes parkett eller laminat. Type gulv kan variere fra leilighet til leilighet i tråd med prosjektets filosofi om gjenbruk og benyttelse av overskuddsmateriell fra lignende prosjekter. Gulvlist tilpasses de forskjellige valg av gulv.

YTTERTAK

Yttertak blir utført med bjelkelag som isoleres og tekkes med asfaltpapp eller folie. Tilfredsstillende fall til utvendige taknedløp fra hovedtak.

HIMLINGER

Hvitmalt betongdekke med synlige V-fuger i elementskjøter. Sparklet og malt gips i rom med nedforet himling.

YTTERVEGGER

Stående kledning med sprang i ulike høyder for å skape et spill i fasaden. Svalganger får platekledning av kompositt-materiale som Cembrit eller likeverdig. Trappehus blir kledd med stålplater.

INNVEDIGE VEGGER

Innvendige lettvegger i leilighetene isoleres, og plates med kryssfiner. Innvendig del av yttervegg med brannkrav plates med gips. Skillevegger mellom leiligheter vil der det er mulig være ren betong som støvbindes. Gips helsparkles og males. Kryssfiner får synlige kjøter og skruer.

INNKASSING

Det vil bli synlige innkassinger for fremføringer av ventilasjon og VVS. Primært på soverom.

BADEROM

Bad leveres med 90 cm baderomsinnredning med speilskap. 90 cm dusjhjørne og FMM dusjbatteri med takdusj. Opplegg for vaskemaskin. Bad får flislagte gulv, og flis eller baderomsplater på vegg. Det kan forekomme at dusjsone legges med flis i mindre format for å håndtere fall. Standard boligsluk.

BALKONGER

Utragede balkongelementer med stålglattet betongoverflate. På plan 1 benyttes støpt dekke. Rekkverk leveres med stolper og

håndløper i stål og liggende spiler. Skjermvegger mellom leiligheter utføres med stående spiler. I plan 1 gjøres det ytterligere skjerming av spilerekverk mot fortau. Balkonger dreneres med fall til sluk tilknyttet taknedløp.

VINDUER OG DØRER

Vinduer og balkongdører leveres i tre med utvendig aluminiumskledning. Disse får en lys hvit farge innvendig, og utvendig en rødfarge iht. illustrasjoner. Hovedinngangsdør i lakkert aluminium og glass. Leilighetsdører leveres som slett standard uten glass. Innerdører leveres hvite med kompakt utførelse og dørvridere i forkrommet matt stål. Ytter- og leilighetsdører utstyres med dørstopper der dette er nødvendig.

BLIKKENSLAGERARBEID

Alle beslag, takrenner, nedløp etc leveres i plastbelagt stål, farge silver.

KJØKKEN

Det leveres kjøkkeninnredning fra Systemkjøkken. Kjøkkeninnredning leveres med frittstående hvitevarer.

RØRLEGGERARBEIDER

Separat vann-innlegg for forbruksvann og sprinkleranlegg i sprinklerrom som plasseres på bakkeplan i trappehuset. Inntaksledninger med inntak for forbruksvann, sprinkler samt prøveledning for sprinkler føres til dette rommet. Varmt tappevann leveres via lokaleberedere plassert i kjøkkenbenk. På kaldtvanns-inntak leveres det hovedkran, filter, trykkreduksjonsventil, tilbakeslagsventil, ekspansjon, serviceventiler, og vannmåler fra Techem klargjort for trådløs avlesning. Avløp fra testledning

sprinkler føres til overvann. Aqua stop ved kjøkken. Vegghengt wc med lekkasjesikringskasse. Det leveres 1 stk. utvendig frostsikker spylekran i fellesområde.

VARMEANLEGG

Alle leiligheter får varmekabler på bad, entré og stue/kjøkken. Gulvvarmen styres av elektroniske termostater. Andre rom oppvarmes med elektrisk oppvarmning. Blant annet panelovner.

BRANNSLOKING

Bygget sprinkles etter NS16925 i boligdelene og det vil bli brukt dry sidewall-hoder ut på svalgangen. Trappehus er ikke beregnet sprinklet. Kontrollventilen har egen overvåking. Ved signal «utløst sprinkler» sendes signal til brannalarmanlegg. Gatetrykk i inntaksledning overvåkes iht. NS12845. Ikke medregnet sprinkling av terrasser da disse forutsettes åpne over 50%. Leiligheter utstyres også med brannslukningsapparat (pulver).

VENTILASJONSANLEGG

Hver leilighet får eget ventilasjonsaggregat av typen Flexit K2.1. Dette plasseres i overskap over komfyr og har integrert kjøkkenhette og roterende varmegjenvinner. Avkast og inntak forutsettes å monteres på yttervegg ved balkong eller svalgang.

ELEKTROARBEIDER

Det leveres lave stikkontakter i enten hvit eller sort utførelse. Det er medtatt dimmere og aktuatorer for lysstyring til belysning i bad, oppholdsrom og soverom. Det kan styres individuelle soner eller scenarioer via fysiske brytere eller direkte i app. Føringsveier for kabler består av rør i grunn, og skjulte føringer over himling.

Det kan bli noen åpne føringer i betongtak dersom dette ikke fores ned. Stigekabler er medtatt for underfordelinger i leiligheter. For stigekabler under 25mm² benyttes kobberkabler, for dimensjoner over denne størrelsen benyttes aluminiumskabler. Det er medtatt hovedfordeling plassert i et tilbygg til trappe- og heissjakt.

BELYSNING

Innvendig LED-belysning av anerkjent lysleverandør for å tilrettelegge for en god drift og vedlikehold i driftsfasen. I stue er det medtatt en spotskinne med 4 spotter på. Denne kan leveres i sort eller hvit. I soverom, entré og oppholdsrom i 4. etasje er det medtatt punkt for belysning. I bod monteres en enkel plafond-armatur. På balkong leveres det en armatur med "opp/ned" lys. I trappegang monteres det sensorarmaturer. Det monteres utenpåliggende armaturer i taket i svalgangene.

NØDLYSUTSTYR

Det er medtatt et desentralisert nødlysanlegg med utvendige armaturer over dørene inn i trappesjakt.

TELEKOMMUNIKASJON

Det leveres doble datauttak i stue i hver leilighet for etablering av tv og internett.

PORTTELEFON

Det er medtatt system for porttelefon med video for alle leiligheter, samt utvendig ringeklokke.

BRANNALARM

Det installeres et heldekkende adresserbart brannalarmanlegg. Prosjektert ihht. NS 3960. Detektorprinsipper er tilpasset de enkelte arealer og rom. Som alarmgiving benyttes akustisk signal.

ENERGIKLASSE

Bygget skal bygges etter TEK 17. Det vil plassere leilighetene i energiklasse B og C, avhengig av den enkelte leilighets plassering i bygget.

ENDRINGER OG TILVALG

Det vil være mulig for kjøpere å gjøre endringer på inventar, utstyr og materialvalg tidlig i byggeprosessen. Slike endringer må velges tidlig i byggefasen. Administrasjon av slike endringer gjøres av totalentreprenøren. Kjøper får skriftlig tilbud fra totalentreprenøren på endringene med deres tilhørende påslag for å administrere tilvalgene. Det vil også bli fakturert ett påslag for prosjektoppfølgning av endringsarbeider som H12 Skien AS har ved tilvalgene. Dette vil være på 5% av prisen fra totalentreprenøren og vil komme som tillegg på fakturaen fra totalentreprenøren. Det blir ikke gitt mulighet til endringer av planløsningen av leilighetene som omfatter flytting av bærevegger, flytting av fast innredning d.v.s. kjøkken, toaletter, servanter, dusjer etc. Dersom det er ønske om endringer av ikke-bærende vegger eller dørplasseringer etc. skal dette tegnes opp av totalentreprenøren for prosjektet og godkjennes av H12 Skien AS.

FDV

Leveres komplett forvaltning-, drift- og vedlikeholds-dokumentasjon på en minnepenn med bruksanvisninger samt liste over leverandører for leiligheten.

Salgsinformasjon

ANSVARLIG MEGLER

Carina Myhre
Eiendomsmegler
922 23 884

Stein Nordberg
950 21 904

OPPGJØRSANSVARLIG

Oppgjør vil bli foretatt av EiendomsMegler 1
Buskerud og Vestfold

PROSJEKTETS HJEMMESIDE

L33.no

UTBYGGER/SELGER

H12 Skien As Som eies av Agato Skien As og
Skien SBBL Eiendom AS.

HJEMMELSHAVER

H12 Skien AS

EIENDOMMENS ADRESSE OG

REGISTERBETEGNELSE

Lundegata 33, 3722 SKIEN, gnr 300 bnr 1779 og
2684. Hver bolig vil bli tildelt eget andelsnummer
ved registrering av borettslaget.

TOMT

Antatt tomteareal samlet vil være på ca. 523 m2
ifølge selger. Det kan bli justeringer på
tomtearealet.

BOLIGTYPE OG BYGGEMÅTE

Boligblokk av typen svalgangsbygg med 12
leiligheter koblet til frittstående trappehus med
heis (løfteplattform). Se for øvrig
leveransebeskrivelse og romskjema.

PARKERING

Leilighetene leveres uten parkeringsplasser. Ved
behov kan det benyttes gateparkering, eller
parkeringsanlegget ved Marensro beliggende
ca.100m unna.

BOD

Fire av leilighetene har innvendig bod, og de
resterende leilighetene har bod i trappehuset.

OPPSTART OG INNFLYTTING

Byggetiden er ca. 12 måneder.

Beslutning om tidspunkt for igangsettelse tas av
styret i utbyggingssselskapet og er blant annet
avhengig av tilstrekkelig forhåndssalg og
nødvendige offentlige godkjenninger. Det er
planlagt 12 enheter. Ved igangsetting av
prosjektet, meddeles samtidig planlagt
overtakelse som ikke skal være lenger enn 3
måneder. Endelig overtakelsesdato vil bli gitt med
ca. 1 måneds varsel skriftlig varsel fra selger.
Dersom oppstart endres, forskyves planlagt
overtakelsestidspunkt tilsvarende, uten at dette
utløser noe krav på dagmulkt fra kjøper. Forsinket
overtagelse etter at endelig overtagelsesdato er
varslet, gir kjøper krav på dagmulkt på 0,75
promille av total kjøpesum, jmfør
bustadoppføringsloven § 18. Selger kan kreve at
overtagelse skjer tidligere enn estimert. Selger
har rett til tilleggs-frist dersom kjøper krever
endringer eller tilleggsarbeider, eller dersom
vilkårene nevnt i bustadoppføringsloven § 11 er
oppfylt. Det gjøres oppmerksom på at det etter
oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt vil kunne
foregå byggearbeider på eiendommen, herunder
arbeider med ferdigstillelse av de øvrige boligene,
fellesarealer, tekniske installasjoner og
utomhusarbeider. Kjøper kan ikke nekte å overta
boligen selv om fradeling eller tinglysning av
hjemmelsovergang ikke er gjennomført på
overtakelsesdagen

FERDIGATTEST ELLER MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse vil
foreligge før overtagelse. Avhengig av årstiden
kan ferdigstillelse av utomhusarealene bli utført
etter overtagelse av leilighetene. Blir
ferdigstillelse sent på høsten eller vinteren er det
naturlig at beplanting og plen blir ferdigstilt våren
etter. I så fall vil kjøper ha rett til å holde tilbake
en forholdsmessig andel av kjøpesummen for
uferdig utomhusareal ved overtagelsen. Det skal
gås en egen ferdigbefaring av utearealene. Styret
vil ha fullmakt til å gå ferdigbefaringen samt
fullmakt til å frigi eventuelt tilbakeholdt beløp
som tjener som sikkerhet for uferdig arbeid.

ENERGIMERKING

Alle boligene er energimerket. På en skala fra A til
G, der A er best. Kopi av energiattest kan fås ved
henvendelse til megler.

REGULERING

Eiendommen ligger i et område regulert til Bolig/Forretning/Kontor og Bevaringsområde iht. Reguleringsplan for Lundegata 31 m. fl. (15.10.1992) med planid 3807 656.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til Boligbebyggelse - Nåværende byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav iht. Kommuneplan (16.6.2016)
Veg - Nåværende Boligbebyggelse - Nåværende iht. Kommunedelplan - Kommunedelplan for Skien sentrum (16.6.2011)

Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

ORGANISERING OG EIERFORM

Boligene blir organisert som borettslag tilknyttet Skien Boligbyggelag hvor Skien Boligbyggelag også er forretningsfører. Borettslagsmodellen reguleres av borettslagslova. Et borettslag er et selskap som eies av andelseierne. Når du kjøper en bolig i et borettslag, blir du andelseier i selskapet og får borettslag til boligen. Andelseierne eier bygninger og tomt gjennom borettslaget, og tar i felleskap beslutninger om oppussing, vedlikehold og påkostninger av bygninger og fellesarealer. Når boligene er overtatt av andelseierne og når borettslaget er i ordinær drift vil borettslaget avholde generalforsamling og velge styre samt behandle regnskap og budsjett og andre viktige saker.

FORKJØPSRETT

Medlemmer av Skien Boligbyggelag har forkjøpsrett til boligene i prosjektet frem til 13.01.2022. Kl.1200. Ved tildeling fordeles boligene basert på medlemmene etter ansiennitet. Medlemmet må være ajour med kontingentbetalingen ved tildeling.

BORETT

Selger forbeholder seg retten til å overføre en borettslag etter borettslagsloven § 2-13 i forbindelse med overtagelsen. Boretten gir full rådgivning over boligen og andelen bortsett fra at kjøper ikke har

stemmerett på borettslagets generalforsamling før andelen er overført. Selger har en frist på 2 år regnet fra første bolig i borettslaget er overtatt til å overføre andelen på kjøper. Kun fysiske personer kan være andelseiere med unntak av det offentlige samt arbeidsgivere, der formålet er å leie ut til ansatte såfremt dette fremkommer av vedtektene.

SERVITUTTER/ HEFTELSE

De servitutene som i dag er tinglyst på eiendommen, følger med ved salg. Grunnbokskrift er innhentet og kan fås ved henvendelse til megler.

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
3807/300/1779: 01.03.1976 - Dokumentnr: 3097 - Fradelingsdokument OPPRETTELSE - FRADELTA FRA EN ADRESSE 01.01.2020 - Dokumentnr: 1653249 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0806 Gnr:300 Bnr:1779 07.01.1888 - Dokumentnr: 900002 - Fradelingsdokument OPPRETTELSE - FRADELTA FRA EN ADRESSE 02.02.1891 - Dokumentnr: 900005 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:3807 Gnr:300 Bnr:2685 EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER 01.01.2020 - Dokumentnr: 645953 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0806 Gnr:300 Bnr:2684 3807/300/2684: 01.03.1976 - Dokumentnr: 3097 - Fradelingsdokument OPPRETTELSE - FRADELTA FRA EN ADRESSE 01.01.2020 - Dokumentnr: 1653249 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0806 Gnr:300 Bnr:1779 07.01.1888 - Dokumentnr: 900002 - Fradelingsdokument OPPRETTELSE - FRADELTA FRA EN ADRESSE 02.02.1891 - Dokumentnr: 900005 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:3807 Gnr:300 Bnr:2685 EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER 01.01.2020 - Dokumentnr: 645953 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0806 Gnr:300 Bnr:2684

Kjøper må akseptere at det på eiendommen tinglyses pantobligasjon som sikkerhet for fellesgjelden, fellesobligasjon for borettslaget og ytterligere servitutter/erklæringer dersom offentlig myndighet krever det eller det er

nødvendig i forbindelse med deling av eiendommen hvis det blir flere byggetrinn. Slike servitutter/erklæringer kan være erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, drift og vedlikehold av energi/nettverk, veirett eller nødvendig ved etablering av flere boligselskaper eller liknende.

KJØPESUM, OMKOSTNINGER OG AVGIFTER

Boligene selges til fast pris i henhold til prislister. Selger står fritt til å endre priser på usolgte enheter.

Den totale kjøpesummen for boligen består av innskudd og andel fellesgjeld. Kjøper skal også innbetale en andelskapital på kr 5 000 til borettslaget, slik at borettslaget har disponible midler ved overtagelse. I tillegg kommer omkostninger til tinglysning av skjøte og pantobligasjon samt grunnbokskrift totale omkostninger beløper seg til kr 6 235,- som beskrevet i eget vedlegg med prislister. Det er ingen dokumentavgift til staten ved kjøp av borettslagsboliger.

KJØPSBETINGELSER

Kr. 200.000,- (forskudd) innbetales meglers klientkonto i forbindelse med kontraktsinngåelse eller når selger stil-ler § 12-garanti iht. Bustadoppføringslova, straks selgers forbehold er bortfalt. Beløpet må være fri kapital, det vil si at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at selger ikke kan disponere over beløpet. Resterende beløp og omkostninger betales innen overtagelse. Megler besitter kjøpers delinnbetalinger frem til over-skjøting. Dersom selger stiller nødvendige garantier i henhold til bustadoppføringsloven § 47 kan delinn-betaling overføres selger. Resterende del av kjøpesummen, tilvalg/endringer og kjøpsomkostninger innbetales megler senest to virke-dager før overtakelsen. Dersom prosjektet ikke blir igangsatt, vil kjøper få tilbakebetalt forskuddsinnbetaling. For øvrig kan kjøper ikke fremme krav mot selger som følge av kanselleringen.

GARANTIER

Selger vil stille de nødvendige garantier i samsvar med bestemmelsene i bustadopp-føringsloven §§ 12 og eventuelt 47. Selger stiller § 12-garanti

straks selgers forbehold er bortfalt og kommunen har gitt igangsettings-tillatelse. Selger kan fritt velge å stille forskuddsgaranti etter § 47 og få hele eller deler av beløpet utbetalt. Garantidokumentet skal i så fall kvalitets- sikres av eiendomsmegleren og overleveres til kjøperen. Ved garantistillelse etter § 47, vil beløpet ikke lenger renteberegnes til fordel for kjøperen.

INNSKUDD

Innskuddet er den delen av kjøpesummen som kjøper må finansiere på egenhånd. Det samme gjelder andelskapital til borettslaget og omkostningene. Det gjøres oppmerksom på at selger/megler kan kreve finansieringsbevis og/eller foreta kredittvurdering før kontraktsinngåelse. Kjøper samtykker i dette.

FELLESGJELD

Når borettslaget stiftes og bygningene opp-føres er finansieringen todelt. En del består av innskuddet og er den delen som kjøper selv fremskaffer ved kjøpet. Den resterende delen kalles fellesgjeld og finansieres med lån som borettslaget tar opp og som tilbakebetales av fellesskapet/andelseierne. Felleslånet er planlagt som et annuitetslån med flytende rente. Det betyr at renten vil endre seg i samsvar med den generelle renteutviklingen og påvirke felleskostnadene tilsvarende, uavhengig av budsjettperiode. Lånet løper i 40 år med 20 års avdragsfrihet. Renter og avdrag på felleslånet betales av borettslaget gjennom deler av de månedlige felleskostnadene som betales av andelseierne.

FELLESKOSTNADER/DRIFT OG VEDLIKEHOLDKOSTNADER

Renter og avdrag på fellesgjelden betjenes gjennom de månedlige felleskostnadene. I tillegg dekkes borettslagets ordinære drift gjennom felleskostnadene. Drifts og vedlikeholds-kostnader vil avhenge av hvilke tjenester borettslaget ønsker utført. Månedlige fellesutgifter for et normalt driftsår, inkluderer kommunale avgifter, renovasjon, internett/ TV, forsikring på byggene, vedlikehold og drift av fellesareal, lys og varme i fellesarealene vaktmestertjenester som snøbrøyting og strøing samt forretningsførsel. Kostnadene fordeles likt. Det tas forbehold om endringer i stipulerte kostnader, da dette er basert på

erfaringstall. Flere forhold påvirker størrelsen på driftskostnadene, blant annet endringer i lønns-, pris- og avgiftsnivå på de tjenestene/produktene som borettslaget har eller velger å inngå avtaler om. Dagens stipulerte driftskostnader er lagt til grunn for beregning av total månedlig felleskostnad. Utgifter til strøm, oppvarming og innboforsikring kommer i tillegg til felleskostnadene. Stipulerte månedlige felleskostnader for første driftsår kommer frem av prislisten.

USOLGTE BOLIGER

Selger er forpliktet til å betale felleskostnader for de boliger som eventuelt ikke er solgt ved ferdigstillelse.

FORSIKRING MOT MANGLENDE INNBETALING AV FELLESKOSTNADER

Borettslaget vil bli tilknyttet Skadeforsikrings-selskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Det er en ordning hvor andelseierne etter nærmere regler sikres mot å bli ansvarlig for naboens fellesgjeld.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV DIN ANDEL AV FELLESGJELDEN (IN-ORDNING)

Borettslaget vil etablere en ordning for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld. Dette gjør at du kan innbetale hele eller deler av andel fellesgjeld. Innbetalingen kan først skje etter at borettslaget er i normal drift og boligen er overtatt av kjøper. Man kan innbetale inntil 4 ganger i året og minimumsbeløpet er per i dag 60 000. Dette får virkning på de månedlige felles-kostnadene som blir redusert ved at lavere andel fellesgjeld gir lavere kapitalkostnader. Eksempelvis vil månedlige felleskostnader kun bestå av driftskostnader dersom man velger å betale hele totalprisen og ikke ha andel fellesgjeld. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. En nedbetaling av fellesgjeld kan ikke reverseres.

Har du spørsmål til dette eller ønsker ytterligere forklaring, vennligst ta kontakt med ansvarlig megler eller forretningsfører.

SKATTEFRADRAK

Renteutgiftene på andel fellesgjeld er fradragsberettiget etter gjeldende regler på lik linje med andre lånerenter, forutsatt at man bor i boligen

(primærbolig). Det tas forbehold om endringer i fradragsreglene.

TINGLYSTE HEFTelser, FORPLIKTELSEr

og rettigheter

Boligene selges fri for pengeheftelser med unntak av borettslagets legalpant.

FORMUESVERDI

Boligens formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Denne fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig beregnes av Statistisk sentralbyrå. Formuesverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert bosatt) og sekundærboliger (alle andre boliger du måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. Se nærmere informasjon på skatteetaten.no.

HVITVASKING

Eiendomsmeglere er underlagt lov om Hvitvasking med plikt å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner

LOVVERKET

Boligene selges etter bestemmelsene i bustadoppføringsloven (lov av 13. juni 1997 nummer 43). Loven sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten, jam-før § 3. Bustadoppføringsloven kommer ikke til anvendelse når kjøper er profesjonell/investor eller etter at prosjektet er ferdigstilt. Boligen vil da selges etter bestemmelsene i lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nummer 93. Selger står likevel fritt til å selge etter bustadoppføringsloven

TOLERANSEKRAV

Toleransekrav for utførelse er i henhold til normalkrav gitt i NS 3420. Selger skal levere arbeidet med normal håndverksmessig kvalitet. Selger er ikke ansvarlig for mangler som har sin årsak i normal krymping av betong, treverk eller plater og derav påfølgende sprekkdannelser i tapet, maling eller lignende.

AREALBEREGNING

Arealer per bolig fremkommer i vedlagte prisliste. Arealet er angitt i henhold til NS 3940. BRA (bruksareal): Dette er areal målt fra innside av yttervegg eller vegg mot nabo. Innvendige skillevegger er med i dette arealet.

P-rom (primærrrom): Dette er beregnet BRA med fradrag for areal til bod og veggene rundt boden. Innvendige skillevegger er også med i dette arealet. På tegningene er det angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger. Enkelte romareal kan bli redusert som følge av innkassede rørføringer. Arealberegningene er foretatt av arkitekt/utbygger og er oppmålt etter tegninger datert 10.11.21 Arealene er oppgitt som ca areal, og nøyaktig areal vil først bli klart etter byggets ferdigstillelse. Rom defineres etter forutsetningen som er lagt til grunn på tegningene. Arealene er å betrakte som omtrentlige ca. areal hvor avvik kan forekomme på slutt-produktet. Målsatte tegninger fås ved henvendelse til megler. Kjøper må akseptere at oppgitte arealer kan avvike +/- 3 %.

SELGERS FORBEHOLD OM IGANGSETTING

Disse forbeholdene gjelder for gjennomføring av kontrakten:

1. Nødvendige offentlige tillatelser for igangsetting (IG)
2. Tilstrekkelig forhåndssalg
3. Forbehold om finansiering

Selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er innen 01.08.2022. Selger er bundet av kontrakten dersom det innen denne fristen ikke er sendt skriftlig melding til kjøper om at forbehold gjøres gjeldende. Dersom selger gjør forholdene gjeldende, bortfaller kjøpe-kontraktens bestemmelser, men kjøper har rett til å få innbetalt beløp, samt opptjente renter på klientkonto tilbakebetalt.

KRAV TIL FORHÅNDSSALG

Selger forbeholder seg retten til å forutsette tilstrekkelig antall solgte leiligheter før i igangsetting av prosjektet endelig besluttet. Krav til forhåndssalg skal være avklart senest innen 13.01.2022. Selger forbeholder seg retten til å forutsette offentlig godkjenning av rammesøknad med etterfølgende endringer og igangsettingstillatelse samt styrets beslutning om byggstart.

SELGERS FORBEHOLD/AVVIK

Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige, eksempelvis på grunn av offentlige

godkjenninger. Rammesøknad med etterfølgende endringer for prosjektet foreligger. Det gjøres oppmerksom på at endelig detaljprosjektering ikke er avsluttet. Detaljprosjektering av byggenes bæresystem og rørføringer med mer kan medføre mindre endringer av rommene. Det samme gjelder kjøkken og bad som vil kunne få endringer når det gjelder plassering av installasjoner som følge av tilpasninger. Mindre avvik kan forekomme i boligens areal grunnet endring i bærekonstruksjon, tekniske installasjoner oa.. Forutsatt at dette ikke fører til vesentlige endringer av leveransen, vil dette ikke medføre krav om prisreduksjon eller prisavslag. Utbygger har rett til å foreta endringer som nevnt ovenfor, men vil alltid tilstrebe at endringer utføres på en slik måte at boligens generelle bruksverdi og standard ikke påvirkes vesentlig. Kjøper skal varsles om slike endringer på hensiktsmessig måte innen rimelig tid. Illustrasjoner og 3D bilder i tegnings- og salgsmateriale er ment som eksempler og kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse.

Dette kan være møblering, fargevalg, bygningsmessige detaljer, for eksempel fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, beplantning etc. Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører borettslaget, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Selger kan også dele tomten om dette er nødvendig ved oppdeling av prosjektet i flere byggetrinn.

TRANSPORT AV KONTRAKTPOSISJON

Kontrakten gjelder individuelt for hver kjøper og kan ikke transporteres/endres av kjøper uten samtykke fra selger. Dersom selger samtykker og kontraktsposisjonen transporteres før den er overtatt, plikter kjøper å betale et behandlingsgebyr til selger på kr 30 000. Det gjøres oppmerksom på at en kjøper som transporterer kontrakt på slik måte, mer eller mindre automatisk anses som profesjonell aktør. Dette medfører i så tilfelle et eget garantiansvar for eksisterende kjøper overfor ny kjøper. Merk blant annet § 12 og § 47 i bustadoppføringsloven. Kontakt megler for ytterligere informasjon.

KOSTNADER VED AVBESTILLING

Kjøper har avbestillingsrett etter Bustadoppføringslova §52 etter at bindende avtale er

inngått gjennom bud og budaksept. Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av buofl§53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen. Kjøper gjøres oppmerksom på at det økonomiske tapet kan bli betydelig, blant annet avhengig av markedsutviklingen. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider må uansett betales i sin helhet. Skjer avbestillingen før i igangsetting settes avbestillingsgebyret til 5% av total kjøpesum (innskudd + andel fellesgjeld) Kjøper er ansvarlig for utbyggers merkostnader ved eventuell avbestilling etter Bustadoppføringslova. Bestilte endrings og tilleggsarbeider betales i sin helhet før overtagelse.

SÆRSKILTEBESTEMMELSER

Det er innført forbud mot å selge andelen fra yrkesutøver til en som ikke kan eie andelen etter reglene i borettslagsloven § 4-1 og 4-2. For eksempel innebærer dette at samme person ikke kan kjøpe to eller flere andeler i ett og samme borettslag. Heller kan ikke en juridisk person kjøpe en eller flere boliger for å videreselge før innflytting. Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for usolgte boliger uten varsel. Dette kan påvirke borettslagets samlede fellesgjeld. Selger/megler tar forbehold om trykkfeil i vedlagte prisliste. Selger forbeholder seg retten til å endre antall andeler i borettslaget, eventuelt etablere flere borettslag dersom salgs- og byggeperioden går over lengre tid.

UTLEIE

Eventuell utleie av boligen er mulig i henhold til borettslagsloven § 5-3 - 5-6, men krever samtykke fra borettslagets styre.

MEGLERS VEDERLAG

Meglernes vederlag betales av selger/utbygger.

SALGSVILKÅR

Kjøp i prosjektet baseres på følgende:

1. Salgsprospekt med romskjema og leveransebeskrivelse
2. Prisliste
3. Kjøpetilbud

FORBRUKERINFORMASJON VED INNGIVELSE AV KJØPETILBUD

Alle kjøpetilbud skal være skriftlige eller skriftlige bekreftet, og skal oversendes signert via e-post/leveres til prosjektmegler sammen med legitimasjon. Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn til finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson, samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert kjøpetilbud. Salg ved EiendomsMegler 1 Telemark AS Organisasjonsnummer 820323262 Besøksadresse: Hesselbergs gate 4 og Kverndalsgate 2 i Skien.

FINANSIERING

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1 – både i forhold til finansiering av din nye bolig og evt forsikring. Kontakt din megler om dette.

VERDIVURDERING

Vi tilbyr verddivurdering av boligen din dersom du vurderer salg. Verddivurderingen utføres av erfarne meglere, og skal gjenspeile eiendommens normale verdi på vurderingstidspunktet.

INFORMASJON TIL SALGSPROSPEKTET

Er utarbeidet på grunnlag av opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger. Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i salgsprospektet. Prospekt og romskjema med leveransebeskrivelse skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav: De tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i gjeldende teknisk forskrift.

Utbyggere

Prosjektet L33 bygges av Agato Skien AS og Skien SBBL Eiendom AS.

Skien SBBL Eiendom AS er Skien Boligbyggelags eiendomsselskap.

L33 er tegnet av Børve og Borchsenius Arkitekter AS og Mynd Entreprenør AS står for byggingen.



EiendomsMegler 1

Vi er lokalmegleren som er på hils med de som bor i nrområdet. Og vi elsker jobben vår! Bolighandel er og blir lokalt. Erfaring og lokalkunnskap kan være den avgjørende faktoren på om du blir fornøyd med bolighandelen din.



Carina Myhre
E-post: cm@em1telemark.no
Mobil: 922 23 884



LUNDEGATA 33

www.l33.no