



15 KLASSISKE, VESTVENDTE FRONTLEILIGHETER

Klosterøya Vest Gyldenløve

Byggetrinn 4.2

Mars 2021

Innhold



Illustrasjonsbilde leilighet 501
avvik kan forekomme

04
Hva mer kan du drømme om?

06
Arkitektens beskrivelse

10
Det beste av alt ...

12
Plantegningene

34
Fasader

40
Etasjeplaner

46
Romskjema

60
Klosterøyas betydning

64
Leveransebeskrivelse

70
Landskapsarkitektens beskrivelse

76
Viktig salgs - og eiendomsinformasjon

88
Selger og utbygger

Hva mer kan du drømme om?

Nå kan du sikre deg en av drømmeboligene i Gyldenløve. Lekre, lettvinde, romslige frontleiligheter med deilig, solvendt beliggenhet ved Hjellevannet.

Det er snart ti år siden muligheten for å bo på Klosterøya Vest, hjertet av Skien, ble lansert og presentert.

Nå er Klosterøya Vest vel etablert og usedvanlig populært. Det er sikkert like mange grunner som det er boliger og folk til hvorfor alle trives så fantastisk godt her, men det er liten tvil om at mange – og stadig fler – mener dette er byens aller beste sted å bo.

Her bor du tett på Hjellevannet og den trivelige gangveien som raskt bringer deg til sentrum og Herkules – eller en tur rundt hele vannet, om du vil!

Fra Gyldenløve har du fri sikt til Ladegården og friområdet imellom. Ned mot vannet anlegges et flott trappeområde. Der kan du slå deg ned med kaffekoppen og se Victoria passere på sin veg til eller fra Telemarkskanalen.



Illustrasjonsbilde Gyldenløve
avvik kan forekomme

Arkitektens beskrivelse

Gyldenløve er planlagt bygget samtidig med Lykke. Disse to byggene, med til sammen 40 leiligheter, utgjør det nest siste byggetrinn på Klosterøya Vest.

Dette tidligere industriområdet er nå forvandlet til et sentralt, etablert og vakkert boligområde i tilknytning til Skien sentrum.

Den bærende ideen

Idégrunnet for Klosterøya Vest er å skape et variert og godt bomiljø på et meget attraktivt tomteområde.



Området ligger vestvendt og solrikt plassert, med flott utsikt til Hjellevannet og landskapsrommet i tilknytning til dette. Derfor har en bærende idé for hele prosjektet, vært å utforme hver enkelt leilighet slik at den i størst mulig grad får nytte godt av disse spesielt gode sol- og utsiktsforholdene.

Romslige balkonger og markterrasser bidrar til dette og gir gode, private uteoppholdsrom som utvider leilighetenes bruksområde.

Noe helt for seg selv

De felles uterommene er en del av landskapsplanen som omfatter hele Klosterøya Vest. Her bidrar beplantning og belegning til å danne hyggelige møteplasser og attraktive uteoppholdsarealer. Den umiddelbare nærheten til Hjellevannet med egen badestrand, gjør Klosterøya Vest helt unikt i sentrumssammenheng.

Nybygget Gyldenløve

Gyldenløve blir over fem etasjer og er utformet med oppdelte volumer og varierende fasadelengder. Sammen med bruk av tegl i fasadene, som er med på å forankre bygningen til stedets karakter, bidrar Gyldenløve til et rikt og forskjelligartet boområde med et helhetlig preg.

DEL 2 AV DET FJERDE BYGGETRINNET
Børve Borchsenius Arkitekter

I Gyldenløve

blir det 15 leiligheter av varierende typer og størrelser. Flertallet er romslige 3-roms leiligheter, alle med vestvendt front. Store vindusflater gir lys og luft til alle leilighetene.

Alle leilighetene har effektive planløsninger som skaper gode rom og tidsmessige boforhold. Eikeparkett sammen med lyse vegger og tak, moderne kjøkken- og baderomsinnredninger, er med på å gi opplevelsen av hyggelige leiligheter med en enestående beliggenhet og utsikt.

Parkeringskjeller med sportsboder

Nedkjøringen til parkeringskjeller vil være den samme som beboerne i Løvborg og Gabler allerede bruker, men selve parkeringskjelleren blir ny. Den vil romme all leilighetsparkering, alle sportsboder og deler av sykkel-parkeringen. Den resterende sykkelparkeringen vil etableres med utvendige stativer på bakkenivå. Det vil også bli opparbeidet gjesteparkeringer og et forskriftsmessig antall HC-plasser, samt parkeringsplasser for hjemme-sykepleie og taxi.

Fremtidsrettet miljøprofil

Leilighetenes nære tilknytning til alle byens sentrumsfunksjoner innebærer at utbyggingen er tilpasset miljø-konseptet «Fremtidens byer», med mindre bilbruk og mer effektiv arealbruk. Prosjektets tilknytning til Skiens fjernvarmeanlegg er også med på å underbygge denne miljøprofilen.

BØRVE BORCHSENIUS

Arkitektur siden 1889

Klosterøya Vest
GYLDENLØVE

Illustrasjonsbilde leilighet 501
avvik kan forekomme

Det beste av alt ...

Det beste av alt er Gyldenløve

Alle erfaringene arkitektene og vi som utbygger har høstet fram til i dag, er lagt til grunn for utviklingen av det kommende nybygget Gyldenløve, byggetrinn 4.2 på Klosterøya Vest. Det samme gjelder for hver enkelt leilighet.

Vi vet etter hvert mye om kjøpernes drømmer og forventninger, og dette bærer flotte Gyldenløve med sine fem etasjer og 15 herlige leiligheter preg av.

Dette er Klosterøya Vest akkurat slik vi tror du forventer det og vil ha det.

DEN beliggenheten får du med på kjøpet. Det er ikke andre steder "midt i sentrum" der du bor vestvendt med fantastiske solforhold og utsikt – og på toppen av det hele kan glede deg over å ha egen badestrand.

Kun 15 leiligheter! Hvilke er dine favoritter?

Studér hver enkelt av dem nøye. De har alle sine spesielle kvaliteter. Fellesnevnerne er at alle boligene er store, lyse og moderne frontleiligheter med suverene utearealer. Du finner 3- og 4-roms leiligheter fra 74,2 til 152,6 m² BRA.

Den største av dem, er den vanvittige toppleiligheten i femte etasje, en etasje du har helt for deg selv.

Se på romløsninger og utearealer og finn dine favoritter blant disse klassiske Klosterøya Vest-leilighetene!



Illustrasjonsbilde
avvik kan forekomme

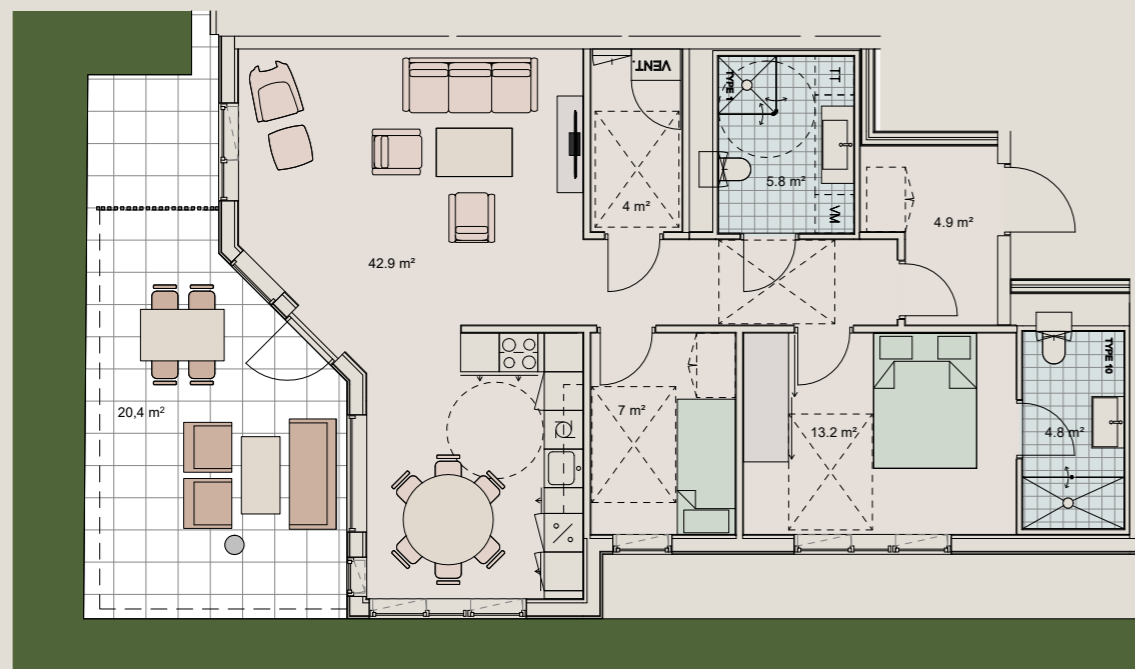
PLANLØSNING

Plantegningene

Møbler og blomsterkasser på terrasser er kun ment som
illustrasjoner og følger ikke med

Leilighet 101

1. ETASJE

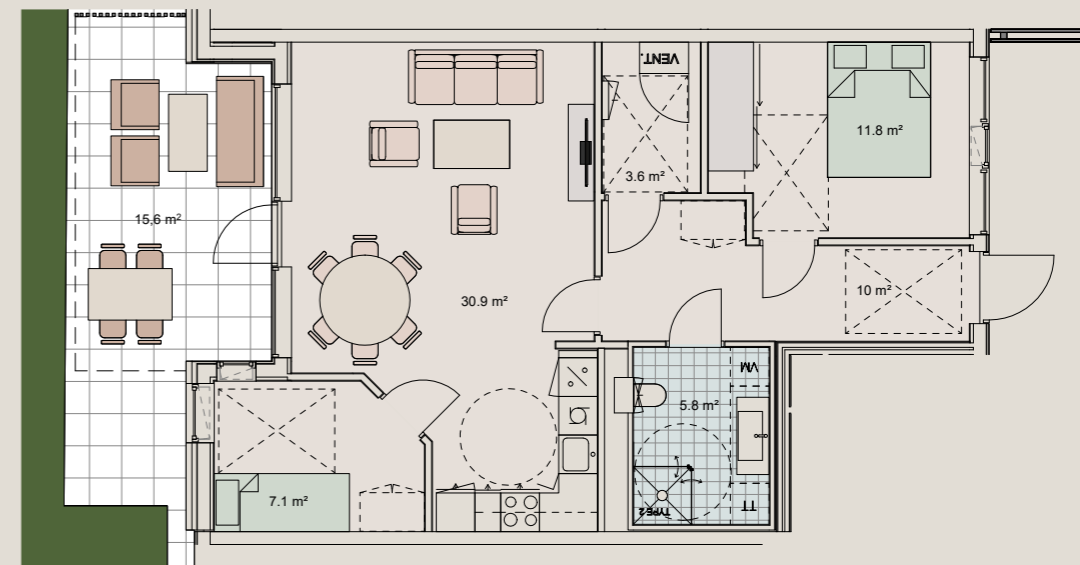


BRA	88,9 m ²
P-rom	85,2 m ²
Soverom	2
Bad	2
Terrasse	1

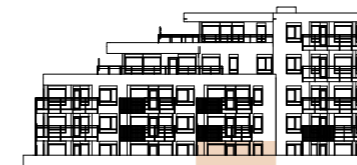


Leilighet 102

1. ETASJE

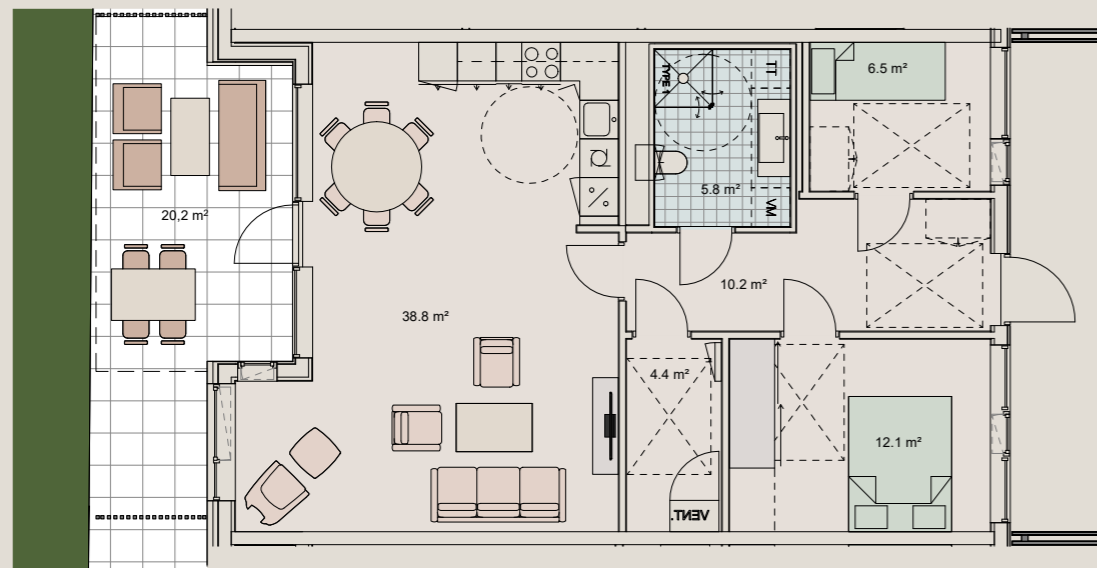


BRA	74,2 m ²
P-rom	69,8 m ²
Soverom	2
Bad	1
Terrasse	1



Leilighet 103

1. ETASJE

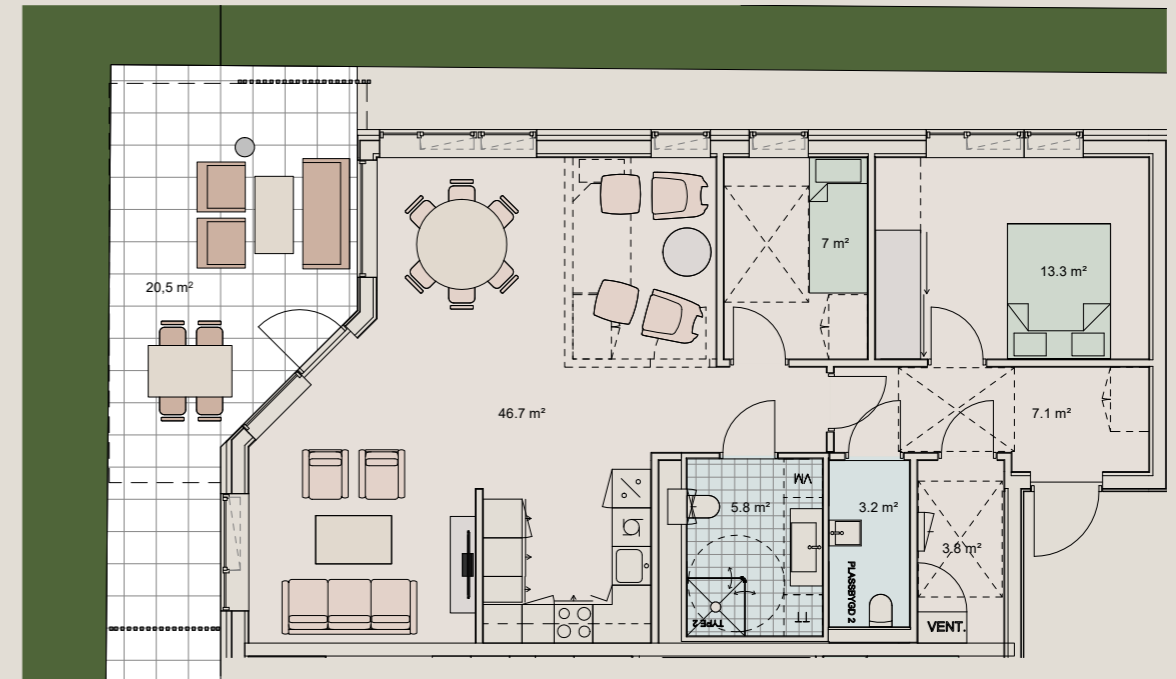


BRA	82,8 m ²
P-rom	77,4 m ²
Soverom	2
Bad	1
Terrasse	1

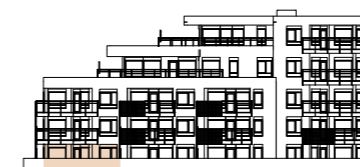


Leilighet 104

1. ETASJE



BRA	92,4 m ²
P-rom	88 m ²
Soverom	2
Bad	2
Terrasse	1



Leilighet 201,301

2. ETASJE

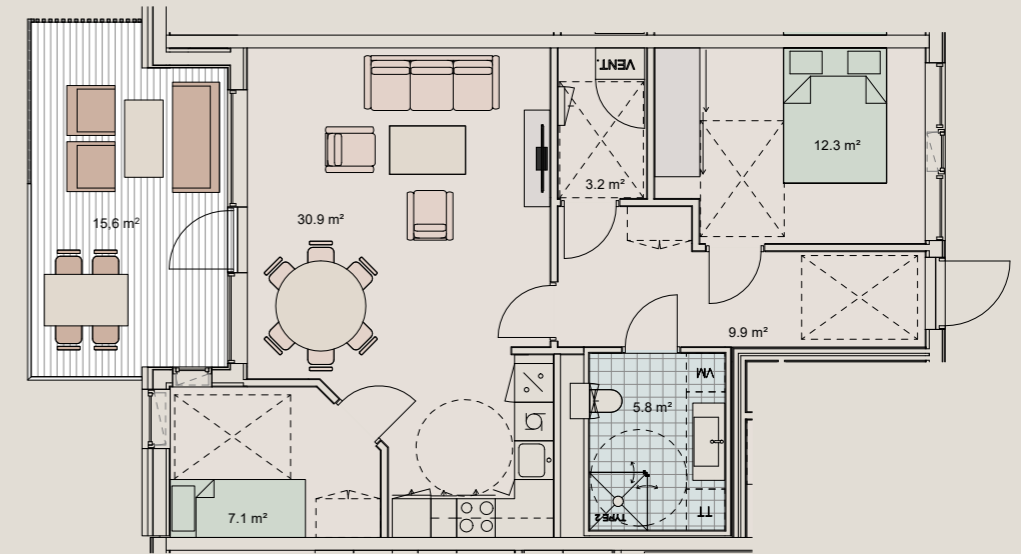


BRA	100,8 m ²
P-rom	96,1 m ²
Soverom	2
Bad	2
Balkong	1

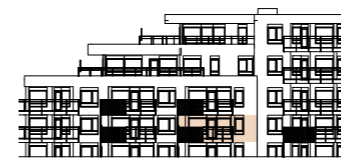


Leilighet 202

2. ETASJE

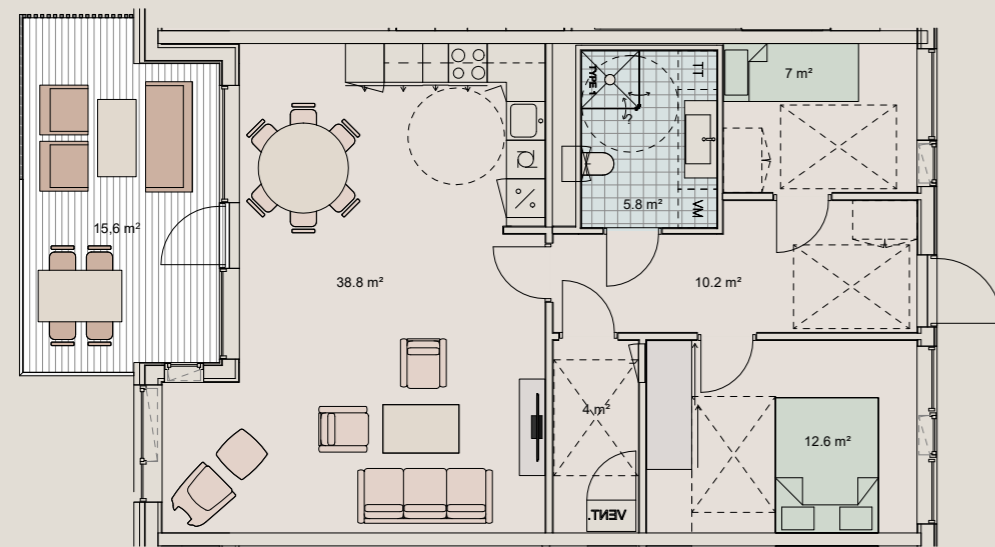


BRA	74,1 m ²
P-rom	70,1 m ²
Soverom	2
Bad	1
Terrasse	1

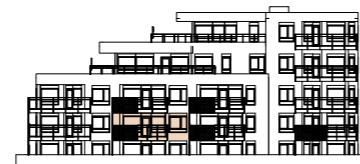


Leilighet 203

2. ETASJE

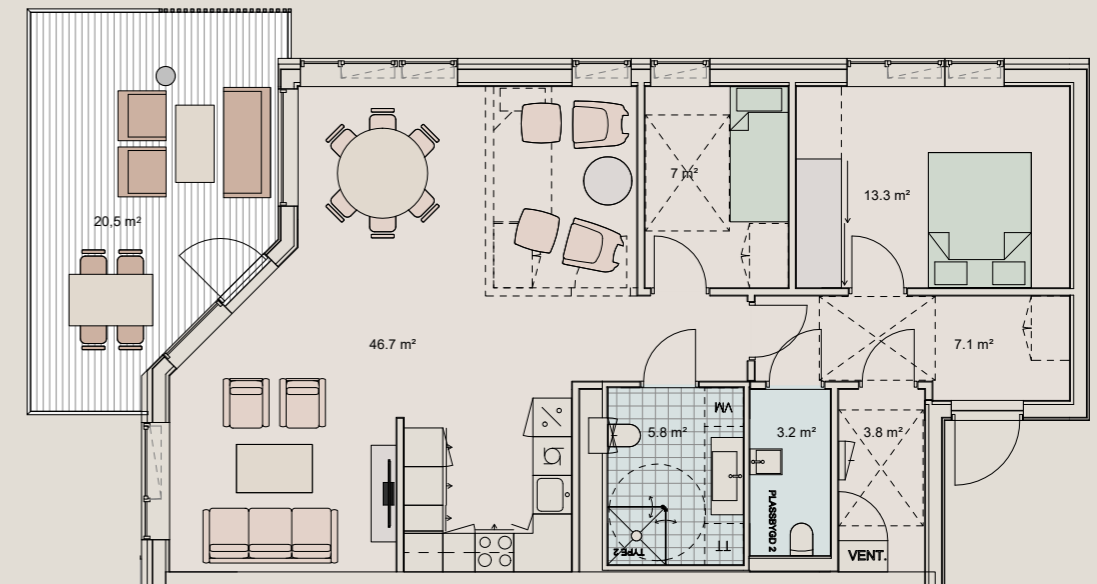


BRA	82,8 m ²
P-rom	77,8 m ²
Soverom	2
Bad	1
Balkong	1



Leilighet 204,304

2. ETASJE



BRA	92,4 m ²
P-rom	88 m ²
Soverom	2
Bad	2
Balkong	1



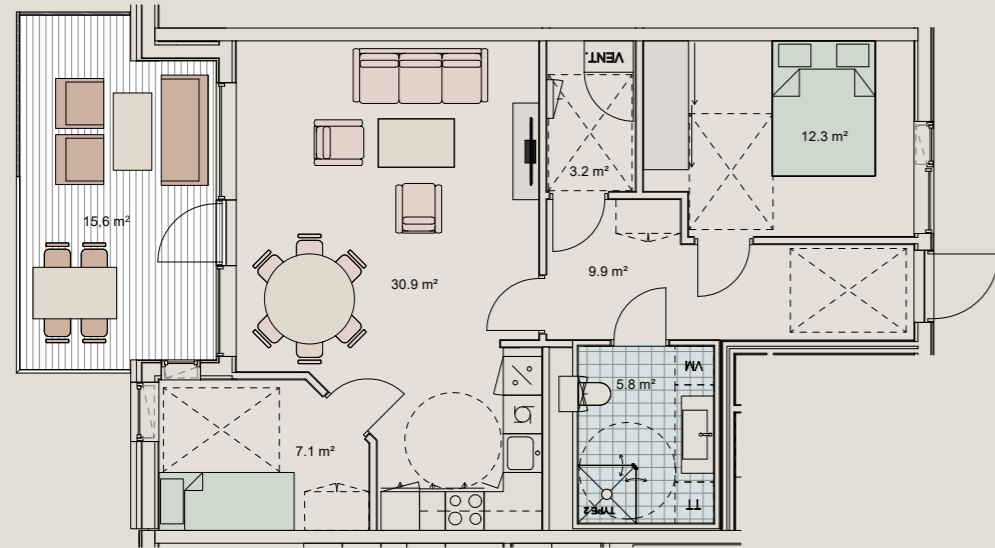
Illustrasjonsbilde leilighet 402
avvik kan forekomme

Klosterøya Vest
GYLDENLØVE

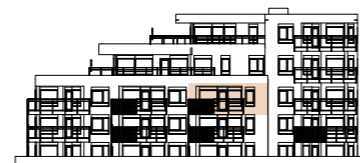


Leilighet 302

3. ETASJE

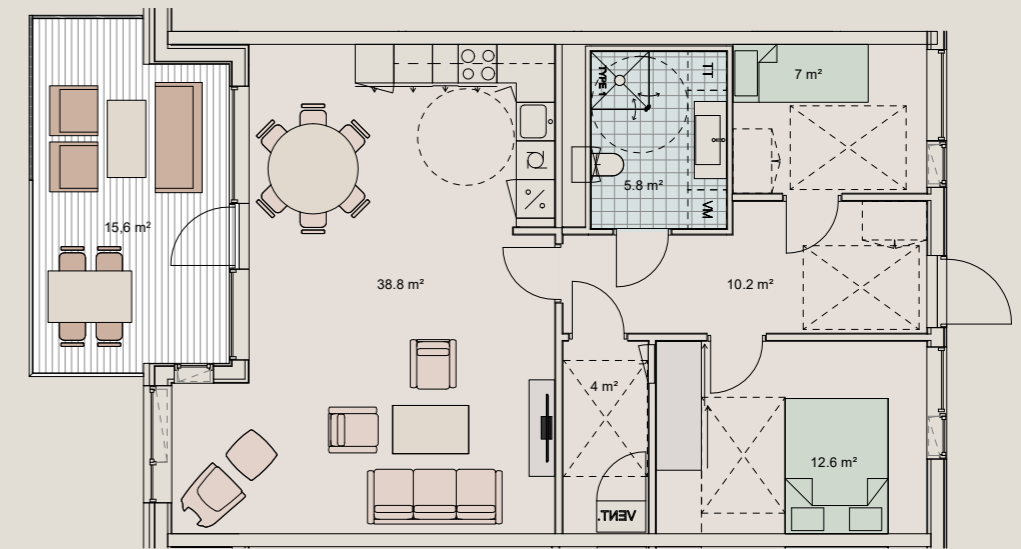


BRA	74,1 m ²
P-rom	70,1 m ²
Soverom	2
Bad	1
Balkong	1

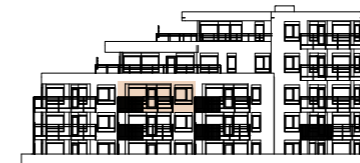


Leilighet 303

3. ETASJE

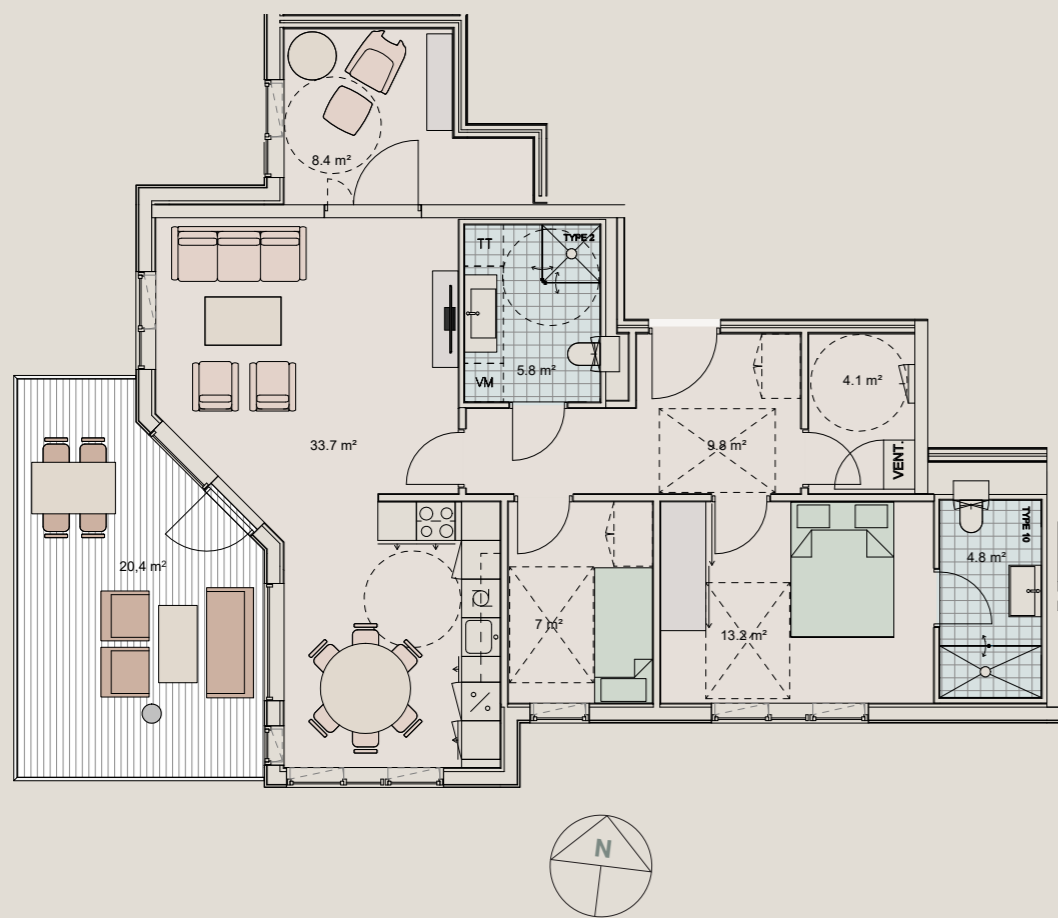


BRA	82,8 m ²
P-rom	77,8 m ²
Soverom	2
Bad	1
Balkong	1

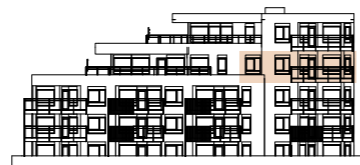


Leilighet 401

4. ETASJE



BRA	93,7 m ²
P-rom	89,1 m ²
Soverom	2
Bad	2
Balkong	1



Leilighet 402

4. ETASJE



BRA	114,7 m ²
P-rom	109,1 m ²
Soverom	3
Bad	2
Balkong	1



Leilighet 501

5. ETASJE



BRA	152,6 m ²
P-rom	142,9 m ²
Soverom	3
Bad	2
Terrasse	2



Illustrasjonsbilde leilighet 204
avvik kan forekomme



Illustrasjonsbilde leilighet 402
avvik kan forekomme

Klosterøya Vest
er allerede
etablert som
Skiens
kanskje aller
mest attraktive,
sentrumsnære
sted å bo.



Illustrasjonsbilde
avvik kan forekomme

Bor du godt,
har du det godt



FASADER GYLDENLØVE

Fasader mot nord

FASADER GYLDENLØVE

Fasader mot syd



FASADER GYLDENLØVE

Fasader mot vest

FASADER GYLDENLØVE

Fasader mot øst

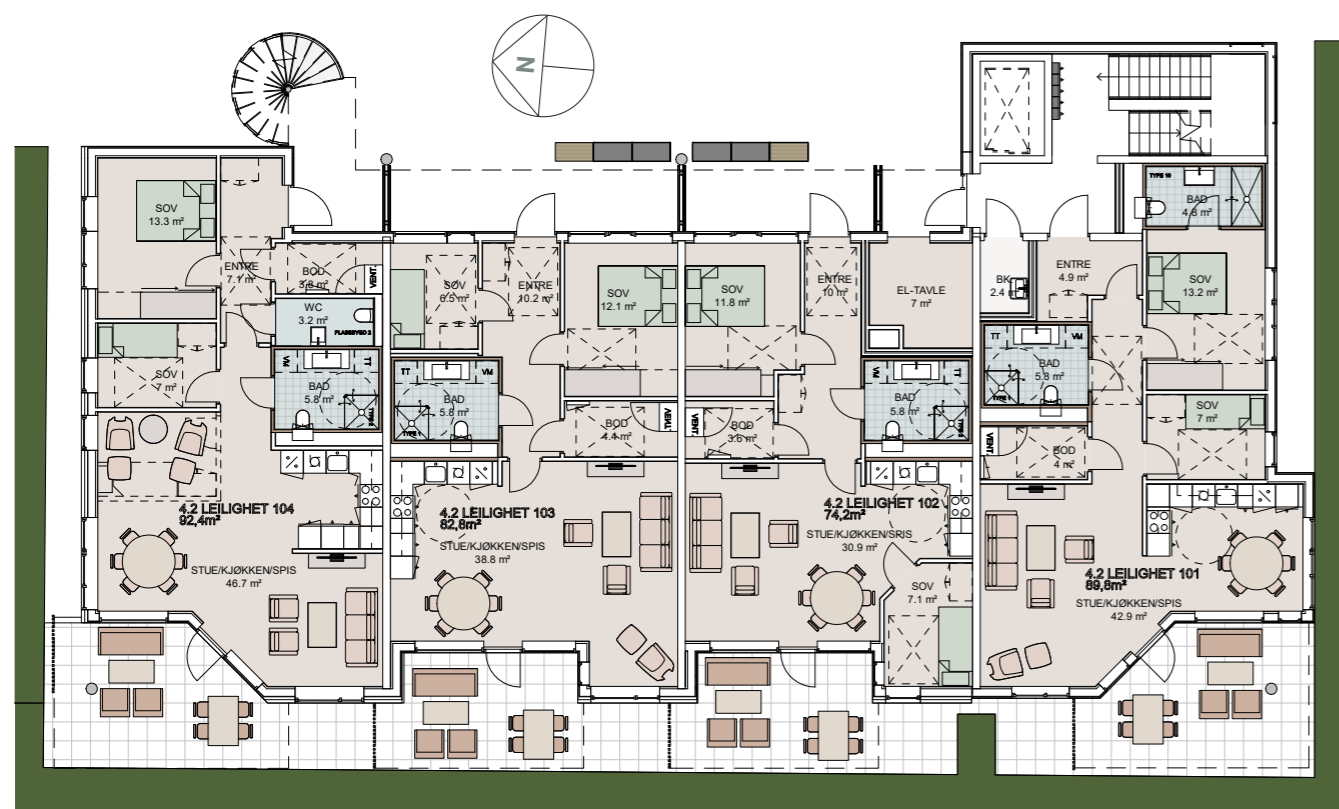


Illustrasjonsbilde leilighet
avvik kan forekomme

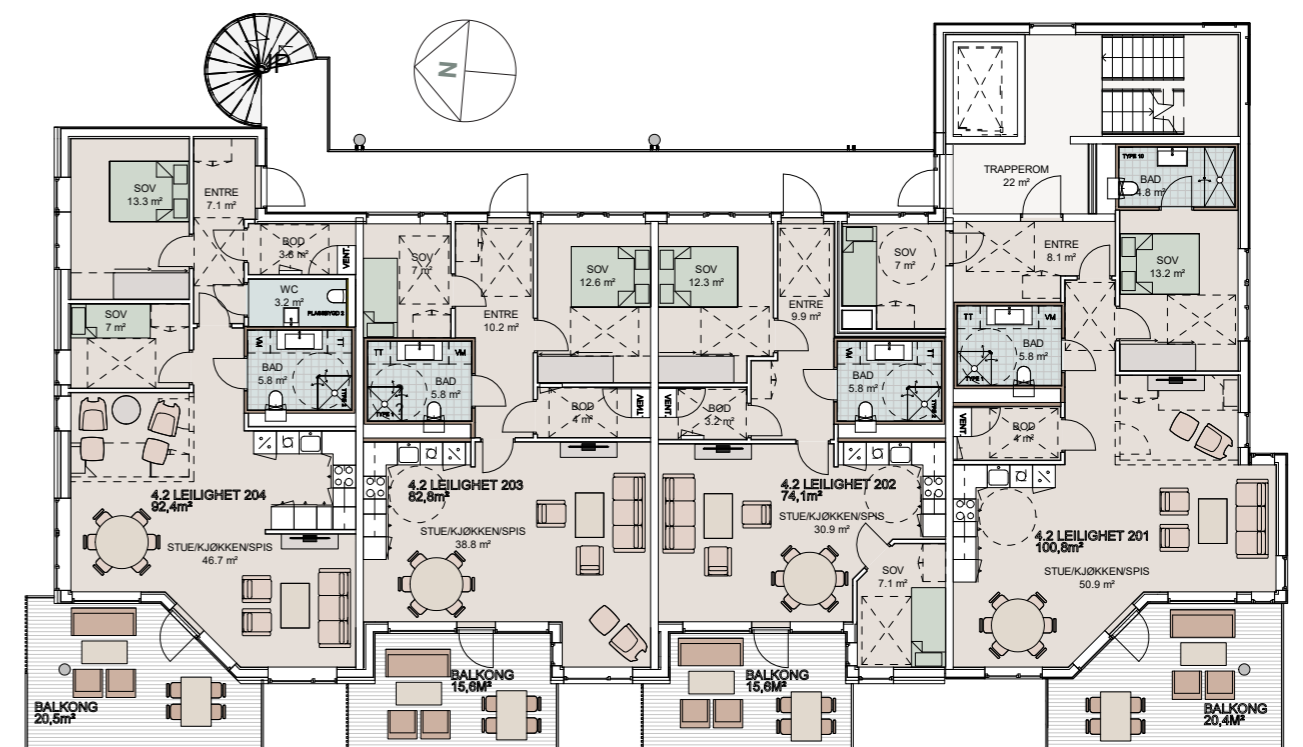
Mer tid – til den
som fortjener det



Illustrasjonsbilde leilighet 402
avvik kan forekomme



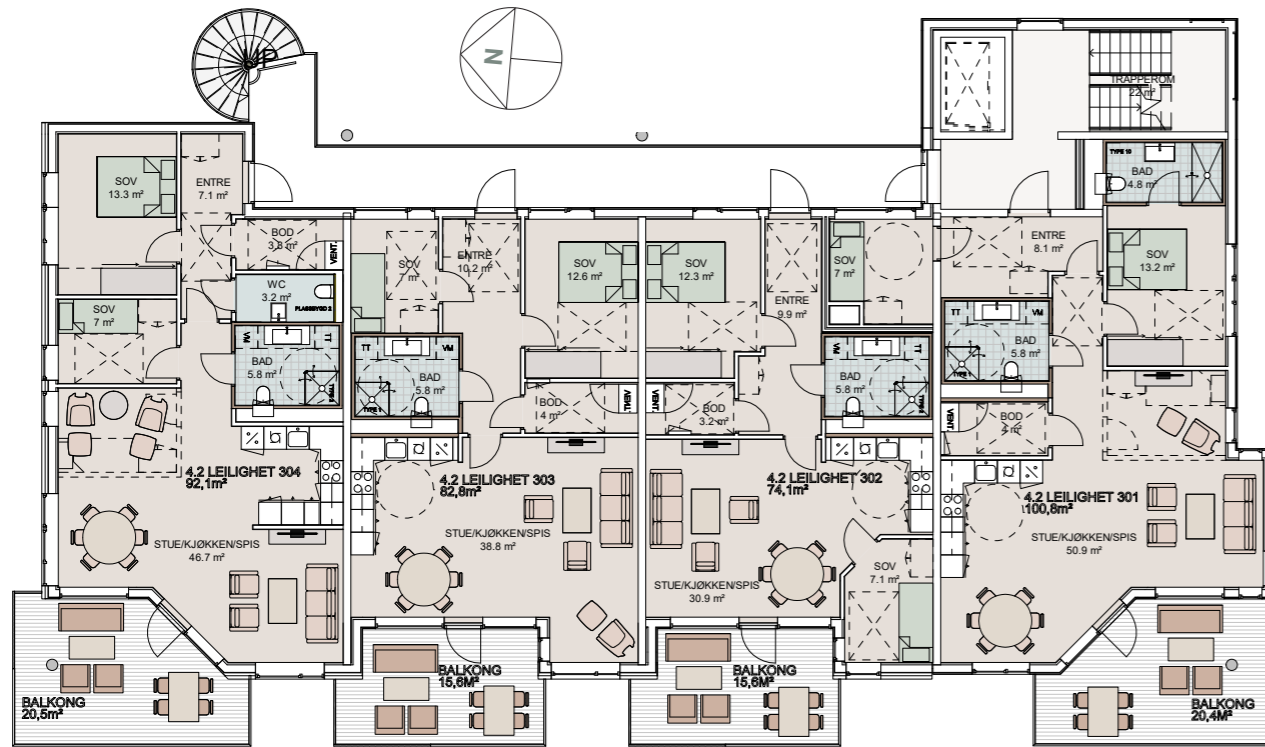
ETASJEPLAN
1. etasje



ETASJEPLAN
2. etasje



Illustrasjonsbilde Gyldenløve
avvik kan forekomme



ETASJEPLAN
3. etasje



ETASJEPLAN
4. etasje



Illustrasjonsbilde Gyldenløve
avvik kan forekomme



ETASJEPLAN

5. etasje

Stort.
Bedre kan det
vanskelig bli ...



Illustrasjonsbilde
avvik kan forekomme

Romskjema for leiligheter

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR/ SENTRALVARME SPRINKLER	VENT	ANNET
Entre	13 mm 3-stavs parkett hvitpigmentert eik, lakkert matt m/hvit- pigmentert eik fotlist.	Sparklet og malt gips- plate/betong. Farge: 1024 Tidløs glans 07. Avvikende farge på dør etter arkitektens beskrivelse.	Sparklet og malt betong med synlige v-fuger. Eventuelle nedforinger er sparklet og malt gipsplate. Farge: Klassisk hvit 9918 Glans 02 QR-list i overgang vegg/ tak i samme farge som tak	1 stk takpunkt m/ bryter. 2 stk takpunkt hvis entre er over 5 m ² 1 stk dobbel stik- kontakt. 2 hvis entre er over 6 m ² Vegglampe utv. v/ inngangsdør styres over fotocelle – fellesanlegg (hvis egen inngang). 1 stk ringeknapp utvendig v/inngangsdør. Porttelefon m/2-veis calling ved hoved- inngang. Svarapparat i entré	Vannbåren radiator- oppvarming som dimensjoneres etter varmeberegning. Glatte hvite fronter.	Lufttilførsel iht bereg- ninger.	FG - godkjent sylindrlås m/ innbruddsforsterket sluttstykke.
GANGAREAL (der slike forekommer)	13 mm 3-stavs parkett hvitpigmentert eik, lakkert matt m/ hvit- pigmentert eik fotlist.	Sparklet og malt gips- plate/betong. Farge: 1024 Tidløs glans 07. Avvikende farge på dør etter arkitektens beskrivelse.	Sparklet og malt betong med synlige v-fuger. Eventuelle nedforinger er sparklet og malt gipsplate. Farge: Klassisk hvit 9918 Glans 02 QR-list i overgang vegg/tak i samme farge som tak	1 stk takpunkt m/ egen bryter 2 stk takpunkt hvis gang er over 5 m ² 1 stk dobbel stik- kontakt	Vannbåren radiator- oppvarming som dimensjoneres etter varmeberegning. Glatte hvite fronter.	Lufttilførsel iht bereg- ninger.	
Kjøkken	13 mm 3-stavs parkett hvitpigmentert eik, lakkert matt m/hvit- pigmentert eik fotlist.	Sparklet og malt gips- plate/betong. Farge: 1024 Tidløs glans 07. Avvikende farge på dør etter arkitektens beskrivelse.	Sparklet og malt betong med synlige v-fuger. Eventuelle nedforinger er sparklet og malt gipsplate. Farge: Klassisk hvit 9918 Glans 02 QR-list i overgang vegg/tak i samme farge som tak	1 stk stikkontakt 25A for komfyrtopp m/ komfyrvakt 1 stk stikkontakt 16A for stekeovn. 1 stk enkel stikkontakt for avtrekksvifte 1 stk stikkontakt for oppvaskmaskin 1 stk dobbel stik- kontakt for kjøleskap/ fryser. 1 stk enkel stikkontakt ved tak m/ bryter (for taklampe) 2 stk dobbel stik- kontakt under overskap. 1 stk dobbel stik- kontakt v/gulv (hvis det er plass). 1 stk LED lyslist med 3 downlights Tomrør m/trekketråd til drift av persienner iht solberegning	Vannbåren radiator- oppvarming som dimensjoneres etter varmeberegning. Glatte hvite fronter. Ettgreps blandebatteri, av god kvalitet med høy tut og avstenging for oppvaskmaskin. Avløp for oppvask- maskin Vannstopper i kjøkken- benk.	Avtrekk fra kjøkken går via balansert ventilasjons- anlegg. Kullfilter- kjøkkenhette	Kjøkkeninnredning type Sigdal Uno Klassisk Hvit eller tilsv. Laminat benkeplate m/rett kant. Håndtak rustfri, lengde 256 mm. Oppvaskkum m/1 kum, ca 60 cm. Integrerte hvitevarer av type Siemens eller tilsvarende. Induksjon platetopp, stekeovn. Oppvaskmaskin og kom- binert kjølfrys, disse leveres med møbelfronter. Stekeovn plasseres i høyskap. I 1-og 2-roms leiligheter plasseres stekeovn under koketopp i benk. Overskap og høyskap avsluttes med foring mot tak. Foring fuges ikke mot tak. Underskap i hjørne leveres med karusell i stål. Øvrige underskap leveres med skuffer, min 1 med kolonialskuffer. Det leveres uttrekkbar søppelsort- er i skuff under oppvaskkum. Alle skapdører og skuffer leveres med demping.

Stue

13 mm 3-stavs parkett
hvitpigmentert eik,
lakkert matt m/hvit-
pigmentert eik fotlist.

Sparklet og malt gips-
plate/betong. Farge:
1024 Tidløs glans 07.
Avvikende farge på
dør etter arkitektens
beskrivelse.

Sparklet og malt betong
med synlige v-fuger.
Eventuelle nedforinger
er sparklet og malt
gipsplate.

Farge: Klassisk hvit
9918 Glans 02

QR-list i overgang vegg/
tak i samme farge som
tak

2-roms leiligheter:
7 stk dobbel stik-
kontakt og 1 stk enkel
stikkontakt v/tak på
egen bryter.
3-roms leiligheter:
9 stk dobbel stik-
kontakt og 1 stk enkel
stikkontakt v/tak på
egen bryter.
4-roms leiligheter:
11 stk dobbel stik-
kontakt og 2 stk enkle
stikkontakt v/tak på
egen bryter.
Alle: Tomrør m/trekke-
tråd til drift av persien-
ner iht solberegning
1 stk felles m/6 uttak
v/ TV 1 stk uttak for
TV signaler

Vannbåren radiator-
oppvarming som
dimensjoneres etter
varmeberegning.
Glatte hvite fronter.

Lufttilførsel
iht bereg-
ninger.

Soverom

13 mm 3-stav parkett
hvitpigmentert eik,
lakkert matt m/ hvit-
pigmentert eik fotlist.

Sparklet og malt gips-
plate/betong. Farge:
1024 Tidløs glans 07.
Avvikende farge på
dør etter arkitektens
beskrivelse.

Sparklet og malt betong
med synlige v-fuger.
Eventuelle nedforinger er
sparklet og malt gipsplate.

Farge: Klassisk hvit 9918
Glans 02

QR-list i overgang vegg/tak i
samme farge som tak

Alle soverom:
1 stk takpunkt
m/bryter
3 stk doble
stikkontakter
Panelovn leveres for
elektrisk oppvarming,
avklares etter varme-
beregning. Tomrør m/
trekketråd til drift av per-
sienner iht solberegning

Tillegg i hovedsoverom:
1 stk dobbel stikkontakt

Lufttilførsel
iht bereg-
ninger.

I hovedsoverom leveres det en
stk skyvedørgarderobeskap til
tak u/innredning.
Bredde 1,5* - 2,0m
Hvite slette fronter

*)Som hovedregel leveres 2,0
meter, men 1,5 meter kan
forekomme pga soverommets
utforming og størrelse

Bad I og II

Flis 30x60 cm
Dusjområdet er ned-
senket kvadratisk og
flislagt med 10x10
mosaikkfliser

Flis 30x60 cm

Nedforet himling.

Varmekabler m/termo-
stat LED downlights
i nedforet himling.
Ant tilpasses badets
størrelse og iht lys-
beregning.
1 stk dimmer for
downlights
1 stk dobbel stik-
kontakt på vegg ved
speil

Bad I:
1 stk dobbel
stikkontakt for
vaskemaskin

1 stk dobbel
stikkontakt for
tørketrommel

Ettgreps blandebatteri,
av god kvalitet og
moderne design.

Pop-up/Push-open
ventil.
Dusjvegger i herdet
glass i kvadratisk
utførelse, ca 88x88
cm, innfellbare.

Dusjbatteri m/termo-
stat og dusjhode, av
god kvalitet, type Gro-
he eller liknede med
hånddusj og hodedusj.

Veggmontert hvitt
toalett m/ skjult sis-
terne. Sete m/demping

Bad I:
Tilkopling og avløp for
vaskemaskin

Avtrekk fra
bad går
via balansert
ventilasjons-
anlegg.

Baderomsinnredning 120 cm
(100 cm kan forekomme pga
badets størrelse) med håndtaksfri
skuffeseksjon, 2 skuffer. Servant i
hvitt knust marmor.

Speilskap100cm med LED lys
speillampe/lysskinne over.

Alle skapdører og skuffer leveres
med demping.

Innebygget teknisk skap.

ROM

GULV

VEGG

HIMLING

ELEKTRO

SANITÆR/
SENTRALVARME
SPRINKLER

VENT

ANNET

**Gjeste-
toalett**

Flis 30x30 cm.

Sparklet og malt
gipsplate/betong.Farge: 1024 Tidløs
glans 07.Avvikende farge på
dør etter arkitektens
beskrivelse.Sparklet og malt betong
med synlige v-fuger.
Eventuelle nedforinger
er sparklet og malt
gipsplate.Farge: Klassisk hvit
9918 Glans 02QR-list i overgang vegg/
tak i samme farge som
takLED downlights i
nedforet himling, ant
downlights tilpasses
toalettets størrelse og
iht lysberegning.1 stk dimmer for
downlights1 stk dobbel stik-
kontakt på vegg ved
speil**Gulvvarme:** Varme-
kabler m/termostat.Ettgreps blandebatteri,
av god kvalitet og
moderne design.
Pop-up/Push-open
ventil.Veggmontert hvitt
toalett m/ skjult
sisterne.
Sete m/dempingAvtrekk fra
wc går
via balansert
ventilasjons-
anlegg.50 cm med håndtaksfri skuffe-
seksjon, 2 skuffer Servant i hvit
knust marmor50cm LED lys speillampe/lys-
skinne over.Innebygget teknisk skap med
glassdør over sisteneAlle skapdører og skuffer leveres
med demping.**BOD =
Bod/teknisk
rom**13 mm 3-stavs parkett
hvitpigmentert eik,
lakkert matt m/ hvit-
pigmentert eik fotlist.Sparklet og malt
gipsplate/betong.
Farge: 1024 Tidløs
glans 07.Avvikende farge på
dør etter arkitektens
beskrivelse.

T-profilhimling

Sikringskap m/
automatsikringer
1 stk lampe m/ kuppel
og bryter, plasseres i
tak eller over dør
1 stk fireveis stikkon-
takt i fordelerskap til
varmestyring og
eventuell trådløs ruter
1 stk dobbel stik-
kontakt ved gulv

Pulverapparat

Avtrekk fra
bod går via
balansert
ventilasjons-
anlegg.
Ventilasjons-
aggregat,
type
Systemair
eller tilsv.
på vegg i
innvendig
bod.

Tekniske skap til el og/eller VVS.

**Balkonger /
Terrasser****Balkonger:** Impregneret
gulvbord 28x120 mm**Takterrasser:**
Keramiske flisheller
60x60 cm**Øvrige terrasser:**
Grå betongheller
30x30 cmAlle nedløp koples på
avløp for overvannRekkverk i lakkert
metall med glass-
plater. Innslag av spiler
kan forekomme. Tette/
delvis tette rekkverk
kan forekomme.
Rund eller oval
håndløper.

Ubehandlet balkong.

1 stk tak/vegglampe
for lys opp og ned.
1 stk dobbel stik-
kontaktEventuelle søyler i ubehandlet
betong eller galvanisert stål.

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR/ SENTRALVARME SPRINKLER	VENT	ANNET
Trapperom/ Felleskorridor	Flis 30x60 cm, betong-look m/sokkelflis i 1.etg. Alle øvrige etasjer: Vinylbelegg, hvit sokkellist. I trappeløp og repos, alle etasjer: Vinylbelegg, trappenese i metall.	Sparklet og malt gips/puss/betong. Farge: 1024 Tidløs, glans 07. «Dekorfelt» m/trespiler med belysning på repos i trapp der dette er hensiktsmessig/er plass	Malt betong i toppen av trappehus. Resterende: sparklet og malt betong, eventuelt T-profil og lydplater Farge: Klassisk hvit 9918 Glans 02 Trappevanger leveres tett mot vegg	Belysning etter lysberegning. Porttelefon med calling v/hoved-inngang.		Forskriftsmessig	Postkasser m/systemlås «Dekorfelt» m/trespiler med belysning e.l. i hovedinngang
Heis	Belegg	Plater, farget/speil.	Plater/stål.	Forskriftsmessig belysning/stikk i heissjakt.		Forskriftsmessig	
Felles bod areal (sportsbod)	Støvbinding av betong-overflater.	Troaxbodvegger og -dører. Pga tekniske installasjoner avsluttes vegger mellom boder ca 20 cm fra tak. Vegger mot felles gang/kjørearealer bli tette til tak. Tette dører i Troax eller tilsvarende. Bodvegger males hvite	Støvbundet betong	Fellesbelysning for bodarealene 1 stk veggbryter ved hoveddør. 1 stk dobbel stikkontakt for hver bod. Alle stikk på felles måler Bevegelsessensor		Forskriftsmessig	Synlige rør og kableføringer kan forekomme.
Garasjekjeller	Fast dekke/betong, støvbundet	Støvbundet betong Vegger i garasje er malt fra 1 meter over gulv til tak.	Støvbundet betong Lyd og varmeisolert himling etter behov.	Belysning iht beregning. Bevegelsessensor 1. stk dobbel stikkontakt for hver 10 plass. Alle stikk på fellesmåler. Tilrettelagt for el.billading.		Forskriftsmessig	1 stk håndsender til garasjeport.
Utomhus	Alle nedløp tilkoples			Tilstrekkelig antall lyspunkter for miljøbelysning			Se landskapsplan.

Merknader:

- 1) Sikringskap og fordelingsboks for svakstrøm (tele og antenne) plasseres fortrinnsvis i innvending bod. Avvik kan forekomme.
- 2) Det vil ikke bli levert stikk i tak. Med takpunkt menes stikk plassert høyt på vegg.
- 3) Etasjehøyde er ca 2,50 m. Nedforede partier får fri høyde 2,15– 2,30 m. I teknisk rom/bod kan fri høyde bli redusert til 2,1 m. For leiligheter under privat takterrasser vil det være to nettohøyder i leilighetene ca 2,90 m og ca 2,50 m.
- 4) Det leveres systemnøkkel til hoveddør, inngangsdør til leilighet, hoveddører generelt som beboere skal ha tilgang til samt postkasse.
- 5) De angitte punkter for elektro er minimumsleveranse i antall. Det leveres antall elektropunkter etter NEK 400:2018
- 6) Det er 2,10 m fri høyde i garasjekjeller.
- 7) Alle p-plasser er tilrettelagt med lademulighet, men uten ladeboks. Ladeboks kan bestilles som tilvalg
- 8) Leilighetskjøper kan velge mellom 3 ulike farger kostnadsfritt, dersom hele leiligheten males i denne fargen.
- 9) Bygget leveres med brann og røykvarsling iht gjeldende forskrifter. Eventuelle sprinkelhoder monteres i tak og vil være synlig i alle rom.
- 10) Dimensjonerende vannhøyde blir fastlagt under detaljprosjektering.

Alle bygningsmessige og tekniske installasjoner skal tilfredsstillende myndighetenes anvisninger og gjeldende forskrifters krav ref NEK 400:2018 og TEK 2017 (bortsett fra der hvor det pga prosjektets egenart må gis dispensasjon for avvik). Toleranseklasse for utførende bygningsmessige arbeider ref: NS3420 utgave 2, toleranseklasse 2. For kjeller gjelder toleranseklasse 3.



Illustrasjonsbilde Gyldenløve mot nord
avvik kan forekomme

Illustrasjonsbilde leilighet 204
avvik kan forekomme

Klosterøya Vest
GYLDENLØVE



Klosterøyas betydning gjennom mer enn tusen år

Bratsberg Gård var høvdingsete i norrøn tid, og fra slutten av 1000-tallet var Dag Eilivsson kongens lendmann. Han anla Gimsøy Kloster rundt år 1110. Klosteret sto under beskyttelse av hans sønn, vikinghøvdingen Gregorius Dagsson, som ble gravlagt på klosteret i 1161. Klosteret ble både velstående og mektig og var en av Norges største jordeiere. Jomfruland har sitt navn etter nonnene som en gang eide øya. Nonnene på klosteret var ikke bare opptatt med religiøse sysler, men drev også kjøpmannskap i sterk konkurranse med byens handelsmenn. Dette satte kongen en stopper for i 1371. Stadig oftere måtte klosteret kjempe mot en kongemakt som etter hvert fikk styringen med klostergodset. I 1540 måtte nonnene forlate klosteret og overlate det til tyske bergmenn.

I fjellene nær Skien hadde man funnet jernmalm, oppover i fylket var det forekomster av sølv. Bergmennene drev blant annet myntverksted og preget de berømte Gimsøy-dalerne. En slik mynt ble i 2009 omsatt for 1 million kroner. I 1546 brant klosteret ned, bergmennene reiste og Klosterøya lå der ødelagt. Men en av bergmennene, Jørgen von Ansbach, ble igjen. Han fikk sprengt vannrenner i fjellet mellom Hjellevannet og Bryggevannet. Dette skaffet vannkraft til sagbruksdriften som skulle gjøre Skien til en rik by. I 1666 ble admiral Cort Adeler eier av Gimsøygodset. Hans etterkommere var datidens aristokrater og godseiere. Flere av dem var amtmenn i Bratsberg Amt og styrte distriktet fra Klosterøya. Adellerslekten eide Klosterøya i nesten 160 år, inntil 1823 da Didrik von Cappelen, kjent som en av Eidsvollmennene, kjøpte eiendommen. Det ble drevet virksomheter som sagbruk, trelasthandel og skipsbyggeri.

Cappelenfamilien eide Klosterøya frem til 1897. Da startet den nye epoken. I 1899 sto Klosterfoss Electrisitetsverk ferdig, og med dette, tilgjengelig elektrisk energi til fabrikkdrift. Skiens Papirfabrikk ble etablert i 1905. Datidens største papirkonsern, A/S Union, fikk fart i sakene. Union etablerte A/S Klosterfoss Papirfabrik, som kom i gang i 1910. Union kjøpte etter hvert større deler av øya og utvidet gradvis produksjonen. Tiden etter 2. verdenskrig ble den store ekspansjonsperioden for industrien på Klosterøya. I perioden 1976-78 skjedde en ny gigantisk utbygging. Ny cellulosefabrikk og ny papirfabrikk med Norges største papirmaskin ble bygget. Den nye fabrikk ble så kostbar at den nesten endte med konkurs. Men etterspørselen etter papir var fortsatt god og tidene ble bedre. I 1996-97 ble det bygget nye anlegg for produksjon av råstoff. Det nye renseanlegget for avløpsvann ble, med sin spesielle arkitektur og Marit Benthe Norheims kunstneriske utsmykning, et profilbygg for hele Skien. Renseanlegget er nå bygget om til Stockmann, en del av byggetrinn 1 på Klosterøya Vest.

Etter denne siste utbyggingen var Union igjen et moderne fabrikkbygg, nå med 400 ansatte og en kapasitet for 270.000 tonn papir pr år. De ansatte var entusiastiske til å bli med inn i Norske Skog gjennom en fusjon i 1999. I oktober 2005 ble det fattet en sterkt omdiskutert beslutning i Norske Skog. Union skal legges ned! Papirproduksjonen stoppet 1. mars 2006.



Illustrasjonsbilde
avvik kan forekomme

Når du føler du har
gjort et godt valg ...

Leveranse- beskrivelse

1.0 UTBYGGERS LEVERANSEBESKRIVELSE

1.1 Tilvalg

Tilvalgsprosessen blir gjennomført i regi av selger eller den selger utpeker. Det blir muligheter for å gjøre endringer på inventar, utstyr og materialvalg, men ikke planløsninger som omfatter flytting av bærevegger. Plassering av sjakter, punkter for vann og avløp etc. er låst og kan ikke flyttes. Ei heller flytting av fast innredning så som kjøkken, toaletter, servanter, dusjer etc. er mulig. Endringer må skje innen oppgitte frister. Selger eller den selger utpeker vil i god tid før innredningsarbeidene begynner utarbeide en tilvalgsmeny hvor priser og frister for beslutning vil fremkomme. Det vil bli lagt til et separat administrasjonsgebyr for hver tilvalgsliste.

2.0 GENERELL ORIENTERING

2.1. Generelt/forbehold

Denne leveransebeskrivelsen samt "Romskjema for leiligheter" gjelder for prosjekt Klosterøya Vest, byggetrinn 4, hus 4.2 og hus 4.3. Dersom det skulle forekomme at denne leveransebeskrivelsen og "Romskjema for leiligheter" er i motstrid, gjelder "Romskjema for leiligheter" foran leveransebeskrivelsen. Denne leveransebeskrivelsen samt "Romskjema for leiligheter" gjelder foran tegninger. Denne leveransebeskrivelsen er ment som orientering om byggets bestanddeler og funksjoner. Avvik mellom leveransebeskrivelsen og øvrig salgsmateriell kan forekomme. I slike tilfeller gjelder denne leveransebeskrivelsen foran annet materiell. 3D-bilder og illustrasjoner i salgsmaterialet vil vise elementer som ikke er inkludert i leveransen. Eksempler på dette er møbler, kjøkken, garderobeløsninger, vinduer, dører, fasadedetaljer, utomhusdetaljer etc.

3D-tegninger i prospektet er illustrasjoner og kan avvike fra den endelige leveransen. Blant annet er sjakter, evnt innkassinger, nedføringer og vvs føringer ikke ferdig prosjektert og det kan/vil bli endringer. Salgstegninger er derfor ikke egnet for måltaking da det er de endelige prosjekterte tegningene det bygges etter.

Det kan også bli enkelte avvik fra salgstegninger med tanke på plassering av vinduer/vindusdører som følge av arkitektonisk utforming av bygget, krav til bæring, isolasjonskrav etc. Mindre avvik kan forekomme i boligens areal grunnet endring i bærekonstruksjon, inntegning av sjakter etc. Forutsatt at dette ikke fører til vesentlige endringer av leveransen, vil dette ikke medføre krav om prisreduksjon eller prisavslag. Selger 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.

Prosjektets organisasjon

Byggherre: Klosterøya Vest AS.

Totalentreprenør: Betonmast Telemark AS

Megler: Eiendomsmegler 1 Telemark

Borettslagets forretningsfører:

Skien Boligbyggelag.

Eiendommen

Byggetrinn 4 vil bli organisert som borettslag etter gjeldende borettslagslov. Tilhørende utearealer er på et senere tidspunkt planlagt organisert som et felleseie for bebyggelse Klosterøya Vest. Fellesanleggene for hele Klosterøya Vest skal forvaltes gjennom en felles grunneierforening, eventuelt et vel der alle eiere er privatrettslig forpliktet til å være med. I en midlertidig situasjon kan utbygger organisere fellesarealer/-anleggene med en enklere organisasjonsform, dog i samarbeid med de til enhver tid etablerte sameiene og borettslag.

Parkeringsanlegg

Det etableres parkeringsanlegg i kjelleretasjen. Det er 1 p-plass pr leilighet. Selger eller den selger utpeker forbeholder seg retten til å tildele plasser ved overtagelse samt og endre tildeling av parkeringsplass og bodplass ved utvidelse av kjeller. Bredde på parkeringsplasser kan/vil variere. Bredden kan enkelte steder være 2,3 m. (lysåpning)

Det leveres en håndsender til garasjeport til hver leilighet. Vegger i garasje er malt fra 1 meter over gulv til tak. I forbindelse med detaljprosjektering kan det forekomme endringer mhp søyle- og veggplasseringer. Det etableres HC plasser i forhold til forskrifter. Det er fri høyde på 2,10 meter i parkeringsanlegget. Fri høyde kan være lavere inne ved vegger pga teknisk infrastruktur. Gulvet i parkeringsanlegget er støvbundet og støpt uten sluk.

Tak i parkeringskjeller er støvbundet. Garasjehimling vil forekomme.

Sportsboder og sykkelparkering

Hver leilighet får egen sportsbod. Noen får sportsbod i avlåst felles bodrom. Noen får frittstående sportsbod og noen blir plassert i grupper mot parkeringsareal. På grunn av tekniske installasjoner går vegger ikke til tak. Sportsbodvegger utføres i system Troax el. tilsv. Det blir felles takbelysning i bodrommet. Det leveres dobbel stikkontakt i bod. Bevegelsessensor.

Lokalisering av sykkelparkeringen vil bli bestemt når bygget detaljprosjekteres.

Romhøyde

Innvendig netto romhøyde er ca 2,5 m. For leiligheter som ligger under privat takterrasse vil det være to nettohøyder i leilighetene, ca 2.9m og ca. 2,5 m. I områder med nedforet himling vil høydene være lavere, ca 2,10 m - 2,30 m.

Renovasjon

Det leveres nedgravde tanker på bakkeplan til kildesortering.

Postkasser

Postkasse med lås leveres til hver bolig plassert ved hovedinngang til de respektive bygg.

2.2. BYGNINGSMESSIG INFORMASJON

Yttervegger

Fasader er i en kombinasjon av tegl, tre- og platekledning

Vinduer og vindusdører

Alle vinduer og vindusdører til leilighetene leveres med energiglass og tilfredsstillende forskriftsmessige krav til isolasjon, støy- og brannklasse. Disse leveres som vedlikeholdsvennlige alubeslåtte trevinduer eller tilsvarende, hvit innside.

Foringer leveres hvitmalt. Utvendig farge bestemmes i detaljprosjektering.

Hovedinngangsdør til leiligheten

Leveres som tredør i fabrikk malt utførelse med samme farge utvendig og innvendig og med FGgodkjent sylindrelås og kikkhull. Farge og type dørhåndtak spesifiseres av arkitekt i detaljprosjekteringen. Det vil bli muligheter for digitalnøkler som tilvalg.

Innvendige vegger

Leilighetsskillevegger bygges i hovedsak i plassbygget betong, eller av bindingsverk i stål eller tre, kledd med gipsplater. Sparklet og malt. På leilighetskillevegger kan el-føringer legges utenpå veggene for å unngå fare for å svekke veggens lydtekniske egenskaper. Lettvegger utføres av bindingsverk i stål eller tre, kledd med gipsplater. Sparklet og malt. Bad får flis på vegg.

Vegger mot fellesareal bygges i henhold til gjeldende forskrifter.

Innvendige dører

Innvendige dører leveres med hvitmalt massive dørblad med 1 speil og hvite karmar, type Diplomat Contur eller tilsvarende. Både vinduer og dører innvendig får hvitmalt glatte gerikter (lister). Spikermerker blir synlige.

Nedforinger for teknisk infrastruktur

Kanaler for fremføring av teknisk infrastruktur vil i varierende grad bli montert i taket og langs vegger. Teknisk infrastruktur vil bli skjult bak innkassinger og/eller i nedforede himlinger. Omfanget av nedforinger/himlinger vil bli endelig bestemt ifm detaljprosjekteringen.

Himlinger

Himlinger og innkassinger av sparklede og malte gipsplater. Synlige v-fuger i betonghimling hvor tak ikke nedfores. Baderom og entre/gang har nedforet gips- eller platehimling. Himling i bod leveres med T-profil himling i hvit utførelse.

Gulv

Gulv av 13 mm 3 stavs hvitpigmentert eikeparkett i alle rom, unntatt bad/wc hvor det leveres flis.

Gulvlister/gerikter

I alle rom hvor det ikke er flis leveres gulvlister i hvitpigmentert eik. Alle gerikter rundt vinduer og dører leveres ferdig malt fra fabrikk. Som taklister benyttes QR-list. Synlige spikerhull.

Kjøkken

Det leveres kjøkkeninnredning fra Sigdal, type Uno Klassisk Hvit eller tilsvarende fra annen tilsvarende leverandør. Laminat benkeplate m/rette kanter. Integrerte hvitevarer av type Siemens eller tilsvarende medfølger. Induksjon platetopp, stekeovn. Oppvaskmaskin og kombinert kjølfrys, disse leveres med møbelfronter. Stekeovn plasseres i høyskap. I 1- og 2-roms leiligheter plasseres stekeovn under koketopp i benk. Overskap og høyskap avsluttes med foring mot tak. Foring fuges ikke mot tak. Avtrekkshette med kullfilter med eget avtrekk. Det presiseres at plantegningene i prospektet og vedlagt denne kontrakt kan avvike fra faktisk leveranse. Plassering av utstyr og enkeltelementer i kjøkken kan bli endret, men omfang kjøkkeninnredning vil være i tråd med plantegningen. Videre kan luftkanaler enkelte steder komme inn i overskap.

Garderobeskap

I hovedsoverom leveres det skyvedørs-garderobeskap til tak u/innredning. Bredde 2,0 m. 1,5 meter kan forekomme pga rommet størrelse/utforming Hvite slette fronter. Der hvor det er stiplede linjer kan garderobeskap leveres som tilvalg.

Bad

Bad leveres med fliser 30x60 på vegg og gulv. Dusjområdet er nedsenket kvadratisk og flislagt med 10x10 mosaikkfliser. Ettgreps blandebatteri, av god kvalitet og moderne design. Pop-up/Push-open ventil.

Baderoms innredning 100-120 cm med håndtaksfri skuffeseksjon, 2 skuffer. Tilpasses badets størrelse. Servant i hvit knust marmor. Speil 100 cm med LED lys speillampe/lyskinne over. Opplegg for, og plass til, vaskemaskin og kondensstørketrommel. For leiligheter med 2 bad leveres det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel kun på ett av badene.

Balkonger/takterrasser og terrasser på bakkeplan

Balkonger leveres av betongelementer eller plassstøpt betong. Balkonger krages ut, bæres av stag eller søyle. Hvilke/hvilken løsning/løsninger som velges avgjøres når bygget detaljprosjekteres.

Balkonggulv leveres med dekke av trykkimpregnert treverk. Takterrasser leveres med keramiske flisheller og terrasser på bakkeplan leveres med grå betongheller.

Rekkverk

Det leveres glassrekkverk med lakkerte profiler. Innslag av spiler kan forekomme. Tette/delvis tette rekkverk kan forekomme. Rund eller oval håndløper. Ingen åpninger/spalter skal være større enn 5 cm

2.3. VVS**Sanitær**

Varmt tappevann leveres fra sentral vannforsyning, med forbruksmåler i hver leilighet. Det leveres stoppekraner i hver leilighet. Vi gjør oppmerksom på at i de leiligheter som ligger lengst unna varmekilden kan det ta litt lengre tid enn for de som ligger nærmest, før varmtvann når frem til tappekran. Anlegget tilknyttes fjernvarmenett i Skien kommune.

Oppvarming

Oppvarmingskilde blir i hovedsak radiatorer. I soverom leveres elektriske panelovner. Begge varmekilder er dimensjonert iht beregninger.

Byggene tilknyttes fjernvarmenettet i Skien kommune. Det leveres forbruksmålere for oppvarming i hver leilighet.

Ventilasjon

Leilighetene har balansert ventilasjon med varmegjenvinning iht gjeldende forskrifter. Ventilasjonsaggregatet plasseres på vegg i innvendig bod.

2.4. ELKRAFT

Sikringsskap med måler og fordelingskap for svakstrøm plasseres i bod/teknisk rom. Antall punkter fremgår av spesifikasjoner i "Romskjema for leiligheter". Plassering av punkter vil fremgå av el-tegninger som vil bli tilsendt kjøper med en frist til å bestille tilvalg straks de foreligger.

Alle p-plasser i kjeller er tilrettelagt for lading. Ladeboks kan bestilles som tilvalg.

2.5 TV/internett

Det leveres fiberanlegg for tilkoping av TV i hver stue. Det leveres trådløst nett per leilighet. Det er inngått en avtale med Viken Fiber om levering av grunnpakke for TV og internett. Denne avtalen har en bindingstid på 36 mnd for hvert salgstrinn/prosjekt. Kjøper må selv bestille Evnt tilleggsytelser til eget abonnement for TV og internett. Abonnementspris for grunnpakken er inkludert i felleskostnadene. Eventuelle tilleggs punkter må bestilles og betales av hver enkelt kjøper.

2.6. ANDRE INSTALLASJONER**Heis**

Det leveres heis med toveis kommunikasjon til alarmsentral. Heisen går fra parkeringskjeller og opp til øverste boligetasje og er av type som har plass til bære, dvs. dybde 2,10m.

Trapper/trapperom/korridor

Trapper leveres i betong med vinylbelegg i trappeløp og repos. Trapperom og felleskorridor leveres med fliser på plan 01. I alle øvrige etasjer vinylbelegg og hvitmalt sokkellist

Vegger og himlinger i malt utførelse. Ved behov monteres akustisk dempede plater. Felter av dekor trespilekledning m/ belysning på vegg i hovedinngangene og i trapperom der det er hensiktsmessig. Omfang vil bli bestemt når bygget detaljprosjekteres.

Postkasser plasseres innendørs i fellesgang.

Ringeanlegg

Det leveres ringetablå med toveis calling ved hovedinngangen. Hver leilighet leveres med svarapparat i entré.

Brann- og røykvarsling

Bygget leveres med forskriftsmessige brann og røykvarsling og iht gjeldende brannrapport for bygget. I leilighetene leveres det skjult sprinkleranlegg, men sprinklerhoder vil være synlige. I andre deler av bygget leveres åpent sprinkleranlegg. Leilighetene leveres med forskriftsmessig håndslukkeapparat.

2.7 UTOMHUS

Utomhusplanen viser antatt planløsningen for utomhusanlegget. Endelig plan for utomhusanlegget vil bli utarbeidet i detaljprosjekteringen.

2.8 ENERGIMERKING

Alle leiligheter blir utstyrt med energimerking som vil ligge i FDV perm. Denne utleveres ved overtagelse av leilighetene.

2. 9. TEKNISKE FORSKRIFTER

Alle bygningsmessige arbeider og installasjoner skal tilfredsstillende myndighetenes anvisninger og gjeldende forskrifters krav ref. NEK 400:2018 og TEK 2017 (bortsett fra der hvor det pga. prosjektets egenart må gis dispensasjon til avvik). Toleranseklasser for utførende bygningsmessige arbeider ref.: NS 3420 utgave 2, toleranseklasse 2. For kjeller gjelder toleranseklasse 3.



Illustrasjonsbilde
avvik kan forekomme

Fler og fler skjønner
vitsen med mer tid



Landskapsarkitektenes beskrivelse

Det opprinnelige landskapet på Klosterøya Vest bærer preg av å være planert til ei stor flate for å håndtere tømmer til produksjonen. På begge sider av flaten er det bratte skråninger opp til Klostergata og ned til Hjellevannet. Områdets beliggenhet med gode solforhold, tett på vannet og sentrumsnært, gjør dette til et attraktivt sted for boligutbygging, samt som friområde for lokalbefolkningen.

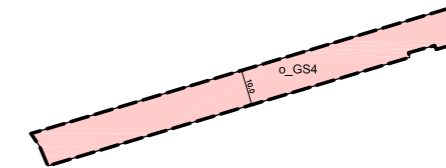
Hovedprinsippet for landskapsgrepet på Klosterøya Vest har vært å legge til rette for en etappevis utvikling, der begrepet "Ventende landskap" er sentralt. Det innebærer at utbyggingen skjer i etapper fra nord mot sør, og at kvalitetene i eksisterende landskap og vegetasjon beholdes i sin nåværende stand inntil områdene blir tatt i bruk som boligområde.

Det er åpnet opp i vegetasjonsfeltet ned mot Hjellevannet, slik at det vil fremstå som et fint grønt skille mellom bebyggelsen og vannspeilet. Naturlige årstidsvariasjoner skaper til enhver tid fine rammer rundt utsikten.

Mellom Hjellevannet og boligene vil det bli flere attraktive oppholds- og aktivitetssoner som knytter seg mot den offentlige gangvegen. Friområdet mellom byggetrinn 4 og 5 vil på sikt bli opparbeidet som et nytt grøntdrag med større og mindre beplantning i form av trær, blomster og gress som sammen med gangveger skaper spennende og varierende forbindelser mellom byggene.

Sentralt i byggetrinn 4 blir det indre gårdsrommet. Her vil beboerne få glede av felles oppholdssoner, lekeområde, mulighet for bord og benker, lune og mer beskyttede sitteplasser, vegetasjon, sykkelparkering mm. Leilighetene på bakkeplan får godt skjermede private uteplasser omkranset av hekker.

Situasjonsplanen er veiledende med hensyn til bevaring av vegetasjonen langs vannet.



Nivå 3 - over bakkenivå - Herkulesbrua



Sikringszone - siktsone H140_1
Faresoner - flomfare H320_1-3
Angitt hensynssone - bevaring naturmiljø H560_1
Angitt hensynssone - bevaring kulturmiljø H570_1



Båndleggingszone - lov om kulturminner H730_1

TEGNFORKLARING
PBL KAPITTEL 12 REGULERINGSPLAN

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr.1)

- BB Boligbebyggelse, blokkbebyggelse,
- S Sentrumsformål
- E Energionlegg
- R Renovasjonsanlegg

SAMFERDSLESANLEGG OG
TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5, NR, 2)

- V Veg
- KV Kjøreveg
- FT Fortau
- GS Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grantareal

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5-3)

- N Naturområde
- FR Friområde
- VS Vegetasjonsskjerm

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12-5-6)

- FRV Friluftsområde i sjø og vassdrag

HENSYNSSONER I REGULERINGSPLANEN (PBL§12-6)

SIKRINGSSONER (PBL §12-6-100)

- H140 Frisikt H140_1

FARESONER (PBL §12-6-300)

- H320 Flomfare H320_1-3

SONER MED SÆRLIGE ANGITTE HENSYN(PBL§12-6-500)

- H560 Bevaring naturmiljø H560_1
- H570 Bevaring kulturmiljø H570_1

BÅNDEGGINGSSONER (PBL §12-6-700)

- H730 Båndlegging etter lov om kulturminner H730_1

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Grense for sikringszone
- Grense for fareområde
- Grense for angitt hensynssone
- Grense for båndleggingszone
- Byggegrense
- Bygg, kulturmm, m m som skal beveres
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Friaktlinje
- Bru
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Stenging av avkjørsel

Basiskart levert av Infoland 17.03.2017
Kartgrunnlag - EUREF 89, UTM sone 32
Heydegrunnlag - NN2000

Ekvidistanse 1 m
Kartmålestokk = 1:1000
Regulert areal: 99,57 daa

SKIEN KOMMUNE

PlanID: 2017009 Saksnr.: 17/18559 Revidert: Saksbehandler: Solveig Foss Haugen

Detaljreguleringsplan for gbnr. 300/2191 - Klosterøya sørvest
04.02.2020

KUNNGJØRING AV OPPSTART AV ARBEIDET: 22.08.2017 HOTS: 1.gang: 24.09.2019 OFFENTLIG ETTERSYN: 05.10.2019-17.11.2019 EGENGODKJENT: 07.05.2020 Kunngjort: 22.05.2020

Planen er utarbeidet av: **BORVE BORCHSENIUS** www.borveborchsenius.no S165-00, TS 31.05.19

Nivå 2 - på bakkenivå

Illustrasjonsbilde mot nord
avvik kan forekomme

Klosterøya Vest
GYLDENLØVE



Viktig salgs- og eiendoms- informasjon

Klosterøya Vest Bygg 4.2 Gyldenløve

ANSVARLIGE MEGLER

Tone Darrud
Eiendomsmegler MNEF
901 83 801

Isabell Heidenreich-Riis
Eiendomsmegler
900 65 025

Oppgjørsansvarlig
Oppgjør vil bli foretatt av Eiendomsmegler 1
Buskerud og Vestfold

Prosjektets hjemmeside
klosteroyavest.no

Utbygger/selger
Klosterøya Vest AS
Som eies av Conceptor Bolig AS,
Skien BBL Eiendom AS,
Betonmast Eiendom AS, Multifag AS

Hjemmelshaver
Klosterøya Vest AS

Byggetrinn 4. Bygg 4.2 Gyldenløve
Det er til nå bygget 150 av totalt 300
leiligheter på Klosterøya Vest. Bygg 4.2
Gyldenløve utgjør det andre bygget av totalt
tre bygg i byggetrinn 4. Prospektet viser en
kartskisse for den planlagte utbyggingen.

**Eiendommens adresse og
registerbetegnelse:**
Klosterhagen del av gnr 300 bnr 2191
Adressen til hver leilighet vil fastsettes av
kommunen innen innflytting/overtakelse.

Registerbetegnelse
Hver bolig vil bli tildelt eget andelsnummer
ved registrering av borettslaget.

Boligtype og Byggemåte
Boligblokk med 15 leiligheter over felles
garasjekjeller. Se for øvrig leveranse-
beskrivelse og romskjema.

Illustrasjonsbilde leilighet 402
avvik kan forekomme

Klosterøya Vest
GYLDENLØVE



Parkering/bod

Parkering i garasjekjeller under boligblokker. Antall parkeringsplasser som medfølger framgår av prislisten. Gjesteparkeringsplasser slik utomhusplan viser. Det vil være mulig å bestille ladestasjon til el-bil som tilvalg. En stk sportsbod til hver leilighet er plassert i garasjekjelleren. Garasjekjelleren for byggetrinn 4 skal kobles sammen med parkeringskjeller i bygge- trinn 5 og vil få samme nedkjøring som byggetrinn 3. Selger forbeholder seg retten til å fordele boder og parkering. Dersom det vil være behov og ledig kapasitet i andre bygg vil vi kunne tildele boder og parkering i et av de andre garasjesameiene.

Parkeringskjelleren er etablert som anleggseiendom med eget gnr/bnr. Anleggseiendommen i kjelleren er organisert som et eget sameie, hvor eierandeler gir bruksrett til det antall parkeringsplasser og boder andelseier disponerer. Parkeringsplass og bod i sameiet erverves ved å kjøpe eierandel i anleggseiendom

Oppstart og Innflytting

Byggetiden er ca 22 måneder. Beslutning om tidspunkt for igangsettelse tas av styret i utbyggingsselskapet og er blant annet avhengig av tilstrekkelig forhåndssalg og nødvendige offentlige godkjenninger. Det er planlagt 15 enheter i byggetrinn 4.2. Gyldenløve Ved igangsetting av prosjektet, meddeles samtidig planlagt overtakelse som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Endelig overtakelses- dato vil bli gitt med ca. 1 måneds skriftlig varsel fra selger. Dersom oppstart endres, forskyves planlagt overtakelsestidspunkt tilsvarende, uten at dette utløser noe krav på dagmulkt fra kjøper. Forsinket overtakelse etter at endelig overtakelsesdato er varslet, gir kjøper krav på dagmulkt på 0,75 promille av total kjøpesum, jamfør bustadoppføringsloven § 18. Selger kan kreve at overtakelse skjer tidligere enn estimert.

Selger har rett til tilleggsfrist 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 byggarbeider 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 beplantning og plen blir ferdigstilt våren etter. I så fall vil kjøper ha rett til å holde tilbake en forholds- messig 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

Boligene vil få en individuell energiattest som bekrefter energi-merket. Boligene har energi-klasse B og C. Energiattest utleveres ved henvendelse til megler.

Regulering

Området omfattes av Detaljreguleringsplan for gbnr. 300/2191 - Klosterøya sørvest, datert 04.02.20 med tilhørende bestemmelser, datert 06.04.20

Rammetillatelse datert 05.01.2021
Utskrift av reguleringsbestemmelsene og plankart kan fås ved henvendelse til megler.

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. Parkeringskjelleren blir etablert som en anleggseiendom med eget gnr/bnr. Anleggseiendommen blir organisert som et eget sameie med egne vedtekter, hvor eierandeler gir bruksrett til det antall parkeringsplasser og boder andelseier disponerer.

Felles grunneierforening

Det er etablert en felles grunneierforening for ivaretagelse av drift og vedlikehold av fellesarealer på Klosterøya Vest. Dette gjelder for eksempel internveger, lekeplasser, avfalls- håndteringsanlegg osv. Det er utarbeidet egne vedtekter som kan fås ved henvendelse megler.

Forkjøpsrett

Medlemmer av Skien Boligbyggelag har forkjøpsrett til boligene i prosjektet frem til en fastsatt dato (se prisliste). Ved tildeling fordeles boligene basert på medlemmene etter ansiennitet. Medlemmet må være ajour med kontingent betalingen ved tildeling.

Borett

Selger forbeholder seg retten til å overføre en borett etter borettslagsloven § 2-13 i forbindelse med overtagelsen. Boretten gir full rådighet 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 så fremt dette fremkommer av vedtektene

Servitutter/Heftelser

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

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 prisliste. 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 panteobligasjon samt grunnbokskrift totale omkostninger beløper seg til kr 6 235,- som beskrevet i eget vedlegg med prisliste. Det er ingen dokumentavgift til staten ved kjøp av borettslagsboliger. Omkostninger garasje og bod: Gebyr til Statens Kartverk: Tinglysning av skjøte kr 525,- og dokumentavgift ihht garasjeplassens brøk i garasjesameiet.

Kjøpsbetingelser

Ved kontraktssinngåelsen betales kr 200.000,- (forskudd). 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. Beløpet skal tjene som sikkerhet for kjøpers gjennomføring av handelen, jf. buofl. § 46 (2) og vil renteberegnes til fordel for kjøper. Resterende beløp og omkostninger betales innen overtagelse. Megler besitter kjøpers delinnbetalinger frem til overskjøting. 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 bustadoppføringsloven §§ 12 og eventuelt 47. Selger stiller § 12-garanti straks selgers forbehold er bortfalt og kommunen har gitt igangsettingstillatelse. Selger kan fritt velge å stille forskuddsgaranti etter § 47 og få hele eller deler av beløpet utbetalt. Garantidokumentet skal i så fall kvalitetssikres av eiendoms-megleren 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 kontraktssinngåelse. Kjøper samtykker i dette.

Illustrasjonsbilde Gyldenløve
avvik kan forekomme



Fellesgjeld

Når borettslaget stiftes og bygningene oppføres 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 tilsvar- ende, 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 vedlikeholdskostnader

Renter og avdrag på fellesgjelden betjenes gjennom de månedlige felleskostnadene. I tillegg dekkes borettslagets ordinære drift gjennom felleskostnadene. Drifts og vedlikeholdskostnader 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. Garasjesameiet vil ha et eget driftsbudsjett og de stipulerte månedlige kostnadene vises som tekst i prislisten.

Usolgte boliger

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

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 felleskostnadene 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.

Skattefradrag

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 ferdigstilling i forbindelse med første likningsopp-gjør. 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](https://www.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 (primærrom): 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 01.05.2021 Arealene er oppgitt som ca areal, og nøyaktig areal vil først bli klart etter byggets ferdigstilling. Rom defineres etter forutsetningen som er lagt til grunn på tegningene. Arealene er å betrakte som omtrentlige ca. areal hvor avvik kan forekomme på sluttproduktet. 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 01.10.2021. 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 kjøpekontraktens 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 besluttes. Krav til forhåndssalg skal være avklart senest innen 01.10.2021. Selger forbeholder seg retten til å forutsette offentlig godkjenning av rammesøknad med etterfølgende endringer og igangsettingstillatelse samt styrets beslutning om byggestart.

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.

Tilvalg/Endringer

Ved kjøp tidlig i prosessen vil det være muligheter for tilvalg på flere leveranser. Kjøper vil bli varslet om dette etter igangsetting/byggestart og det vil bli opplyst frister for når tilvalgene må lukkes for å holde fremdriften i prosjektet.

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

- a) som vil endre kontraktsummen med 15% eller mer
- b) som ikke står i sammenheng med selgers ytelse, eller
- c) som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kontraktsmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever. Det vil tilkomme et prosentvis påslag fra entreprenøren og utbygger for arbeid med prosjektoppfølgingen ved bestilling av tilvalg og endringer. Selgeren kan kreve at kjøper betaler forskudd for endringer og tilleggsarbeider så lenge garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47 er stilt. Alternativt kan selgeren kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag. Dersom det ikke er stilt §47 garanti skal tilleggsvederlaget betales ved overtakelsen.

Transport av kontraktposisjon

Kontrakten gjelder individuelt for hver kjøper og kan ikke transporteres/endres av kjøper uten samtykke fra selger. Dersom selger samtykker og kontraktposisjonen 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.

Illustrasjonsbilde leilighet 501
avvik kan forekomme



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 (inn-skudd + 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.

Meglernes 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: Cappelensgate 11 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 verdivurdering av boligen din dersom du vurderer salg. Verdivurderingen 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.

Illustrasjonsbilde Gyldenløve mot nord
avvik kan forekomme



Selger og utbygger



Klosterøya Vest
GYLDENLØVE

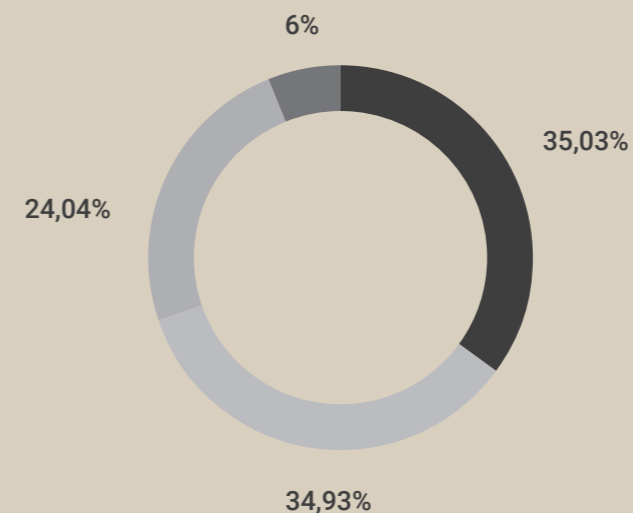
Vi er stolte av at vi til nå har bygget 150 boliger på Klosterøya Vest. Området er regulert og planlagt med ca 300 boliger og vi kan markere at vi er halvveis i utbyggingen. Det har blitt utarbeidet en ny reguleringsplan for byggetrinn 4 og 5, og vi har samarbeidet tett med kommunen og politikerne for å få det til. Nå gleder oss over å presentere de 15 leilighetene i salgstrinn 4.2 på Klosterøya Vest.

Vi vet at mange har ventet på dette flotte prosjektet som blir liggende i front på tomte, vestvendt og med utsikt til Hjellevannet. Tradisjonen tro har vi igjen satset på at borettslaget skal ha et Ibsen-navn. Valget denne gang falt på Gyldenløve, et vakkert navn til et vakkert bygg med attraktive, store, vestvendte frontleiligheter.

Som utbyggere er vi stolte av å være med å forme byen og gjøre områdene på Klosterøya Vest attraktive å bo i. Vi har lagt vekt på å gi gode kvaliteter til uteområdene med badestrand, lekeplasser, benker og fine møteplasser. Folk som allerede bor på Klosterøya Vest sier at det er den vestvendte solrike beliggenheten, og gåavstand til det du trenger i hverdagen, som er avgjørende for at de har kjøpt leiligheter her. Med en strålende utsikt til Victoria og Henrik Ibsen som trafikkerer Telemarkskanalen, kan man la hverdagen gå i sakte tempo selv om man bor «midt i byen».

Selskapet Klosterøya Vest består av eierne:

Conceptor Bolig AS, Skien SBBL Eiendom AS, Betonmast Eiendom AS og Multifag AS.



35,03%
Selskapet eies av
Conceptor Bolig AS

24,04%
Betonmast Eiendom AS

34,93%
Skien Boligbyggelag
via SBBL Eiendom AS

6%
Multifag AS



EiendomsMegler 1

Eiendomsmegler1 Telemark har 30 ansatte fordelt på 7 kontorer, noe som gjør oss til Telemarks største eiendomsmegler. Siden oppstarten i 1995 har vi vært del av Telemarks ledende eiendomsmeglerforetak. I 2019 omsatte vi over 1000 boliger i Telemark. Våre solide eiere er Sparebank 1 Telemark og Skien Boligbyggelag.

Vi er lokalmegleren som er på hils med de som bor i nærområdet. 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.

Det er med stor begeistring vi sammen med utbygger kan presentere dette flotte boligprosjektet på Klosterøya Vest.



Tone Darrud
Eiendomsmegler MNEF
901 83 801



Isabell Heidenreich-Riis
Eiendomsmegler
900 65 025

Som megler møter vi hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har vi full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med oss.





“Det beste med
Klosterøya Vest er
nærheten til byen
og alt rundt”