



# SKIEN BRYGGE





Velkommen til Skien Brygge – der byen, elva og hverdagslivet møtes på en helt ny måte. Her bor du midt i sentrum, men med vannet som nærmeste nabo. Med solrike balkonger mot Skienselva, bryggekant rett utenfor døra og i umiddelbar nærhet til alt byen har å by på, er Skien Brygge et sted som inviterer til både ro og liv – i samme øyeblikk.

Boligene på Skien Brygge er utviklet for moderne livsfaser og ulike behov. Enten du ønsker å bytte ut eneboligen med noe mer lettstelt, etablere deg i en sentral og attraktiv leilighet, eller flytte hjem igjen til Skien – finner du her gjennomtenkte planløsninger, private uteplasser og kvaliteter som gir rom for et godt liv.

Forhåndssalget gir deg en unik mulighet til å være tidlig ute i et prosjekt mange allerede har fått øynene opp for. De mest attraktive leilighetene blir ofte valgt først. Nå kan du sikre deg en god posisjon i salgsprosessen – og ta det første steget mot et nytt kapittel på Skien Brygge.

## Innholdsfortegnelse

Leveransebeskrivelse	4
Plantegninger Bygg A	11
Plantegninger Bygg B	17
Plantegninger Bygg C	24
Salgsoppgave	32
Kjøpekontrakt	41
Kjøpetilbud	54



SKIEN BRYGGE

# Leveranse- beskrivelse

## GENERELT

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner.

Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen, romskjemaet og tegningene. I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er gjeldende. Illustrasjoner kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, som møblering, fargevalg, dør- og vindusform, bygningsmessige detaljer, materialvalg, utomhusanlegg, blomsterkasser, levegger, beplantning, fargesetting, etc.

Videre kan vindusplassering, innredninger, innkassinger og nedforinger og annen utforming i den enkelte bolig få mindre avvik som følge av detaljprosjektering og arkitektonisk utforming.

Prosjektet leveres iht. gjeldende lov og forskrift.

## KONSTRUKSJON

Bygningene oppføres med bærekonstruksjoner i stål og betong. Etasjeskiller utføres i betong.

Fasadene bygges opp som isolerte bindingsverkvegger. Utvendig fasade er i hovedsak aluminiumsplater. Ved inntrukne balkonger vil utvendig kledning være vedlikeholdsvennlig trekledning.

Innvendig kledning er gipsplater, men enkelte vegger vil også kunne være ubehandlet eller støvbundne betongvegger. Generelt vil overganger mellom ulike materialer (for eksempel skjøt mellom betongvegg og gipsvegg) kunne få bevegelse som vil kunne oppleves som «sprekker» fordi materialer har en naturlig bevegelse i forbindelse med temperatur, fuktighet og belastning som vil variere fra materiale til materiale. Netto høyde i leilighetene skal være minimum 2,5 meter. I bad, gang og entré må det påregnes redusert himlingshøyde ned til 2,2 meter grunnet framføring av tekniske installasjoner. Det må også påregnes innkassede kanalføringer i stue/kjøkken og sov.

Yttertak tekkes med asfaltpapp/takfolie.

## BALKONGER OG TERRASSER

Balkong- og terrassegulv er å anse som utvendig konstruksjon. Balkong skal ha styrt avrenning med sluk/ nedløp. Drypp fra overliggende balkong, rekkverk og konstruksjoner må påregnes ved regn/snøsmelting osv. Balkonger utføres med et flytende tremmegulv utført av impregnerte terrassebord. Terrasser (markplan) leveres med impregnerte terrassebord og/eller som betongdekke.

## REKKVERK

Rekkverk for balkonger i herdet og laminert glass (klarglass) sammen med oppkant lik fasade. Glasset føres opp til forskriftsmessig høyde. Glassplate uten eller med topplis av malt stål. Se også fasadetegninger.

Innvendig trapper i fellesareal har pulverlakkert rekkverk i stål med topplis av eik.

## GULV

Alle rom i leilighetene, unntatt bad, WC og vaskerom, leveres med en stavs eikeparkett med minimum 2,5 mm slitelag, i farge lys eik eller pigmentert. Gulv legges på trinnlyddempende underlag. Bad leveres iht. beskrivelse på bad (se under bad). Vaskerom, gjestebad og sekundær bad leveres med flis.

Sportsboder i parkeringskjeller leveres med gulv av malt eller støvbundet betong, farge grå.

## VEGGER

Boligens leilighetsskillevegger er utført i betong sparklet og malt, eller som godkjente lydvegger med gipsvegg som er sparklet og malt.

Innvendige lettvegger består av isolert bindingsverk av stålstendere eller trestendere kledt med gipsplater, sparklet og malt. Sparklete overflater på gipsplater utføres iht NS3420-T:2015. Helsparkles ikke.

Det kan velges mellom 3 utvalgte standardfarger begrenset pr. leilighet, hvor man må velge samme farge for hele rom.

Bad leveres iht. beskrivelse på bad (se under bad).

Sportsboder i parkeringskjelleren leveres med tette stenderverksvegger med trekledning ut mot øvrige fellesarealer opp til ca. 2,2 meter, åpning i øverste felt opp til tak tilpasset sprinkling. Skillevegger mellom boder utføres med tette stenderverksvegger med trekledning opp til ca 2,2 m.

Øvrige vegger leveres med hvitmalt gips eller betong.

## HIMLINGER

Sparklet og malte betongelementer med synlige V – fuger i himlinger i stue, kjøkken og på soverom. Nedforet gipshimling malt hvit i gang, entré og på baderom.

Listefri overgang mellom vegg og himling.

Rørføringer vil i hovedsak bli skjult, men det må påregnes innkassinger eller nedforede himlinger. Det blir boligsprinkling i alle leiligheter. Sprinkling på balkong/terrasse ved krav. Sprinklerføringer legges i vegger/himlinger, innkasses ved behov. Prosjektet har ikke innglassede/innebygde balkonger.

## KJØKKENINNREDNING

Innredning leveres i omfang som vist på plantegninger. Kjøkkeninnredning leveres av Drømmekjøkkenet.

Avtrekkskanal vil få skjult fremføring fra kjøkken. Dekksider, sokkel og foringer leveres i samme utførelse/farge som kjøkkenfront.

Kjøkken leveres med laminat benkeplate med rett kant. Benkebeslag medregnes i stål utførelse med 1 stor kum. Det skal leveres led lys under overskap. Alle skapdører og

skuffer leveres med demping. Hjørnebenkeskap leveres med karusell i metall.

## Hvitevarer

Integrerte hvitevarer fra anerkjent leverandør medregnes. Helintegrert oppvaskmaskin med maks 49 db, stekeovn plasseres i høyskap der dette er mulig, og induksjonsplate-topp innfelt i benkeplate. Avtrekk fra kjøkken via ventilator med avkast over tak.

## BAD

### Hovedbad

Hovedbad (bad I) leveres med innredning bredde 100-120 cm med 2 skuffer og helstøpt servant i porselen. Speil med led lys og stikkontakt.

Om det ilya detaljprosjekteringen viser seg å ikke være plass til 100-120 cm innredning på alle hovedbad, skal identisk spesifikasjon benyttes på en 60-80 cm bred innredning.

Dusjvegger med dusjgarnityr med Rainshower og hånddusj. Servantbatteri med push downventil, som type FMM 8063-5010 eller likeverdig.

Veggmontert toalett med skjult sisterner, WC skål og hardsete med mykstenging som type Porsgrunn Seven D Image 78220 eller likeverdig med hvit trykknapp for ½ og hel spyling.

Hovedbad leveres med flis på gulv og vegg med format 60 x 60 cm. Det kan velges mellom 3 forskjellige farger (fargevalg ikke avklart). Dusjsone leveres med nedsenk for å hindre vann inn på badegulv og 5 x 5 cm flis.

Det leveres opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på bad i leiligheter der det ikke er avsatt plass for dette i egen bod/vaskerom.

### Gjestebad / Bad sekundær (Bad II)

Bad II leveres med innredning som hovedbad, men bredde på innredning og speil tilpasses rommets størrelse. Innfellbare dusjvegger eller fast glassvegg med slagdør i glass der det er dusj.

Bad II leveres med gulvflis som for hovedbad, men med malte vegger. Gulvflis har oppkant på vegg.

## VASKEROM

Der det er bolig med vaskerom, leveres dette med samme kvaliteter på gulv, vegg og tak som for gjestebad, men med 60 x 60 cm fliser som standard.

## GARDEROBE

Garderobeskap leveres ikke, men vises stiplet på tegninger. Kan leveres som tilvalg.

## INNVEDIGE DØRER I LEILIGHET

Innvedige kompaktdører med slett overflate, hvitmalt NCS 0500N og håndtak i børstet stål. Alle dører leveres med dørstoppere der dette er nødvendig.

## HOVEDINNGANGSDØR LEILIGHET

Det leveres ytterdør i solid utførelse med oppfyllelse av krav lyd/brann/klima/etc.

## FELLES HOVEDINNGANGSDØRER

Det leveres dørpartier i utførelse lakkert aluminium av krav lyd/brann/klima/etc. Utførelse iht. arkitekttegninger. Dørene skal ha døråpnerautomatikk frem til heis. Ringetablå monteres i umiddelbar nærhet av dørfelt ved inngangspartier.

## ØVRIGE DØRER I FELLESAREALER

Utvendige dører til tekniske rom etc., leveres i lakkert utførelse. Innvendige dører i fellesareal leveres i solid utførelse.

## VINDUER/VINDUSDØRER

Det leveres trevinduer med aluminiumsbeslag med 2 eller 3-lags energiglass med U-verdi  $\leq 1,1$ . Innvendig farge NCS0500N, fra 2.etg og oppover. Det kan bli enkelte aluminiumsvinduer i 1.etg. Utvendig farge vil bli valgt av prosjektets arkitekt og tilpasset fasadeuttrykket.

Vindusvask utføres fra hver enkelt leilighet eller fra balkong/terrasse. Vinduer med fastkarm må vaskes med stang fra bakkenivå, ved hjelp av lift eller med drone, i regi av sameiet.

Det vil være mulig å lufte naturlig i alle oppholdsrom, via enten vindu eller balkongdør.

## SOLSKJERMING OG SCREENS

Solavskjerming leveres på vinduer i det omfang som er nødvendig for å ivareta TEK17-krav til termisk inn klima. Nødvendig omfang fastsettes etter beregning utført i detaljprosjekteringen. På øvrige vinduer tilbys solavskjerming og/eller tilrettelegging

som tilvalg. Det etableres uansett trekkerør etc. for forberedelse til utvendig solavskjerming for alle vinduer.

## LISTVERK

Gulvlister leveres med eikelister, synlige spikerhull. Gerikter og foringer rundt innvendige dører leveres med hvitmaltelister og synlige stiftehoder i regulert mønster. Innvendig omramming rundt vinduer og balkongdører utføres med innvendig utføring og listefri utførelse mot innsiden av yttervegg. Hovedinngangsdør til leilighet får hvitmaltelister og foringer med synlig stiftehoder som settes i regulert mønster. Listfrie overganger mellom tak/vegg.

## OPPVARMING

Bygget tilkobles energisentral i nærvarmeanlegg. Det leveres forbruksmåler for oppvarming i hver leilighet. Vannbåren gulvvarme i gangareal, stue og kjøkken som hovedoppvarming av leilighet.

Det vil bli levert gulvvarme, med gulvføler og termostat på badetrom.

Parkeringskjelleren leveres ventilert og temperert, min +5C. Sportsboder i parkeringsetasje er sprinklet og ventilert, men er ikke egnet for lagring av klær, bøker eller annet som ikke tåler fuktighet.

## ENERGI

Leilighetene skal leveres med energikrav i henhold til TEK 17. Energiattest leveres for hver enkelt leilighet ved overlevering. Det forventes energiklasse A, men det anses ikke som mangel om det ikke oppnås.

## LÅSSYSTEM

Det leveres nøkkelfritt dørlåssystem på alle dører i fellesarealer og kodelås til leiligheter. Yale doorman eller likeverdig system for åpning med kode og/eller brikke/mobiltelefon.

Postkasser, aviskasse og sportsboder leveres med nøkkellås tilpasset eget låssystem. Garasjeporten leveres med system for automatisk åpning ved utkjøring. Nøkkelbryter for postvesenet monteres for åpning av ytterdøren hvor postkassene er plassert.

Innebygget nøkkelsafe for oppbevaring av hovednøkler iht. krav fra det lokale brannvesen.

## BRANNTÉKNISK

Brannvarslingsanlegg leveres iht. brannrapport. Direktevarsling til brannvesen. Det leveres egen avstillingsknapp pr. oppgang. Det leveres boligsprinkling iht. gjeldene regelverk. For parkeringsanlegg og fellesarealer sprinkles arealene iht. brannrapport.

Brannslukningsutstyr og røykdetektorer leveres i henhold til gjeldende forskrifter. Brannslukningsapparat er av type skum.

## ELEKTRISK

Her vises det generelt til Romskjema. Alle rom får stikkontakter og lampepunkter iht. gjeldene forskrifter (NEK 400). Plassering av punkter vil fremgå av el-tegninger.

Sikringskap og kurser plasseres i innvendig bod/vaskerom eller gang i leiligheter, sikringskap leveres todelt med plass for svakstrømsdel, router og ferdig tilkoblet dobbelt stikk.

Takpunkt i sportsboder, trapperom, sluser og garasjekjeller leveres med bevegelsessensor, øvrige rom leveres med bryter. Strømmåler til hver enkelt leilighet vil, pga. myndighetskrav, bli plassert i fellesarealer.

Lys ved private balkongdører skal plasseres på vegg og skal være styrt av egen bryter.

All EI-framføring leveres som skjult, men kan måtte bli levert synlig i brannvegger / lydvegger.

Alle synlige stikk, brytere, dimmere, og koblingsbokser av type Elko RS16 eller likeverdig utførelse.

## LADING EL – BIL

I henhold til egen garasjespesifikasjon.

## MULTIMEDIA/BREDBÅND

Utbygger vil inngå en felles avtale om tilgang til trådløst fibernett til hver bolig. Det leveres i tillegg tomrør til TV-punkt i stue. Kjøper må selv bestille alle kapasitets- og innholdstjenester.

Selger tar forbehold om bindingstid fra overtakelse med valgt leverandør.

Som tilvalg kan det bestilles ekstra trekkerør fram til rom for eventuell fremtidig

installasjon av punkt for TV og bredbånd.

## PORTTELEFON

Porttelefon med fjernåpning og toveis-kommunikasjon med lyd og fargebilde. Ringetablå plasseres ved felles hovedinngangsdør per oppgang. Det leveres lokal ringeknapp ved hver leilighetsdør.

## SANITÆR

Det leveres integrert oppvaskmaskin i kjøkkenbenk og det monteres opplegg for vaskemaskin på bad eller bod/vaskerom som vist på tegning.

Varmt tappevann beredes via varmeveksler i hver leilighet. Nødvendige vannfordelingskap monteres i bod/vaskerom, eventuelt på bad.

## VENTILASJON

Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner per leilighet plassert i bod eller tak i entre. Avkast fra ventilasjonsaggregat ut i det fri.

Eget ventilasjonsanlegg for sportsbodareal/ tekniske rom med avkast til garasje. CO2-ventilasjon etableres i parkeringsarealet etter behov/krav.

## FELLESAREAL

Det skal leveres frostsikre vannutkast på yttervegg for å ivareta fasadevask, vanning og renhold, fasade nord, syd, øst og vest.

## INNGANGSAREAL

Det leveres flis og sokkelflis på gulv i innvendige felles korridorer. Vegger leveres sparklet og malt. Postkasser innfelles i vegg og leveres med systemlås og plasseres iht. postens krav.

All belysning i fellesarealer av type LED. Utvendig utelys ved inngangsdører og utearealer styrt av astrour eller bevegelse.

Inngangspartiene skal ha ringetablå, fotskraperist utvendig og takoverbygg med belysning i henhold til fasadetegninger.

## SYKKELPARKERING

Avsatt plass til sykkelparkering fremgår av utomhusplan. Det skal leveres tilstrekkelig sykkelstativ som tegninger/ reguleringsbestemmelser viser til. Det er også avsatt rom

i parkeringskjeller til sykkelparkering. Disse utstyres med sykkelstativ med en eller to i høyden. Det leveres noen doble stikkontakter i sykkelparkeringsareal i kjeller for lading av el sykler.

### HEIS

Heis fra parkeringskjeller til leiligheter type bæreheis dybde 2,1 m. Det leveres toveis kommunikasjon til alarmsentral. Heisstol leveres med børstet stålplater/speil og sort gulvbelegg, LED-belysning. Entreprenør leverer heisstol, tak, gulv og vegger emballert for innflytning ved overtagelse.

### TRAPPER OG TRAPPEROM

Prefabrikkerte eller plasstøpte trapper i betong/stål. Hovedtrapperom leveres i betong. Trapper etableres som betongtrapper med rekkverk av metallspiler i flattstål og håndløper i eik. Vegger og underside trappeløp og repo samt vanger i sparklet og malt utførelse. Innvendige trapper i leiligheter avklares senere.

### POSTKASSER

Postkasse med lås leveres til hver leilighet plassert i trappeoppgang ved hovedinngang. Det leveres utvendig samlekasse for aviser.

### SPORTSBODER

Hver leilighet får en sportsbod på minimum 2,5 m<sup>2</sup>. For leiligheter på 50 m<sup>2</sup> og større er størrelsen på sportsboden minimum 5 m<sup>2</sup>. Sportsboden plasseres i kjeller. Det gjøres oppmerksom på at sportsbodene ikke er oppvarmet og derfor kun egner seg for oppbevaring av gjenstander som tåler temperatur – og fuktsvingninger. Selger forbeholder seg retten til å fordele sportsboder.

### BARNEVOGN/RULLESTOL

Det legges opp til område for parkering av barnevogner og rullestoler i hver boligblokk. I det aktuelle området vil det bli levert 2 stikkontakter for lading av rullestoler.

### RENOVASJON

Det leveres felles renovasjonssystem på området i henhold til utomhusplanen. Renovasjon ivaretas i felles utvendig nedgravd anlegg med kildesortering. Dimensjonering iht. kommunale retningslinjer og krav.

### UTOMHUS

Fellesområder opparbeides med overflater, beplantning og møblering iht. fremtidig utomhusplan som vil bli utarbeidet for prosjektet. Utomhusområder som vises på

tegninger, prospekter og illustrasjoner vil derfor kunne avvike fra endelig utførelse.. Det leveres utvendig belysning, dvs. armaturer på vegg ved inngangspartier og pullerter i uteanlegget.

### PARKERINGSANLEGG

Det etableres innendørs parkering for bil og sykkel i parkeringskjeller. Innkjøring via kjøreport som åpnes med telefon/tablå og lukkes automatisk etter angitt tid.

Parkeringsplassene får en minste parkeringsbredde på 2,5 m, og minste parkeringslengde på 5 m. Fri kjørehøyde vil være minimum 2,15 m. Det etableres HC-parkeringsplasser iht. krav i reguleringsplan. Alle p-plasser i parkeringskjeller tilrettelegges for el-biler med ladeløsning som en tilvalgsmulighet. Selger forbeholder seg retten til å fordele parkeringsplasser.

Gulv i parkeringsanlegg utføres i betong. Mindre ansamlinger av vann på gulvet må påregnes. Himling og vegger utføres med støvbundet betong m/hvit farge. Søylar utføres i kontrastfarge. Det blir synlige rørføringer og teknisk anlegg i himling. Avtrekksventilasjon uten oppvarming.

### FDV – HUSEIERBOK

FDV for prosjektet totalt og leilighetene skal leveres som digitalt system på minnebrikke eventuelt via prosjektets eget digitale kommunikasjonssystem (sky basert).

### TEKNISKE FORSKRIFTER

Alle bygningsmessige arbeider og installasjoner skal tilfredsstillende myndighetenes anvisninger og gjeldende forskrifters krav ref NEK 400, NEK 700 og TEK 2017. Toleranseklasser for utførende bygningsmessige arbeider ref: NS 3420, toleranseklasse 2. For kjeller/parkeringsetasje gjelder toleranseklasse 3.

Totalentreprenør er Backe Vestfold Telemark AS.





SKIEN BRYGGE

# Plantegninger Bygg A




Tegn. nr.: SB1-B1A-A-20-01		Rev.:
Rev.:	Dato:	
<h2>Skien Brygge</h2> <h3>Skien Brygge AS</h3>		
PLAN 1 - B1a		Gnr/Bnr:
Fase: Forprosjekt		
Mål:		
Tegnet av: TK	Kontrollert av: TK/CH	
J.nr.: 5927	Dato: 26.06.2025	
Tegn. nr.: SB1-B1A-A-20-01		Rev.:
<b>BORVE BORCHSENIUS</b> <small>Arkitektur siden 1889</small>		
Børve Borchsenius Arkitekter AS Storgata 159, 3915 Porsgrunn TLF: 35 56 97 00 www.borveborchsenius.no		

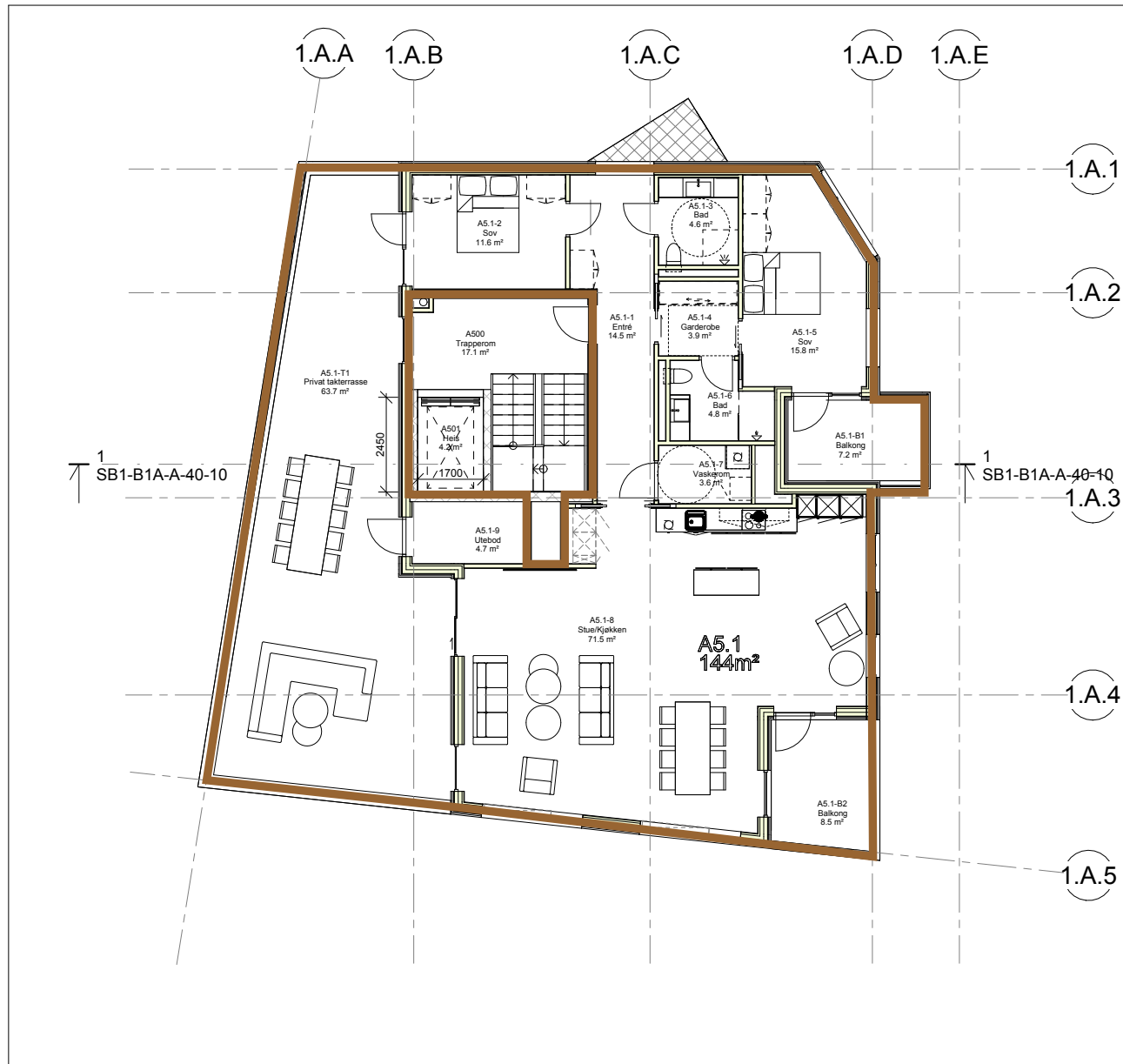


Tegn. nr.: <b>SB1-B1A-A-20-02</b>		Rev.:
Rev.:		Dato:
<h2>Skien Brygge</h2> <h3>Skien Brygge AS</h3>		
PLAN 2 - B1a		Gnr/Bnr:
Fase: Forprosjekt		
Mål:		
Tegnet av: TK		Kontrollert av: TK/CH
J.nr.: 5927		Dato: 26.06.2025
Tegn. nr.: <b>SB1-B1A-A-20-02</b>		Rev.:
<b>BORVE BORCHSENIUS</b> <small>Arkitektur siden 1889</small>		
Børve Borchsenius Arkitekter AS Storgata 159, 3915 Porsgrunn TLF: 35 56 97 00 www.borveborchsenius.no		



Tegn. nr.: SB1-B1A-A-20-03		Rev.:
Rev.:		Dato:
		
<p>Skien Brygge Skien Brygge AS</p>		
PLAN 3 - B1a		
Gnr/Bnr:		
Fase: Forprosjekt		
Mål:		
Tegnet av: CH		Kontrollert av: TK/CH
J.nr.: 5927	Dato: 26.06.2025	
Tegn. nr.: SB1-B1A-A-20-03		Rev.:
<p><b>BORVE BORCHSENIUS</b> Arkitektur siden 1889</p>		
<p>Børve Borchsenius Arkitekter AS Storgata 159, 3915 Porsgrunn TLF: 35 56 97 00 www.borveborchsenius.no</p>		





Tegn. nr.: SB1-B1A-A-20-05		Rev.:
Rev.:	Dato:	
<h3>Skien Brygge</h3> <h3>Skien Brygge AS</h3>		
PLAN 5 - B1a <span style="float: right;">Gnr/Bnr:</span>		
Fase: Forprosjekt		
Mål:		
Tegnet av: TK	Kontrollert av: TK/CH	
J.nr.: 5927	Dato: 26.06.2025	
Tegn. nr.: SB1-B1A-A-20-05		Rev.:
<b>BORVE BORCHSENIUS</b> <small>Arkitektur siden 1889</small>		
Børve Borchsenius Arkitekter AS Storgata 159, 3915 Porsgrunn TLF: 35 56 97 00 www.borveborchsenius.no		



SKIEN BRYGGE

# Plantegninger Bygg B







Tegn. nr.: <b>SB1-B1B-A-20-03</b>		Rev.: <b>A</b>
A Sjakter		02.10.2025
Rev.:		Dato:
<h2>Skien Brygge</h2> <h3>Skien Brygge AS</h3>		
PLAN 3 - B1b		Gnr/Bnr:
Fase: Forprosjekt		
Mål:		
Tegnet av: TK	Kontrollert av: TK/CH	
J.nr.: 5927	Dato: Se stemp.	
Tegn. nr.: <b>SB1-B1B-A-20-03</b>		Rev.: <b>A</b>
<b>BORVE BORCHSENIUS</b> <small>Arkitektur siden 1889</small>		
SB1-B1B-A-40-01		Børve Borchsenius Arkitekter AS Storgata 159, 3915 Porsgrunn TLF: 35 56 97 00 www.borveborchsenius.no





Tegn. nr.: <b>SB1-B1B-A-20-05</b>		Rev.: <b>A</b>
A Sjakter		02.10.2025
Rev.:		Dato:
<h2>Skien Brygge</h2> <h3>Skien Brygge AS</h3>		
PLAN 5 - B1b		Gnr/Bnr:
Fase: Forprosjekt		
Mål:		
Tegnet av: TK	Kontrollert av: TK/CH	
J.nr.: 5927	Dato: Se stemp.	
Tegn. nr.: <b>SB1-B1B-A-20-05</b>		Rev.: <b>A</b>
<b>BORVE BORCHSENIUS</b> <small>Arkitektur siden 1889</small>		
SB1-B1B-A-40-01		Børve Borchsenius Arkitekter AS Storgata 159, 3915 Porsgrunn TLF: 35 56 97 00 www.borveborchsenius.no

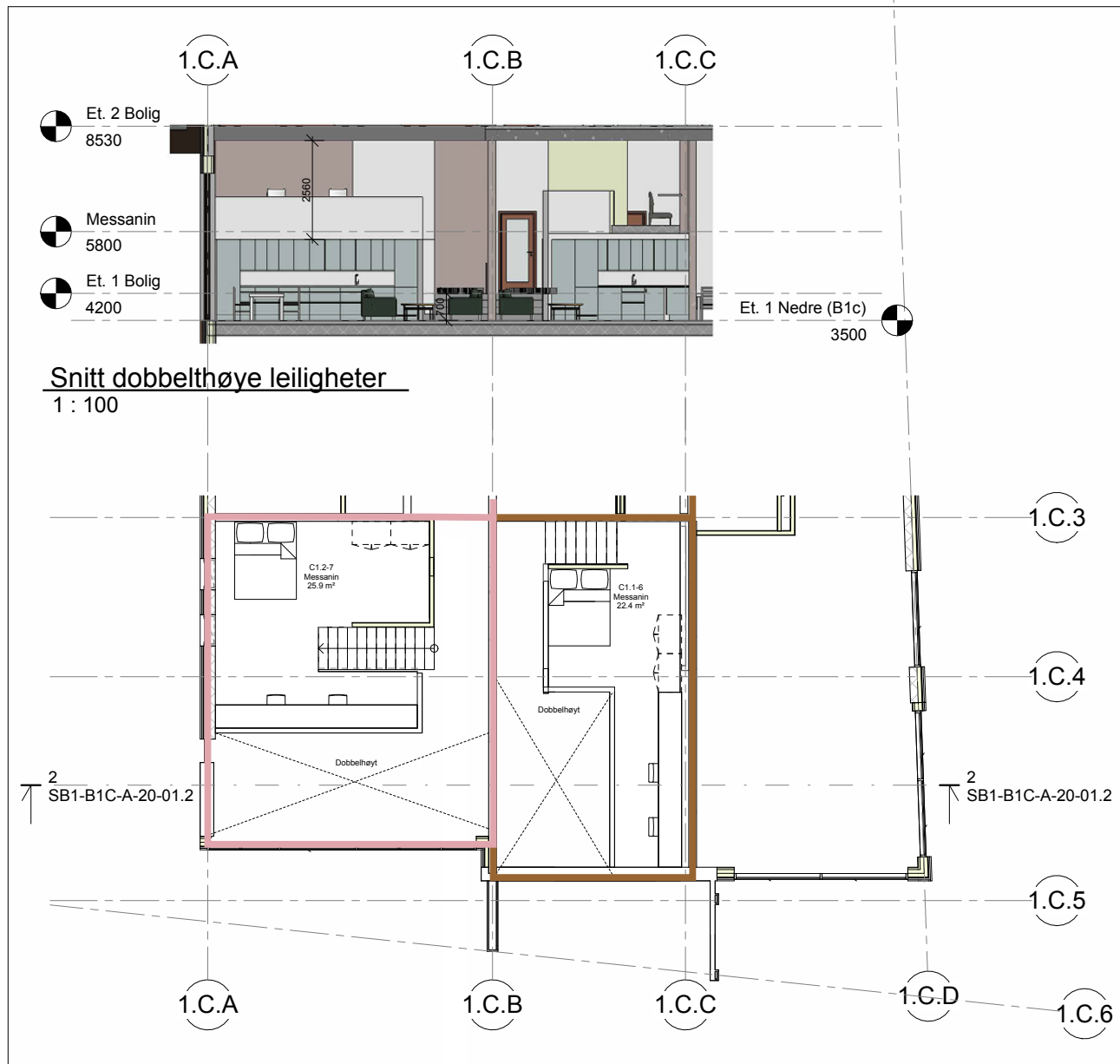




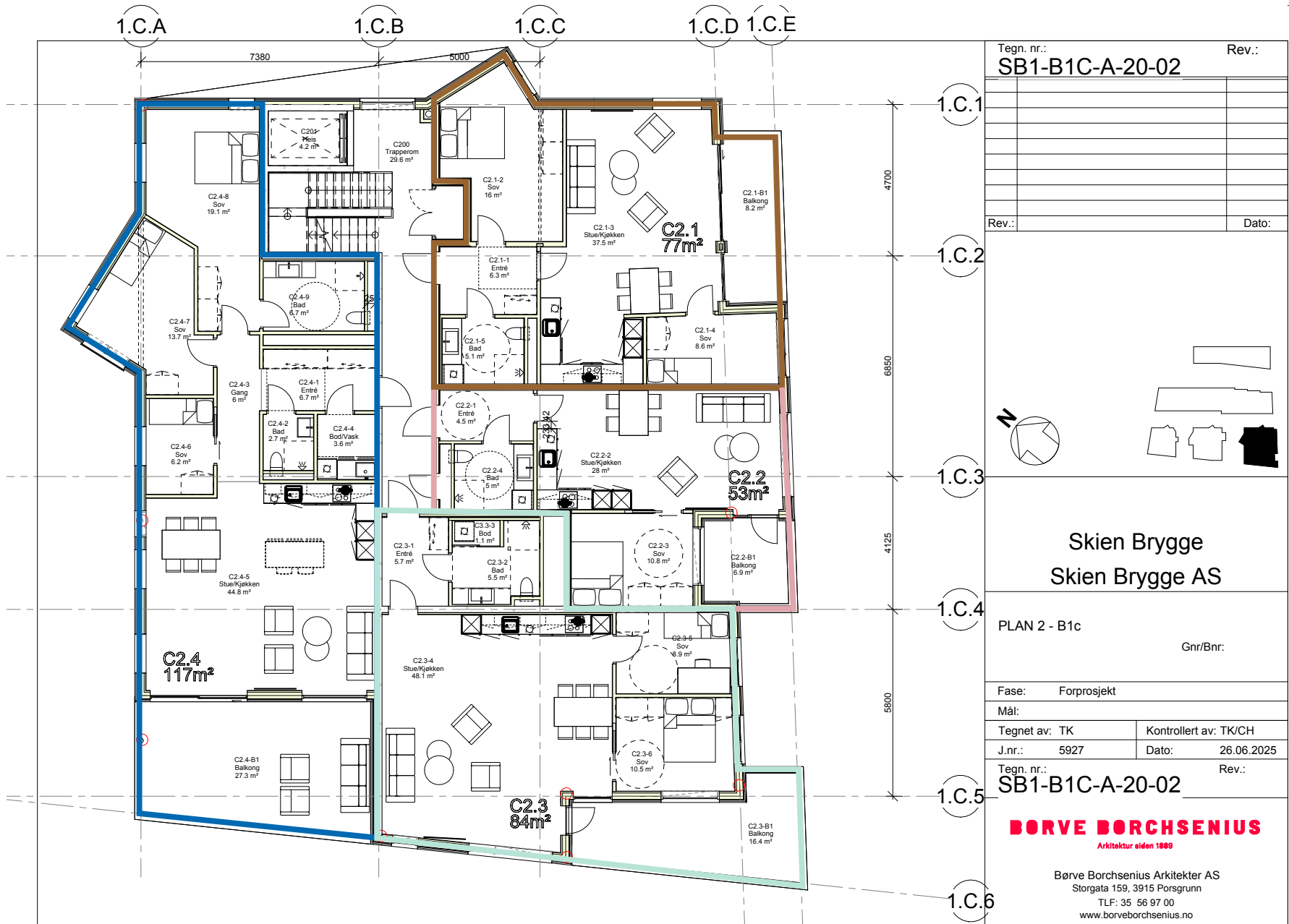
SKIEN BRYGGE

# Plantegninger Bygg C

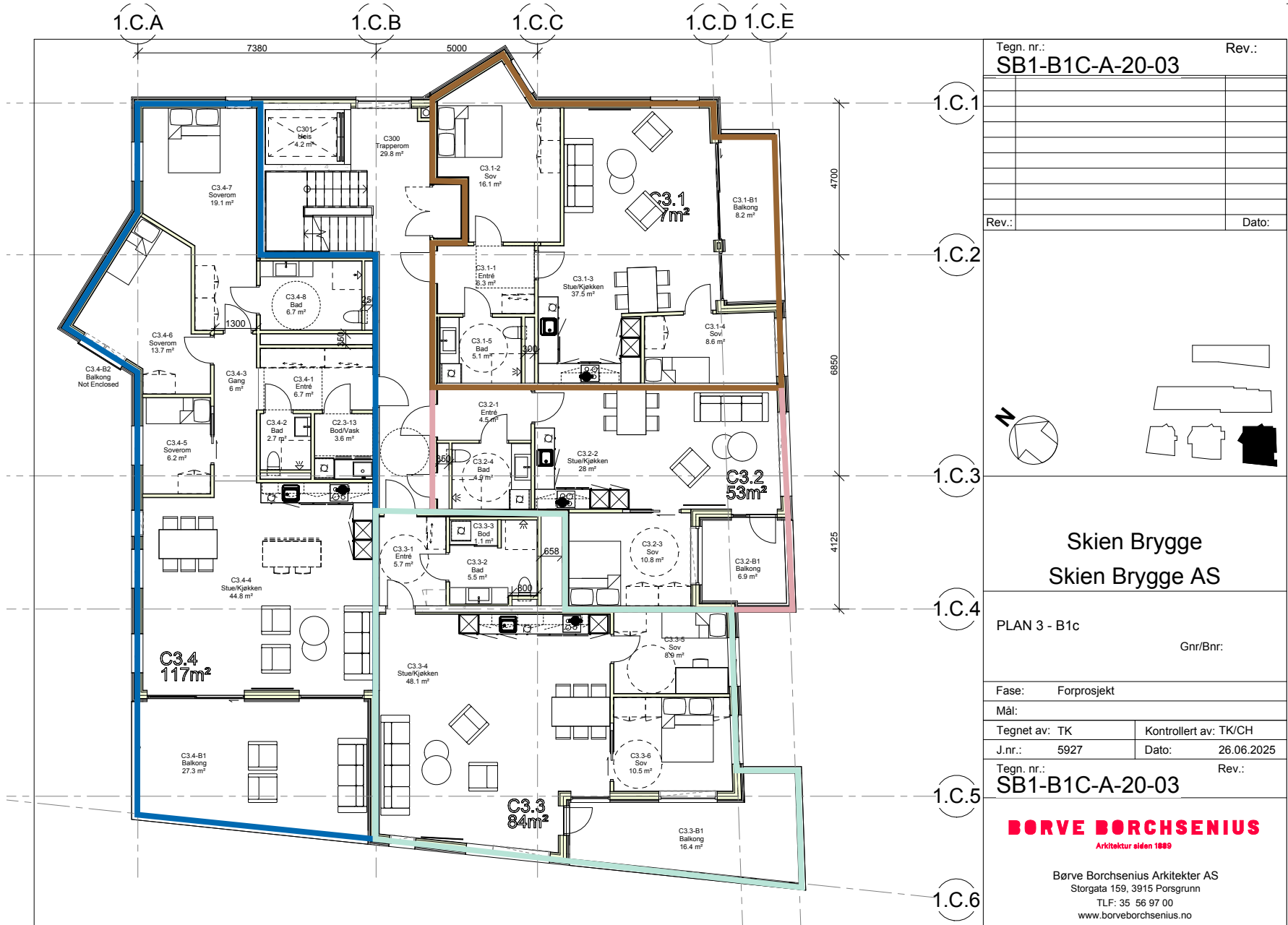




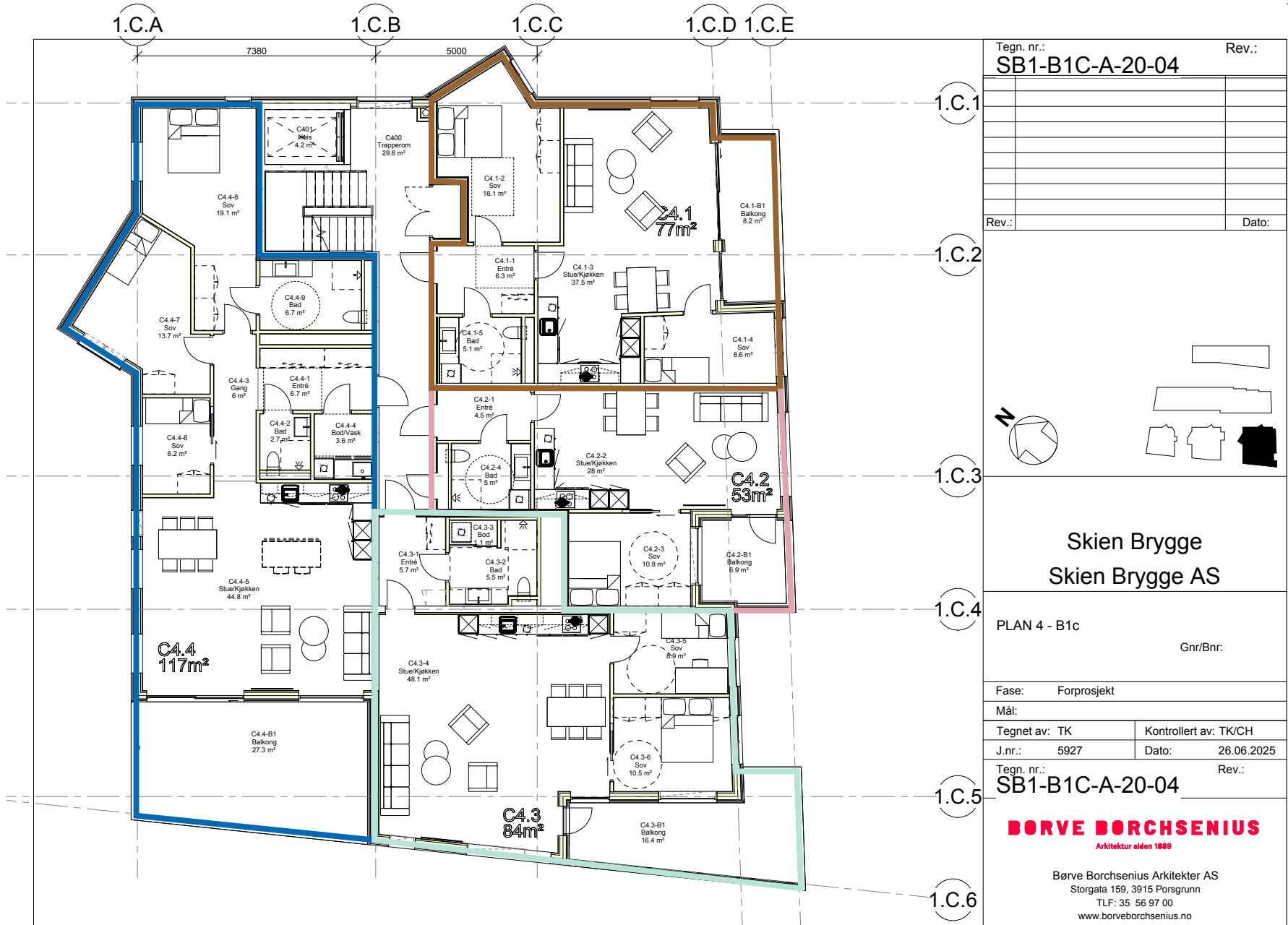
Tegn. nr.: SB1-B1C-A-20-01.2		Rev.:
Rev.:	Dato:	
<b>Skien Brygge</b> <b>Skien Brygge AS</b>		
PLAN 1 - B1c Messanin		
		Gnr/Bnr:
Fase: Forprosjekt		
Mål:		
Tegnet av: TK	Kontrollert av: TK/CH	
J.nr.: 5927	Dato: 24.11.2025	
Tegn. nr.: SB1-B1C-A-20-01.2		Rev.:
<b>BORVE BORCHSENIUS</b> <small>Arkitektur siden 1889</small>		
Børve Borchsenius Arkitekter AS Storgata 159, 3915 Porsgrunn TLF: 35 56 97 00 www.borveborchsenius.no		

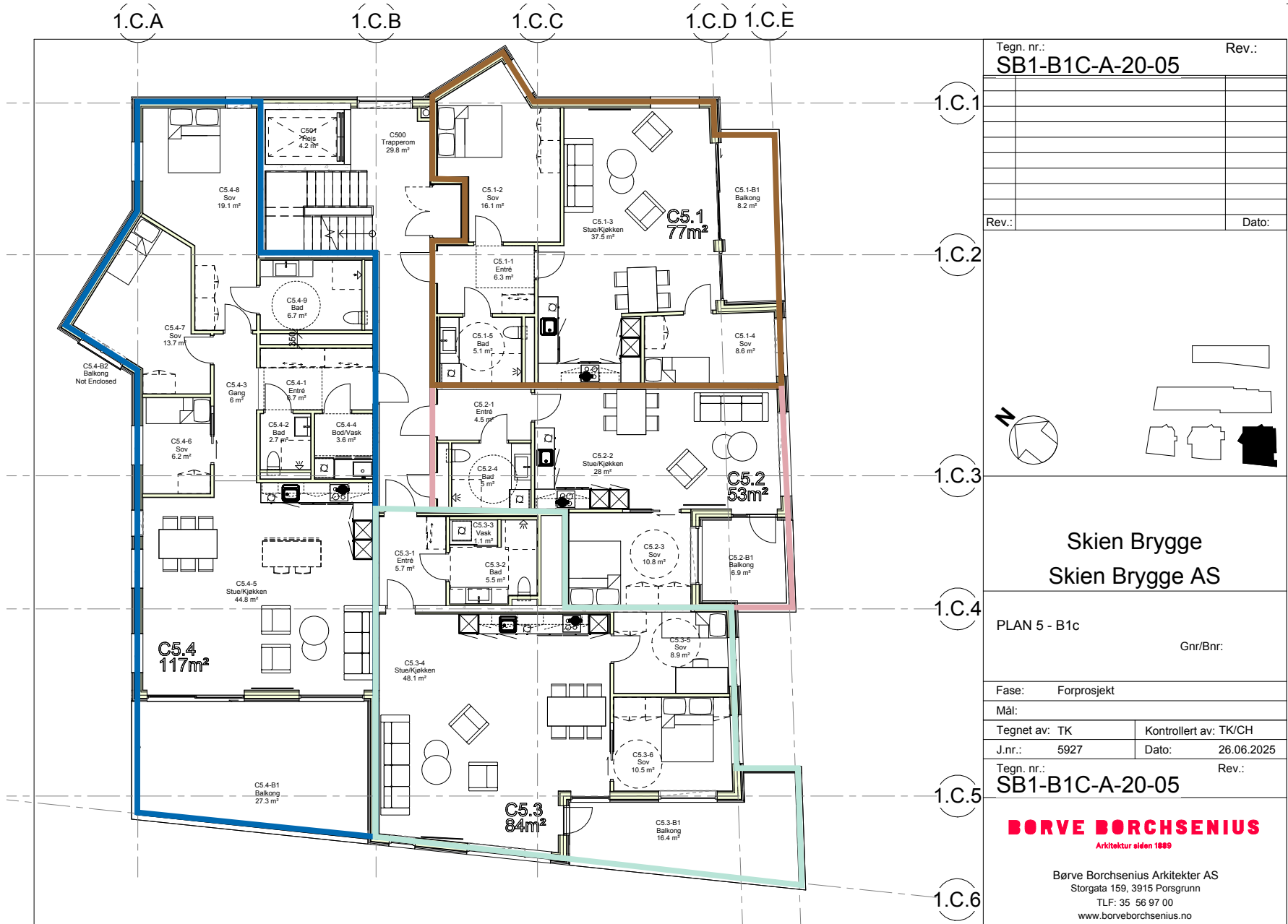


Tegn. nr.: SB1-B1C-A-20-02		Rev.:	
1.C.1			
1.C.2			
1.C.3			
1.C.4			
1.C.5			
1.C.6			
<p>Skien Brygge Skien Brygge AS</p>			
PLAN 2 - B1c		Gnr/Bnr:	
Fase: Forprosjekt			
Mål:			
Tegnet av: TK		Kontrollert av: TK/CH	
J.nr.: 5927		Dato: 26.06.2025	
Tegn. nr.: SB1-B1C-A-20-02		Rev.:	
<p><b>BORVE BORCHSENIUS</b> Arkitektur siden 1889</p>			
<p>Børve Borchsenius Arkitekter AS Storgata 159, 3915 Porsgrunn TLF: 35 56 97 00 www.borveborchsenius.no</p>			

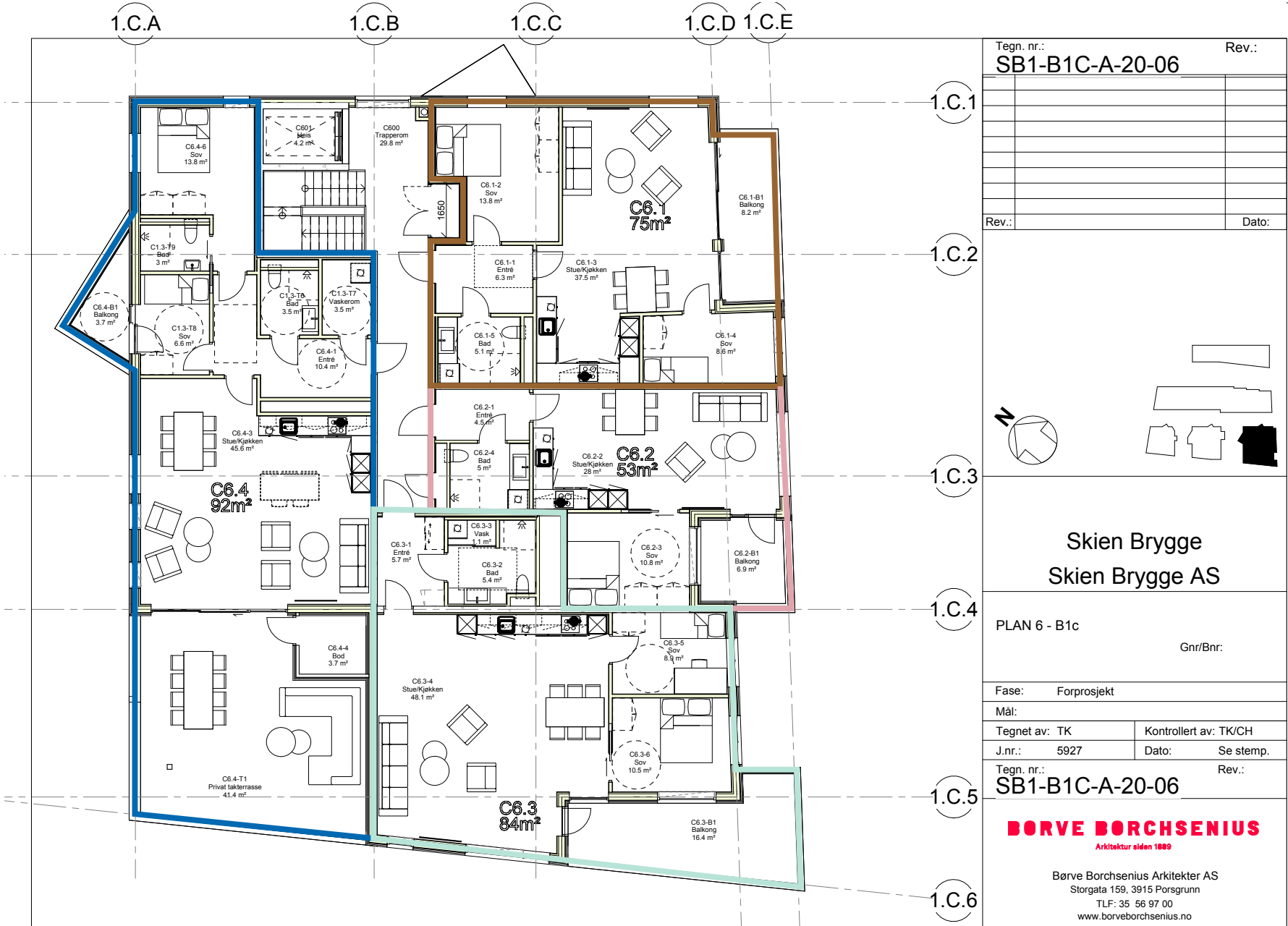


Tegn. nr.: SB1-B1C-A-20-03		Rev.:
1.C.1		
1.C.2		
1.C.3		
1.C.4		
1.C.5		
1.C.6		
Rev.:		Dato:
<p><b>Skien Brygge</b> <b>Skien Brygge AS</b></p>		
PLAN 3 - B1c		Gnr/Bnr:
Fase: Forprosjekt		
Mål:		
Tegnet av: TK	Kontrollert av: TK/CH	
J.nr.: 5927	Dato: 26.06.2025	
Tegn. nr.: SB1-B1C-A-20-03		Rev.:
<p><b>BORVE BORCHSENIUS</b> <small>Arkitektur siden 1889</small></p>		
<p>Børve Borchsenius Arkitekter AS Storgata 159, 3915 Porsgrunn TLF: 35 56 97 00 www.borveborchsenius.no</p>		





Tegn. nr.: SB1-B1C-A-20-05		Rev.:
1.C.1		
1.C.2		
1.C.3		
1.C.4		
1.C.5		
1.C.6		
Rev.:		Dato:
<p>Skien Brygge Skien Brygge AS</p>		
PLAN 5 - B1c		Gnr/Bnr:
Fase: Forprosjekt		
Mål:		
Tegnet av: TK		Kontrollert av: TK/CH
J.nr.: 5927		Dato: 26.06.2025
Tegn. nr.: SB1-B1C-A-20-05		Rev.:
<p><b>BORVE BORCHSENIUS</b> Arkitektur siden 1889</p>		
<p>Børve Borchsenius Arkitekter AS Storgata 159, 3915 Porsgrunn TLF: 35 56 97 00 www.borveborchsenius.no</p>		





SKIEN BRYGGE

# Skien Brygge boliger

Skien Brygge  
Hovedoppdragsnr: 201250193

#### KONTAKTPERSONER

##### Thomas André Hansen

Tittel: Eiendomsmegler MNEF  
Mob.: 98 20 42 24  
Epost: tah@privatmegleren.no

##### Ingrid Reiso

Tittel: Eiendomsmegler MNEF  
Mob.: 99 15 67 51  
Epost: ingrid.reisjo@privatmegleren.no

#### ANSVARLIG MEGLER

##### Thomas André Hansen

Tittel: Eiendomsmegler MNEF  
Mob.: 98 20 42 24  
Epost: tah@privatmegleren.no  
Privatmegleren Telemark  
Adresse: Torggata 7, 3724 Skien

#### SELGER / HJEMMELSHAVER

Selger er Skien Brygge Utvikling AS, org. nr. 924 751 991. Hjemmelshaver er Skien Brygge AS, org.nr. 915 773 834 og Bane Nor Eiendom AS org.nr. 980 374 505

Prosjektet er et samarbeid mellom Bane Nor Eiendom AS og J.B. Ugland Eiendom AS.

#### ADRESSE / EIENDOMSBETEGNELSE / TOMT

Langbrygga 2, 3724 Skien, Gnr. 300 bnr. 5385 i Skien kommune – eiet tomt.

51 leiligheter i første fase.

Utbyggingen gjennomføres i flere byggetrinn. Endelig eiendomsbetegnelse og tomtestørrelse vil framkomme når sammenføyinger/fradelinger er tinglyst. Adressene fastsettes av kommunen på et senere tidspunkt.

Det er planlagt flere bygg på eiendommen. Selger forbeholder seg retten til å etablere

ett eller flere borettslag/sameier. Selger kan også justere størrelsen på de enkelte borettslagene/sameiene i forhold til hva som er hensiktsmessig i forhold til utbyggingstakt, fremtidig drift og bruksrettigheter. Selger tar forbehold om tomtens størrelse inntil organisering er besluttet og oppmålingsforretning er gjennomført. Selger tar forbehold om at tomtene kan bli oppdelt i flere parseller.

#### EIERFORM

Selveierleiligheter i sameie, men det åpnes for at Selger også kan benytte borettslagsmodellen.

Med GBBL som forretningsfører er du sikret at fellesinteressene blir ivaretatt gjennom et godt opplegg for forvaltning, drift og vedlikehold. Utbygger eier og betaler den månedlige innbetalingen for boliger som eventuelt ikke er solgt ved ferdigstilling.

#### FELLESAREAL / UTOMHUSPLAN / FELLESFUNKSJONER

Hver kjøper vil i tillegg til sin bolig også disponere sameiets utvendige og innvendige fellesarealer. Selger har ikke bestemt endelig disponering av alle fellesarealer innen planområdet. For dette byggetrinnet vil utforming være iht. vedlagt utomhusplan. Anleggene vil bygges ut trinnvis. For det felles utomhusanlegg som ferdigstilles sammen med det første byggetrinn vil dette sameiet få rettigheter og plikter tilknyttet dette anlegget. Kostnaden for drift og vedlikehold deles da på antallet enheter i dette byggetrinnet. Når senere byggetrinn står ferdig med sine tilhørende felles utomhusanlegg innlemmes dette i eksisterende utomhusanlegg, og kostnadene fordeles da på antall enheter i ferdigstilte byggetrinn.

Kjøper forplikter seg til å respektere den organiseringen selger velger for fellesanlegg og -funksjoner, og til å følge de vedtekter, trivsels- og vedlikeholdsregler mv. som fastsettes for dette.

Avhengig av organiseringen kan det bli tinglyst erklæringer som sikrer kjøperne, eller at omkringliggende eiendommer sikres bruksrett til utearealene.

Til hvert byggetrinn eller hver bygningskropp kan det være utomhusanlegg som naturlig tilhører det enkelte sameie, hvor disse har alle rettigheter og plikter. Se utomhusplan.

Kostnader for drift av fellesanlegg og fellesfunksjoner er stipulert i felleskostnadene.

## BEBYGGELSE / INNHOLD

Bygningene oppføres med bærekonstruksjoner i stål og betong. Fasadene bygges opp som isolerte bindingsverkvegger. Utvendig fasade er i hovedsak aluminiumsplater i kombinasjon med noe trekledning

For innhold i den enkelte leilighet henvises det til plantegning av den enkelte leilighet. Avvik kan forekomme på tegningene. Er det motsetninger mellom prospekttegninger og leveransebeskrivelsen, gjelder leveransebeskrivelsen foran tegninger.

Garderobe, vaskeromsinnredning, inventar, løsøre og annen stippet innredning som kommer frem av plantegningene leveres ikke.

Alle vinduer skal leveres klargjort for screens med nødvendig tomrør etc.

Se leveransebeskrivelsen for mer og detaljert informasjon.

Til alle leiligheter leveres sportsbod forskriftsmessig iht. TEK17. Selger forbeholder seg rett til tildeling av boder.

## AREALER

Arealbegrep og arealmåling er i iht. NS 3940:2023 fra Standard Norge. Arealene oppgitt på tegning og i prisliste er angitt i:

BRA (boligens bruksareal). Summen av BRA-i, BRA-e, og BRA-b.

BRA-i (internt bruksareal): Arealet innenfor boenheten.

BRA-e (eksternt bruksareal): Areal av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som eksempel boder.

BRA-b (innglasset balkong): Areal av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenhetene.

TBA (tilleggsareal balkong): Areal av terrasser og åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. (Dette er ikke en del av bruksareal BRA).

ALH: Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde. (NB – må aldri opplyses alene, men alltid sammen med BRA)

GUA: Boligens gulvareal, summen av BRA og ALH.

Det tas forbehold om arealavvik mellom prospekttegning og kontraktstegning.

## GARASJEANLEGGET

Det bygges garasjeanlegg under byggene. Kjøp av garasjeplass er tilvalg og kommer i

tillegg til kjøpesummen for boligen. Det er mulighet for ladestasjon for elbil. Ladestasjon gjøres som et tilvalg i tilvalgsprosessen.

Sportsbod er inkludert i leilighetens totalpris. Bodene vil ligge i tilknytning til parkeringsanlegget.

Garasjeanlegget planlegges organisert som en anleggseiendom/næringsseksjon. Selger vil tinglyse de nødvendige rettighetene knyttet til tilkomst.

Selger vil beholde eiendomsretten til å fritt disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder. Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av garasjeanlegget med parkeringsplasser og boder vil bli utformet.

## GJESTEPARKERING

Ferdig utbygd vil gjesteparkering være etter gjeldende bestemmelser.

Gjester kan benytte seg av parkeringshus på lik linje med hotellet, kontor etc.

## SYKKELPARKERING

Avsatt plass til sykkelparkering kommer frem av utomhusplan.

Det er også sykkelparkering i garasjeanlegget.

## FREMDRIFT

Antatt byggestart er 3. kvartal 2026. De første boligene vil ferdigstilles cirka 18 måneder etter at grunnarbeidene er gjennomført. Dette tidspunktet er foreløpig og gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligene klar for overtagelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt.

Selger har tatt forbehold om at byggearbeidene ikke blir igangsatt før Selgers forbehold er frafalt (se «Forbehold»). Dersom selger frafaller forbeholdene, skal selger gi kjøper skriftlig melding om bindende overtakelsesperiode innenfor 4 måneder. Boligen skal være ferdigstilt i løpet av denne overtakelsesperioden. Selger skal senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen gi kjøper skriftlig melding om overtakelsesdato, som skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Overtakelsesperioden og overtakelsesdatoen er forpliktende og dagmulktbelagte frister. Selger har likevel rett til tilleggsfrist dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider, eller dersom vilkårene nevnt i bustadoppføringsloven §11 er oppfylt.

Dersom selger er forsinket iht. bustadoppføringslova § 17, kan kjøper kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen.

En forutsetning for at overtagelse skal kunne finne sted er at fullt oppgjør inklusive omkostninger er bekreftet mottatt på meglers klientkonto. Det gjøres oppmerksom på at oppgjørs- og overtagelsesforretning vil kunne skje selv om det fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstilling av de øvrige leiligheter, fellesarealer, tekniske installasjoner og øvrige byggetrinn.

Boligene skal leveres i byggrenjort stand, og ferdigstilte fellesarealer i ryddet stand. Ferdigbefaring av felles- og uteareal skal gjennomføres av selger og en representant fra kjøperne. Avhengig av årstiden vil ferdigstilling av utomhusarealene kunne bli utført etter overtakelse av boligene. Overtakelse kan ikke nektes av kjøper selv om utomhusarealer ikke er ferdigstilt.

#### **FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det er godkjent rammetillatelse.

Det prosjekteres og bygges i henhold til Byggeforskrift 2017, TEK17.

Selger har ansvaret for at det foreligger midlertidig brukstillatelse på bolig senest ved kjøpers overtagelse. Det er også selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest.

Kjøper plikter å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse.

#### **OPPVARMING**

Bygget tilkobles nærvarmeanlegg.

Det leveres forbruksmåler for oppvarming i/til hver leilighet.

Vannbåren gulvvarme i gangareal, stue og kjøkken som hovedoppvarming av leilighet. El. varmekabel eller vannbåren i badegulv. På soverom leveres panelovner.

#### **VENTILASJON**

Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner per leilighet. Avkast fra ventilasjonsaggregat ut i det fri via tak. Kjøkkenventilatorer leveres med avtrekk ev kullfilter.

Kan vurderes å tilby svaling (lett kjøling) på soverom som tilvalg.

#### **VANN / AVLØP**

Offentlig tilknyttet. Eventuelt privat vann- og avløpsnett mellom det offentlige tilknytningspunktet og frem til bygningskroppen driftes og vedlikeholdes i fellesskap av boligselskapene.

#### **ENERGIMERKING**

Energimerking av hver leilighet utføres av selger før overtakelsen. Boligene energimerkes iht. gjeldende forskrifter. Det er en forutsetning at boligene energimerkes for å få ferdigattest.

#### **OFFENTLIGE PLANER / REGULERING**

Eiendommen inngår i reguleringsplanen for Skien Brygge som ble vedtatt 15.12.2016 av Skien kommune.

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

Reguleringsplanen definerer de fysiske rammevilkårene for en byutviklingsstrategi for å:

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

#### **Området Nivå 1 er regulert til følgende formål:**

- Område for bebyggelse og anlegg
- Energianlegg(trafo) / vann- og avløpsanlegg / øvrige kommunaltekniske anlegg
- Område for kombinert bebyggelse og anlegg kombinert med samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Sentrumsformål / Energianlegg / vann- og avløpsanlegg / parkeringsanlegg / trase for teknisk infrastruktur

#### **Område Nivå 2 er regulert til følgende formål:**

- Områder for bebyggelse og anlegg
- Områder for bebyggelse og anlegg kombinert med samferdselsanlegg og teknisk

infrastruktur og bruk og vern av sjø og vassdrag

- Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Vei, fortau, sykkelvei/-felt, torg, gangarealer
- Områder for kombinerte samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Områder for grønnstruktur
- Områder for grønnstruktur kombinert med samferdselsarealer og teknisk infrastruktur
- grønnstruktur vei, sporvei/forstadsbane, gangareal, fortau, kjørevei
- Områder for grønnstruktur kombinert med bruk og vern av sjø og vassdrag
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Friluftsområde i sjø og vassdrag, farled, småbåthavn
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone kombinert med samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Hensynssoner

**Område Nivå 3 er regulert til følgende formål:**

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Gang- / sykkelvei (bro)

**Rekkefølgekrav:**

- Elvebunn
- Bebyggelse og anlegg
- Kjøreveier, parker, torg og fortau

Området er i stor utvikling og det må påregnes byggeaktiviteter i årene som kommer. Destinasjonen består av flere delområder.

Reguleringsplan med tilhørende bestemmelser fås ved henvendelse til megler.

Området vil være i utvikling og det må påregnes byggeaktiviteter i årene som kommer.

### **RETTIGHETER OG TINGLYSTE FORPLIKTELSER**

Servitutter i grunn:

2007/567446-1/200 13.07.2007 JORDSKIFTE Nedre Telemark jordskifterett. Saksnr. 0800-2002-1 Nedre del av Telemarksvassdraget. GJELDER DENNE REGISTER-ENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 4003 GNR: 300 BNR: 4885

Det gjøres oppmerksom på at det kan bli tinglyst nødvendige erklæringer/avtaler knyttet til gjennomføring av prosjektet. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/

erstatning for dette.

Grunnboksutskrift er innhentet og kan fås ved henvendelse til megler. Servitutter som ikke slettes følger eiendommen.

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

### **FORSIKRING**

Frem til overtagelse vil bygg og eiendom være fullverdiforsikret av selger. Etter overtagelse vil bygget være forsikret gjennom sameiet. Kjøper må selv ved overtakelse tegne innboforsikring.

### **EIENDOMSSKATT**

Dekkes inn gjennom de månedlige felleskostnadene, eller faktureres direkte fra Skien kommune sammen med de kommunale avgiftene. Avhengig av hvilken løsning sameiet velger.

### **FORMUESVERDI**

Formuesverdi er foreløpig ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter en beregningsmodell som tar hensyn til om leiligheten er en såkalt «primærbolig» eller «sekundærbolig». Kontakt megler for mer informasjon.

### **KONSESJON / ODEL**

Kjøp av leilighet er ikke konsesjonspliktig. Det hviler heller ikke odel på eiendommen.

### **UTLEIE**

Boligene vil i sin helhet kunne leies ut til boligformål. Utleie skal meldes til forretningsfører.

Boligen kan fritt leies ut i henhold til bestemmelsene i eierseksjonsloven og eventuelt vedtektene, dvs. utleie med varighet på over 30 sammenhengende dager. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøte.

Parkeringsplasser kan kun leies ut til andre boligeiere innenfor prosjektet Skien Brygge. Boder kan kun leies ut til andre boligeiere i samme eierseksjonssameie.

### FORRETNINGSFØRER

Selger har engasjert GBBL som forretningsfører for sameiet. Kostnader for dette er tatt inn i budsjett for felleskostnader.

### VEDTEKTER

Fås ved henvendelse til megler. Vedtektene for sameiet inneholder blant annet bestemmelser om vedlikehold. Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldene vedtekter og trivselsregler for sameiet.

Selger kan endre vedtektene for sameiet samt utarbeide nødvendige vedtekter/vedtektsbestemmelser i tråd med den endelige organiseringen i prosjektet.

### FELLESKOSTNADER

Til dekning av løpende fellesutgifter innbetaler den enkelte et månedlig beløp.

Dette beløpet består av driftskostnader.

Driftskostnader utgjør bygningsforsikring, fellesstrøm/energi, forretningsførsel, tilgang til trådløst fibernett, drift av bygningsmassen, renhold av fellesarealer, snømåking og plenklipping, vedlikehold samt generell drift av sameiet.

Det vil bli etablert system for måling av energiforbruk for den enkelte leilighet.

Dette forbruket, innboforsikring, TV/internett samt kommunale avgifter dekkes av den enkelte beboer og kommer i tillegg til felleskostnadene.

Styret i sameiet har ansvar for og plikt til å tilpasse de månedlige felleskostnadene til de reelle utgifter og gjennom dette sørge for at sameiet til enhver tid har en sunn økonomi.

Se prislisten som viser budsjetterte felleskostnader pr. måned pr. bolig.

Selger kan på vegne av sameiet og garasjesameiet inngå avtale om forretningsførsel og andre drifts- og serviceavtaler m.m. på inntil fem år.

### NÆRVARMEANLEGG

Boligene og byggene i Skien Brygge prosjektet får levert varmt vann til vannbåren gulvvarme og oppvarming av tappevann og energi til kjøling fra et nærvarmeanlegg basert på bergvarme. Hver bolig utstyres med individuelle forbruksmålere som måler forbruket av energi fra nærvarmeanlegget. Kostnader for andel av energi brukt i fellesarealer faktureres som en del av felleskostnader til boligen.

Nærvarmeanlegget kan bli solgt av utbygger til en ekstern aktør for kommersiell drift, eller det kan bli besluttet at det skal driftes som en del av felleskostnader. Boligeierne og

boligsameiet vil få levert energi fra nærvarmeanlegget og energiprisen vil bli levert til markedsmessig prisnivå. Prisenivået for energi per kWh som leveres fra nærvarmeanlegg vil være på tilsvarende nivå som man må betale for elektrisk energi inklusive spotpris, nettleie, fastledd, avgifter og påslag. Boligsameiet/boligeierne vil måtte forplikte seg til å kjøpe energi fra nærvarmeanlegget og vil bli regulert i fremtidig avtale.

### KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Boligene selges til fast pris. Avtale om kjøp forutsettes inngått på selgers standard kjøpekontrakt.

Ved kjøp av bolig i sameiet må du melde deg inn i Grenland Boligbyggelag dersom du ikke allerede er medlem.

Oppgjøret mellom partene foretas av PrivatMegleren.

Ved kontraktsinngåelse/mottagelse av \$12-garanti innbetaler kjøper kr 0, i forskudd. Se for øvrig «Betalingsplan».

Innskuddet samt omkostninger betales i forbindelse med overtagelsen.

Kjøper må fremlegge finansieringsbevis ved inngåelse av kjøpsavtale.

Utbygger plikter å stille garantier i h.h.t. Bustadoppføringslovas §12.

Kjøper betaler følgende omkostninger i tillegg til kjøpesummen:

Tinglysing av skjøte	Kr 545,-
Tinglysing av evt. pantobligasjon	Kr 545,-
Grunnboksutskrift	Kr 280,-
Dokumentavgift- 2,5 % av tomteverdien ca 3 200 pr BRAS, dvs ca kr 3 700,- - 11 500,-	

Omkostningene forfaller til betaling i forbindelse med overtagelsen.

Det tas forbehold om endringer i de offentlige gebyrene.

### BETALINGSPLAN

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

Ved kontraktinngåelser på et senere tidspunkt betaler kjøper et forskudd på kr 300 000,-, men ikke før selger har stilt garanti etter § 12.

Innbetalingen må være fri egenkapital. Beløpet blir stående på meglers klientkonto frem til overskjøting, med mindre selger stiller garanti etter bustadoppføringsloven § 47.

Frem til garanti etter buofl. § 47 stilles, anses beløpet som et depositum iht. buofl. § 46 (2). Ved utstedelse av forskuddsgaranti utbetales beløpet av megler til selger mot dokumentasjon av garanti. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til garanti etter § 47 er stilt, eller seksjonen er overskjøttet, forutsatt at de overstiger en ½ R. Resterende del av kjøpesummen, tilvalg/endringer og kjøpsomkostninger innbetales til megler senest tre virkedager før overtakelsen.

Selger forbeholder seg retten til å stille § 47-garanti også for sluttoppgjøret, altså i perioden fra overtakelse til tinglysning av skjøttet/den formelle hjemmelsovergangen.

Sluttoppgjøret betales i god tid før overtakelsen og eventuelt pantedokument skal være mottatt av megler for at overtakelsen kan gjennomføres. Det innebærer at sluttoppgjøret i sin helhet skal være kreditert meglers klientkonto for at kjøper skal anses for å ha betalt med befriende virkning.

Ettersom utomhusarealene vil ferdigstilles suksessivt i henhold til utbyggingsplanen, samt at årstidene også vil påvirke når utomhusarealene anses ferdig, vil kjøper ha rett til å holde tilbake en forholdsmessig andel av kjøpesummen for uferdig utomhusareal pr. overtakelsen. Det samlede tilbakeholdte beløpet vil være under sameiets styre sin instruksjonsrett. Beløpet skal kun tjene som sikkerhet for uferdig fellesareal utomhus og kan ikke benyttes som sikkerhet for andre eventuelle feil/mangler i den enkelte bolig (omgjøring av mangler).

### TILVALG

Det vil bli gitt mulighet for å gjøre individuelle tilpasninger i egen bolig for kjøpere som kjøper på et tidlig tidspunkt.

Selger/megler utarbeider en brosjyre som oppgir valg uten pristillegg.

Prosjektet og dets priser er likevel basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer.

Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles.

Se eksemplifiserte punkter under -

- Endrer selgers vederlag med mer enn 15 %

- Vil føre til ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse
- Hindrer rasjonell fremdrift
- Berører rammetillatelsen.

Det vises til bustadoppføringslovas §9 og 42. Det er en forutsetning at endringene er i samsvar med kravene som fremkommer av gjeldende teknisk forskrift.

Tilvalgsprosessen håndteres av prosjektets entreprenør i samarbeid med sine underleverandører. Kjøper vil bli varslet om tilvalgsprosessen og priser i god tid før eventuelle valg må tas.

Tilvalgene har et påslag og prisene for de ulike tilleggene vil bli oppgitt i forbindelse med tilvalgsprosessen.

For endringsforespørsler og -bestillinger kan selger ta et gebyr for undersøkelser og tilbud.

Eventuelle tilleggsbestillinger og endringer skal avtales skriftlig og faktureres direkte av entreprenøren med forfall til overtagelsesdatoen.

### TRANSPORT / VIDERESALG

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Videre salg/transport av kjøpekontrakt før overtakelse krever selgers samtykke og godkjenning av ny kjøper.

Ved selgers skriftlige samtykke påløper et gebyr på kr 30 000,- inkl. mva. til selger. Ny kjøper vil være bundet av evt. tilvalg og endringer.

### AVBESTILLING

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

Ved avbestilling reguleres erstatningen av bustadoppføringslova § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap og merkostnader ved kjøpers avbestilling.

Det økonomiske tapet kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse. Ved avbestilling før igangsetting belastes kjøper avbestillingsgebyr på 5 % av kjøpesummen, jf. bustadoppføringslova § 54. Påbegynte endrings- og tilleggsarbeider, som ikke øker salgsverdien for selger, må betales i sin helhet.

### GARANTI ETTER BUSTADOPPFØRINGSLOVEN

Det stilles garanti på 3 % av kjøpesummen som gjelder frem til overtakelsen, og garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtakelsen, jf. buofl. § 12.

Unntatt fra dette er dersom kjøper er å anse som profesjonell part/næringsdrivende; da

stilles det ikke garanti.

Det er tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at selgers forbehold er bortfalt jf. buofl. § 12 niende ledd.

Garanti skal uansett stilles før fysisk oppstart av byggearbeider.

Dersom selger ønsker å få utbetalt beløp innbetalt av kjøper før hjemmelsoverføringen er tinglyst, stilles det garanti etter buofl. § 47.

### PERSONOPPLYSNINGER MV.

Det gjøres oppmerksom på at megler/ selger vil gi informasjon om kjøper videre til forretningsfører i forbindelse med administrering av boligselskapet som boligen er en del av. Det blir også gitt videre nødvendige opplysninger om kjøper til leverandører av kabel-tv og internett, strøm samt andre i den grad dette er nødvendig for ytelse som er en del av boligen.

### LOVGRUNNLAG

Boligene selges etter bestemmelsene i bustadoppføringslova (lov av 13. juni 1997 nr. 43 med endring av 16. desember 2016). Denne gjelder kun ved salg til forbruker. Loven sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakt, jfr. §3. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse etter at prosjektet er ferdigstilt. Boligen vil da selges etter bestemmelsene i Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger står likevel fritt til å selge etter bustadsoppføringslova.

### SELGERS FORBEHOLD

Selger har rett til å gjøre endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum.

Det tas forbehold om endringer i plantegninger grunnet fremføring av ventilasjon, elektriske ledninger, vann- og avløpsrør, sprinkler o.a. Dette vil igjen kunne medføre endringer på nedforinger og innkassinger. Mindre arealkorrekasjoner grunnet dette og annet, betinger ikke prisendringer.

Næringsareal i 1. etasje vil bli tilpasset aktuell leietaker, hvilket kan medføre endringer også på fasade.

Tegninger, animasjoner og fotografier i prospektet er av illustrativ karakter og definerer ikke nøyaktig innhold av selgers leveranse. Det gjøres oppmerksom på at det i leveransen kan forekomme avvik fra beskrevet standard.

Detaljprosjektering av bygget ikke er gjennomført ved salgsstart.

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

Det tas forbehold før byggestart besluttes. Forbehold kan være:

- Tilstrekkelig salg
- Offentlige tillatelse
- Uforutsette hendelser som f.eks. endring av forutsetninger for prosjektet, store bevegelser i den totale markedssituasjonen og alvorlige endringer av entreprenørens økonomiske stilling.
- Utbyggers beslutning om igangsetting

Dersom forbeholdene ikke er avklart innen xx.xx.xxxx eller det blir klart før dette tidspunkt at ett eller flere av forbeholdene ikke vil bli oppfylt innen fristen, kan avtalen mellom partene heves uten ytterligere omkostninger for noen av partene.

Dersom selger gjør forbehold gjeldende, gjelder følgende:

- Kjøpekontrakt bortfaller, med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser.
- Ethvert beløp som kjøper har innbetalt skal, inkludert opptjente renter, uten ugrunnet opphold tilbakeføres til kjøper.

Selger kan på hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om underliggende forutsetninger ikke er oppfylt. Selger skal uten ugrunnet opphold gi kjøper skriftlig melding om når forbehold er bortfalt/fracfalt.

Dersom selger gjør forbehold gjeldende skal selger tilbakebetale forskuddsbeløpet inklusive opptjente renter. Utover dette har partene intet ansvar overfor hverandre. Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser uten forutgående varsel på usolgte boliger samt parkeringsplasser.

Det gjøres oppmerksom på at det kan bli plassert fellesinstallasjoner som kummer, stakeluker, koblingsbokser etc. på den enkeltes del av eiendommen uten at det kan gjøres krav som følge av dette. Det kan forekomme mindre avvik mellom seksjoneringsgrenser og faktisk anlagte skiller mellom seksjonene (kantstein, gjerder, hekker og

lignende). Videre kan det forekomme avvik mellom byggesakens situasjonskart/ utomhusplan og faktisk opparbeidet tomt.

Selger må rette seg etter eventuelle offentlige pålegg i byggesaken. Det gjøres oppmerksom på at frihåndstegninger, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplanting og arkitektoniske detaljer mv. som ikke inngår i leveransen. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er kun ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen.

### **DOKUMENTER SOM UTGJØR EN DEL AV PROSJEKTETS SALGSOPPGAVE**

Prospekt for Skien Brygge med tilhørende salgsoppgave og leveransebeskrivelse

- Salgstegning
- Vedlegg som bl.a. inneholder:
- Utkast til vedtekter for sameiet
  - Detaljregulering
  - Grunnboksutskrift
  - Servitutter
  - Selgers standard kjøpekontrakt
  - Bustadoppføringsloven

Det gjøres oppmerksom på at papirutgaver av salgsoppgaven kan være redigert etter utskrift, og det oppfordres derfor til alltid å ta utgangspunkt i den digitale utgaven av salgsoppgave og prisliste som finnes på prosjektets hjemmeside.

Ved avvik i salgsdokumentasjonen er det leveransebeskrivelsen som er førende for hva selger skal levere.

### **HVITVASKING**

Meglers rett til å stanse gjennomføringen av en transaksjon, tiltak mot hvitvasking, m.m. Iht. hvitvaskingsloven av 1. juni 2018 om hvitvasking og terrorfinansiering er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og kjøper.

Reelle rettighetshavere skal også kartlegges. Dersom partene ikke oppfyller lovens krav til kundetiltak, kan megler ikke etablere kundeforhold og heller ikke gjennomføre transaksjonen. Er det mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131 til 136A kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for konsekvenser dette eventuelt medfører.

Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil.

Prospektet er av godkjent av selger og utarbeidet av Skien Brygge Utvikling AS og meglere.

Sted/dato



SKIEN BRYGGE

# Kjøpekontrakt



SKIEN BRYGGE

# Kjøpekontrakt

## Eierseksjon i sameie under oppføring

Skien Brygge

201250193

.....  
Selger

.....  
Kjøper

## KJØPEKONTRAKT

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

Oppdrag: 201250193  
Formidling: PM Telemark AS

### Skien Brygge Utvikling AS

Org.nr. 924 751 991  
c/o Aider AS avd. Porsgrunn Dokkvegen 11  
3920 Porsgrunn  
E-post: tommy.thovsland@aider.no

heretter kalt «Selger», og

F.nr.:  
Tlf.:  
E-post:

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

.....  
Selger

## 1 Boligen

Selger overdrar til Kjøper eierseksjon nr. <nr.> på eiendommen gnr. 300, bnr. 5385 i Skien kommune.

Eiendommen vil bli seksjonert og seksjonsnummer tildelt. Selger tar forbehold om endelig seksjonsnummer, antall boligseksjoner i eierseksjonssameiet og om tidspunkt for endelig seksjoneringsvedtak.

Kontraktsubjektet er bestående av:

- bolig nr.
- tilhørende balkong/terrasse der dette fremgår av tegning.
- bruksrett til sportsbod i fellesareal
- bruksrett til eierseksjonssameiets utvendige og innvendige fellesarealer.

Ovennevnte kontraktsubjekt benevnes heretter som «Boligen».

Garasje plass, 1 stk. a kr. 500 000  JA  NEI  
Eventuelt kjøp av garasje plass vil reguleres i egen avtale der spesifiserte omkostninger og bestemmelser fremgår.

Boligen leveres som angitt i prospekt (leveransebeskrivelse og tegninger m.m.) som Kjøper er kjent med og som er en del av denne kontrakt.

.....  
Kjøper

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

## 2 Kjøpesum

Avtalt kjøpesum er kr <beløp> (heretter kalt Kjøpesummen).

Kjøpesum	Kr
[Kjøpesum for 1 stk. garasje plass]	Kr
<b>Totalt</b>	<b>Kr</b>

Betalingsplan:

Forskudd	Kr
Kjøpesummen innen overtakelse, jf. punkt 3 og 10	Kr
<b>Til sammen</b>	<b>Kr</b>

Kjøpesummen er fast og ikke gjenstand for regulering, med unntak av tillegg for tilvalg og endringsbestillinger, se punkt 10.

## 3 Omkostninger

Kjøper betaler følgende omkostninger i tillegg til kjøpesummen:

Andel av dokumentavgiften	kr	0,-
Salgsoppgave	kr	3 700,- - 11 500,-
Tinglysing av skjøte	kr	545,-
Tinglysing pr. pantdokument	kr	545,-
Grunnboksutskrifter	kr	280,-
<b>Til sammen:</b>	<b>kr</b>	<b>fra ca. kr. 5 070,- - 12 870,-</b>

Omkostningene forfaller til betaling innen Overtakelsestidspunktet.

Det tas forbehold om endringer i forskrifter fra offentlig myndighet som innvirker på tinglysningsgebyr og eventuell dokumentavgift. Kjøper har risikoen for forskrifts- og avgiftsendringer.

## 4 Forbehold fra selger

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av avtalen:

- Minstesalget oppnås.
- Alle offentlige godkjenninger foreligger.
- Åpning av byggelån.
- At styret vedtar oppstart.

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

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

.....  
Selger

.....  
Kjøper

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

## 5 Oppgjør

### 5.1 Innbetalinger

Alle innbetalinger skjer til PM Telemark AS, heretter kalt «Megler», klientkonto nr. Klientkonto (62500549306), merket med KID-kode.

Oppgjøret foretas av Privatmegleren Telemark avd. Porsgrunn, org.nr. 994887580, Postboks 1003, 3905 PORSGRUNN. Mail: oppgjor.telemark@privatmegleren.no.

Kjøper skal betale i henhold til avtalt betalingsplan jf. punkt 2. Kjøpesummen og omkostningene regnes ikke som rettidig betalt før den er innkommet/valutert på Meglers klientkonto.

#### BENYTTES VED FORSKUDD

Forskuddsbeløpet, kr 0,- innbetales ved kjøpers mottagelse av §12-garanti, se pkt. 6. Dette skal være såkalt fri egenkapital, dvs. at det ikke kan være knyttet noen vilkår eller forbehold til innbetalingen av pengene utover de som følger av nærværende kontrakt.

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

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

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

.....  
Selger

.....  
Kjøper

### 5.2 Kjøpers betalingsplikt og Kjøpers kontraktsbrudd

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

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

For den del av Kjøpesummen som ikke måtte være innbetalt til Megleren i rett tid, enten dette er som følge av forsinket oppgjør fra Kjøperens finansieringskilder eller av andre grunner, kan Selger kreve at Kjøper betaler forsinkelsesrente i henhold til lov om renter ved forsinket betaling m.m. (forsinkelsesrenteloven) av 17. desember 1976 nr. 100. Denne bestemmelse gir ikke Kjøperen rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt i punkt 2.

Kjøper har krav på fristforlengelse dersom vilkårene i bustadoppføringslova § 51 er oppfylt.

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

Selger har ved vesentlig mislighold fra Kjøper som gir rett til å heve kontrakten, rett til å få dekket sitt dokumenterte tap og dokumenterte påførte kostnader gjennom deknings- salg. Ved heving som følge av kontraktsbrudd fra Kjøpers side vil Selger holde Kjøper ansvarlig for økonomisk tap og merkostnader som følge av hevingen. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i Kjøpers eventuelle innbetalinger.

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

### 5.3 Kjøpers avbestilling

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

Ved avbestilling reguleres erstatningen av bustadoppføringslova § 53, slik at Selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap og merkostnader ved Kjøpers avbestilling. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at det økonomiske tapet kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse. Påbegynte endrings- og tilleggsarbeider, som ikke øker salgsværdien for Selger, må betales i sin helhet.

Ved avbestilling før igangsetting belastes Kjøper iht. prospekt, jf. bustadoppføringslova § 54.

### 6 Sikkerhetsstillelse (garanti)

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

Selgers forbehold nedenfor utsetter garantiplikten til forbeholdene faller bort eller byggearbeidene fysisk starter (se også punkt 4), jf. bustadoppføringslova § 12:

.....  
Selger

Det er tre forbehold som utsetter Selgers plikt til å stille garanti.

- Minstesalg oppnås.
- Alle offentlige godkjenninger foreligger.
- At styret vedtar oppstart og byggelånet er åpnet.

## 7 Boligen, eierseksjonssameiet og eiendommen

### 7.1 Boligen

Boligen leveres som angitt i prospektet som Kjøper er gjort kjent med og som er en del av denne kontrakt.

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

Ca. 1 år etter at Boligen er overlevert vil det skriftlig innkalles til kontrollbefaring og deretter utføres justeringer og etterarbeider av eventuelle mangler snarest mulig i henhold til mangelliste.

### 7.2 Tomten og utomhusareal

Kjøper aksepterer at utomhusareal ferdigstilles i tråd med landskapsplanen for gjeldende byggetrinn.

Området vil være under utvikling og det må påregnes byggeaktivitet i årene som kommer.

.....  
Kjøper

Selger forplikter seg til å gjøre ferdig utomhusarealene så snart som mulig etter at bebyggelsen/prosjektet er ferdig utbygget. Avhengig av årstiden kan ferdigstilling av utomhusareal bli utført etter overtakelse av Boligene. Blir ferdigstilling på høsten er det naturlig at beplantning og plen blir ferdigstilt våren etter. I så fall vil Borettslaget ha rett til å beslutte tilbakehold/deponering for ikke fullførte eller mangelfulle arbeider på utomhusareal, se punkt 7.3 nedenfor.

Utomhusarealene i prosjektet etableres som et felles utomhusområde for alle byggetrinn, borettslag og boligsameier. Selger kan fastsette vedtekter som er bindende for alle andelseiere og seksjonseiere vedrørende bruk, drift/vedlikehold av utomhusarealene samt om fordeling av kostnader.

Landskapsplanen er av en slik karakter at den ikke kan anses som et kart, men en illustrasjonsskisse fra landskapsarkitekt. Landskapsplanen er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse, men er ikke endelig fastsatt og kan endres i forbindelse med detaljprosjekteringen.

### 7.3 Eierseksjonssameiet

Boligene blir organisert som et eierseksjonssameie iht. eierseksjonsloven. Kjøper har rett og plikt til å være medlem av eierseksjonssameiet som skal etableres. Kjøper har rett og plikt til å følge eierseksjonsloven og eierseksjonssameiets til enhver tid gjeldende vedtekter. Som vedlegg og en del av denne avtalen følger utkast til vedtekter som gjelder. Selger forbeholder seg retten til å gjøre endringer i vedtektene.

Eierseksjonssameiet vil bestå av XX seksjoner. Selger tar forbehold om å endre antall seksjoner i eierseksjonssameiet, og eierseksjonssameiet kan også utvides til å omfatte flere bygninger/seksjoner i prosjektet. Selger forbeholder seg retten til å omdisponere areal eller endre boligsammensetningen (f.eks. ved at boliger slås sammen eller deles).

Garasjeanlegget planlegges organisert som en anleggseiendom/næringsseksjon. Selger vil tinglyse de nødvendige rettigheter knyttet til tilkomst.

Det vil bli utarbeidet egne vedtekter for bl.a. garasjeanlegget når prosjektets endelige

organisering blir besluttet.

Selger forbeholder seg retten til å endre prisene for usolgte enheter uten forutgående varsel. Prislisten kan derfor bli erstattet av en senere utgave.

Alle seksjonseiere i eierseksjonssameiet må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/fellesutgifter overfor eierseksjonssameiet.

Kjøper plikter å betale månedlige felleskostnader, som består av drifts- og vedlikeholdskostnader internt i eierseksjonssameiet, samt en andel av det totale sameiets drifts- og vedlikeholdskostnader. Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i eierseksjonssameiets vedtekter.

Kjøper er innforstått med at felleskostnadene vil bli påvirket av eierseksjonssameiets vedlikeholdsbehov og driftsavtaler eierseksjonssameiet inngår m.m. Kjøper er også kjent med at eierseksjonssameiets og det totale sameiets drifts- og vedlikeholdskostnader først vil bli endelig fastsatt etter konstituering, og etter hvert som eierseksjonssameiet og det totale sameiet får erfaring med de utgifter/kostnader som påløper.

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

Kjøper er innforstått med at eierseksjonssameiets styre overtar andel fellesareal på vegne av Kjøper. Kjøper gir ved underskrift på denne kontrakt styret, eventuelt representanter som velges av de fremtidige seksjonseierne, fullmakt til å overta fellesarealer. Fullmakten innebærer også en rett for styret til å beslutte eventuelt tilbakehold/deponering for ikke fullførte eller mangelfulle arbeider på fellesarealene, samt til å frigi eventuelt tilbakeholdt beløp. Hver kjøpers forholdsmessige andel av eventuelt tilbakeholdt

.....  
Selger

.....  
Kjøper

beløp kan ikke ombyttes i andre påståtte feil/mangler for eksempel inne i Boligen. Overtakelsesforretning for fellesarealene skal gjennomføres før overtakelsesforretning for de enkelte seksjoner.

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

Selger engasjerer forretningsfører, vaktmestertjeneste og leverandør for tele/data for eierseksjonssameiets regning.

### 8 HEFTELSE

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

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

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

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

.....  
Selger

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

### 9 TINGLYSING

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til PM Telemark AS som lyder på samlet kjøpesum for hele prosjektet, med margin for eventuelle prisøkninger. Pantedokumentet inneholder også urådighetserklæring som hindrer at det kan tinglyses nye, frivillige heftelser på eiendommen uten Meglers samtykke. Pantedokumentet tinglyses som en heftelse på eiendommen, og tjener som sikkerhet for Partenes rettigheter og plikter etter kjøpekontrakten. Megler skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom Partene er avsluttet og skjøtet er tinglyst i avtalt stand. Kjøper er gjort kjent med at dette kan ta noe tid. Selger har rett til å tinglyse flere slike pantedokumenter med urådighetserklæring i forbindelse med lansering av fremtidige salgstrinn.

Selger skal utstede skjøte i undertegnet stand til Kjøper, samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet oppbevares hos Megler som foretar tinglysning når Kjøper har innbetalt fullt oppgjør inkl. omkostninger (se punkt 2, 3 og 5).

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

.....  
Kjøper

## 10 Endringer og tilleggsarbeider

### 10.1 Kjøpers endringer

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

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

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

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

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

### 10.2 Selgers endringer

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

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

avklare plassering og omfang av søyler.

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

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

Tegninger og bilder i markedsføringsmaterieill er kun illustrasjoner og kan avvike noe i forhold til plan – og fasadetegninger som vedlegges. Selger leverer ikke: Innredninger, garderobe, lamper, øvrig belysningsutstyr, tepper, møbler og annet tilbehør, med mindre det fremgår av romskjema. Er det motsetninger mellom prospekttegninger/illustrasjoner og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger/illustrasjoner.

## 11 Overtakelse / ferdigbefaring

Antatt byggestart er 3. kvartal 2026. De første boligene vil ferdigstilles cirka 18 måneder etter at grunnarbeidene er gjennomført. Dette tidspunktet er foreløpig og gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligene klare for overtagelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt.

.....  
Selger

.....  
Kjøper

Når Selgers forbehold i punkt 4 er bortfalt skal Selger skriftlig meddele til Kjøper dagmulktbelagt ferdigstillelsesintervall på inntil seks måneder.

Selger skal varsle overtakelsesmåneden minst tre måneder før overtakelse. Det eksakte overtakelsestidspunkt skal gis med minst seks ukers varsel, og skal ligge innenfor ferdigstillelsesintervallet som ble varslet i henhold til avsnittet over.

Selgeren har imidlertid krav på tilleggsfrist etter bustadoppføringslova § 11, se punkt 12 nedenfor.

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

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

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

Selger skal overlevere Boligen i byggerengjort stand.

Kjøper kan kun nekte overtakelse dersom Boligen på overtakelsestidspunktet har vesentlige feil eller mangler. Overtakelse kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre

arbeider, herunder på utomhus- og fellesarealer, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele leiligheten andelen gir enerett til bruk av kan bebos. Det skal foreligge ferdigattest, alternativt midlertidig brukstillatelse ved overtakelse. Kjøper plikter å overta boligen selv om andelen ikke er opprettet i grunnboken.

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til Boligen ved overtakelsesbefaringen, såfremt sluttoppgjør jf. punkt 2, 3 og 5 er bekreftet innbetalt, eventuelt deponert.

### **12 Selgers kontraktsbrudd**

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

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

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

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

.....  
Selger

.....  
Kjøper

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

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

Reklamasjoner må meddeles skriftlig til Selger etter rutiner som blir informert om ved overtakelsen. Kjøper mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom han ikke varslar Selger om mangel innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. En mangel kan uansett ikke gjøres gjeldende senere enn fem år etter overtakelsen, med mindre Selger har påtatt seg å svare for mangler i lengre tid. Dersom Kjøperen ikke gjør gjeldende reklamasjoner anses Boligen som godkjent.

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

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

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

(nedstenging, innstramninger etc.) og event. krig i Europa som gir materialmangler.

### 13 Forsikring

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

### 14 Meglers rett til å stanse gjennomføringen av en transaksjon

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

.....  
Selger

.....  
Kjøper

## 15 Transport / videresalg

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av Selger. Dersom transport godkjennes, påløper et gebyr til Selger på kr 30.000,-. Selger kan trekke beløpet av Kjøpers eventuelle innbetalinger.

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

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

## 16 Særlige bestemmelser

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

Kjøper plikter å få den nødvendige informasjonen ved større endringer av leveransen og eventuell deling og resekjonering.

All ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

## 17 Tolkingsregler

Det kan ikke avtales eller gjøres gjeldende vilkår som er dårligere for Kjøperen enn det som følger av bustadoppføringslovens bestemmelser, jf lovens § 3.

Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne kontrakten, foran standardiserte bestemmelser. Ved motstrid mellom

leveransebeskrivelse og tegninger gjelder leveransebeskrivelsen.

## 18 Kontraktsdokumenter / bilag

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

- Prospekt i forhåndssalgfasen, datert 30.01.2026 som inneholder:
- Leveransebeskrivelse/romskjema
- Plantegninger
- Landskapsplan

.....  
Selger

.....  
Kjøper

# Elsignering

ELSIGNERING:	
SOM SELGER:	SOM KJØPER:
Skien Brygge Utvikling AS	
v/ Tommy Thovsland	

.....  
Selger

.....  
Kjøper

**Sendes til: Privatmegleren Telemark AS**

Tlf: 98 20 42 24 Mail: tah@privatmegleren.no  
Tlf: 99 15 67 51 Mail: ingrid.reisjo@privatmegleren.no

For eiendommen: Skien Brygge – salgstrinn 1  
Langbrygga 2, gnr. 300, bnr. 5385 i Skien kommune

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostninger i henhold til opplysninger i salgsoppgave m/tilbehør for eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at budet er inngitt i forhåndssalgperioden, og at det kan bli mindre endringer mellom tilgjengelig salgsmateriell og endelig salgsprospekt.

Kjøpet vil bli finansiert slik:

<b>Bank/låneinstitusjon:</b>	<b>Referanse &amp; tlf. nr.</b>	
Lån		Kr
Egenkapital		Kr
Totalt		Kr

Ønskes uforpliktende verdivurdering av egen eiendom fra PrivatMegleren

JA       NEI

Overtagelse: ved ferdigstilling - som angitt i salgsoppgave.  
Nærværende bud er bindende: 24 timer fra mottatt budskjema  
Eventuelle forbehold:

Undertegnede er kjent med at utbygger/selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert kjøpetilbud. Budgiver er kjent med meglers forbrukerinformasjon om budgivning og de forpliktelser som budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha mottatt komplett salgsoppgave/eiendomspresentasjon med alle vedlegg samt informasjonsbrosjyren, «til kjøper av nyoppført bolig». Kjøpetilbudet er bindende for budgiver når det er kommet til utbyggers/ selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at kjøpetilbud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Budgiver aksepterer at selger/megler kan innhente kredittopplysninger.

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



SKIEN BRYGGE

 PRIVATMEGLEREN



Ingrid Reisjø

Mob.: 99 15 67 51

Epost: [ingrid.reisjo@privatmegleren.no](mailto:ingrid.reisjo@privatmegleren.no)



Thomas André Hansen

Mob.: 98 20 42 24

Epost: [tah@privatmegleren.no](mailto:tah@privatmegleren.no)

**BANE NOR**  
EIENDOM



**J.B. UGLAND**