

HERKULES
park

Innhold

Nye hjem ved vannet	5
Beliggenhet	9
Næhtet i hverdagen	17
Utbyggers tanker	18
Arkitektens ord	21
Situasjonsplan	22
Livet i ny leilighet	25
Tilvalg	35
Etasjeplaner	36
Felles leilighet	41
Plantegninger 3-roms	42
Plantegninger 4-roms	66
Romskjema	68
Leveransebeskrivelse	74
Prosjektinformasjon	78
Kontakt	86



Nye hjem ved vannet

I grønne og rolige omgivelser ved Hjellevannet fortsetter vi å bygge nye og moderne kvalitetsleiligheter med en helt unik utsikt.

Flotte balkonger og terrasser, åpne og gjennomgående planløsninger og heis direkte til p-kjeller. Grønne og parkmessige uteområder mot vannet. Dette er bare noen av de attraktive fasilitetene Herkules Park kan by på.

Totalt vil prosjektet bestå av 84 solrike boliger fordelt på fire leilighetsbygg. Andre byggetrinn består av to bygg med til sammen 44 leiligheter inkludert en fellesleilighet.

Med innholdsrike og populære Herkules Senter rett på baksiden av boligen, og med gangavstand til byen, er det knapt mulig å bo mer praktisk i Skien. Her bor du ikke bare flott med fantastiske solforhold – her bor du også i nærheten av alt.

44 leiligheter | 3 - 3/4 - 4-roms | 73 - 166 kvm | 1 gjesteleilighet

Flere
muligheter
ved vannet





Beliggenhet som gir nærhet og frihet

Det hender det dukker opp noen helt spesielle muligheter. Herkules Park er nettopp det. Beliggende i første rekke mot Hjellevannet og med en unik utsikt mot byen og Telemarks-landskapet bak, er dette en ekte idyll i Skien.

Samtidig som man kan nyte roen og de grønne og luftige omgivelsene, er man likevel tett på både byliv og alle kvaliteter man ønsker i nærmiljøet – nettopp for å gjøre hverdagen i ny bolig så enkel som mulig.

Herkules senter, med dagligvarer, restauranter og 110 butikker, ligger praktisk talt rett på baksiden av din nye leilighet. Her kan du handle i tøflene hvis du vil. Gangbro og ny gang- og sykkelvei tar deg inn til sentrum på en-to-tre.

Enten det er kulturtilbud, Odds hjemmekamper eller kafélivet i byen du setter mest pris på, vil alt være innenfor kort gang- sykkelavstand. Herkules Park er leiligheter som for alvor gir deg nærhet og frihet til å nyte byen du bor i.



Ta heisen til byens største handelsområde

Noe av det unike med Herkules Park er at du praktisk talt bor på toppen av byens mest populære kjøpesenter. Du kan sitte på din solrike balkong og nyte friheten, roen og utsikten over Hjellevannet, eller du kan ta heisen ned og rusle rett inn i Skiens største handelsområde.

Om Herkules Senter

110 butikker

1.550 parkeringsplasser

Største handelsområdet i Skien

Food court

Dagligvarebutikk

Åpent 9 til 20 mandag til fredag (18 på lørdager)

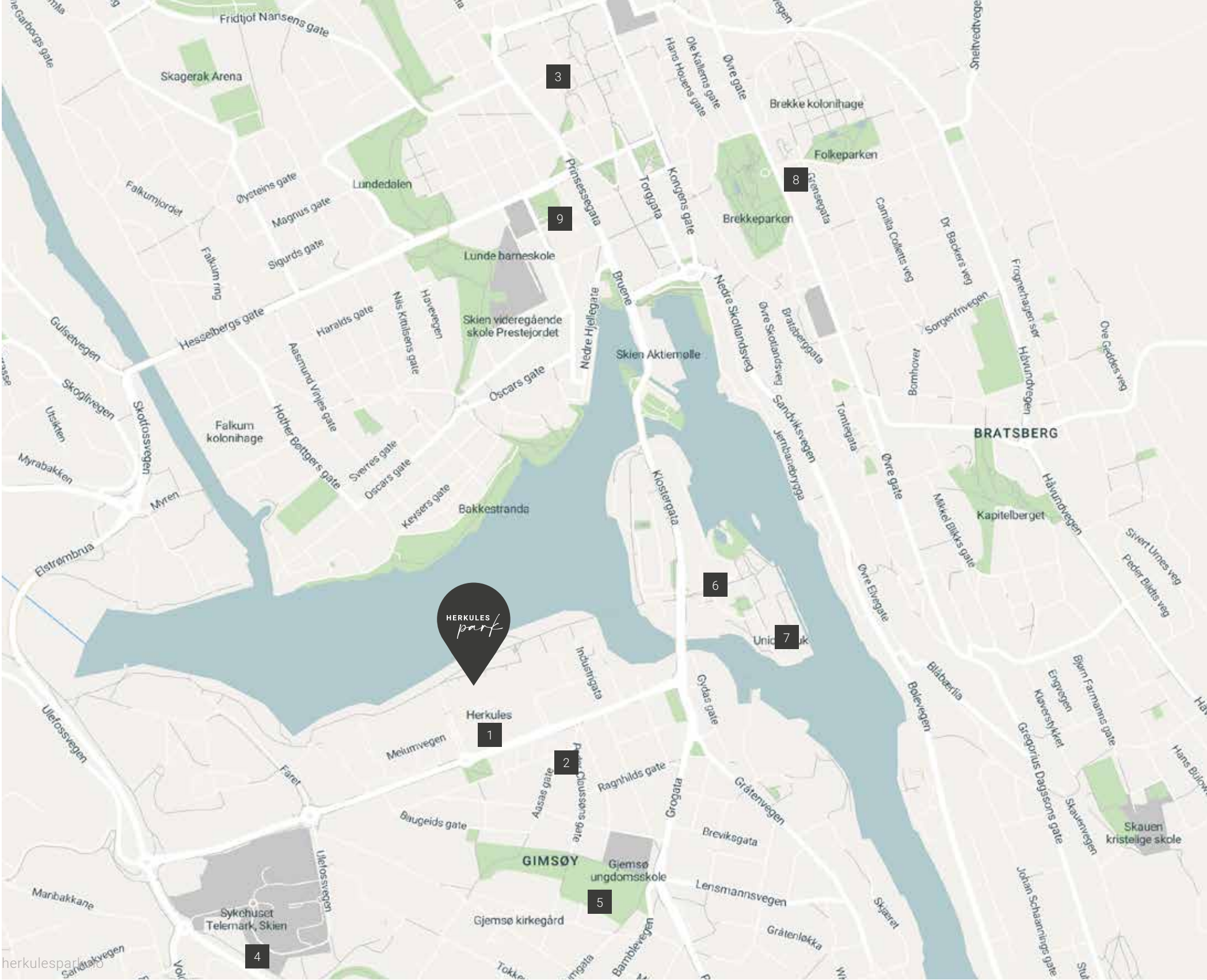




Omgitt av historie

Idyll og båtliv på Hjellevannet, i Telemarkskanalen og på Skienselva.
I Herkules Park er du omgitt av vannveiene som skapte byen og ga den liv.

Fra det grønne parkområdet utenfor leiligheten går gangbrua over til Klosterøya, et område fullt av historie, utvikling, transformasjon og fremtid. Fra nonnekloster til bergverksdrift, fra herregård til trelast og papirindustri, og i senere år en fullstendig transformasjon til attraktivt bolig- og rekreasjonsområde sør for sentrum.



Nært i hverdagen

VARER OG TJENESTER

- | | | |
|---|-------------------------------|---------------|
| 1 | Herkules Senter | 0 m |
| | Meny, bokhandel, frisør osv. | |
| | totalt 110 butikker 9-20 (18) | |
| 2 | Spar skobi, PostNord | 3 min gangvei |
| 3 | Vinmonopol | 6 min med bil |

KOLLEKTIVT OG TRANSPORT

- | | |
|----------------------------|----------------|
| Skien terminal Landmannst. | 24 min gangvei |
| Skien stasjon | 8 min med bil |
| Sandefjord lufthavn Torp | 47 min med bil |
| Bussholdeplass | 200 m |

TRENING

- | | | |
|---|--------------------|----------------|
| 4 | Skien Fritidspark | 15 min gangvei |
| 5 | Hjellevannet rundt | 0 min gangvei |
| 6 | SATS Klosterøya | 10 min gangvei |

KULTUR OG ANNET

- | | | |
|---|-------------------------|----------------|
| 7 | Teater Ibsen | 15 min gangvei |
| 8 | Telemark museum | 8 min med bil |
| 9 | Ibsenhuset kultursenter | 5 min med bil |

SKOLER OG BARNEHAGER

- | | |
|-------------------------|----------------|
| Gimsøy barnehage 0-6 år | 6 min gangvei |
| Moflata skole 1-7 kl. | 23 min gangvei |
| Gimsøy skole 8-10 kl. | 6 min gangvei |

Utbyggers tanker

Klosterfoss Utvikling AS er et selskap eiet av Peab Eiendomsutvikling og Citycon. Gjennom en 10 års periode har vi bygget til sammen 160 leiligheter på Herkulesområdet. Det er spesielt moro å se at prosjektene vi har bygget her er populære, og at folk trives. Vi har lært masse på disse årene og fått en stor kunnskap om hva kundene våre ønsker.

Denne gangen skal vi bygge på det vi tenker er «indrefiletten» på området. Denne tomten har de kvalitetene som folk er ute etter i dette området tror vi. Vi har fantastisk utsikt over byen og det flotte landskapet mot nord, vannkontakt, gode solforhold, den grønne parken, nærheten til sentrum og handelssenteret Herkules.

Vi er stolte av prosjektet som er tegnet av arkitektkontoret Point, og i samarbeid syntes vi at dette gir ett flott estetisk uttrykk. Prosjektet er tegnet med en tanke om at man skal ha mye lys og utnytte beliggenheten til å gi mest mulig sol gjennom dagen og kvelden. Dette er løst med at de fleste leilighetene er gjennomgående og har to uteplasser. En mot syd og en mot nord. Vi har leiligheter i varierende størrelser som vi tror passer våre kunder.

I Herkules Park skal det være godt å bo.



Illustrasjonsbilde. Beplantning i bildet er kun illustrerende.

– nye hjem ved vannet



Illustrasjonsbilde. Beplantning i bildet er kun illustrerende.

God bokvalitet i vakre omgivelser

Boligprosjektet Herkules Park utmerker seg på grunn av beliggenheten: rett ved siden av kjøpesenteret med butikker og servicetilbud, og helt inntil parken med fantastisk utsikt og optimale lys- og solforhold. Her har vi jobbet bevisst for å sikre at kvalitetene blir utnyttet maksimalt i hver leilighet.

Prosjektet er delt i fire blokker, alle med utsikt over Hjellevannet og Skien sentrum. De fleste leilighetene har to terrasser, slik at lys, sol og utsikt er optimalt gjennom hele dagen og i alle sesonger. Terrassene vender mot kveldsolen og den åpne utsikten, og inndelingen av leilighetene er effektiv og funksjonell. Fra store deler av boligen vil man ha utsyn til det flotte og grønne område mot Hjellevannet.

Den kompakte trapp- og heisforbindelsen skaper maksimale muligheter til åpne romløsninger i leilighetene, med gjennomgående inndeling. Stuene er store, men delt opp i ulike soner til kjøkken, spiseplass og sittegruppe. Arealet vil uansett oppleves som en naturlig helhet.

Byggenes fasader består av ulike deler, forsterket med variasjon i materialvalg. Her blir det en kombinasjon av mørke og lyse farger og varme tretoner. De lune og behagelige terrassene har både glassrekkverk for å ivareta siktlinjene, og delvis tett brystning for å ivareta beboernes privatliv. Uteområdet mellom Herkules kjøpesenter og leilighetene blir opparbeidet som mer urbant utomhusområde, med gode oppholdsarealer, siktlinjer og forbindelser mot parken. Det totale bildet av blokkene og uteområdet gir et elegant og tidløst uttrykk.

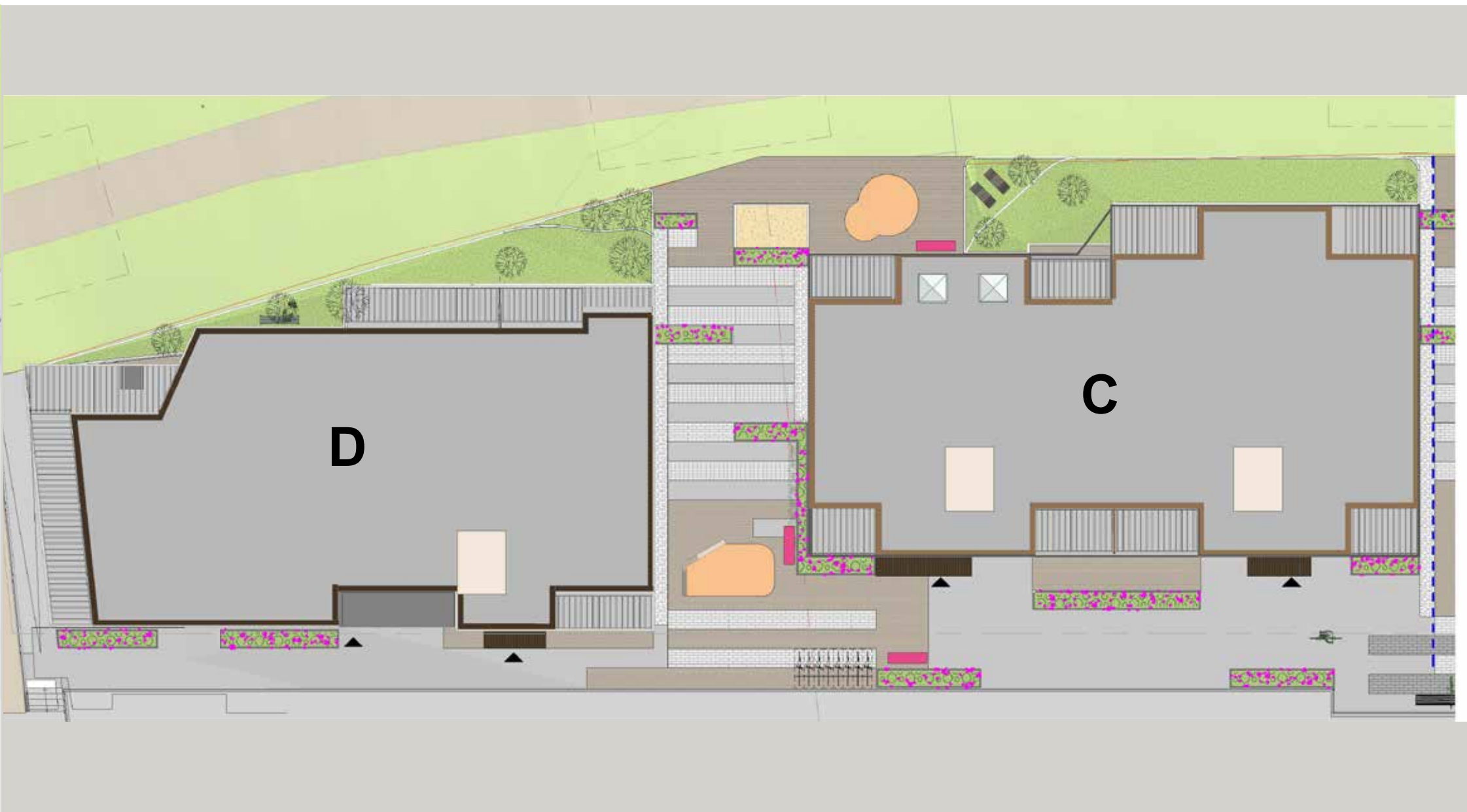
Vi har utviklet et prosjekt med god bokvalitet. I Herkules Park vil man oppleve alle fordelene med å bo sentrumsnært, og samtidig kunne nyte en unik utsikt over Skiens flotteste område. Butikker og tjenester er lett tilgjengelig, samtidig som man bor i vakre omgivelser. Vi mener Herkules Park er en spesiell og sjelden mulighet. Det er med dette i tankene at vi har utformet prosjektet.

Bart Burgerhoudt,
Arkitekt Point as

Situasjonsplan



Trinn 2





Livet i ny leilighet er annerledes

Enklere. Smartere. Mer praktisk. I Herkules Park har vi vært svært opptatt av å innlemme kvaliteter som gjør livet mer komfortabelt. Første byggetrinn besto av 39 leiligheter og en fellesleilighet. Byggetrinn 2 vil bestå av 44 leiligheter og en fellesleilighet. Byggetrinn 1 og 2 består av fire separate bygg, alle med 6 etasjer.

Med p-kjeller trenger du ikke bekymre deg for å måtte børste eller grave frem bilen, og med heis tar du deg raskt og tørrskodd til din leilighetsetasje. Alle parkeringsplasser tilrettelegges selvsagt for elbillading, hvor egen ladeboks kan leveres som tilvalg.

Hos oss kan du velge mellom leiligheter fra 73 til 166 kvm, avhengig av dine spesifikke ønsker og behov. Fellesnevneren er at alle er lyse, de fleste er gjennomgående og med gode, gjennomtenkte planløsninger. Generell takhøyde i leilighetene er 2,50 meter.

Det blir hvitpigmentert eikeparkett i alle oppholdsrom og store, lekre fliser på gulv og vegger på bad. Ditt nye kvalitetskjøkken vil bli levert av anerkjente leverandører, med integrerte hvitevarer.

I byggetrinnet har vi en fellesleilighet som kan benyttes av beboerne i borettslaget til aktiviteter, møter, overnatting og liknende. Dette kan bli en naturlig møteplass mellom beboerne hvor man danner nye bekjentskap og har det hyggelig sammen. Leiligheten kan også leies til ulike arrangementer dersom det er behov for ekstra plass for beboerne i borettslaget.





Illustrasjonsbilde



Illustrasjonsbilde



Illustrasjonsbilde



Illustrasjonsbilde



Illustrasjonsbilde



Illustrasjonsbilde



Gjør tilvalg - skreddersy din egen leilighet

Det vil være mulig å gjøre flere ulike tilvalg til leilighetene i Herkules Park for at dere kan sette deres eget preg på leilighetene.

Disse omfatter blant annet:

- Ladeboks ved p-plass
- Garderobeløsninger
- Fargevalg
- Kjøkken
- Fliser
- Parkett

Etasjeplaner bygg C

C-H0101

BYGG ETASJE BELIGGENHET

3-ROMS 4-ROMS

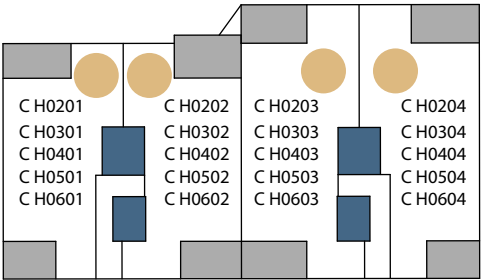
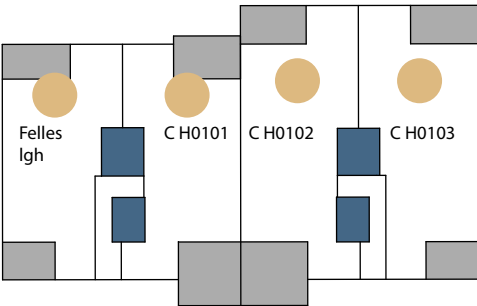
1 etg.



2, 3, 4, 5 og 6 etg.



Garasjeplan



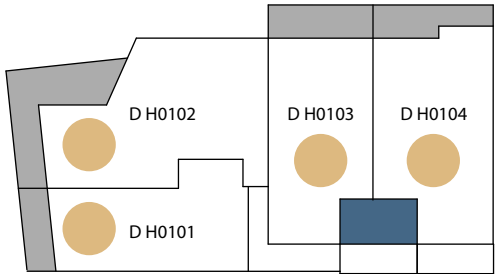
Etasjeplaner bygg D

D-H0101

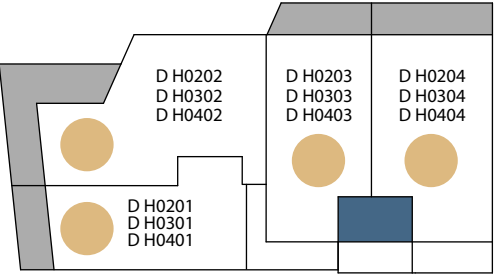
BYGG ETASJE BELIGGENHET

3-ROMS 4-ROMS

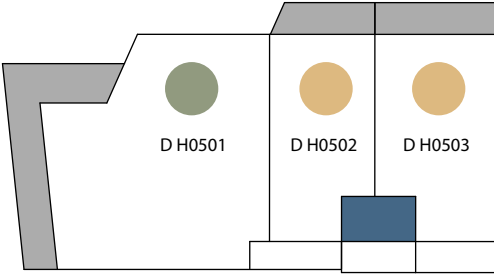
1 etg.



2, 3, 4 etg.

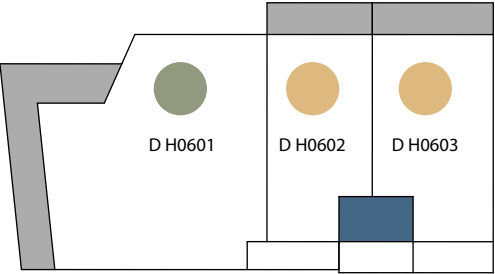


5 etg.



5 etg.

6 etg.





Bygg C

2-roms Felles leilighet



1:100

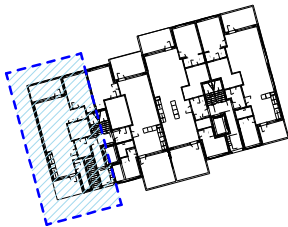
BRA
71 kvm

P-ROM
66 kvm

Soverom
1

Bad
1

Terrasse
10,5 kvm
7 kvm

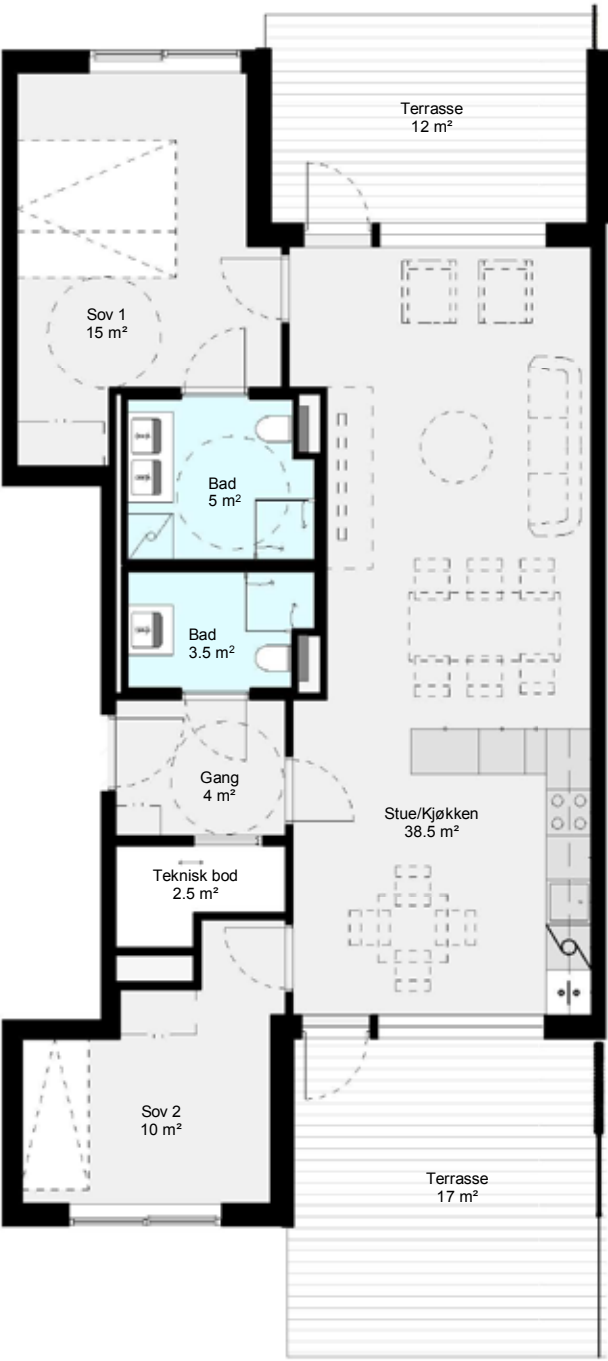


3

- roms



1:100



Bygg C

3-roms H0101

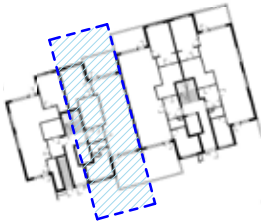
BRA
82,5 kvm

P-ROM
78 kvm

Soverom
2

Bad
2

Terrasse
12 kvm
17 kvm



H0102

3-roms

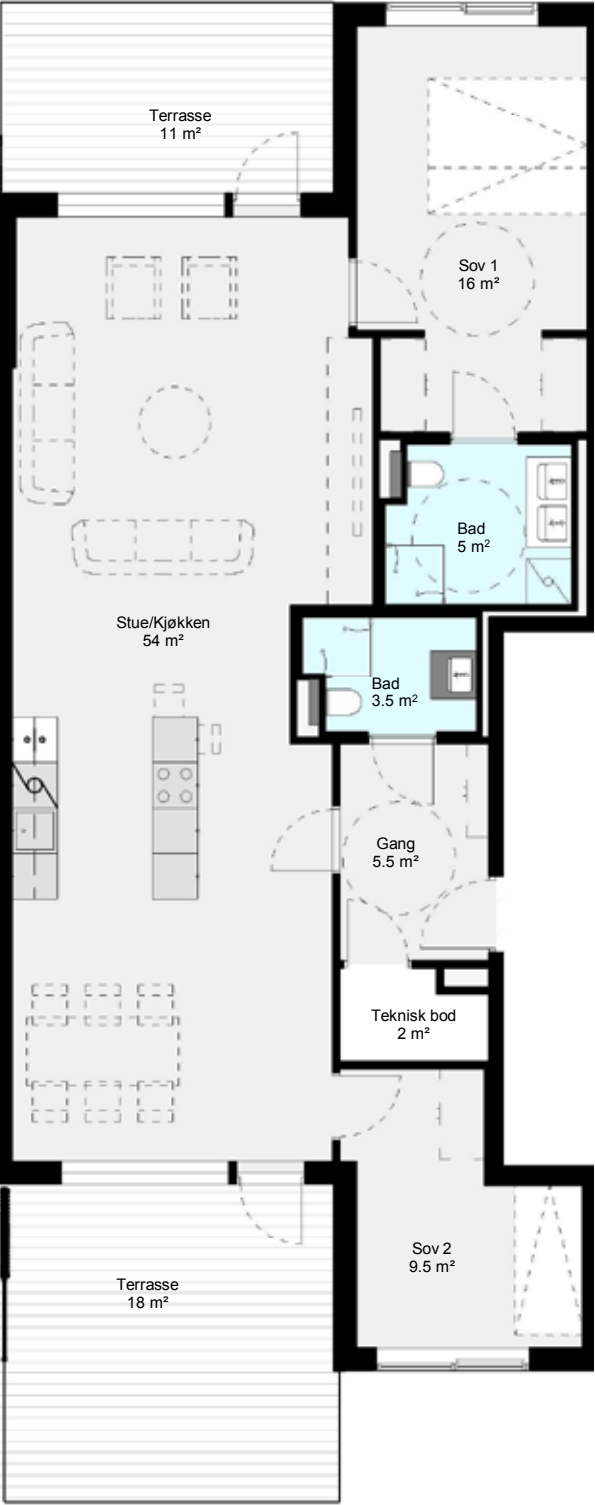
BRA
100 kvm

P-ROM
96 kvm

Soverom
2

Bad
2

Terrasse
11 kvm
18 kvm



H0103

3-roms

BRA
95 kvm

P-ROM
91 kvm

Soverom
2

Bad
2

Terrasse
10 kvm
8 kvm



H0201 3-roms

H0301 + H0401 + H0501 + H0601

BRA

86 kvm

P-ROM

81 kvm

Soverom

2

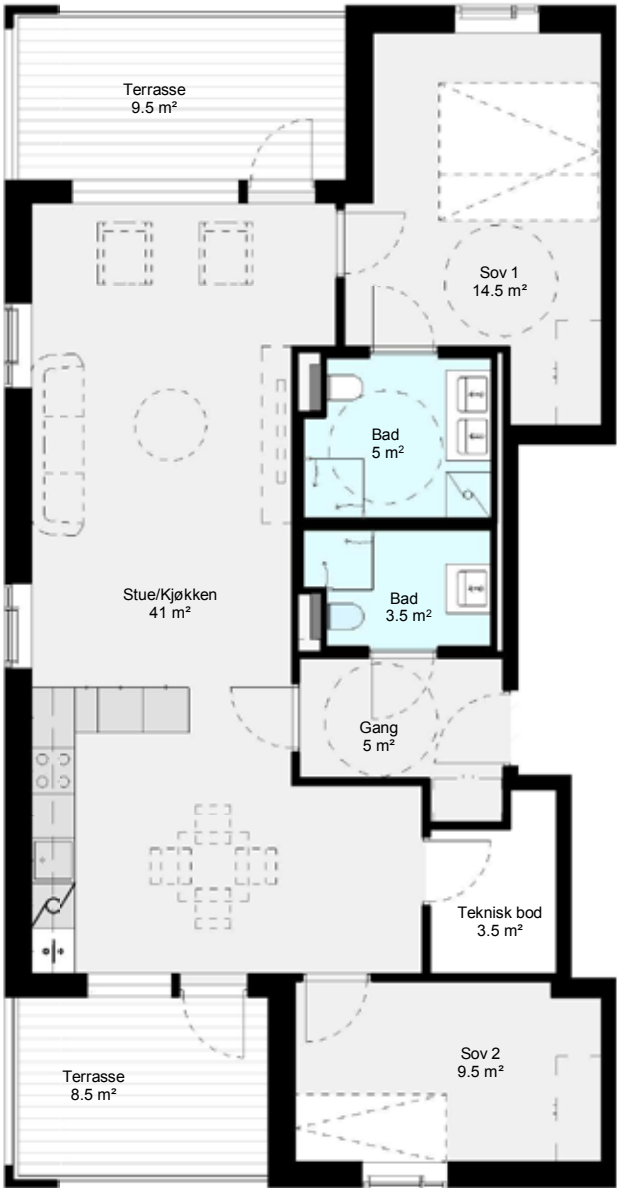
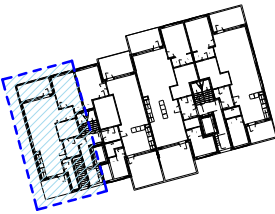
Bad

2

Terrasse

9,5 kvm

8,5 kvm



1:100



1:100

H0202 3-roms

H0302 + H0402+ H0502 + H0602

BRA

82,5 kvm

P-ROM

78 kvm

Soverom

2

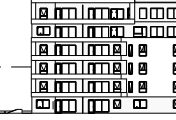
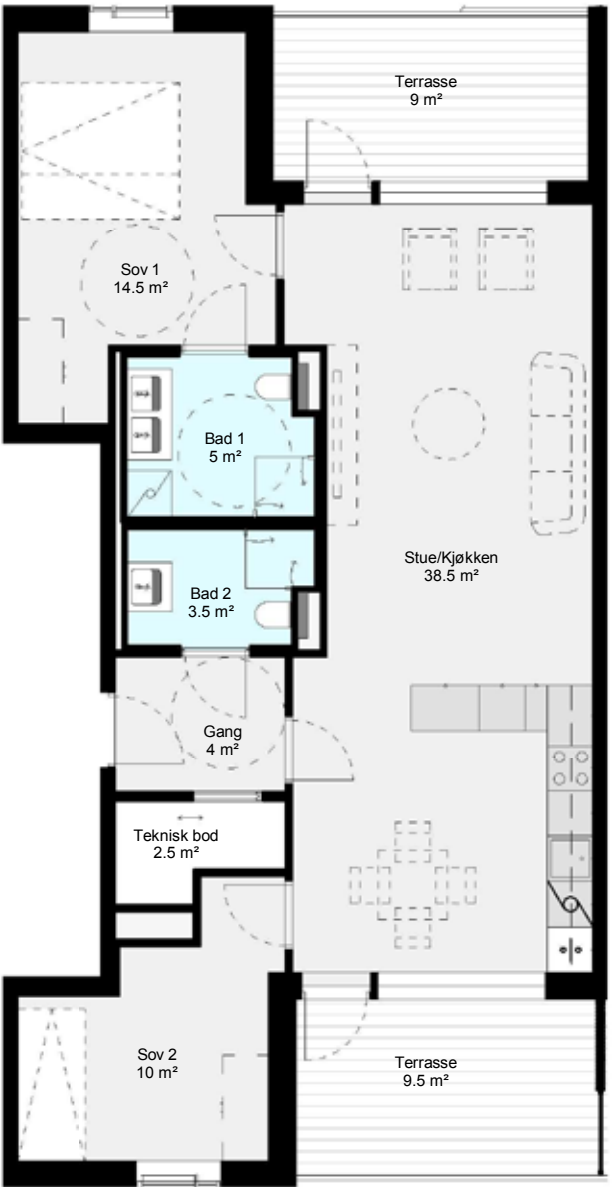
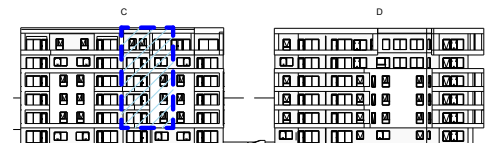
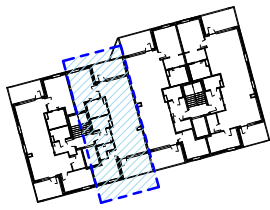
Bad

2

Terrasse

9 kvm

9,5 kvm



1:100

H0203

3-roms

H0303 + H0403

BRA
100 kvm

P-ROM
96 kvm

Soverom
2

Bad
2

Terrasse
10,5 kvm
10 kvm



H0204

3-roms

H0304 + H0404

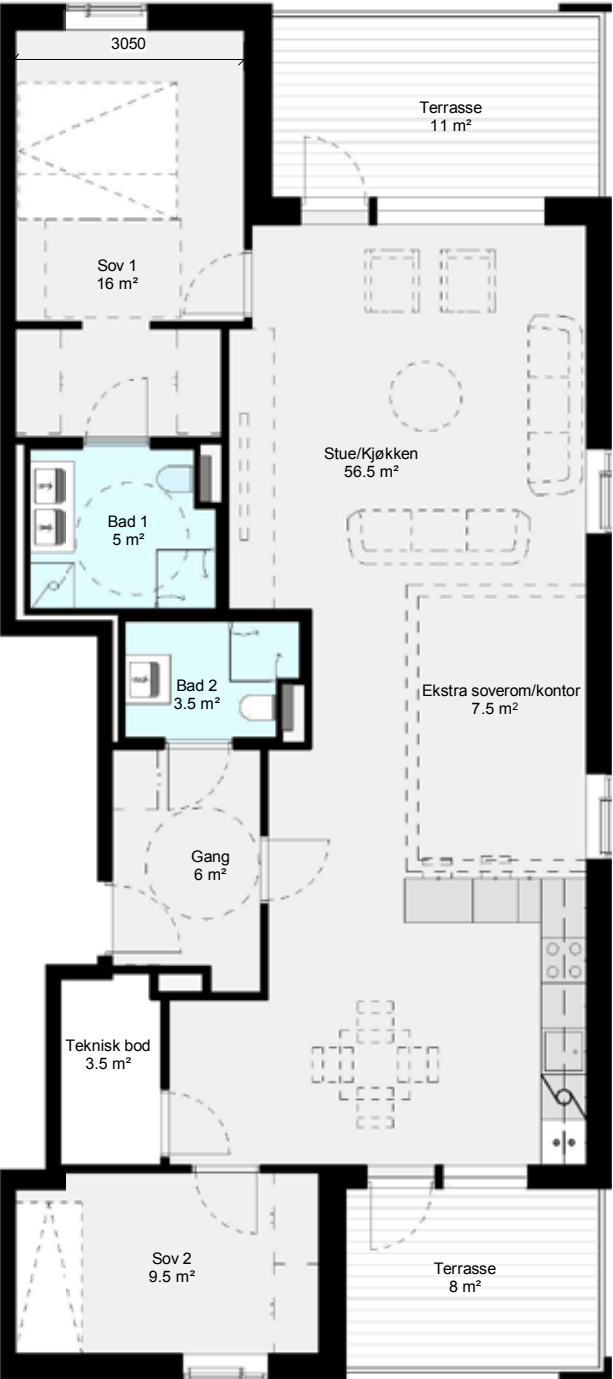
BRA
104 kvm

P-ROM
99 kvm

Soverom
2 (3)

Bad
2

Terrasse
11 kvm
8 kvm



H0503

3-roms

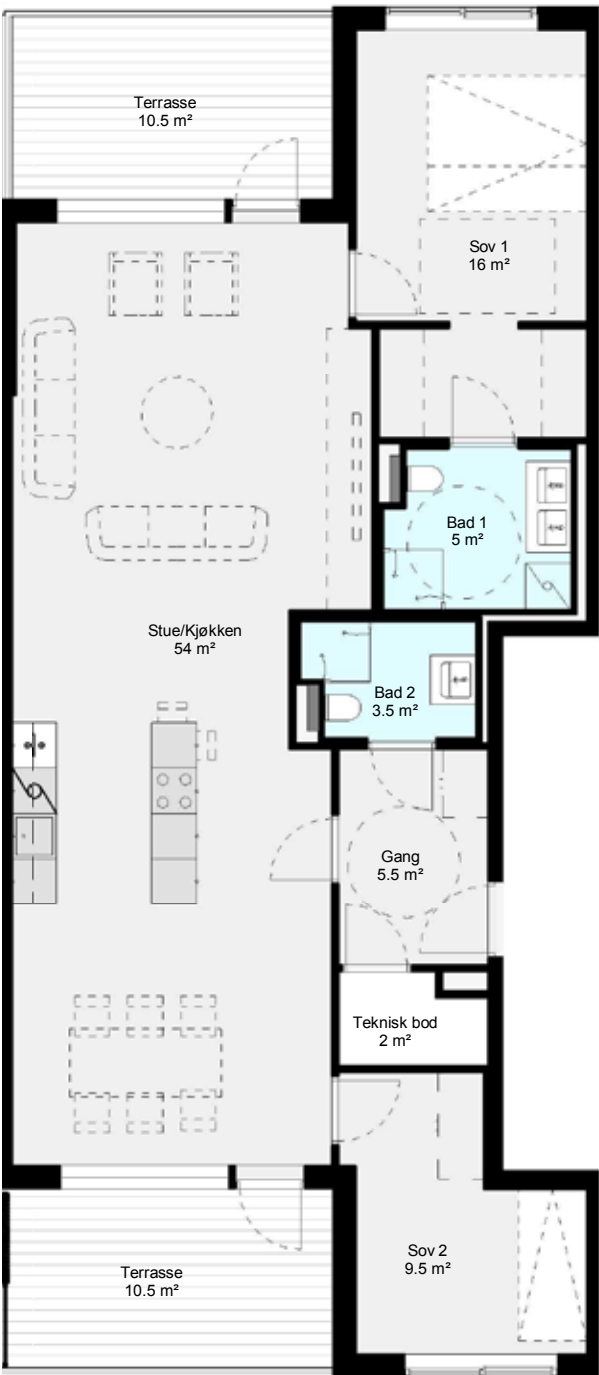
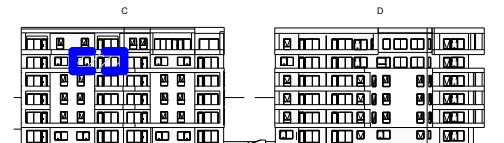
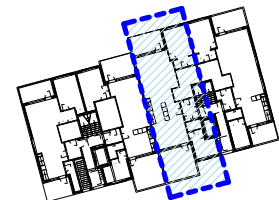
BRA
100 kvm

P-ROM
96 kvm

Soverom
2

Bad
2

Terrasse
10,5 kvm
10,5 kvm



1:100



1:100

H0504

3-roms

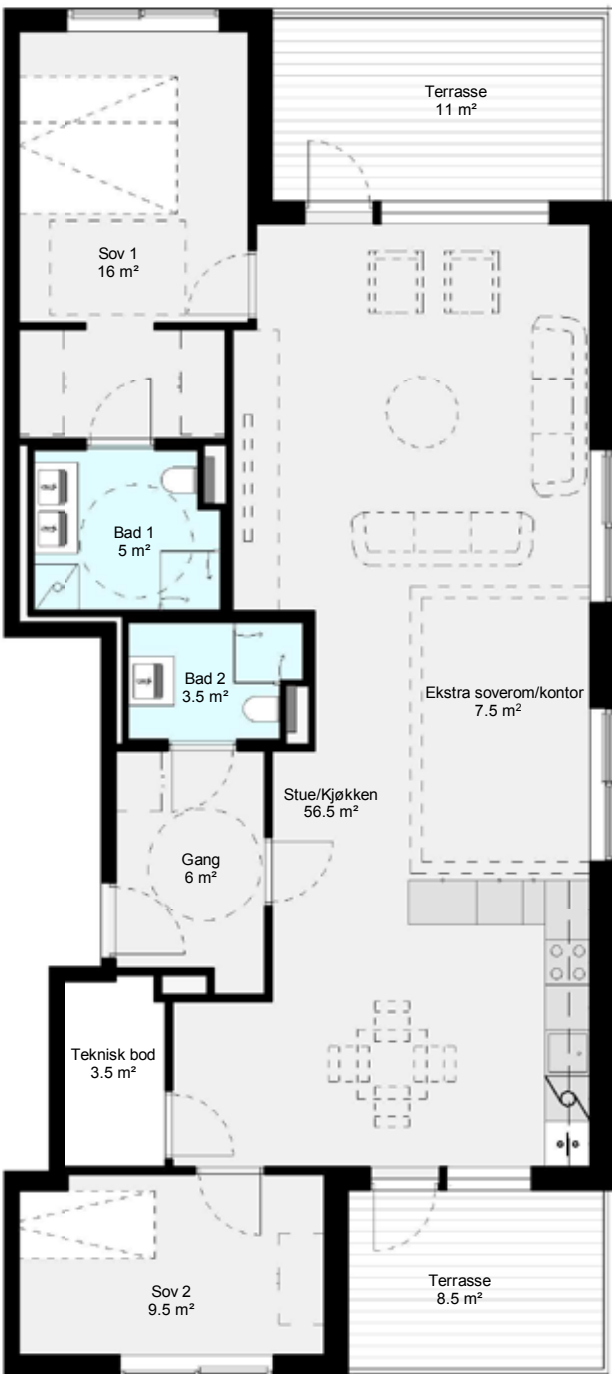
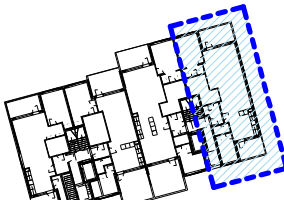
BRA
104 kvm

P-ROM
99 kvm

Soverom
2

Bad
2

Terrasse
11 kvm
9,5 kvm



H0602 3-roms

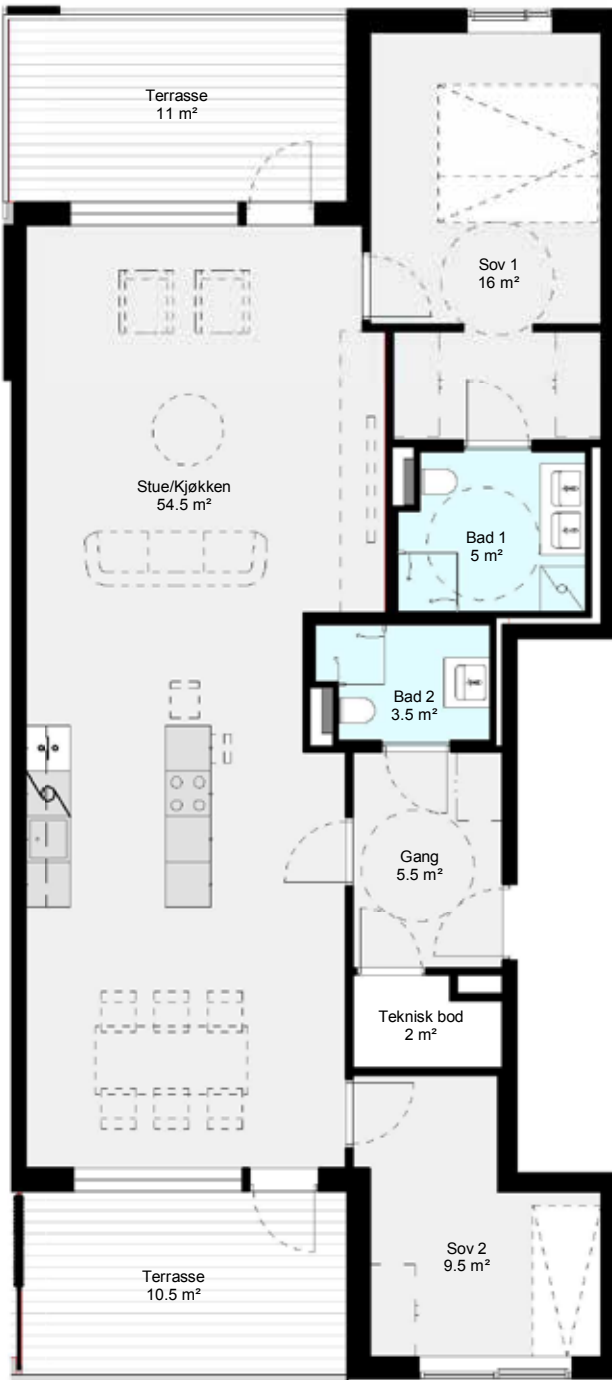
BRA
100 kvm

P-ROM
96 kvm

Soverom
2

Bad
2

Terrasse
11 kvm



3-roms H0603

BRA
104 kvm

P-ROM
99 kvm

Soverom
2

Bad
2

Terrasse
11 kvm
8 kvm



H0101

3-roms

BRA

72 kvm

P-ROM

68 kvm

Soverom

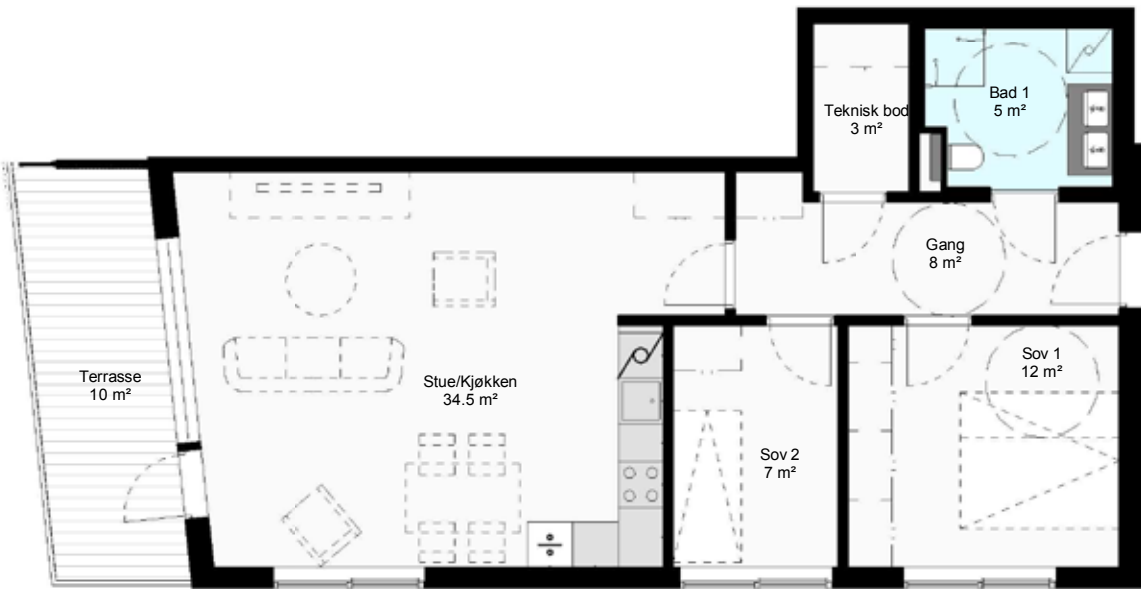
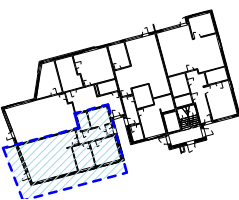
2

Bad

1

Terrasse

10 kvm



H0102

3-roms

BRA

107 kvm

P-ROM

101 kvm

Soverom

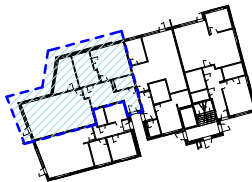
2

Bad

2

Terrasse

28 kvm



H0103

3-roms

BRA

77 kvm

P-ROM

74 kvm

Soverom

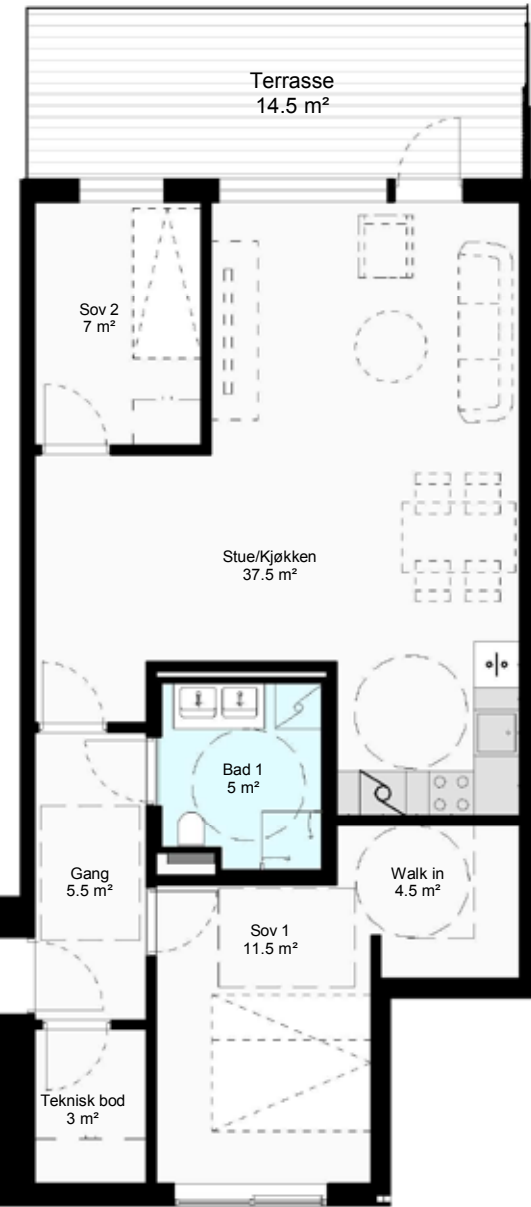
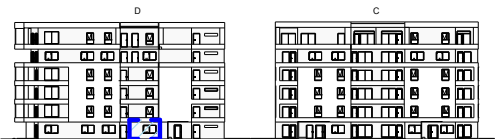
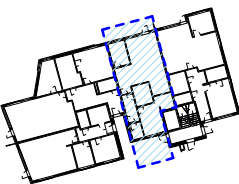
2

Bad

1

Terrasse

14,5 kvm



1:100



1:100

H0104

3-roms

BRA

93 kvm

P-ROM

88,5 kvm

Soverom

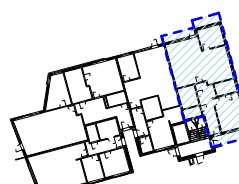
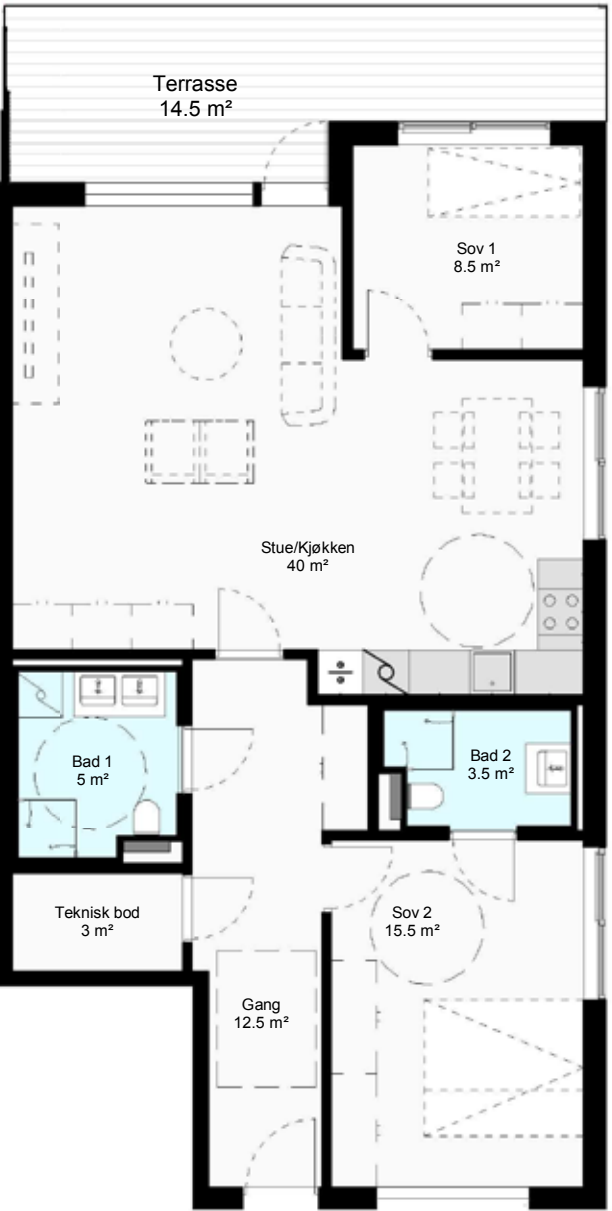
2

Bad

2

Terrasse

14,5 kvm



H0201

3-roms

H0301 + H0401

BRA

72 kvm

P-ROM

68 kvm

Soverom

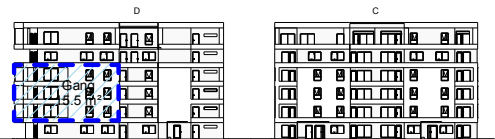
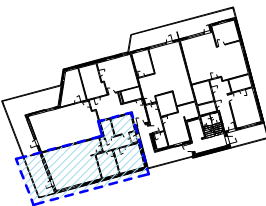
2

Bad

1

Terrasse

11,5 kvm



1:100



H0202

3-roms

H0302 + H0402

BRA

107 kvm

P-ROM

101 kvm

Soverom

2

Bad

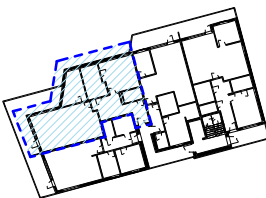
2

Terrasse

29,5 kvm



1:100



H0203

3-roms

H0303 + H0403

BRA

77 kvm

P-ROM

74 kvm

Soverom

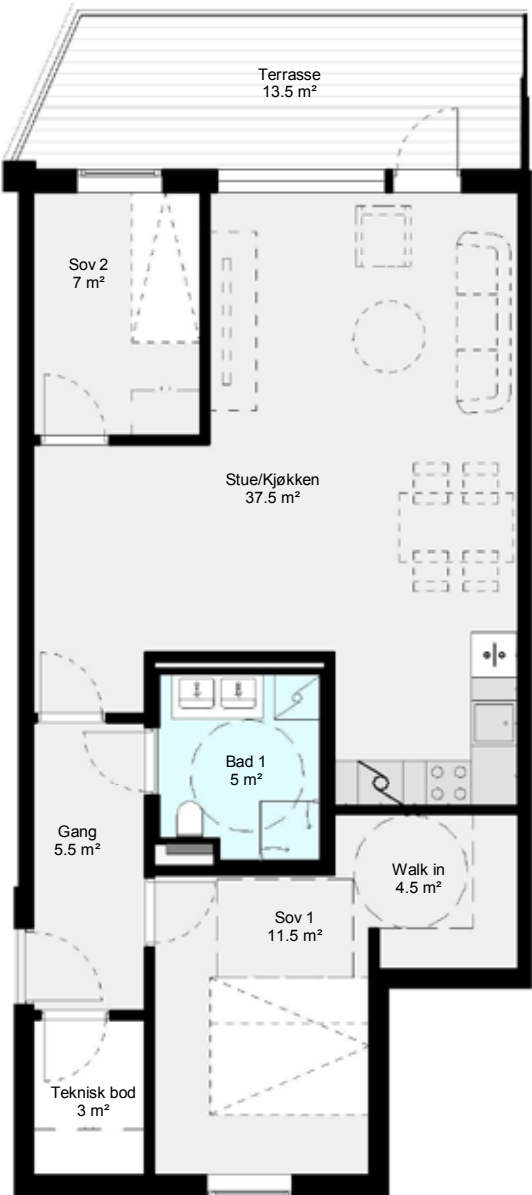
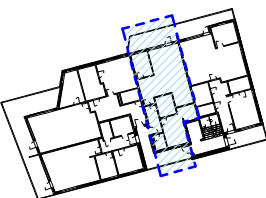
2

Bad

1

Terrasse

13,5 kvm



1:100



1:100

H0204

3-roms

H0304 + H0404

BRA

99 kvm

P-ROM

88,5 kvm

Soverom

2

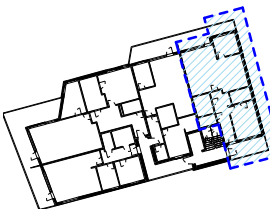
Bad

2

Terrasse

13,5 kvm

10 kvm



H0502 3-roms

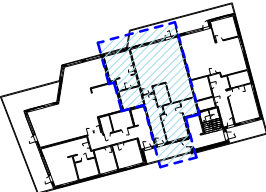
BRA
101 kvm

P-ROM
96,5 kvm

Soverom
2

Bad
2

Terrasse
13,5 kvm



3-roms H0503

H0603

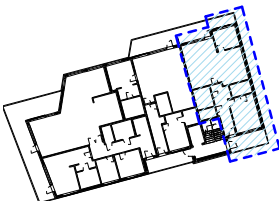
BRA
93 kvm

P-ROM
88,5 kvm

Soverom
2

Bad
2

Terrasse
13,5 kvm
10 kvm



Bygg D

H0602 3-roms

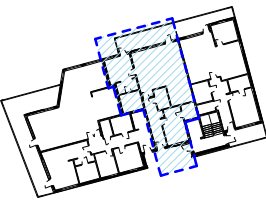
BRA
101 kvm

P-ROM
96,5 kvm

Soverom
2

Bad
2

Terrasse
16,5 kvm



4 - roms

Bygg D

4-roms **H0501**

H0601

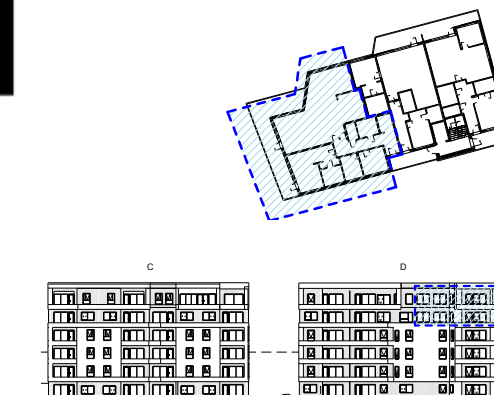
BRA
164 kvm

P-ROM
159 kvm

Soverom
3

Bad
2

Terrasse
41 kvm



Romskjema 1/3

GULV

ENTRÉ/GANG

14 mm 3-stavs parkett.
Lys eik/ hvitpigmentert.
Tilsvarende eikelister med synlige spikerhull.

STUE

14 mm 3-stavs parkett.
Lys eik/ hvitpigmentert.
Tilsvarende eikelister med synlige spikerhull.

KJØKKEN

14 mm 3-stavs parkett.
Lys eik/ hvitpigmentert.
Tilsvarende eikelister med synlige spikerhull.

SOVEROM (dobbeltseng)

14 mm 3-stavs parkett.
Lys eik/ hvitpigmentert.
Tilsvarende eikelister med synlige spikerhull.

SOVEROM (enkeltseng)

14 mm 3-stavs parkett.
Lys eik/ hvitpigmentert.
Tilsvarende eikelister med synlige spikerhull.

VEGG

ENTRÉ/GANG

Sparklet og malt gipsplater/ betong.
Farge: Hvit

STUE

Sparklet og malt gipsplate/ betong.
Farge: Hvit

KJØKKEN

Sparklet og malt gipsplate/ betong.
Farge: Hvit

SOVEROM (dobbeltseng)

Sparklet og malt gipsplate/ betong.
Farge: Hvit

SOVEROM (enkeltseng)

Sparklet og malt gipsplate/ betong.
Farge: Hvit

HIMLING

ENTRÉ/GANG

Sparklet og malt betong/ gips.
Sparklet og malte gipsplater ved nedfôret himling.
Farge: Hvit

STUE

Sparklet og malt betong.
Sparklet og malte gipsplater ved nedfôret himling.
Farge: Hvit

KJØKKEN

Sparklet og malt betong.
Sparklet og malte gipsplater ved nedfôret himling.
Farge: Hvit

SOVEROM (dobbeltseng)

Sparklet og malt betong.
Sparklet og malte gipsplater ved nedfôret himling.
Farge: Hvit

SOVEROM (enkeltseng)

Sparklet og malt betongelementer
Sparklet og malte gipsplater ved nedfôret himling.
Farge: Hvit

ELEKTRO

ENTRÉ/GANG

Spotlights med bryter. Estimert 2 – 4 stk. avhengig størrelse entre/gang.
1 stk. porttelefon med skjerm og tale ved utgangsdør.

STUE

Min. én stikkontakt med bryter ved tak for belysning til salongdel og én til spisebordsdel.
Iht. Nek 400-2018
Opplegg for TV/ bredbånd.

KJØKKEN

Min. én stikkontakt med bryter ved tak for belysning til kjøkken.
LED-list med bryter under overskap.
3 utenpåliggende spott i tak i kjøkken.
Iht. NEK 400-2018

SOVEROM (dobbeltseng)

1 stk. takpunkt for belysning med bryter.
1 stk. dobbelstikk med egnet plassering for panelovn.
Iht. NEK 400-2018.

SOVEROM (enkeltseng)

1 stk. takpunkt for belysning med bryter.
1 stk. dobbelstikk med egnet plassering for panelovn.
1 stk. dobbelstikk skal plasseres ved gulv/ vindu.

SANITÆR

ENTRÉ/GANG

Sprinkelrør leveres skjult.

STUE

Sprinkelrør leveres skjult.

KJØKKEN

1 stk. ettgreps
blandebatteri med stoppekran for oppvaskmaskin.
Type Hansgrohe – Focus 160 eller tilsvarende.
Stuss og avløp for oppvaskmaskin.
1 stk. lekkasjevarsler.
Sprinkelrør leveres skjult.

SOVEROM (dobbeltseng)

Sprinkelrør leveres skjult.

SOVEROM (enkeltseng)

Sprinkelrør leveres skjult.

VENTILASJON

ENTRÉ/GANG

Tilluft og eventuelt avtrekk via ventilasjonsaggregat.

STUE

Tilluft og eventuelt avtrekk via ventilasjonsaggregat.

KJØKKEN

Ventilasjonshette integrert i overskap, eller takhengt modell der hvor komfyr ikke er langs vegg.
Avtrekk fra kjøkken: Karbonfilter Monoblock 8519 eller tilsvarende. Kan bli endret i detalj-prosjekteringen.

SOVEROM (dobbeltseng)

Tilluft og eventuelt avtrekk via ventilasjonsaggregat.

SOVEROM (enkeltseng)

Tilluft og eventuelt avtrekk via ventilasjonsaggregat.

INNREDNING

ENTRÉ/GANG

Garderobeskap leveres ikke som standard-leveranse.
Tilvalg: Garderobe fra vår leverandør der det er mulig.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med omfang iht. plantegning.
Type: Hvit, glatt MDF-kvalitet med integrert grep.
Demping på skuffer og skap. Fôring opp til tak.
Benkeplate i laminat.

1 1/2 oppvaskkum montert i benkeplate.

Sparklet og malt vegg over benk.
Farge: 1453 Bomull, NCS S0502-Y

Integrerte hvitevarer; Induksjonstopp, innbyggingskomfyr og oppvaskmaskin. Integrert kombiskap. Hvitevarer leveres som standard, Lydnivå 44dB, Type Siemens / Elektrolux eller tilsvarende.

Det tas forbehold om avvikende plassering av hvitevarer og innredning.

Tilvalg: Fliser el. over kjøkkenbenk fra prosjektets leverandør.

SOVEROM (dobbeltseng)

Garderobeskap er ikke en del av standard leveranse.
Tilvalg: Kjøper har mulighet å velge garderobeskap der det er mulig fra prosjektets leverandør.

SOVEROM (enkeltseng)

Garderobeskap er ikke en del av standard leveranse.
Tilvalg: Kjøper har mulighet å velge garderobeskap der det er mulig fra prosjektets leverandør.

Romskjema 2/3

GULV

INNVENDIG BOD/TEKNISK ROM

Flislagt gulv type grå 20x20 med sokkel.

Ved evt. fjernvarme blir det parkett.

BAD

30x60 fliser

Farge: Grå/ brunmelert

Dusjområdet har lokalt fall og fliser 10x10 cm.

WC/BAD 2

Fliser, lik bad.

TERRASSE

Terrasse 1. etg.: betongheller.

Takterrasser: Tremmegulv i impregnerte materialer.

BALKONG

Nødvendig fall for avrenning av vann.

Tremmegulv i impregnerte materialer.

VEGG

INNVENDIG BOD/TEKNISK ROM

Sparklet og malt gipsplate/ betong.

Farge: Hvit

BAD

30x60 fliser.

Farge: Grå/ brunmelert.

WC/BAD 2

Fliser, lik bad.

TERRASSE

Avgrenset mot friareal.

BALKONG

Glassrekkverk.

HIMLING

INNVENDIG BOD/TEKNISK ROM

Nedforet systemhimling.

BAD

Sparklet malt gips eller malt stålhimling.

Farge: Hvit

WC/BAD 2

Sparklet malt gips eller malt stålhimling.

Farge: Hvit

TERRASSE

Underside balkong er ubehandlet.

BALKONG

Underside balkong er ubehandlet.

ELEKTRO

INNVENDIG BOD/TEKNISK ROM

1 stk. lampe i tak med bryter v/ dør.

1 stk. dobbel stikkontakt ved gulv.

Tilkobling av ventilasjonsaggregat.

Kombinert inntaksskap / sikringsskap / skap for telekommunikasjon.

Sentral for bredbånd/ kabel-TV plasseres i tekniskskap i bod eller entre. Modem fra TV/ Bredbånd-leverandør. Totalentreprenør leverer kun tomrøranlegg i stue samt setter av plass + stikk i skap.

BAD

Termostatstyrte varmekabler. Evt. vannbåren varme ved valg av fjernvarme.

1 stk. dobbel stikkontakt ved/ over servant.

1 stk. stikk til speilskap, se innredning.

Spotlights i tak med dimmer. Estimert til 4 stk. avhengig størrelse på bad.

WC/BAD 2

Spotlights i tak med bryter. Estimert 3 stk.

Stikk ved speil.

Termostatstyrte varmekabler. Evt. vannbåren varme ved valg av fjernvarme.

TERRASSE

1 stk. dobbel stikkontakt på vegg.

1 stk. lampe m/ innvendig bryter.

Tomrør for ZIP-screen v/ vinduer og terrassedører.

BALKONG

1 stk. dobbel stikkontakt på vegg.

1 stk. lampe m/ innvendig bryter.

Tomrør for ZIP-screen v/ vinduer og balkongdører.

SANITÆR

INNVENDIG BOD/TEKNISK ROM

Det leveres gulv- sluk i innvendig bod.

Tilkobling av varmtvannsbereder fra Nilan.

Sprinkelhode i tak.

Ved evt. valg av fjernvarme utgår vv-bereder i Nilan aggregat og sluk i gulv.

BAD 1

2 stk ettgreps blandebatteri på 120 vask.

Type Hans Grohe

– Metris 110 el. tilsvarende.

1 stk. dusjarmatur på stang m/ blandebatteri.

Type Hans Grohe Croma 100 el. tilsvarende.

Sluk i gulv.

Opplegg for vaskemaskin - vann, avløp og stikk.

NB. Kan ikke flyttes.

Fordelerskap for varme og sanitær.

Pop-up ventil.

Sprinkelrør leveres skjult.

WC/BAD 2

Ettgreps blandebatteri. Type Hans Grohe

– Metris 110 el. tilsvarende.

1 stk. dusjarmatur på stang m/ blandebatteri.

Type Hans Grohe Croma 100 el. tilsvarende.

Sluk i gulv.

Pop-up ventil.

Sprinkelrør leveres skjult.

VENTILASJON

INNVENDIG BOD/TEKNISK ROM

Avtrekk via ventilasjons-aggregat.

BAD

Avtrekk via ventilasjons-aggregat.

Termostatstyrte varmekabler.

WC/BAD 2

Avtrekk via ventilasjonsaggregat.

Termostatstyrte varmekabler.

INNVENDIG BOD/TEKNISK ROM

Det gjøres oppmerksom på at tekniske installasjoner vil oppta store deler av teknisk bod i leilighetene.

1 stk. brannsluknings-apparat.

BAD

Innredning som vist på plantegning.

Heldekkende hvit servant med tilhørende hvit skuffeseksjon under og tilhørende speilskap over i innredningens bredde med LED lys i baldakin.

Vegghengte innfellbare dusjvegger.

Vegghengt toalett med Soft close sete.

WC/BAD 2

Speil i bredde med vasken.

Lite servantskap.

Vegghengt toalett.

Soft close sete.

TERRASSE

Utadslående terrassedør.

Farge: Hvit.

BALKONG

Utadslående terrassedør.

Farge: Hvit.

Romskjema 3/3

GULV

SPORTSBOD

Støvbinding av betongoverflater.

HEISSJAKT/ HEISKUPE

Heiskupé: Belegg.

PARKERINGSANLEGG OG INNKJØRSEL

Betong.

Det er ikke sluk i parkeringsanlegget.

Oppmerkede plasser.

VEGG

SPORTSBOD

Bod vegger avsluttes ca. 200mm fra tak pga tekniske installasjoner.

Utføres i system Troax el. tilsv. i netting mellom enhetene.

Boddør tilrettelagt for hengelås.

2 strøk sprøytemalt betong.

Farge: Hvit.

HEISSJAKT/ HEISKUPE

Heiskupé: Stål.

PARKERINGSANLEGG OG INNKJØRSEL

Støvbundet betong.

Farge: Hvit.

Plasser merkes med leil.nr på vegg.

HIMLING

SPORTSBOD

2 strøk sprøytemalt betong.

Farge: Hvit.

HEISSJAKT/ HEISKUPE

Heiskupé: Plater/ stål.

PARKERINGSANLEGG OG INNKJØRSEL

Støvbundet betong.

Farge: Hvit.

ELEKTRO

SPORTSBOD

Nødvendig belysning.

UTOMHUS

Belysning iht. utomhusplan utarbeides av arkitekt ifm. detaljprosjekteringen.

HEISSJAKT/ HEISKUPE

Heiskupé: Downlights.

Heissjakt: Forskriftsmessig belysning.

PARKERINGSANLEGG OG INNKJØRSEL

Tilstrekkelig innvendig og utvendig belysning. Bevegelsessensorer.

Tilrettelagt for elbillading. Infrastruktur og styring leveres, ladeboks som tilvalg. Pris oppgis i tilvalgs prosessen.

Tilvalg: Individuell ladeboks.

SANITÆR

SPORTSBOD

Sprinkelhode i tak.

HEISSJAKT/ HEISKUPE

Iht. krav fra heisleverandør.

PARKERINGSANLEGG OG INNKJØRSEL

Sprinkelhode i tak.

VENTILASJON

SPORTSBOD

Ventilasjon iht. forskrifter.

HEISSJAKT/ HEISKUPE

Iht. krav fra heisleverandør.

PARKERINGSANLEGG OG INNKJØRSEL

Ventilasjon iht. forskrifter.

INNREDNING

HEISSJAKT/ HEISKUPE

Heiskupé: Speil på bak- eller sidevegg, håndløper på side- eller bakvegg. Tablå med etasjeanvisning og taleinformasjon.

PARKERINGSANLEGG OG INNKJØRSEL

Isolert garasjeport med motordrift for fjernstyrt åpning.

En portåpner pr. parkeringsplass.

Leveransebeskrivelse

HERKULES PARK – BYGG C OG D

UTVENDIGE FASADER

Utvendig platekledning i hovedsak vedlikeholdsfrie materialer – varierende farger med innslag av tre.

VINDUER OG TERRASSEDØRER

Innvendig leveres vinduer og terrassedører i samme utførelse i tre i fargen hvit. Utvendig leveres vinduene og terrassedører aluminiums belagt. Det leveres hvite foringer og listverk rundt vinduer og dører. Myndighetskrav eller andre forhold, kan begrense muligheten for åpningsbare vinduer. Utforming, inndeling og plassering av terrassedør og vindusfelt kan avvike fra tegninger.

LISTVERK

Gulvlister i leilighetene leveres i eik tilnærmet lik parkett med synlige spikerhull. Dørlistes leveres hvitmalt. Lister og foringer på vinduer og terrassedør leveres i hvitmalt utførelse. Alt listverk leveres sparklet og malt uten synlige spikerhull. Det leveres ikke taklister.

DØRER

Innvendige lettdører leveres i hvit glatt utførelse. Dørvidere og beslag i metall. Inngangsdør til leiligheten holder lyd- og brannkrav. Leveres i hvit glatt utførelse. FG-godkjent lås. Slagretning på dører kan bli endret i detaljprosjekteringen.

LÅSSYSTEM OG BESLAG

Det leveres systemlås til hver leilighet. Samme nøkkel går til leiligheten, felles inngangsdør samt til fellesarealer. Egen nøkkel til postkasser. Bod i kjeller leveres klar for hengelås.

VEGGER

Skillevegger mellom leilighetene utføres som isolerte lyd- og brannvegger i gips eller betong. Innvendige lettvegger blir kledd med gipsplater.

TAK/ HIMLING

Generell takhøyde er ca. 2,50 m. Det blir lokale nedforinger og innkassinger, se mer under punkt om tekniske føringer og installasjoner. Det kan bli synlige V-fuger i leiligheter avhengig av valgt produksjonsmetode.

TEKNISKE ANLEGG

VENTILASJONSSYSTEM

Leilighetene får balansert ventilasjon fra eget ventilasjonsanlegg som plasseres i bod, montert på gulv eller vegg med luftinntak og avkast i fasader på hver terrasse eller yttervegg. Vi tar forbehold om plasseringssted. Avtrekk på våtrom og tilluft i oppholdsrom ventileres iht. forskrifter.

OPPVARMING

Leilighetene blir oppvarmet med ventilasjon med varmepumpeteknologi som gir oppvarmet luft gjennom ventilene. Varmebehov ut over dette dekkes av panelovner. Leilighetene leveres med gulvvarme i bad med varmekabler.

ELEKTRISK ANLEGG

Anlegget installeres i henhold til offentlige myndigheters forskriftskrav, NEK400- 2018. Skjult anlegg med unntak av installasjoner ved lydvegger/ himlinger. Elektriske ledninger og kontakter blir utenpåliggende på alle støpte konstruksjoner. Sikringsskap med jordfeilautomatsikringer blir plassert i bod eller gang/ entre. Vi tar forbehold om plassering. Elektriske punkter fremkommer i egen elektrotegning som utleveres sammen med tilvalgsmateriellet. Det kan forekomme endringer av plassering av elektriske punkter. Termostatstyrt gulvvarme på baderom.

TV OG DATA

Det leveres opplegg for TV/ bredbånd i hver bolig. Utbygger inngår avtale med TV/ bredbåndslieferandør for prosjektet. Det er ikke bestemt hvem leverandør dette blir. Det vil bli lagt opp til fellesavtale for TV / internett.

RINGEKLOKKE/ PORTTELEFON

Det blir montert ringeklokke utenfor hver hovedinngangsdør. Det leveres porttelefonanlegg med skjerm og tale.

TEKNISKE FØRINGER OG INSTALLASJONER

I entré, gang, garderobe, bad, og innvendig bod blir det nedforet himling i hele eller deler av rommet. Over disse himlingene vil det være tekniske føringer til elektro, rør og ventilasjon. I innvendig bod kan slike føringer bli levert synlige. Tekniske føringer kan også i noen grad bli montert i tak og langs vegger utenom ovennevnte rom. Disse vil bli innkasset/ nedforet. Det blir innkassede ventilasjonskanaler over/ i skap på kjøkken.

Det tas forbehold om plassering og størrelse på sjakter, da dette vil bli utarbeidet i detaljprosjekteringen. Alle detaljer er ikke ferdig prosjektert, slik at plassering av teknisk utstyr, blant annet rørføringer og kontakter, ikke endelig er besluttet. Kjøkkentegningen vil bli utlevert kjøper i forbindelse med tilvalgsprosessen når detaljprosjekteringen er ferdig. Det vil bli montert fordelerskap for rør-i-rør-system på bad, eventuelt i bod, tilstøtende rom eller i gang/ entré. Plassering vil være lett tilgjengelig for avstengning av vann dersom en lekkasje skulle oppstå.

KONSTRUKSJON

Boligene oppføres med bærekonstruksjoner hovedsakelig i betong og stål. Takkonstruksjon i betong eller lett-tak. flatt tak med innvendig nedløp. Etasjeskille og bærende vegger i betong. Skillevegger mellom leilighetene utføres som isolerte lyd- og brannvegger i gips eller betong. Innvendige lettvegger blir kledd med gipsplater. Balkongene/ verandaene utføres i stål eller betong med dryppnese i forkant. Plassering av disse, utforming og farge vil variere.

BRANNSIKKERHET

Det leveres boligsprinkling med synlige sprinkelhoder. Standard sprinkling for resterende arealer. Brann- og røykvarslere leveres i alle leiligheter. Boligene bygges etter Teknisk forskrift av 2017.

FELLESANLEGG

INNGANGSFORHOLD

Adkomst til leilighetene skjer fra lukket trappeoppgang med heis eller trapp opp til leilighetene, også fra garasjekjeller. Det blir en oppgang i hvert hus med tilhørende heis.

PARKERING, BODER, SYKKELPARKERING

Det blir et felles garasjeanlegg under alle byggene, for hele prosjektet Herkules Park. Egen nedkjøring til garasjeanlegget skjer fra Helgas gate på Herkules nordøstre hjørne.

Det medfølger en garasjeplass til hver leilighet, bortsett fra leilighet D-H0101 og D-H0201. Hvor det ikke medfølger parkering for bil hverken ute eller i garasje. Laveste fri etasjehøyde er ca. 2,1 m. Stedvis langs vegger i kjøresoner og langs vegger på deler av parkeringsplassene kan høyden være lavere.

Parkeringsplassene i parkeringskjeller kan variere i bredde. Fra minste bredde på ca. 2,30 m. For å bære bygget over må det plasseres søyler i parkeringsanlegget. Disse står som regel mellom hver andre eller tredje parkeringsplass. Kjellerarealet leveres uten sluk.

Det må påregnes vannansamlinger ved snøsmelting fra biler. Det vil være mulighet for Kjøper å gjøre tilvalg på ladepunkt for el-bil. Hastighet på lading vil være avhengig av kapasitet og hvor mange som lader samtidig. Det tas forbehold om forskriftsendringer.

Eventuelle usolgte parkeringsplasser og/ eller boder, tilhører utbygger også etter at arealet er ferdigstilt og helt eller delvis overlevert kjøperne. Selger har dermed full rett til å selge parkeringsplassene og bodene etter at kjøperne har overtatt plasser i garasjeanlegget. Selger står fritt til å fordele parkeringsplasser. Styret tildeles bruksretten til de etablerte HC - plassene iht. vedtektene. Kjøpere som tildeles en HC plass uten HC behov vil dermed måtte akseptere å bytte plass til andre med et slikt behov.

Borettslaget vil være ansvarlig for kostnader ved drift og vedlikehold av garasjen og boder i garasjekjelleren. Denne kostnaden inngår i borettslagets felleskostnader. Kostnadene for parkeringen vil bli krevd inn sammen med borettslagets felleskostnader.

Bruksretten til parkeringsplassen som er knyttet til andelen kan kun selges sammen med boligen med mindre borettslaget bestemmer annet. Det vil fremgå av garasjeanleggets vedtekter hvilken biloppstillingsplass som disponeres av den enkelte andelseier etter overlevering. Utbygger forbeholder seg retten til å fordele parkeringsplasser.

Leveransebeskrivelse

HERKULES PARK – BYGG C OG D

Gjesteparkering skjer på Herkulesområdet og følger det til enhver tid gjeldende parkeringsreglement på Herkulesområdet.

Alle leilighetene får en sportsbod på ca. 5m2. Sportsbodene blir plassert i tilknytning til garasjeanlegget. Bodvegger utføres i netting med dør forberedt for hengelås. Selger fordeler sportsbodene. Kjøper er informert om at bodene vil være uisolerte. Det kan være synlige rørføringer i bodene samt langs parkeringsplassene. Bodene er kun ment til oppbevaring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktforandring. Slike begrensninger er ikke å anse som en mangel ved den leverte ytelsen.

Det blir etablert en god løsning for sykkelparkering på garasjeplan og utvendig.

RENOVASJON

Det vil bli satt opp nedgravd avfallsløsning iht. kommunale krav. Denne er plassert helt øst i prosjektet ved nedkjøring til garasjen.

FELLESLEILIGHET

Det er en fellesleilighet i byggetrinnet. Leiligheten er en del av borettslagets fellesareal. Endelig innredning av denne er ikke bestemt. Bruken av denne vil fremgå av vedtektene ved overlevering.

TILVALG OG ENDRINGER

Det er viktig å være oppmerksom på at det å kjøpe en leilighet i et boligprosjekt ikke er det samme som å kjøpe enebolig. Bygging i store prosjekter fordrer

standardiserte løsninger og selv små endringer kan derfor skape store kostnader. Det vil utarbeides en tilvalgsmeny hvor det tilbys mulighet for bestilling av alternativer til bl.a. kjøkken, hvitevarer, bad, garderobe, elektro, gulv og farger. I tilvalgsmenyen vil frister og priser for de enkelte tilvalgsmulighetene også fremkomme. Vi gjør oppmerksom på at endrings- og tilvalgsfristene utløper kort tid etter at byggestart er besluttet.

Det vil i et hvert tilfelle tilkomme et engangs-administrasjonsgebyr på Kr. 6250,- for tilvalgsprosessen.

For endringer eller tilleggsarbeider som ikke utgjør en del av prosjektets standardiserte tilvalg, vil selger gi skriftlig tilbud som klargjør de kostnadmessige og eventuelle tidsmessige konsekvensene. Selger kan i slike tilfeller si nei til endringer og tilvalg som ikke står i forhold til prosjektets standard leveranse. Myndighetskrav kan begrense muligheten for endringer på planløsningen. Endringer som kan gå ut over prosjektets totale fremdrift kan ikke imøtekommes. Tilvalget vil kunne bli håndtert av et eget selskap valgt av selger.

Vi deler prosessen for spesialtilpasning av boligen inn i to kategorier «endringer og tilvalg». Hvis man ønsker endringer i leiligheten, regnes det som en relativt omfattende prosess som kan kreve at både myndigheter, byggherre, arkitekt, andre prosjekterende og entreprenør må bearbeide og godkjenne endringene. Endringsarbeider refererer seg for eksempel til det som er innstøpt i betong, omlegging av rør, elektriske punkter, forandring av planløsning osv. Fjerning av lettvegger, og å snu slagretning på dører er altså å betrakte som en

endring. Selger tar seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mm.

For utarbeidelse av endringstilbud, vil det tilkomme en kalkulasjonskostnad til entreprenør på kr 10.000,-. Kostnaden blir belastet uavhengig av om endringen bestilles eller ikke. Kostnaden for selve endringen kommer i tillegg.

Ved bestilling av kun endring av elektriske punkter vil det tilkomme en engangskostnad på kr 5.000,- fra elektroleverandør for omtegning av elektrotegning. For dekning av renteutgifter og administrasjon knyttet til disse leveransene, beregner entreprenør et påslag på 15 % av tilleggsytelsen.

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som vil endre kontraktssummen med mer enn 15 % jfr. Buofl. §9.

Badene blir levert som prefabrikkerte våtromskabiner. Tilvalgsmulighetene på bad er noe begrenset, men man vil få mulighetene til å velge mellom alternative gulv- og veggfliser, armaturer og sanitærutstyr. I tillegg får man anledning til å velge andre fronter på baderomsinnredningen. Det gjøres oppmerksom på at det ikke blir anledning til å sette inn badekar eller å flytte rørføringer i badekabiner, som f.eks. vaskemaskin.

Alle tilleggsbestillinger/ endringer skal betales sammen med sluttoppgjøret direkte til meglers klientkonto.



Illustrasjonsbilde. Beplantning i bildet er kun illustrerende.

Prosjektinformasjon

HERKULES PARK – BYGG C OG D

FAKTA OM EIENDOMMEN

HJEMMELSHAVER/ OPPDRAGSGIVER

Klosterfoss Utvikling A/S, org. nr. 991 043 829

EIERFORM	Andelsleiligheter
BOLIGTYPE	Leilighet
ADRESSE	Helgasgate 19-21-23-25
BRA	73-166 m2
ANTALL SOVEROM	1-4
PRISER OG	
OMKOSTNINGER	Se prislister

ENERGIMERKE

Når en bolig selges før den er ferdig bygget skal selger oppfylle plikten ved å garantere for energi- og oppvarmingskarakter og lage fullstendig energiattest ved ferdigstillelse. Normalt påregnes i energiklasse B eller C, man kan dog ende opp med lavere energiklasse uten at dette anses som en mangel.

UNIVERSELL/ TILGJENGELIG UTFORMING

Herkules Park er utformet etter prinsipp om tilgjengelig bolig, som gir økt tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne.

EIENDOMMEN

Eiet tomt. Del av Gnr: 300 bnr: 4073 i Skien kommune. Selger tar forbehold om endelig oppdeling av tomtene og organisering inntil endelig organisering er besluttet og oppdelinger, herunder justeringer, er gjennomført. Gårdsnummer, bruksnummer og tomtestørrelse er dermed ikke endelig fastsatt, og avhenger av hvor mange borettslag/ boligselskaper det blir innenfor utbyggingsom-

rådet til selger. Kjøper er imidlertid kjent med at det vil bli foretatt fradelinger og/ andre justeringer av tomten i forbindelse med utbyggingen. Det vil i den forbindelse kunne bli tinglyst bestemmelser for å gi eiendommene rettigheter og plikter.

Endelige grenser og tomtestørrelse vil fremkomme etter kommunens oppmåling. Selger og kjøper må akseptere arealet etter den kommunale oppmålingen som bindende for seg, det vil si uten tillegg eller fradrag i kjøpesummen.

Selger forbeholder seg retten til å utføre tomtefradeling utfra det som vil være hensiktsmessig. Kjøper gir Selger fullmakt gjennom kjøpekontrakten til å gjennomføre nødvendig deling, grensejustering etc.

Prosjektet Herkules Park er delt inn i to byggetrinn, Herkules Park BRL 1 og Herkules Park BRL 2, hvor Herkules Park BRL 1 er knyttet til byggetrinn 1 og Herkules Park BRL 2 er knyttet til byggetrinn 2.

Organisering av eierskap til fremtidige byggetrinn vil avhenge av salgs- og utbyggingstakten. Selger forbeholder seg derfor retten til å kunne etablere ett eller flere borettslag eller sameier, eller på en annen måte organisere eierskap til bygningene enn det som fremkommer av utomhusplanen. Selger kan også justere størrelsen på de enkelte boligselskapene og tomtene som knyttes til bygningene i forhold til hva som er hensiktsmessig utbyggingstakt, fremtidig drift o.l. Selger tar også forbehold om endring av antall leiligheter i det enkelte bygg og av antall leiligheter innenfor et boligselskap.

Selger fastsetter vedtekter for borettslaget i forbindelse med stifting av borettslaget. Vedtektene vil inneholde bestemmelser om blant annet vedlikehold. Som medlem av borettslaget, og i tråd med vedtektene, vil kjøper kunne få rettigheter og forpliktelser. Kjøper vil få enerett til å bruke sin bolig. Herkules Park 1 Brl er et frittstående borettslag. PBBL sine vedtekter blir lagt til grunn i borettslaget.

EIERFORHOLD/ ORGANISERING

BORETTSLAGET/ BYGGENE

For hele området Herkules Park, som omfattes av reguleringsplan for Herkulesområdet, vedtatt den 14.06.11, skal det opparbeides felles arealer og funksjoner.

HVA ER ET BORETTSLAG?

Borettslaget er et selskap og en selvstendig juridisk enhet som er eid av andelseierne. Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret). Laget kan også drive med annen virksomhet under forutsetning av at dette har tilknytning til eiernes boret, for eksempel ulike former for bomiljø og trivselstiltak. Borettslaget er et selskap med begrenset ansvar. Andelseiernes ansvar er altså begrenset til det fastsatte andelsbeløp og kjøpesum, samt forpliktelser til å betale de løpende felleskostnadene. I utgangspunktet skal det være like mange andeler i borettslaget som det er boliger, og hovedregelen er at hver andelseier kun kan eie en andel. Som eier utøver andelseierne sine rettigheter først og fremst ved å delta og stemme på borettslagets generalforsamling, som er lagets høyeste myndighet. Generalforsamlingen velger et styre som skal stå for den daglige driften av borettslaget i samarbeid med forretningsfører.

Finansieringskilden for borettslagets tomtekjøp og oppføring av bygg er normalt tredelt og består av andelskapital, kjøpesum og borettslagets eget låneopptak (fellesgjeld). Det er kun i forbindelse med stiftelsen av laget at det betales borettsinnskudd. Ved salg av andeler (bolig), betaler kjøper en felles kjøpesum for andel og det borettsinnskudd som er knyttet til andelen. Det vil si markedspris.

Alle borettslag har egne vedtekter fastsatt av generalforsamlingen. De fungerer gjerne som andelseiernes lille lovbok hvor en kan finne fram til sine rettigheter og plikter i laget og få informasjon om hvordan laget er organisert. I vedtektene finner man også fordelingen av vedlikeholdsplikten av lagets eiendom, inkludert den enkelte bolig. I tillegg er det vanlig at det finnes ordensregler som sier noe om hvordan man skal behandle lagets eiendom og hvordan man på enkelte områder skal forholde seg til sine naboer - alt for å sikre det gode liv i borettslaget.

SIKRINGSFONDET SIKRER DEG MOT ANNEN MANNs FELLESGJELD

Herkules Park 1 Brl vil tilknyttes Sikringsfondet. Dette gir deg som andelseier en ekstra trygghet. Dersom du bor i et borettslag som er tilknyttet Borettslagenes Sikringsfond har man en ekstra trygghet. Da er du nemlig med i en ordning hvor andelseierne er sikret mot å bli ansvarlig for naboens felleskostnader, etter nærmere regler. Dersom en andelseier ikke betaler felleskostnadene sine, må boligen selges og Sikringsfondet dekker de uteblitte felleskostnadene som borettslaget ikke får dekket via salget.

GUNSTIGERE FINANSIERING

Det at borettslaget er med i Sikringsfondet, er også et kvalitetsstempel som er med på å sikre verdiutviklingen av boligene i borettslaget. Bankene legger vekt på om borettslaget er med i en sikringsordning. Det kan bety bedre betingelser på borettslagets felleslån og bedre vilkår for deg som låntaker når du må ta opp lån for å kjøpe en bolig i borettslag.

HVEM KAN VÆRE MED I BORETTSLAGENES SIKRINGSFOND?

Alle borettslag som er tilknyttet eller blir forvaltet av et boligbyggelag som er medlem i NBBL, kan sikre seg i Borettslagenes Sikringsfond. Medlemskap kan enten tegnes individuelt av de enkelte borettslag, eller kollektivt gjennom boligbyggelaget de tilhører. Borettslag som søker om sikring, kan ikke ha over 70 % fellesgjeld, og ellers må bestemmelsene i borettslagsloven være oppfylt. Sikringsfondets administrasjon foretar en individuell vurdering av alle borettslag som søker om sikring for å sjekke om de overholder Stiftelsens retningslinjer.

HVA BLIR DEKKET AV TAPET?

Dersom en andelseier utelater å betale sine felleskostnader i en periode, må boligen selges. Sikringsfondet dekker borettslagets tap på andelen utover det borettslaget får dekket via salget. Sikringsfondets erstatning begrenser seg til 24 måneders uteblitte felleskostnader og det er 20 % egenandel på tapserstatningen.

FELLESAREALER/ UTMOHUSAREALER

Hver kjøper vil i tillegg til sin bolig også disponere borettslagets utvendige og innvendige fellesarealer. Selger har ikke bestemt endelig disponering av alle fellesarealer innen planområdet. For dette byggetrinn vil utforming være iht. vedlagt utomhusplan, både det som tilhører borettslaget og fellesanlegg.

Anleggene vil bygges ut trinnvis iht. krav til uteoppholdssareal fra kommunen. For det felles utomhusanlegg som ferdigstilles sammen med det første byggetrinn vil dette borettslag få rettigheter og plikter tilknyttet dette anlegget. Kostnaden for drift og vedlikehold deles da på antallet enheter i dette byggetrinn. Når neste byggetrinn står ferdig med sitt tilhørende felles utomhusanlegg innlemmes dette i eksisterende utomhusanlegg, og kostnadene fordeles da på antall enheter i begge byggetrinn. En av leilighetene er dedikert «fellesleilighet». Denne inngår i borettslagets fellesareal og er tenkt benyttet av borettslaget til møter, arrangementer. Endelig utforming av dette fellesarealet er ikke endelig bestemt.

Kjøper forplikter seg til å respektere den organiseringen Selger velger for fellesanlegg, og til å følge de vedtekter, ordensregler og vedlikeholdsregler mv. som fastsettes for fellesanlegg. Dersom hele eller deler av utearealene blir lagt i en egen eiendom som eies i fellesskap av flere boligselskaper, vil Selger lage vedtekter for drift og vedlikehold med mer for disse arealene. Avhengig av organiseringen kan det bli tinglyst erklæringer som sikrer Kjøperne, eller at omkringliggende eiendommer sikres bruksrett til utearealene.

Til hvert byggetrinn og hver bygningskropp vil det være utomhusanlegg som naturlig tilhører det enkelte borettslag, hvor disse har alle rettigheter og plikter. Dette er angitt på utomhusplan.

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

Utomhusarealene ferdigstilles samtidig med ferdigstillelse av de enkelte byggene eller så snart årstiden tillater det.

REGULERING

Tomten ligger i ett regulert område og er en del av kommuneplanen: Området er avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende (bolig/ næring/ forretning) kommuneplan (16.6.2016), boligbebyggelse - framtidig kommuneplan (16.6.2016), byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav kommuneplan (16.6.2016). Videre er eiendommen en del av reguleringsplan 3807 852 Reguleringsplan for Herkulesområdet (21.10.2005) felles parkeringsplass, forretning/ kontor og boliger. Deler av tomt er også berørt av kulturminner. Reguleringskart med tilhørende bestemmelser fås ved henvendelse til megler.

AREALANGIVELSE

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsføringsmateriale er oppgitt i bruksareal (BRA) og primærrom (P-rom) beregnet etter NS3940:2007. BRA angir leilighetens areal innenfor omsluttende vegger, inklusiv areal for eventuelt innvendig bod, uten fradrag for sjakter.

Prosjektinformasjon

HERKULES PARK – BYGG C OG D

P-rom angir arealet av alle boligens rom, inklusive innvendige vegger, eksklusive innvendig bod og vegger som omslutter denne. De oppgitte arealene i markedsføringsmaterialet er ikke å betrakte som eksakte areal. Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/ større enn markedsført areal.

- SELGERS FORBEHOLD VEDRØRENDE IGANGSETTING**
- Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av avtalen:
- at alle nødvendige offentlige godkjenninger for den prosjekterte bebyggelse foreligger
 - at tilstrekkelig forhåndssalg er oppnådd. Det betyr at det blir solgt boliger som samlet utgjør minst 50 % av total verdien og 50 % av antall boliger. Avbestilte boliger regnes ikke som solgt.
 - at for selger tilfredsstillende finansiering for prosjektet foreligger.
 - at selgers ledende organer beslutter igangsetting.
 - entreprisetilbud.
 - det tas forbehold om at det foreligger tilfredsstillende entreprisetilbud for prosjektet (herunder hensyntatt krigssituasjonen i Ukraina og følgene av den)

Senest 14 dager etter at ovennevnte forbehold er avklart, vil kjøper motta skriftlig melding om hvorvidt utbyggingssarbeidene blir igangsatt. Dersom utbygging er besluttet igangsatt, vil meldingen til kjøper også inneholde opplysninger om bindende overtakelsesperiode på 4 måneder.

Selgers frist for å avklare forbeholdene er 31.03.2023. Dersom forbeholdene ikke er avklart innen denne fristen, eller det blir klart før dette tidspunkt at forbeholdene ikke vil kunne oppfylles, har selger rett til å annullere kon-

trakten. Kjøper skal i så fall få tilbake eventuelt innbetalt forskuddsbeløp inklusive opptjente renter. §12-garantien vil bli kansellert og returnert garantisten. Utover dette har selger intet ansvar overfor 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/ frafalt.

Ved enighet mellom partene, kan fristene for å avklare forbeholdene forlenges på samme vilkår.

- ØVRIGE FORBEHOLD**
- Selger tar forbehold om endringer knyttet til tomtens størrelse og endelige grenser, inntil endelig kart- og delingsforretning er gjennomført.
 - Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører borettslaget spesielt ved deling av tomten for etablering av flere borettslag/ boligselskaper, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.
 - Selger forbeholder seg retten til å endre antall leiligheter i prosjektet, samt endre antall borettslag/ boligselskaper utfra det som til enhver tid er hensiktsmessig utfra salgsgrad, salgstrinn, finansiering eller hva selger ellers anser som hensiktsmessig. Kjøper aksepterer de avtaler som selger inngår på vegne av borettslaget/ boligselskapet knytte til de nevnte forhold.
 - Det tas forbehold om eventuelle endringer av de oppgitte leilighetsnumre og angivelser av tilleggsareal. Fordi utbygger ennå ikke har tatt endelig standpunkt til hvordan utbyggingen skal organiseres, tar utbygger forbehold om endelig deling av eiendommene og øvrig tingsrettslig strukturering av eiendommene dersom dette

- blir nødvendig av organisasjonsmessige eller strukturelle hensyn.
- Kjøper gir selger fullmakt gjennom kjøpekontrakten til å gjennomføre nødvendig deling, grensejustering og arealoverføringer. Selger tar forbehold om antall andeler i borettslaget herunder sammenslåing eller oppdeling av usolgte boliger.
- Alle perspektiver, skisser, 3D-illustrasjoner i prospektet er animerte og gir ikke et eksakt uttrykk for hvordan prosjektet vil fremstå ved ferdigstillelse. Materialvalg kan avvike. Særlig vil vi presisere at møbler og hvitevarer som er vist på innvendige 3D-illustrasjoner og plan-skisser ikke er med i leveransen.
 - Innvendige sjakter til rørføringer nedforinger, dragere, søyler og innkassinger i himling fremkommer ikke på tegninger i prospektet.
 - Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen.

MÅLESTOKK

Tegninger i prospektet er nedfotografert og må derfor ikke benyttes som grunnlag for bestilling av møbler med mer.

FERDIGSTILLELSE/ OVERTAKELSE

Selger planlegger å ferdigstille boligen i 3/4. kvartal 2024. Dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og det utløser ikke krav på dagmulkt. Selger har tatt forbehold for gjennomføring av kontrakten, og byggearbeidene blir ikke igangsatt før forbeholdene er frafalt se kapittel om «FORBEHOLD». Dersom Selger frafaller forbeholdene, skal selger gi Kjøper skriftlig melding om bindende overtakelsesperiode på 4 måneder. Slik melding skal gis senest 14

dager etter at selger har frafalt forbeholdene. Meldingen skal inneholde opplysninger om når overtagelsesperioden begynner og slutter. Boligen skal være ferdigstilt i løpet av denne overtakelsesperioden. Selger skal senest 8 uker før ferdigstillelse av boligen gi kjøper skriftlig melding om overtakelsesdato, som skal ligge innenfor overtakelsesperioden. Overtakelsesperioden og overtakelsesdatoen er forpliktende og dagmulktsbelagte frister.

Selger har likevel rett til tilleggsfrist dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider, eller dersom vilkårene nevnt i bustadoppføringsloven §11 er oppfylt. Kontraktenes frister gjelder med følgende forbehold: Dersom utførelsen av arbeid under kontrakten forhindres som følge av korona-viruset, vil dette gi selger rett til forlen-gelse av alle frister i kontrakten. Dette vil i så fall bli varslet særskilt.

Selger skal informere kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til overtakelse. Ved forsinket overtakelse etter endelig varslet overtakelse, har kjøper krav på dagmulkt på 0,75 promille av kjøpesummen.

Dersom selger er forsinket iht. bustadoppføringslova § 17, kan forbrukeren etter lovens kapittel III kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen.

En forutsetning for at overtakelse 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 ferdigstillelse av de øvrige leiligheter, fellesarealer, tekniske installasjoner og øvrige byggetrinn.

Boligene skal leveres i byggren gjort stand, og ferdigstilte fellesarealer i ryddet stand.

Ferdigbefaring av felles- og uteareal skal gjennomføres av selger og borettslagets styre, og overtakelse av leilighetene kan skje uavhengig av dette. Slik ferdigbefaring kan

også bli gjennomført av beboervalgte representanter om det ikke er valgt et beboeroppnevnt styret på den tid. Avhengig av årstiden vil ferdigstillelse av utomhusarealene kunne bli utført etter overtakelse av boligene. Overtakelse kan ikke nektes av kjøper selv om utomhusarealer ikke er ferdigstilt.

FERDIGATTEST/ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Selger er ansvarlig for at det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen senest på overtagelsesdagen. Overtakelse skjer på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse fordi arbeider på utomhus fellesarealer ikke er ferdigstilt. Av midlertidig brukstillatelse skal fremgå hvilke arbeider som må ferdigstilles før ferdigattest kan gis. For å sikre gjenstående arbeider har kjøper rett til å holde tilbake en forholdsmessig andel av kjøpesum inntil ferdigattest foreligger.

KJØPSPROSESSEN

Leilighetene selges til faste priser etter «først til mølla» prinsippet. Kjøpetilbud skal innleveres skriftlig sammen med godkjent legitimasjon.

Innlevert kjøpetilbud er bindende for kjøper når det har kommet til selgers kunnskap. Selger har rett til å akseptere eller forkaste ethvert bud. Megler vil meddele eventuell aksept skriftlig til kjøper. Det forutsettes at kjøpetilbud legges inn på grunnlag av denne salgsopp-gaven, og en eventuell aksept gis under samme forutsetning. Kontraktsmalen kan innhentes ved henvendelse til Megler. Kjøper er innforstått med at tilfredsstillende finansierings-bekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges Megler når avtale om kjøp inngås, og at disse opplysningene kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank.

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdigg på kjøpstidspunktet.

Selger står fritt til når som helst og uten forutgående varsel å regulere salgspriser eller betingelser på usolgte boliger.

OMKOSTNINGER

TOTALPRIS

Den totale kjøpesummen for boligen består av innskudd og andel fellesgjeld. I tillegg til kjøpesum skal følgende omkostninger betales:

- Tinglysing av hjemmel til andel – Kr. 480,-
- Tinglysing av pant i andel inkl. pantattest (pr.pant) – Kr. 480,-
- Andelskapital til borettslaget – Kr. 5000,-

Kjøper plikter å betale tinglysingsgebyr på oppgjørstidspunktet også om det på det tidspunktet ikke skulle være avklart om avgift/ gebyr faktisk påløper.

Hjemmelshaver til tomten er Citycon Herkules Eiendom AS. Overskjøting av hjemmel til borettslaget utløser dokumentavgift. Selger dekker dokumentavgiften.

INNSKUDD

Innskuddet er den delen av kjøpesummen som kjøper må finansiere på egenhånd. Det samme gjelder andelskapitalen til borettslaget og omkostningene.

FELLESKOSTNADER

Felleskostnader for borettslaget består av drifts- og vedlikeholdskostnader for Borettslaget og kapitalkostnader knyttet til Borettslagets fellesgjeld. Stipulerte månedlige kostnader for første driftsår fremgår av prislisten.

DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSKOSTNADER

Drifts- og vedlikeholdskostnader avhenger av hvilke tjenester Borettslaget ønsker utført. Det er også andre faktorer som påvirker størrelsen på driftskostnadene slik som endringer i lønns- og prisnivå på de tjenestene og produktene som borettslaget har. Borettslaget vil også kunne velge andre tjenester enn det som er lagt til grunn i budsjettet.

Prosjektinformasjon

HERKULES PARK – BYGG C OG D

Driftskostnader dekker blant annet:

- Kommunale avgifter
- Strøm og oppvarming i fellesarealer
- Snøbrøyting
- Gressklipping
- Trappevask
- Innvendig vask av fellesarealer
- Forretningsførerhonorar
- Revisjon

• Forsikring av bygninger

• TV (grunnpakke)(ikke NRK lisens)

Det vil lages avtale om internett felles.

Kostnad til TV/ internett er stipulert til Kr 449,- pr. mnd.

Det er foreløpig ikke inngått endelig avtale med TV/ bredbåndsleverandør.

Kjøper forplikter seg til å respektere den organiseringen og kostnadsfordelingen som selger anser hensiktsmessig. Endelig budsjett fastsettes på borettslagets generalforsamling. Det tas forbehold om endringer i stipulerte fellesutgifter, da dette er basert på erfaringstall og budsjett fra forretningsfører.

KAPITALKOSTNADER/ FELLESGJELD

Kapitalkostnader består av renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld. Borettslaget planlegges finansiert med 50 % fellesgjeld og 50 % innskudd. Fellesgjelden er planlagt å bestå av et annuitetslån med 50 års løpetid hvor de første 20 årene er avdragsfrie. Kapitalkostnadene vil øke når perioden for avdragsfrihet opphører. Det presiseres at renten vil endre seg i samsvar med den generelle renteutviklingen og påvirke felleskostnadene tilsvarende,

uavhengig av budsjettperiode. Renteutgiftene er for tiden fradragsberettiget med 22% etter gjeldende regler, forutsatt at andelseieren har tilstrekkelig skattbar inntekt. Det er lagt til grunn en rente på 2,0% i prislistene. Desom renten endres før overtagelsen, vil dette påvirke kapitalkostnadene og dermed felleskostnadene. Andel fellesgjeld og stipulerte felleskostnader for den enkelte bolig fremgår av prislisten.

Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er solidarisk ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter.

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 i tillegg til egenkapitaldelen. Dette får virkning på de månedlige felleskostnadene som blir redusert tilsvarende reduksjonen i kapitalkostnadene for den innfridde del av andel fellesgjeld. Nedbetaling av andel fellesgjeld kan gjøres p.t. 2 ganger i året etter innflytting, med minimum Kr 100 000 per innbetaling. Det vil ikke være mulig å foreta nedbetaling før borettslaget er fullt innflyttet og fellesgjelden er etablert med den nødvendige sikkerheten. Ved den enkelte andelseiers benyttelse av IN-ordning påløper det et gebyr. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente og at det inngås en sikringsordning. Det presiseres at nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres. Har du spørsmål til dette eller ønsker ytterligere forklaring, vennligst ta kontakt med ansvarlig Megler eller forretningsfører.

BORETT

Selger har rett til å tinglyse boretter ved overtagelsen iht. brl. § 2-13 slik at Kjøper får overdratt en borett og ikke andelen ved overtagelsen. Selger vil velge en slik løsning om Selger anser det nødvendig for å trygge gjennomføring av prosjektet. En borett gir Kjøper full råderett over leiligheten og andelen, bortsett fra at Kjøper ikke har stemmerett på borettslagets generalforsamling før andelen er overført. Andelen skal overføres til kjøper senest to år etter at første borett i borettslaget er overtatt.

UTLEIE

Du kan leie ut boligen for eksempel ved midlertidig behov når borettslagslovens vilkår for å overlate bruken til andre er oppfylt. Utleie av boligene reguleres av borettslagsloven §§5-3 til 5-10. Andelseiere i borettslag kan leie ut hele sin enhet som korttidsleie i opptil 30 døgn i løpet av året.

BETALINGSBETINGELSER

Forskuddsbeløp på henholdsvis kr 300.000 eller kr 500.000 avhengig av leilighetens totalpris betales til meglers klientkonto ved kontraktsignering og når selger har stilt tilfredsstillende §12 garantier iht. bustadoppføringslova. Beløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at selger ikke kan disponere over beløpet. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til § 47 garanti er stilt, eller boredden er tinglyst, forutsatt at de overstiger en 1/2 R. Restkjøpesummen + omkostninger betales ved overtagelse. Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst borett eller mot garanti for tilsvarende beløp jf. bustadoppføringslova § 47.

FORSINKET BETALING

Ved forsinket betaling skal kjøperen betale forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling (forsinkelsesrenteloven). Forsinket betaling av forskuddet med mer enn 6 uker fra garantistillelse og signert kjøpekontrakt har selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningssalg. Forsinket betaling av sluttoppgjør med mer enn 30 dager har selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningssalg. Selgeren kan nekte Kjøperen å overta inntil betaling av sluttoppgjør skjer.

Denne bestemmelsen gir ikke kjøperen rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt. Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet

GARANTIER

For de boligene som blir solgt etter Bustadoppføringslova vil Selger stille nødvendig § 12 garanti. Selger kan stille § 47 garanti og på bakgrunn av denne garantistillelsen vil megler foreta delutbetaling av oppgjøret til Selger eller byggelånsbank avhengig av den utbetalingsinstruks selger gir.

FORRETNINGSFØRER/ HERKULES PARK

Selger har engasjert Boligbyggelaget PBBL som forretningsfører for borettslaget for 3 år. Kostnader for dette er inntatt i budsjett for felleskostnader. Andelskapital til borettslaget som skal benyttes som startkapital er Kr 5000,-.

FORSIKRING

Frem til overtagelse vil eiendommen være forsikret av utbygger. Etter overtagelse vil eiendommen forsikres gjennom borettslagets fellesforsikring. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikring av eventuelle særskilte påkostninger.

LIGNINGSVERDI/ EIENDOMSSKATT

Eiendommens ligningsverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første ligningsoppgjør. Ligningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig beregnes av Statistisk sentralbyrå.

Formuesverdien for primærboliger (der boligeier er folke-registret per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. Se nærmere info på www.skatteetaten.no

LEVERANDØRAVTALER

Selger har på vegne av borettslaget anledning til å inngå bindende avtale vedrørende serviceavtaler som er nødvendig eller anses hensiktsmessig for drift av bygget. Utbygger bestiller på vegne av borettslaget leverandør av kabel-tv og internett, som vil kunne ha en bindingstid på 3-5 år.

HVITVASKING

Iht Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om hvitvasking og terrorfinansiering er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og kjøper. Reelle rettighets-havere skal også kartlegges. Dersom partene ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon kan megler ikke etablere kundeforhold. 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 de konsekvenser dette vil kunne medføre. Kjøper oppfordres til å innbetale den del av kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handel.

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 ytelser som er en del av boligen.

VIDERESALG/ ENDRING AV KJØPER

Kontrakten kan ikke påregnes å bli godkjent transportert og gjelder individuelt for hver kjøper. Dersom kjøper ønsker å endre navn på hjemmelshaver til andelen internt i familien, så påløper det et gebyr stort kr. 15.000,- til selger. Ved videresalg eller dersom boligen tillates transportert til personer utenfor familien med dertil endring av kjøper, påløper det et gebyr til selger stort kr. 80.000,-. Et eventuelt videresalg/ transport må gjennomføres av prosjektets eiendomsmegler. Kjøpere som ikke regnes som forbrukere iht. loven vil ikke ha anledning til å transportere kontrakten, og vil kun ha anledning til å videreselge iht. Bustadoppføringslova.

AVBESTILLING

Dersom forbrukeren avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse betaler forbrukeren avbestillingsgebyr, jf. buofl. §54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 5% av total kontraktssum. Dersom forbrukeren avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med buofl. §52 og §53. Det vil si kjøper bærer all risiko ved avbestilling. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet.

Prosjektinformasjon

HERKULES PARK – BYGG C OG D

SERVITUTTER/ HEFTELSER

De servituttene som i dag er tinglyst på grunntomten og følger med ved salg:

- Dagboknr 1949/2415 Vedr Skjønn, Overført fra Ulefossveien 17B, Overført fra Ulefossveien 22B.
- Dagboknr 1977/14470 Vedr Erklæring/avtale Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
- Dagboknr 2001/11500 Leie av næringslokale for bla Herkules Kafe.
- Dagboknr 2005/4348 Transport av leieavtale for bla Herkules Kafe
- Dagboknr 2019/371149 Delvis sletting ved arealoverføringpant i arealoverføring
- Dagboknr 2007/567446 Vedr Jordskifte Nedre Telemark jordskifterett. Saksnr. 0800-2002-1 Nedre del av Telemarksvassdraget. Gjelder denne registerenheten med flere
- Dagboknr 2010/72023 Vedr Erklæring/avtale- Rettighetshaver: SKAGERAK NETT AS
- Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av høyspennings kabelanlegg, med flere bestemmelser

Grunnboksutskriften følger som vedlegg til kjøpekontrakt. Servitutter som ikke slettes følger eiendommen. Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter som erklæringer/ avtaler som kan få betydning for denne eiendommen. Kjøper må akseptere at det på eiendommen tinglyses ytterligere servitutter/ heftelser. Slike servitutter/ heftelser kan være erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, drift og vedlikehold av energi/ nettverk/ vann og avløp/ veiadkomst m.v. fra kommune, naboeiendommer og/ eller ulike leverandører. I tillegg må kjøper akseptere at selger

tinglyser bestemmelser vedrørende borettslaget, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

I forbindelse med utbygging og salg av andeler i borettslaget, vil selger tinglyse pengeheftelser på eiendommen. Kjøper må akseptere at det på eiendommen tinglyses pantobligasjon som sikkerhet for fellesgjelden, og fellesobligasjon til sikkerhet for innskuddene i borettslaget. Servitutter/ heftelser fås ved henvendelse til megler.

Eiendommen er under fradeling fra gnr. 300 bnr 2758. Grunnboken for nyopprettet eiendom skal levers til kjøper før overtakelsen. Selgeren garanterer at andelen vil bli overlevert fri for pengeheftelser med unntak av borettslagets eventuelle legalpanterett etter borettslagsloven § 5-20.

LOVANVENDELSE

Boligene selges etter bestemmelsene i bustadoppføringslova (lov av 13. juni 1997 nr. 43 med endring av 16. desember 2016), loven sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakt, jfr.§3.

Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse når kjøper er juridisk person, eller 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.

FORBEHOLD OG GENERELLE FORUTSETNINGER

Byggebeskrivelsen/ leveransebeskrivelsen skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrak-

ten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav: De tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningsslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift av 2017.

Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendig etter hvert som tiltaket detaljprosjekteres uten forhåndsvarsel til kjøperne. Endringene skal ikke redusere byggets eller boligens kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjusteringer fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle Kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, fotos, annonser, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Disse vil også inneholde detaljer – eksempelvis materialer, beplantning, innredning, møbler som ikke vil inngå i den ferdige leveransen. Disse er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra Kjøpers side. Tegningene i prospektet er nedfotografert, og må ikke benyttes som grunnlag for beregninger og bestillinger ettersom avvik kan forekomme.

Innvendige rørføringer, sjakter, søyler, nedforinger, innkassinger, elektroinstallasjoner og dragere fremkommer ikke på plantegninger og illustrasjoner, men vil forekomme i den enkelte leilighet og gir ikke grunnlag for prisavslagskrav. Inndeling og plassering av vinduer/ terrassedør, plas-

sering av balkonger kan avvike fra de generelle planene, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget, og branntekniske krav. Endelig utforming av tekniske installasjoner må avvente til detaljprosjekteringen og det kan derfor forekomme endringer. Installasjoner på kjøkken og bad kan få endret plassering som følge av tilpasning mot sjakter.

Fradeling, sammenslåing og etablering/ registrering av eiendommen som planlegges å tilhøre borettslaget, kan ta tid som følge av lang saksbehandlingstid i kommunen.

Selger gjør særskilt oppmerksom på at skjeggkre er funnet i flere boliger i Norge. Skjeggkre kan komme inn i boliger på en rekke forskjellige måter, både i forbindelse med oppføring av boligen, men også i forbindelse med innredning, bruk mv. Det er ikke et funksjonskrav under denne kjøpekontrakten at boligen skal være oppført på et vis som fjerner risikoen for forekomst av skjeggkre i boligen samt i fellesarealer.

Selgeren er ikke ansvarlig for mangler som har sin årsak i normal krymping av betong, treverk eller plater og derav følgende sprekkdannelser i tapet, maling eller lignende med mindre sprekkdannelsene skyldes dårlig håndverk eller feilaktig behandling av materialer. Mindre fargeendringer og forekomster av sotsverte på malte overflater kan forekomme. Selger er heller ikke ansvarlig for mangler som skyldes kjøpers bruk av boligen

MEGLERS VEDERLAG

Megler har fast provisjon pr. solgte enhet. Meglers vederlag dekkes av oppdragsgiver. Meglers vederlag er avtalt til kr 40.000,- pr enhet. Oppgjørstjenester: kr. 3.500,- pr enhet. Oppgitte priser er eks. mva.

FINANSIERING

Sørmegleren samarbeider med Sparebanken Sør. Banken kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og en kunderådgiver i banken, og som kunde hos oss lover banken en hurtig behandling av din låneforespørsel.

KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til Megler. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som Kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som Kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

ANSVARLIG MEGLER:

Sørmegleren Telemark AS orgnr: 918 067 116
Cappelensgate 10, 3722 Skien

ANSVARLIG MEGLER:

Jørgen Thorkildsen
Telefon: +47 97175664
jt@sormegleren.no

Selger og Megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste.

Dette dokumentet er sist revidert dato: 18.02.22

FORBRUKERINFORMASJON VED INNGIVELSE AV KJØPETILBUD

Alle kjøpetilbud og relatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om kjøpetilbud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig.

Gi kun skriftlige kjøpetilbud, og sett en tilstrekkelig lang akseptfrist. Uansett bør ikke kjøpetilbudet ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra det inngis.

Kjøpetilbudet skal inngis på Sørmegleren sitt kjøpetilbudskjema påført din signatur. Samtidig må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du laster opp kopi av legitimasjon eller bruker bankID når du legger inn elektronisk kjøpetilbud på sormegleren.no, eller du kan vise legitimasjon direkte/ personlig til megler som sørger for kopi.

Annen oversendelse, eks. sms eller epost, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie. Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne kjøpetilbudet og legitimere seg.

Du kan velge mellom følgende når du skal sende kjøpetilbud; levere direkte/ personlig til megler. Annen oversendelse, eks. sms eller epost, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie.

Kjøpetilbud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag. Du har selv risikoen for at ditt kjøpetilbud kommer frem til megler. Megler vil straks kjøpetilbudet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megler for å sjekke om kjøpetilbudet er mottatt.

Kjøpetilbudet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart.

Selger vil gi sin aksept av kjøpetilbud skriftlig til megler, som så videreformidler aksepten til den som får aksept. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud.

I følge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter aksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør kjøpetilbudet fremmes gjennom fullmektig.

Andre som har levert inn kjøpetilbud på samme bolig kan få utlevert anonymisert budjournal.

Kontakt

MEGLERE



SØRMEGLEREN

Jørgen Thorkildsen

+47 971 75 664

jt@sormegleren.no

UTVIKLER



Klosterfoss Utvikling



Peab Eiendomsutvikling AS

Idé og design:

Lemon

lemon.no

3D:

Point

pointdesign.no

Foto:

Rebecca Pierce

rebeccapierce.co.uk

Dette er en illustrasjonsbrosjyre, og avvik på endelig utførelse vil derfor kunne forekomme. Det tas forbehold om trykkfeil.

herkulespark.no