



Innhold

Om prosjektet

Velkommen til Klosterskogen Hage.....	6
Arkitektens tanker.....	9

Nærområdet

Supersentral beliggenhet.....	10
Gled deg til en aktiv hverdag.....	12
Områdekart.....	16

Kvaliteter

Prosjektet Klosterskogen Hage.....	18
Boligene	22
Tilvalgsmuligheter.....	26
Fordeler med ny bolig	29

Plantegninger

Situasjonsplan.....	30
Tokkevegen.....	34
Symbolforklaring.....	38
Fasader.....	40

Den lille og viktige teksten

Leveransebeskrivelse	42
Rombehandlingsskjema	47
Salgs- og eiendomsinformasjon	48
Reguleringsplan	55
Nabolagsprofil.....	56
Hva er et borettslag?.....	58
Solide aktører.....	60

Kontaktinfo

Kontakt megler	62
----------------------	----

klosterskopenhage.no





Illustrasjon av trinn 2. Avvik vil forekomme.

Solrikt og sentralt



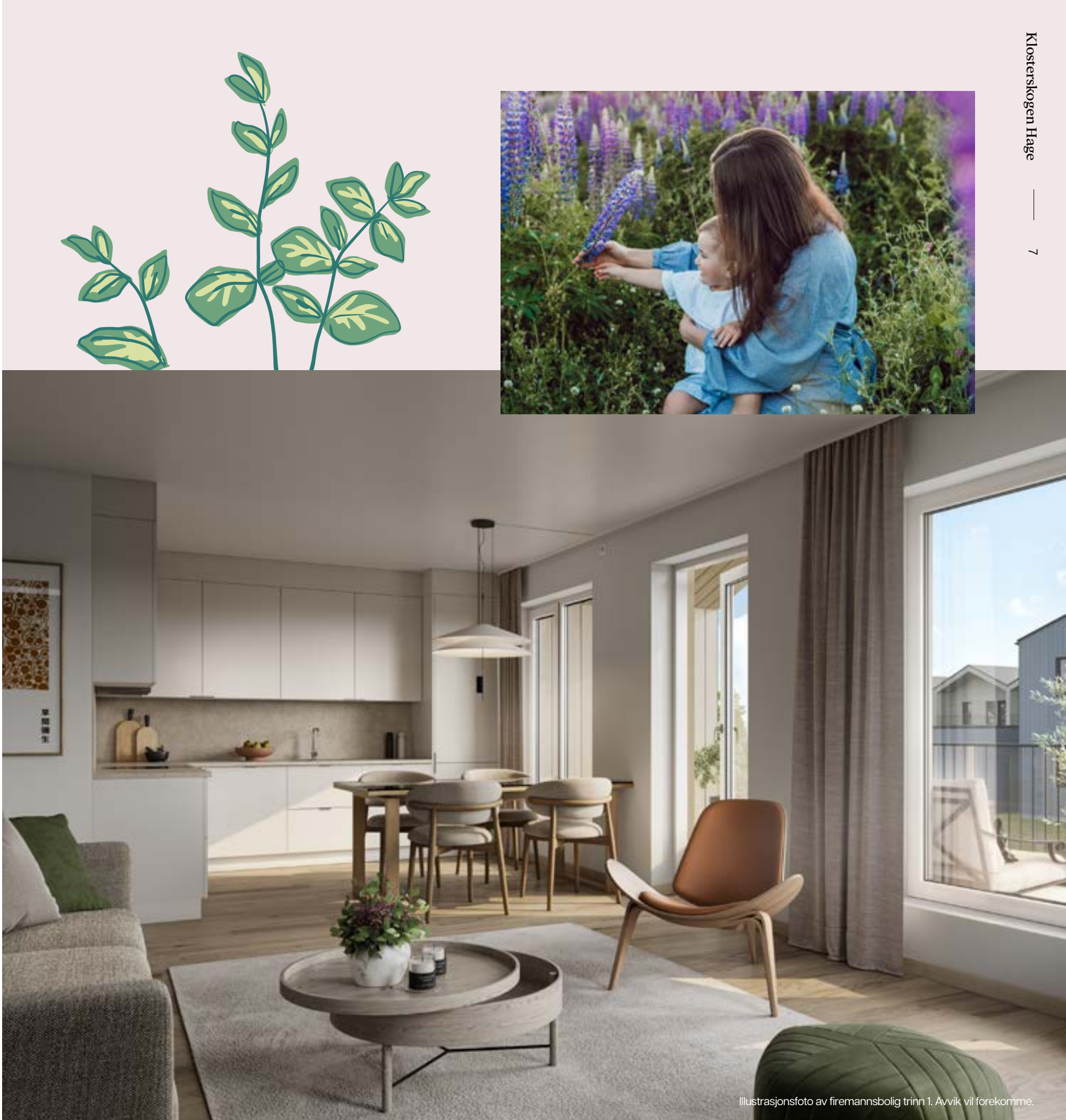
OM PROSJEKTET

Velkommen til Klosterskogen Hage

På Klosterskogen skaper vi et nytt nabolag, midt i hjertet av Skien. Her bygger vi boliger som rommer ulike typer mennesker og ulike typer liv.

Fellesnevneren for alle boligene er solrik og sentral beliggenhet, privatiserte uteområder, fleksible planløsninger, store vindusflater, vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken, samt carport og utvendig sportsbod. Alle får tilgang til et felles opparbeidet grøntareal med lekeapparater for aktivisering av de yngste og en benk der kaffen kan nytes. Boligene på bakkeplan får dessuten et hageareal med eksklusiv bruksrett i forlengelsen av markterrassen.

Andre del av utbygging i Kloserskogen Hage består av innholdsrike leiligheter i en firemannsbolig.



Illustrasjonsfoto av firemannsbolig trinn 1. Avvik vil forekomme.

ARKITEKTENS TANKER

Et sted du kan føle deg hjemme

Det nye nabolaget er planlagt å bestå av boliger av forskjellige varianter og størrelser – eneboliger, eneboliger i rekke, tomannsboliger og leiligheter. Alle byggene er på to etasjer med bygningsvolumer som danner en helhet for området.

Det er valgt ulike farger på boligtypene, for å dele opp området og for å gi dem en egen karakter. Boligene blir oppført i trekonstruksjoner med trekledning, som er gjenkjennbart fra annen vanlig småhusbebyggelse.

Det er lagt vekt på at alle skal ha private uteplasser mot sør/vest for gode solforhold. Beboerne skal få gode boopplevelser og et utemiljø de kan føle seg hjemme i.

**Adapt Arkitekter AS**

Adapt Arkitekter AS har tilhold midt mellom Porsgrunn og Skien, og består i dag av seks sivilarkitekter med bakgrunn fra lokale arkitektkontor. Vi har til sammen lang, solid og variert erfaring fra de fleste typer bygg, og kan sikre at prosjekter blir gjennomført fra idéfasen til ferdig bygg med god kvalitet. Kontoret jobber med en rekke ulike typer prosjekter som hytter, eneboliger, leilighetsbygg, næringsbygg, kontorbygg og helse/omsorgsbygg.

AVSTANDER

Supersentral beliggenhet

Klosterskogen Hage ligger i hjertet av Grenland, og er et glimrende utgangspunkt uansett hvilken vei du kommer fra eller skal til.

Kort vei til byen

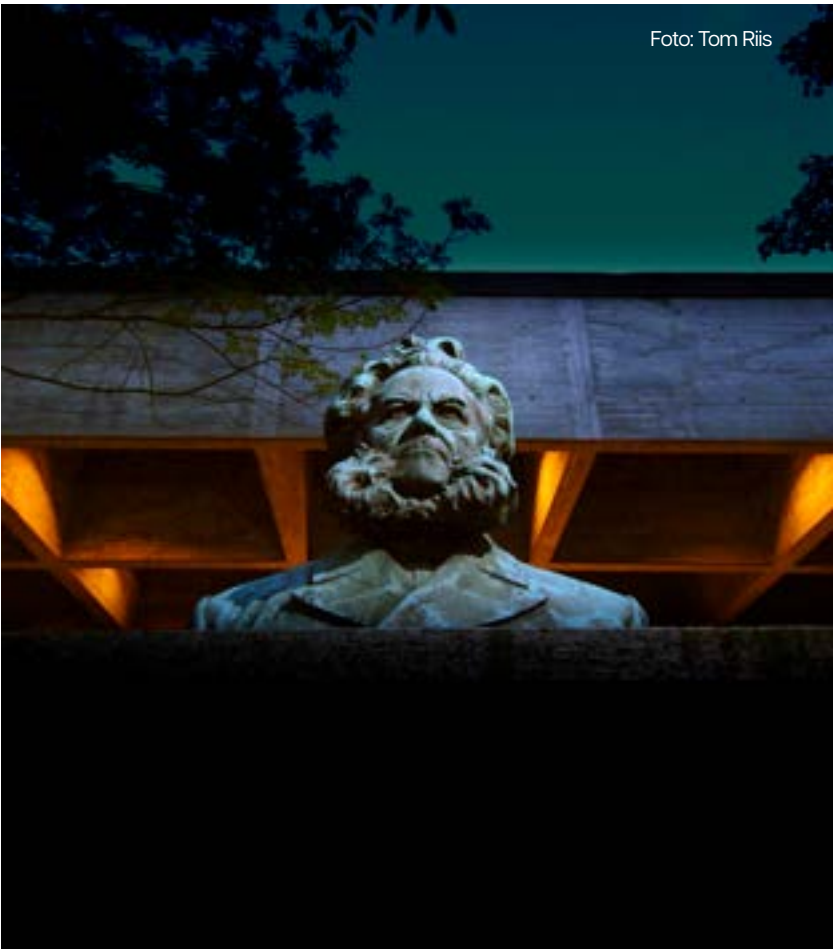
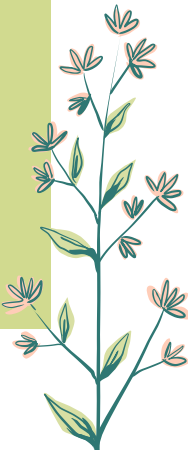
I Klosterskogen Hage bor du bare en kort spasertur unna Telemarks største kjøpesenter, Herkules. Her finner du et stort og variert tilbud: 110 ulike butikker, i tillegg til mattorg og to flotte dagligvarebutikker. En liten kilometer nord for Herkules ligger Skien sentrum og lokker med hyggelige smågater, nisjebutikker og flere koselige kafeer og spisesteder. I sentrum finner du også Ibsenhuset, Skiens eget kulturhus, som byr på et rikt utvalg av konserter, forestillinger, foredrag og utstillinger gjennom hele året. Halvveis mellom Herkules og Skien sentrum har en ny bydel vokst frem på Tømmerkaia, med flere kafeer og restauranter, barer og Theater Ibsen.

Enkel hverdagslogistikk for både store og små

I ditt nye nabolag kan du gå til barnehage, barne- og ungdomsskole og videregående skole på under et kvarter. Fra Klosterskogen Hage er det sykkelavstand til de fleste større arbeidsplassene i Skien, slik som Skien sentrum, Myren, Gimsøy, Kjørbekk og Rødmyr. Og ikke minst har du Sykehuset Telemark som nærmeste nabo. Middagen handler du enkelt på veien hjem i en av flere dagligvarebutikker i nærheten.

Gangavstand til det du trenger:

Klosterskogen barnehage:	3 min
Moflata barneskole:	14 min
Gimsøy ungdomsskole:	8 min
Hjalmar Johansen videregående skole:	14 min
Dagligvarebutikker:	10 min
Herkules kjøpesenter:	15 min
Fritidsparken:	14 min
Hjellevannet:	15 min
Sykehuset Telemark:	5 min





Frisbeegolf i fritidsparken

Har du prøvd frisbeegolf? Det er nesten som golf, bortsett fra at du bruker frisbee i stedet for ball og kurv i stedet for hull. Inviter med deg vennegjengen og kos dere med en runde frisbeegolf i de naturskjønne omgivelsene rundt Skien fritidspark – det vil garantert slå an!

NÆROMRÅDET

Gled deg til en aktiv hverdag

Fra Klosterskogen Hage har du tilgang til mangfoldige aktivitetstilbud og flotte turområder.

Skien fritidspark

Rett i nærheten av Klosterskogen Hage ligger Skien fritidspark. Fritidsparken er et av Norges største og mest komplette idretts- og fritidsanlegg som tilbyr en rekke aktiviteter for både barn og voksne året rundt. Her har du badeland, ishall og skøytebane, trenings- og klatresenter, padel- og tennisbaner, samt frisbeegolf og minigolf samlet på ett sted. I området rundt fritidsparken ligger et flott turterreng som innbyr til fine søndagsturer eller en frisk treningsøkt. I vintersesongen blir lysløypen preparert, slik at det er enkelt å ta seg en langrennstur.

Hjellevannet rundt

Fra Klosterskogen Hage bor du også nær den populære kulturstien «Hjellevannet rundt». Den tar deg gjennom både sentrale industri- og handelsområder i Skien, deriblant Klosterøya den nye bydelen, til naturskjønne omgivelser på Bakkestranda.



Fottur til Hvitsteintjenn

Turen inn til Hvitsteintjenn er en fin liten utfukt på 2,5 kilometer som passer godt for både barn og voksne. Følg den merkede stien fra Ishallen i Skien fritidspark inn til det idylliske skogtjernet. Her finner du en koselig gapahuk hvor du kan fyre opp bål og nyte medbrakt niste. Kanskje frister det også med en dukkert i tjernet?



Illustrasjon av firemannsbolig trinn 1. Avvik vil forekomme.



Supersentral beliggenhet

I Klosterskogen Hage bor du sentralt med korte avstander til barnehage, skoler og de fleste større arbeidsplassene i Skien. Det er heller ikke lange biten til shopping og hyggelige spisesteder på Herkules kjøpesenter og i Skien sentrum. Den gode avkoblingen får du på turen rundt Hjellevannet, eller når du benytter deg av en av de mange aktivitetstilbudene i Skien fritidspark.

- 1 Klosterskogen Hage
- 2 Klosterskogen Travbane
- 3 Klosterskogen barnehage
- 4 Moflata barneskole
- 5 Gimsøy ungdomsskole
- 6 Hjalmar Johansen videregående skole
- 7 Meny Saga, Vinmonopol
- 8 Extra Gråtenmoen
- 9 Rema 1000 Moflata
- 10 Rema 1000 Gimsøy
- 11 Kiwi Gimsøy
- 12 Ibsenhuset

Gode kvaliteter og smarte løsninger

I Klosterskogen Hage ønsker vi å lage et boligområde som det skal være godt å bo i. Med hyggelige, privatiserte uterom og gode, fleksible boligløsninger for ulike behov.

Erfarne prosjektutviklere fra Seltor Bolig og Grenland Boligbyggelag har jobbet for å skape et prosjekt som er optimalisert både med tanke på funksjon og utforming.

Fleksible boliger

Boligene er svært innholdsrike med bl.a. stor stue- og kjøkkenløsning hvor det er plass til langbord og gode mølberingsmuligheter. Leilighetene kan leveres med hele 3 soverom , og soverom nr. 2 kan fint benyttes som gjesterom, kontor eller ekstra TV-stue.. Dette gjør at boligene kan tilpasses ulike behov. Vannbåren gulvvarme er standard i stue/kjøkken i alle boligene.

Et naturlig uttrykk

Stående beiset trekledning på fasadene gir boligene et organisk og naturlig uttrykk. Mørke vinduer, balkongdører og balkongrekkverk med stående spiler skaper en spennende kontrast.

Solrike uteplasser

Alle boligene får privat sør-/vestvendt balkong eller terrasse som vender mot rolige og hyggelige omgivelser i Klosterskogen Hage. Her blir det gode muligheter til å sette seg ned å nyte det fine utemiljøet etter en lang arbeidsdag, og invitere venner og familie over på grilling en varm sommerveld. I tillegg til de private uteplassene har du tilgang til et hyggelig felles hageområde med lekeapparater og benker.

Parker under tak

Alle boligene får egen biloppstillingsplass i felles carport. Elbillader kan leveres som tilvalg.

Kort fortalt:

- Det andre salgstrinnet består av 4 leiligheter i en firemannsbolig
- Størrelse 73 m² BRA-i og sportsbod på 5 m²
- Alle boligene får stor balkong eller terrasse
- Biloppstillingsplass i felles carport.
- Flotte felles grøntområder
- Solrik og sentral beliggenhet



Illustrasjonsfoto av enebolig i rekke. Avvik vil forekomme.



TRINN 2

Tokkevegen 42, 40A,
44 og 40B



Illustrasjonsfoto. Avvik vil forekomme.

Midt i hjertet av Skien

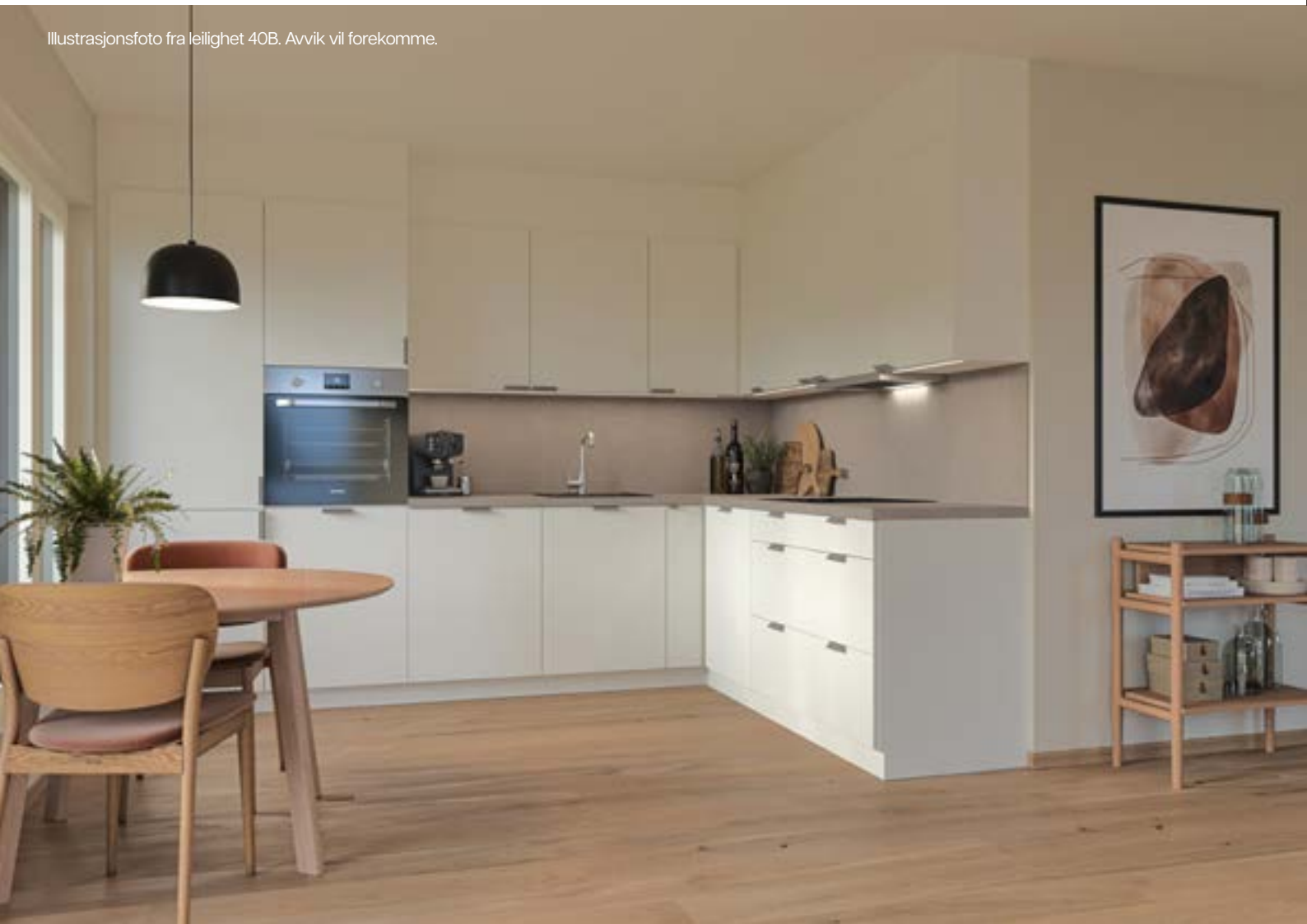
LEILIGHETER I FIREMANNSBOLIG

Pene og praktiske hjem som varer

Med en bolig i Klosterskogen Hage får du flott design kombinert med funksjonelle løsninger i kvalitet som varer.

Alle materialer, farger og detaljer er nøye utvalgt og tilpasset boligenes arkitektoniske uttrykk. Samtlige boliger får 1-stavs lyst parkettgulv med overflate i eik og tilhørende fotlist i stue, kjøkken, gang og soverom. Hovedsoverommet leveres med skyvedørsgarderobe som vist på plantegning. Som standard vil veggene males i en lys farge som fremstår lun og delikat, men du står fritt til å velge en annen farge etter eget ønske.

Illustrasjonsfoto fra leilighet 40B. Avvik vil forekomme.



Illustrasjonsfoto fra leilighet 40A. Avvik vil forekomme.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkkenet eller likeverdig kjøkkenlevereandør med hvitmalte slette kjøkkenfronter leveres som standard. Det fores ut mellom overskap og himling. Hvitevarer fra Siemens, Bosch, AEG eller likeverdig leverandør er inkludert. Kjøkkenet får innebygget stekeovn, induksjonstopp, integrert oppvaskmaskin og kombiskap med kjøl og frys, samt avtrekkshette.

Stekeovnen plasseres i høyskap. Benkeplater i slitesterkt laminat er valgt som standard, og gir et delikat uttrykk. Det leveres dekkplate over kjøkkenbenk, i tilsvarende utførelse som benkeplaten.

Ønsker du å sette ditt eget preg på kjøkkenet? Du står fritt til å velge andre farger, fronter, benkeplater, glassdører og hvitevarer mot et pristillegg.

Bad

Badene får en stilren baderomsinnredning med skuffer i hvit front og speil med integrert belysning. Det leveres vegghengt toalett. Det forberedes for vaskemaskin og kondensstørketrommel på bad slik det angis på plantegningene. Bad får LED-downlights i himlingen.

Veggene på bad leveres med lyse fliser i formatet 60 x 60 cm. Gulvet får fliser i samme farge som vegger, også her i størrelsen 60 x 60 cm. På gulv i dusjsone legges flis av mindre format i samme farge.

Har du egne ønsker for badet, kan du gjøre en rekke tilpasninger mot et pristillegg.

Illustrasjonsfoto fra enebolig i rekke. Avvik vil forekomme.



1

Illustrasjonsfoto fra leilighet 40B. Avvik vil forekomme.



2

Illustrasjonsfoto fra enebolig i rekke. Avvik vil forekomme.



3

Illustrasjonsfoto fra leilighet 40B. Avvik vil forekomme.



4

1.
Hovedsoverom har god plass til dobbeltseng og leveres med praktisk skyvedørgarderobe med minimum 240 cm bredde.

2.
Svært romslig stue- og kjøkkenløsning med store vindusflater og utgang til balkong/terrasse. Vannbåren gulvvarme i hovedoppholdsrom gir økt komfort.

3.
Store, avskjermede balkonger/terrasser med gode møbleringsmuligheter. Boligene etablert på bakkeplan får eksklusiv bruksrett til plenareal i forlengelsen av markterrassen.

4.
Delikat kjøkken med integrerte hvitevarer og god skap- og benkplass. Det fores ut mellom overskap og himling, og det leveres dekkplate over kjøkkenbenken.

TILVALG

Skreddersy ditt drømmehjem

Alle mennesker har forskjellige behov. Spesielt når det gjelder å skape et godt hjem. Derfor gjør vi det så enkelt som mulig å gjøre personlige tilpasninger.

Kjøper du bolig i Klosterskogen Hage, får du en rekke valgmuligheter som gjør at du kan skape akkurat det hjemmet du ønsker deg. Noen er kostnadsfrie, men du kan også velge kvaliteter utover det som er standard.

Vi følger deg gjennom tilvalgsprosessen

Kjøp av bolig er et av de viktigste valgene vi tar i livet. Vi ønsker å være en god støttespiller og rådgiver i denne prosessen. Du blir invitert til innredningsmøter, hvor du får se nærmere på et utvalg produkter og materialprøver. Tilvalgsmulighetene vil være tidsbegrenset, og avhenger av fremdriften i prosjektet.

Noe av det du kan påvirke er:

- Veggfarger
- Parkett
- Fliser på bad og i entré
- Kjøkken- og baderomsinnredninger, inkludert armatur
- Elektroinstallasjoner og elbillader



Illustrasjonsfoto fra leilighet 40A. Avvik vil forekomme.



Delaware benkeplate



NY BOLIG

Lave skuldre med ny bolig

Den gode følelsen av å flytte inn i et splitter nytt hjem er kanskje enda bedre enn du tror. Her kan du starte et nytt kapittel med blanke ark og trygge rammer.

Forutsigbarhet og garanti

Når du kjøper bolig under oppføring, må bustadoppføringsloven følges. Loven gir deg 5 års reklamasjonsrett og utbygger stiller garantier i hele denne perioden. Dermed får du som kjøper et bedre rettsvern enn ved kjøp av brukt bolig.

Bedre standard og mindre vedlikehold

Boliger som bygges i dag har en høyere byggteknisk standard enn for bare noen år siden. Dagens forskrift TEK 17 sørger blant annet for at nye boliger bygges med mer isolasjon, bedre vinduer, balansert ventilasjon, flere el-uttak og høyere krav til brannsikkerhet.

Med nytt hjem i Klosterskogen Hage kan du glede deg over:

- Fast kjøpesum med lave kjøpsomkostninger.
- Mulighet til å sette ditt personlige preg på boligen gjennom tilvalg.
- Nok av tid til å forberede flytting og et eventuelt salg av din nåværende bolig.
- Kvalitetskontroll 1 år etter ferdigstillelse (jf. Bustadoppfølgingslova).
- 5 års garanti mot feil og mangler (jfr. Bustadoppføringslova).
- Lavere strømsforbruk som resultat av dagens energikrav.

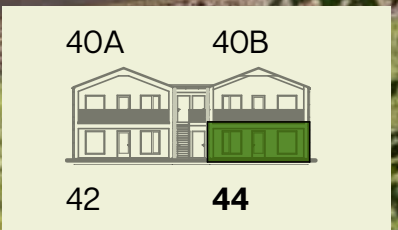
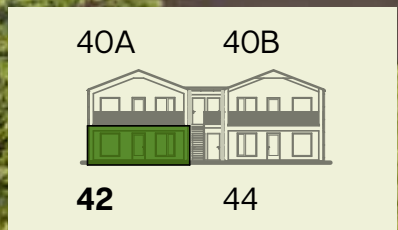
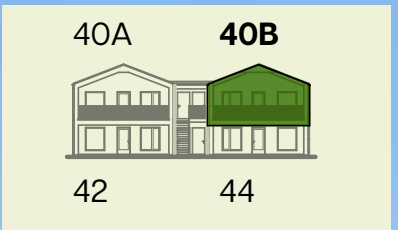
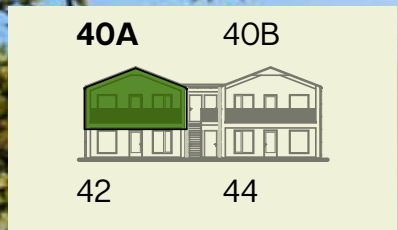
Energivennlige boliger

God isolering og moderne energikrav reduserer energiforbruket. Boligene bygges etter TEK 17 og vil få energiklasse B eller bedre. Dette kan gi mulighet for grønt boliglån med gunstigere rente, noe som både sparer lommeboka og miljøet.

Situasjonsplan



Det gjøres oppmerksom på at boligene ikke er detaljprosjektert, og at det kan bli mindre justeringer av boligene i forbindelse med detaljprosjektering.



Illustrasjonsfoto av trinn 2. Avvik vil forekomme.

Lyse og lekre leiligheter

PLANTEGNING

Tokkevegen 42

SOVEROM	2(3)
BRA-i	73 m ²
BRA-e SPORTSBOD	5 m ²
BRA total	78 m ²
MARKTERRASSE	18 m ²

FASADE SØR



Det gjøres oppmerksom på at boligene ikke er detaljprosjektert, og at det kan bli mindre justeringer av boligene i forbindelse med detaljprosjektering.

PLANTEGNING

Tokkevegen 44

SOVEROM	2(3)
BRA-i	73 m ²
BRA-e SPORTSBOD	5 m ²
BRA total	78 m ²
MARKTERRASSE	18 m ²

FASADE SØR



Det gjøres oppmerksom på at boligene ikke er detaljprosjektert, og at det kan bli mindre justeringer av boligene i forbindelse med detaljprosjektering.

1. etasje

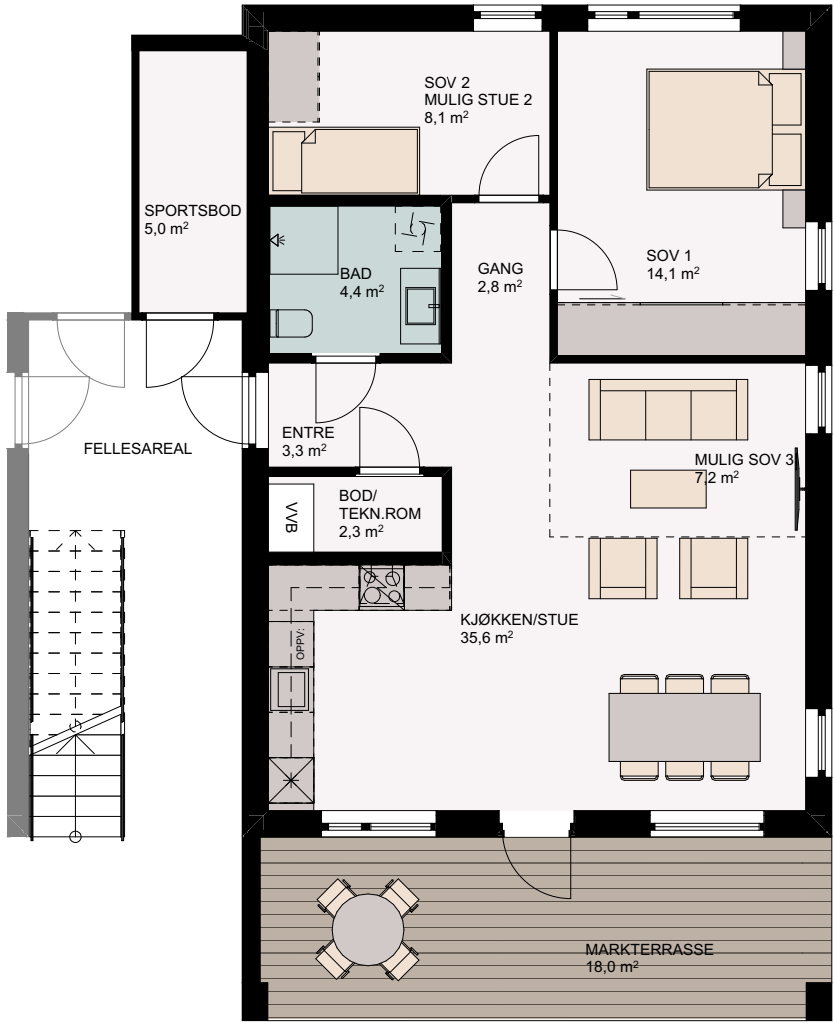
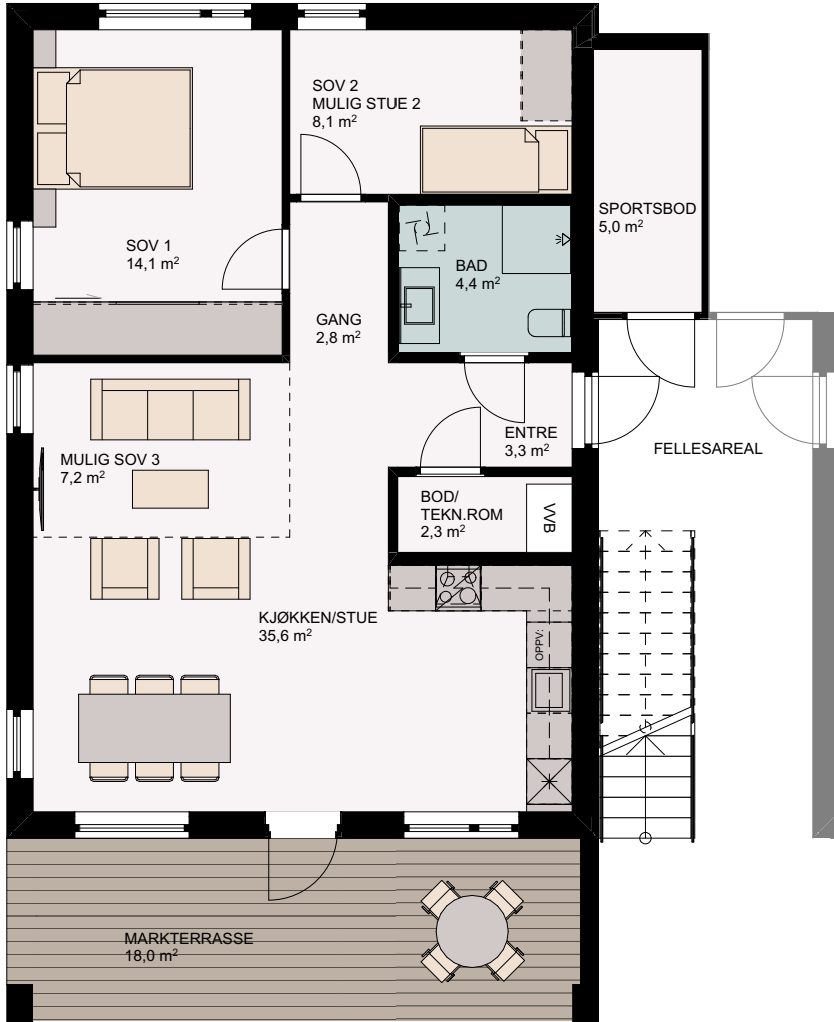


Mål 1:100

1. etasje



Mål 1:100



PLANTEGNING

Tokkevegen 40A

SOVEROM	2(3)
BRA-i	73 m²
BRA-e SPORTSBOD	5 m²
BRA total	78 m²
BALKONG	18 m²

FASADE SØR



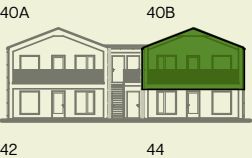
Det gjøres oppmerksom på at boligene ikke er detaljprosjektert, og at det kan bli mindre justeringer av boligene i forbindelse med detaljprosjektering.

PLANTEGNING

Tokkevegen 40B

SOVEROM	2(3)
BRA-i	73 m²
BRA-e SPORTSBOD	5 m²
BRA total	78 m²
BALKONG	18 m²

FASADE SØR



Det gjøres oppmerksom på at boligene ikke er detaljprosjektert, og at det kan bli mindre justeringer av boligene i forbindelse med detaljprosjektering.

2. etasje

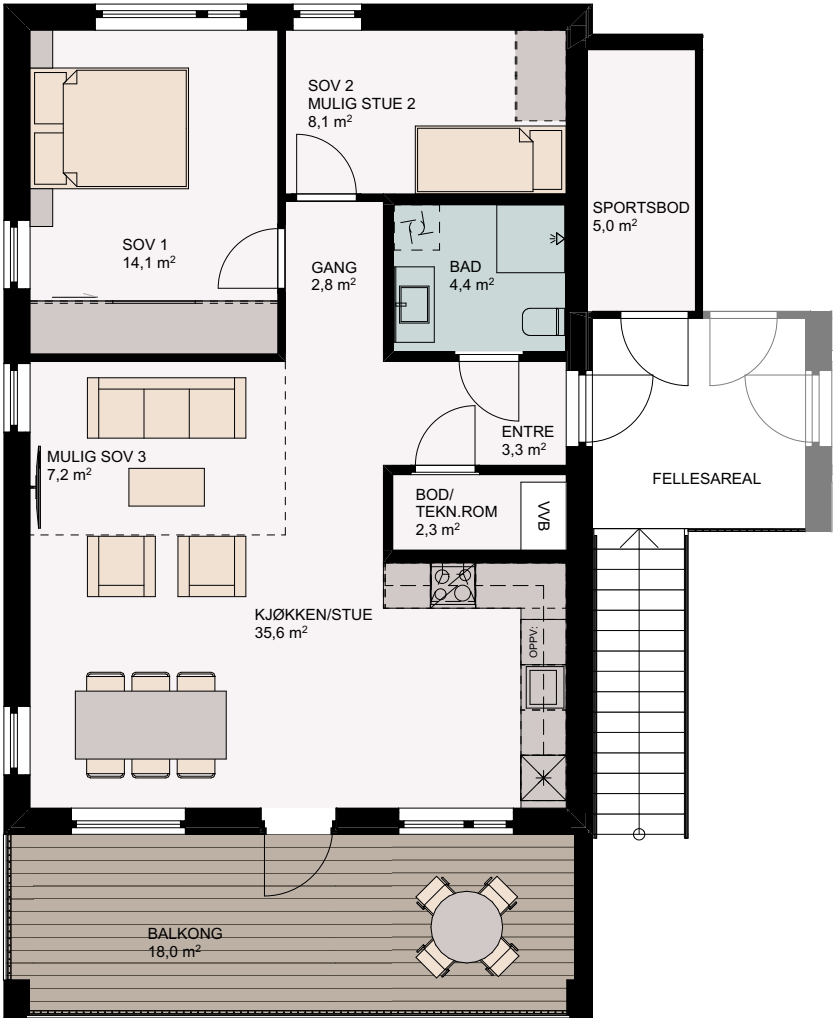


Mål 1:100

2. etasje



Mål 1:100



Symbol- forklaring



Kjøkkenvask



Induksjonstopp



Integrert kombiskap
kjøl/ frys



Integrert
oppvaskmaskin



Integrert stekeovn i
høyskap



Opplegg for vaskemaskin
og kondenstørketrommel



Dusjhjørne



Toalett



Servantsskap 100cm



Skyvedørgarderobe



Avsatt plass til
garderobeskap

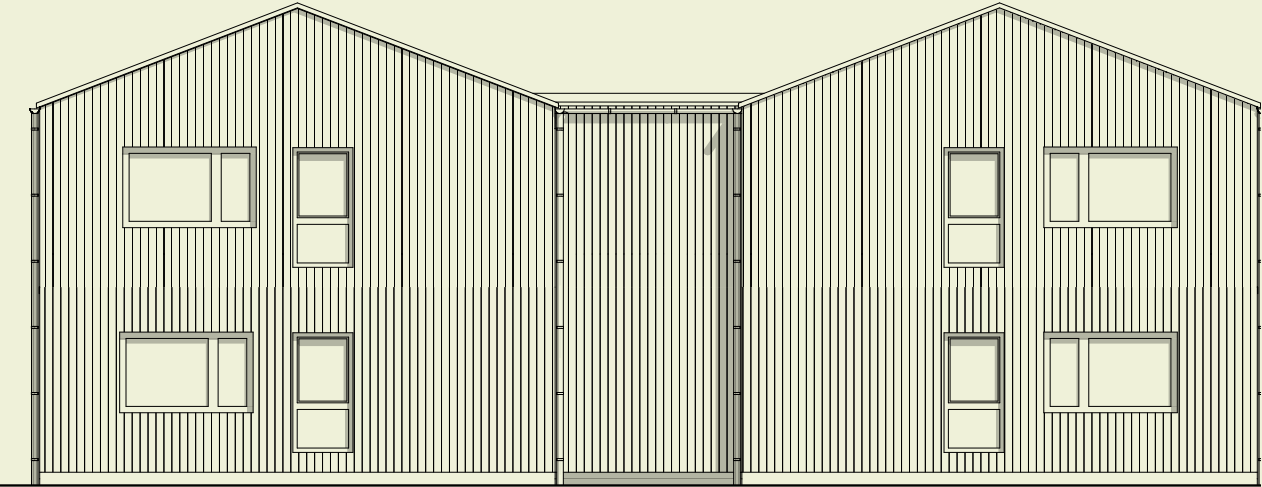


Varmtvannsbereder

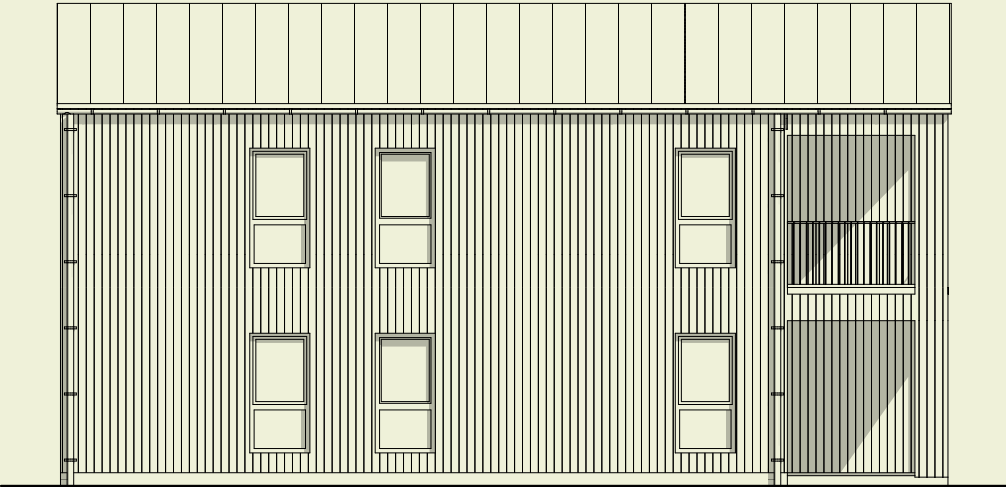
Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulig møblering. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelplassering, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/kopiering. Vaskemaskin og tørketrommel leveres ikke. Stiplede løsninger/innredninger leveres ikke.



FASADER
Leiligheter trinn 2



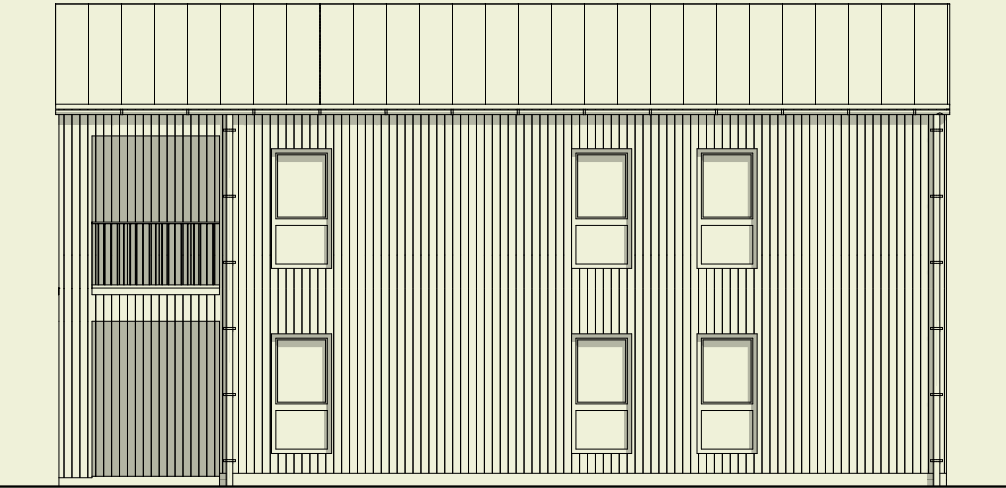
Fasade Nord



Fasade Vest



Fasade Sør



Fasade Øst

Det gjøres oppmerksom på at boligene ikke er detaljprosjektert, og at det kan bli mindre justeringer av boligene i forbindelse med detaljprosjektering.

KLOSTERSKOGEN HAGE TRINN 2

Leveranse- beskrivelse

GENERELT

Dette er leveransebeskrivelse for boligprosjektet Klosterskogen Hage, andre salgstrinn. Dette trinn 2 består av 4 leiligheter i en firemannsbolig, med adressene Tokkevegen 40A, 40B, 42 og 44.

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner, og bør leses sammen med plantegninger for å få et helhetsbilde av boligene. Det kan forekomme avvik mellom denne leveransebeskrivelsen, rombehandlingsskjema, tegninger og illustrasjoner. I slike tilfeller gjelder leveransebeskrivelsen foran rombehandlingsskjema, tegninger og illustrasjoner.

TEKNISK FORSKRIFT

Leveransen er i henhold til Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 17), og elektriske installasjoner leveres etter NEK 400, med de krav som gjaldt på tidspunkt for innsendelse av rammesøknad den 12.08.2022.

Byggearbeidet utføres etter normalkrav for boliger i henhold til NS 3420. For øvrig legges offentlige lover, forskrifter og standarder til grunn for krav til materialbruk og utførelse. Alle komponenter og produkter som ikke er nærmere spesifiserte vil være av normalt god kvalitet.

FUNDAMENTERING

Bygningenes bærende vegger og bærende søyler fundamenteres på ringmurselementer plassert på betongsåle over komprimerte steinmasser. Gulv på grunn utføres med støpt betongplate over radonduk og isolasjon. Carportenes bærende overbygg fundamenteres også på ringmurselementer plassert på betongsåler over komprimerte steinmasser.

BÆRENDE KONSTRUKSJONER

Bygningene utføres med bærekonstruksjoner i treverk. Takkonstruksjon av sperrer eller takstoler i treverk. Etasjeskiller utføres i bjelkelag av tre eller I-bjelker av tre. Bærende yttervegger og innervegger utføres av stenderverk i trekonstruksjoner.

YTTERTAK

Yttertak med sperrer eller takstoler i treverk blir isolert i horisontalt lag over oppvarmete rom i 2.etasje. Taket tekkes med asfaltpapp, med fall til utvendige takrenner og nedløp. Balkonger i 2.etasje får papptekking med nedløpsrør. Tak over sportsboder, tak over åpent inngangsparti og tak over carporter tekkes med asfaltpapp.

YTTERVEGGER

Det leveres yttervegger i isolert bindingsverk av tre, med innvendig påforing 50 mm. Ytterveggene kles med stående trekledning, ferdig overflatebehandlet fra fabrikk med ett strøk grunning og ett strøk beis fra fabrikk og synlige spikerhoder. Trekledningen leveres i farger som bestemmes av arkitekt. Innvendige vegger i carporter får trekledning med ett strøk grunning og beis i ett strøk.

INNERVEGGER

Utføres i stenderverk av tre, kledd med gips på begge sider i alle rom, og delvis isolert.

Baderomsvegger får underlag av kryssfiner eller rupanel, gipsplate med membran og fliser.

Det tas forbehold om at noen innvendige vegger kan få påforinger til noe tykkere vegger enn angitt på salgstegninger etter detaljprosjektering.

Der TV-punkt er angitt på plantegninger i prospektet vil veggene forsterkes for feste av TV.

ETASJESKILLER

Etasjeskiller i boligene leveres med bjelkelag i tre med minimum 150 mm isolasjon, og med gipsplater i himling i 1.etasje. Over bjelkelaget legges sponplate, og deretter gulv av parkett, flis eller mykt belegg i henhold til rombehandlingsskjema. Etasjeskiller i firemannsbolig vil få ytterligere materiallag for å tilfredsstille lydkravene mellom boenheter.

VINDUER, BALKONG- OG TERRASSEDØRER

Vinduer og balkongdører leveres med overkant høyde ca. 2,2 meter over gulv, med hvitt rammeverk i tre, og beslått utvendig med sorte beskyttelsesbeslag i aluminium. Åpningsvinduer leveres innadslående. Alle vinduer leveres med god isoleringsverdi og kan få duggdannelse på utvendig side, avhengig av værforhold.

BALKONGER OG MARKTERRASSER

Det legges trykkimpregnert tredekke på balkonger og markterrasser. Alle balkonger får papptekking under trykkimpregnert tredekke.

Himling over balkonger og terrasser blir utført i beiset trekledning.

Balkongrekkverk blir utført som spilerekkverk i sort metall.

SPORTSBODER

Hver bolig får egen uisolert sportsbod. Det leveres betonggulv i sportsboder på terreng, og fuktbestandig sponplater på sportsbodgulv for de to leilighetene i 2.etasje i firemannsboligen.

Innvendige vegger i sportsboder kles med ubehandlede gipsplater og får listverk rundt dør. Himlingen leveres med ubehandlede gipsplater. Isolering og innvendig veggkledning av sportsbod kan bestilles i tilvalgsprosessen. Isolering og innvendig veggkledning av sportsbod kan bestilles i tilvalgsprosessen.

CARPORTER

Hver bolig får egen carport. Det leveres asfalt som gulv i carporter, og trekledning med beis på utvendige og innvendige vegg-sider. Himling i carporter blir utført i beiset trekledning.

ENERGIKLASSE

Boligene bygges etter TEK 17 og vil få energiklasse B eller bedre.

Endelig energimerking av boligene vil bli utarbeidet ved ferdigstillelse av prosjektet, og leveres ved overtagelse av boligene.

INNVEDIG ROMBEHANDLING I BOLIGENE
VEGGER OG LISTVERK

Det monteres gipsplater på alle innvendige vegg-overflater med unntak av baderom. Gipsplatene sparkles og males i lys farge som standard. Veggfarger kan endres ved tilvalg. Vegger i stue og kjøkken får heldekkende sparkelbehandling, øvrige vegger får skjøl- og flekksparkling.

Baderomsvegger leveres med membraner i henhold til TEK17, og med fliser på vegg i standard størrelse 600 mm x 600 mm, i lys farge.

Det leveres listefritt rundt vinduer og balkong- og terrassedører. Det leveres listverk i klassisk hvit rundt dører i innervegger og rundt hovedinngangsdør.

GULV OG GULVLISTER

Gulvene i stue, kjøkken, oppholdsrom, soverom og gang leveres med 1-stavs lyst parkettgulv med overflate i eik og tilhørende fotlist.

Gulvene på bad leveres med membran og lyse fliser på gulv i størrelse ca. 600 mm x 600 mm. I nedsenket dusjsone legges fliser på gulv i størrelse ca. 50 mm x 50 mm i tilsvarende type og farge.

På gulv i entre leveres lyse fliser størrelse ca. 600 mm x 600 mm, med fotlist i lys eik.

På gulv i bod/teknisk rom leveres vinylbelegg med oppkant, og med sluk under varmtvannsbereder.

HIMLING

Himling i stue/kjøkken, soverom, bad, gang, entre og bod/teknisk leveres med sparklet og malt gips i hvit farge. Himlingene får skjøl- og flekksparkling.

I bod/teknisk blir en del av himlingen nedforet med innkassing av ventilasjonskanaler og andre tekniske innredninger.

Standard himlingshøyder i stue/kjøkken og soverom er ca. 2,50 meter. I bad leveres nedforet gipshimling med himlingshøyde på minimum ca. 2,20 meter. I gang og entre kan nedforet gipshimling få en netto himlingshøyde på ca. 2,30 meter.

Det vil generelt leveres innkassinger i nødvendig omfang for å skjule tekniske føringer. Slike nedforinger/utforinger er inntil vegger, og de er ikke vist på salgstegninger.

Det leveres listefritt i overgang mellom vegg og himling. Noen sprekkdannelser i fugen i overgangen mellom vegg og himling må påregnes. Boligkjøpere kan ved tilvalg få taklister hvis avklaring innen fastsatt tidspunkt.

TRAPP

Trapp i utvendig fellesareal leveres som utvendig tretrapp med åpne inntrinn i stål. Rekkverk/håndløper i stål.

INNREDNINGER
KJØKKEN

Det leveres kjøkken fra Drømmekjøkken eller fra likeverdig kjøkkenleverandør.

Kjøkkeninnredning med hvitmalte slette kjøkkenfronter og håndtak i matt metall som standard. Dempere i skap og skuffer er en del av leveransen. Boligkjøpere kan velge mellom en rekke ulike kjøkkenløsninger som tilvalg hvis tidlig avklaring, men det må velges kjøkken fra prosjektets valgte kjøkkenleverandør.

Kjøkken leveres i henhold til egne kjøkkentegninger som blir utarbeidet av kjøkkenleverandør til tilvalgsprosessen. Det leveres laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Mellom benkeplate og overskap monteres det laminat dekkplate lik benkeplaten.

Det fores ut mellom overskap og himling.

Blandebatteri på kjøkken i krom utførelse med høy tut, og med avstengning for oppvaskmaskin.

Integrerte hvitevarer leveres fra Siemens, Bosch eller likeverdig leverandør: induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap (kjøl/frys). Det leveres innredning for kildesortering av avfall i kjøkkeninnredning, fortrinnsvis under vask. Som standard leveres slim-line ventilator over induksjonstopp.

GARDEROBE

Det leveres hvit, slett skyvedørsfront som standard på hovedsoverom i henhold til plantegning. Innredning bak skyvedørsfronter leveres ikke, men kan velges som tilvalg.

Det levereres ikke garderober i øvrige rom, men kan velges som tilvalg.

BAD

På bad leveres hvit, slett innredning i bredde 100 cm med skuffer, som vist på plantegning. Innredningene leveres med heldekkende servant. Speil i samme bredde som servant med sidelys. Stikkontakter på vegg ved siden av speil. Ett-greps blandebatteri til servant.

Dusj leveres med blandebatteri og hånddusj, og svingbare dusjvegger i glass. Veggmonterte toaletter med sisterner innbygd i flislagt innkassing.

På bad leveres det forberedt for vaskemaskin og kondenstørketrommel.

BOD/TEKNISK ROM
Det monteres varmtvannsbereder samt balansert ventilasjonsanlegg i bod/teknisk rom.

DØRER
HOVEDINNGANGSDØR
Hovedinngangsdørene til boligene leveres isolert med slett, sort dørblad. Samme farge på innside og utside av dørbladet.

INNERDØRER I BOLIGEN
Det leveres hvite, slette kompakte dørblader med hvitmalte foringer og dørgerikter, og dørterskler i lys eik. Innerdører leveres med dempelist rundt dørblad, og med flate dørterskler med luftespalte under dørblad.

DØRSTOPPERE, DØRHÅNDTAK OG LÅSSYSTEM
For hver dør som slår mot vegg skal det monteres dørstopper på vegg, gulv eller dørhåndtak. Alle dørvidere leveres i stål eller aluminium i matt utførelse. Lås og beslag på hovedinngangsdør leveres forsikringsgodkjent, med vriderlås innvendig og nøkkellås utvendig. Det leveres felles nøkkel til hovedinngangsdør og dør til sportsbod. 3 nøkler leveres per bolig.

VENTILASJON OG OPPVARMING
Det leveres vannbåren gulvvarme i stue og kjøkken, forsynt fra rørskap i teknisk rom med varmtvannsbeholder med el-oppvarming.

Soverommene leveres ikke med oppvarming, men her kan det monteres elektriske panelovner som tilvalg.

Det balanserte ventilasjonsanlegget i teknisk rom henter frisk uteluft på yttervegg, og fører avkastluften ut på yttervegg.

Tilluft med forvarmet luft føres til soverom og stue. Avtrekk skjer fra bad, kjøkken og bod/ teknisk rom. Avtrekket fra ventilator på kjøkken føres ut i friluft på boligenes yttervegg.

VANN OG AVLØP
Vann og avløp tilknyttes offentlig kommunalt ledningsnett. Det blir stakekum på spillvannet og stoppeventil for vanntilførselen i utvendig inngangsparti.

Det leveres en felles utekran på inngangssiden og en på baksiden av bygget inntil carport-anlegget. Boligene må belage seg på å avgi vann fra disse utekranene til vedlikehold av borettslagets grøntanlegg.

Det leveres rør-i-rør system med fordelerskap innfelt i vegg inne i boligene. Plassering av fordelerskap og hovedstoppekran vil bli avklart under detaljprosjekteringen.

BRANNUTSTYR I BOLIGENE
Alle boligene leveres med forskriftsmessig brannslukningsapparat.

ELEKTRISKE INSTALLASJONER
Det leveres komplett skjult elektrisk anlegg i henhold til NEK 400. Sikringsskap leveres inkludert jordfeilbryter og overspenningsvern. Endelig plassering av sikringsskap bestemmes under detaljprosjekteringen. Det leveres utvendig målerskap i henhold til forskrift, plassering avklares i detaljprosjekteringen.

Det leveres utvendig lampe i himling utenfor hoved-inngangsdører og en vegglampe ved hver uteplass ved siden av balkong- og terrassedør. Disse utvendige himlings- og vegglampene styres automatisk via astrour med forhåndsinnstilt av-/på-funksjon.

Det leveres utvendig dobbelt stikkontakt på vegg på alle balkonger og markterrasser. Det leveres taklampe i carporter og sportsboder, styrt over bevegelsesdetektorer.

Det leveres LED spoter med dimmer for belysning i bad, entre og gang. Det leveres lampe i bod/teknisk rom.

Det leveres stikkontakt øverst på vegg i kjøkken, ved spiseplass og på soverommene for tilkobling av takbelysning. På kjøkken leveres 1 stk. LED lyslist som betjenes fra egen bryter på vegg. Lyslisten monteres under overskap på kjøkken, i hovedsak over vaskekum. Doble stikkontakter monteres på vegg over benk eller i underside på overskap. Det leveres 1 stk. dobbelt stikkontakt på vegg i carporter og i sportsboder.

TV/INTERNETT
Utbygger bestiller på vegne av borettslaget felles standard abonnement for TV og internett. Estimert abonnementspris for grunnpakke er inkludert felleskostnadene. Hver enkelt beboer kan oppgradere abonnementet for egen kostnad. I hver bolig leveres et felles digitalt nettverk for TV og internett. Det leveres 1 stk. uttak der TV er angitt på salgstegning, øvrige uttak kan bestilles som tilvalg.

RINGEKLOKKE
Det leveres trådløs ringeklokke til hver bolig.

ELBIL-LADING
Ladepunkt for elbil tilbys i carporter som tilvalg. Det er ikke tillatt å lade bil i carport med uttak fra vanlig stikkontakt.

BRANNALARMANLEGG
Det leveres brannalarmanlegg i hver bolig utført som seriekoblete røykvarslere tilknyttet strømforsyning og med batteri som reserveløsning.

UTOMHUS OG GJESTEPARKERING
Det leveres ferdig opparbeidet utomhusanlegg i henhold til situasjonsplanen i prospektet. Privat adkomstvei leveres asfaltert og med veilys. Inngangspartiet fra adkomstveien til inngangsdørene leveres asfaltert. Adkomstveien leveres med pukket overvannsgrøft på begge sider. Alle plenarealer leveres med ferdigplen, dog med forbehold om utleggingstid på vår, sommer og høst. Det etableres hekker i henhold til utomhusplanen i prospektet, og asfaltert innkjøringssone til carporter.

Det vil bli etablert nødvendige tekniske installasjoner som strømskap, fiberskap, veilys og pukkgrøfter for overvann langs vei og gangvei. Plassering av slike anlegg vist i situasjonsplanen kan bli endret ved detaljprosjektering av prosjektet. Det tas forbehold om at slike installasjoner kan bli plassert på arealer med eksklusiv bruksrett.

Privat vei er også mulig oppstillingsplass for brannbiler.

Gjesteparkering skal være på fellesareal som angitt på situasjonsplan. Midlertidig gjesteparkeringsplass kan bli etablert inntil felles permanent gjesteparkering er opparbeidet. Det er ikke tillatt å parkere på privat adkomstvei da denne skal være fri til brannvesenets innsatsbiler.

Det vil også bli opparbeidet en lekeplass/fellesområde på borettslagets eiendom, se situasjonsplanen. Denne ferdigstilles når årstiden tillater opparbeidelse. Lekeplassen skal kunne benyttes av alle beboere og gjester i området.

Målerskap for felles-strøm til veilys på borettslagets fellesarealer er plassert på bodvegg i byggetrinn 1.

RENOVASJON
Det etableres felles renovasjonsstasjon som vist på situasjonsplanen, med nedgravde renovasjons-beholdere basert på kildesortering etter myndighetenes krav. Hver beboer er ansvarlig for kildesortering i kjøkkenbenk, med levering til denne renovasjonsstasjonen. Det må påregnes midlertidige avfallscontainere på bakken inntil carport-anlegget inntil permanent nedgravde renovasjons-beholdere er etablert.

POSTKASSER
Hver bolig får postkasse i felles postkassestativ, plassert som vist på siutasjonsplanen utenfor byggetrinn 1, etter hvert plassert på felles postkassestativ ved gjesteparkeringsplass.

FDV OG SERVICE- OG VEDLIKEHOLDSAVTALER
For hver bolig leveres det digital dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold av boligen. I tillegg leveres det ved overlevering til boligkjøperne en enkel FDV hurtiginstruks på et ark med de viktigste vedlikeholdspunktene i ny bolig.

Borettslaget mottar digital FDV dokumentasjon for utvendige fellesanlegg/utomhusanlegg og for byggenes fasader og tak.

Utbygger vil på vegne av borettslaget inngå nødvendige avtaler for drift og service av utomhusanlegg, snøbrøyting med strøing, ventilasjonsanlegg i alle boligene, forretningsførsel for borettslaget, fiber/bredbånd og forsikringer m.m. innen overtagelse, gjeldende for minimum det første driftsåret.

TILVALGSMULIGHETER
Det vil, i en nærmere beskrevet tidsbegrenset periode, være anledning til å gjøre tilvalg i egen boenhet. Mulige tilvalg omfatter blant annet ulike typer gulv, veggfarger, flis på bad, fronter på kjøkken- og baderomsinnredninger,

armaturer på kjøkken og bad, samt endringer i elektroinstallasjoner. Adgang til tilvalg er oppad begrenset til 15 % av kjøpesum i henhold til bustadoppføringslova § 9. Alle tilvalg avtalefestes direkte mellom kjøper og utbyggers representant i separat avtale, med påslag for utbyggers administrasjon. Eventuelle tilvalg faktureres samtidig med innbetaling av kjøpesummen i forbindelse med overtagelsen.

Endringer må på fritt grunnlag vurderes av selger, entreprenør og dennes underleverandører. Entreprenør og underleverandører kan kun levere produkter gjennom sine avtalefestede samarbeidspartnere. Det kan ikke påregnes at andre endringer kan foretas, og de kan uansett ikke utføres om de er i strid med rammetillatelse eller vil kunne medføre forsinkelse i prosjektets fremdrift. Typiske endringer som ikke tillates er for eksempel endring av fasade og vindusform, samt ny plassering av vann, avløp og ventilasjon i boligene. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting av prosjektet, er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Det må da tas forbehold i kjøpstilbudet dersom kjøper har ønske om tilvalg/endring som denne mener skal være mulig å få levert av selger. Konferer megler for nærmere informasjon.

GENERELLE FORBEHOLD
Alle opplysninger i denne beskrivelse er gitt med forbehold om rett for selger/utbygger til uten forutgående varsel å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis offentlige pålegg, uten å forringe den generelle standard som beskrevet. Dette kan eksempelvis gjelde størrelser og plassering av sjakter, veggtykkelser, himlingshøyder, nedforing i himlinger, innkassinger og tekniske løsninger herunder løsning for ventilasjon og oppvarming, samt tekniske installasjoner på tomt/ området. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS installasjoner kan bli endret. Sprekkdannelser som følge av naturlig krymping av materialer er ikke å anse som mangler ved bygget. Illustrasjoner og tegninger i prospekt og salgsmateriell er av illustrativ karakter.

Illustrasjoner og tegninger kan vise forhold som ikke er med i leveransen, så som møblering, kjøkkenløsning, hvitevarer, garderobeinnredning, fargevalg, belysning, bygningsmessige detaljer, f.eks. fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, slagretning på dører, materialvalg, blomsterkasser, beplantning, belysningspunkter og lignende.

Det gjøres oppmerksom på at fast inventar som vises med stiplede linjer på salgstegninger, ikke medfølger. Møbler og vaskemaskin som vises på salgstegninger følger heller ikke med kjøpet. Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre, sølvkre eller perlekre i boligen ved overlevering.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil i denne leveransebeskrivelsen.

Seltor Bolig Klosterskogen AS, 03.11.2025



Rombehandlingsskjema

ROM	GULV	VEGG	HIMLING
Kjøkken og stue	1-stavs lys parkett med overflate i eik og tilhørende fotlist.	Sparklet og malt gips i lys farge. Listefritt rundt dører og vinduer i yttervegg. Listverk rundt dører i innervegger.	Sparklet og malt gips i hvit farge. Listefri overgang mellom vegg og tak.
Soverom	1-stavs lys parkett med overflate i eik og tilhørende fotlist.	Sparklet og malt gips i lys farge. Listefritt rundt dører og vinduer i yttervegg. Listverk rundt dører i innervegger.	Sparklet og malt gips i hvit farge. Listefri overgang mellom vegg og tak.
Bad, bad/vask	Lys flis ca. 600x 600 mm. I nedsenket dusjsone legges fliser av mindre format i samme farge.	Lys flis ca. 600x 600mm. Listverk rundt dører i innervegger.	Sparklet og malt gips i hvit farge. Listefri overgang mellom vegg og tak.
Entre	Lys flis ca. 600x 600 mm, med fotlist i lys eik.	Sparklet og malt gips i lys farge. Listverk rundt hovedinngangsdør og sidefelt. Listverk rundt dører i innervegger.	Sparklet og malt gips i hvit farge. Listefri overgang mellom vegg og tak.
Gang	1-stavs lys parkett med overflate i eik og tilhørende fotlist.	Sparklet og malt gips i lys farge. Listverk rundt dører i innervegger.	Sparklet og malt gips i hvit farge. Listefri overgang mellom vegg og tak.
Bod/teknisk rom	Belegg med oppkant langs vegger. Sluk under varmtvannsbereder.	Sparklet og malt gips i lys farge. Listverk rundt dører i innervegger.	Sparklet og malt gips i hvit farge. Listefri overgang mellom vegg og tak. En del innkassinger av ventilasjonskanaler og tekniske anlegg.
Sportsbod	Betonggulv med støvbindende overflate. Malte trefiberplater på gulv i 2.etasje nr 40A og 40B.	Ubehandlete gipsplater Listverk rundt dør.	Ubehandlete gipsplater
Carport	Asfalt.	Trekledning, beises i fasadefarge.	Trepanel, beises i fasadefarge.
Balkong/terrasse	Trykkimpregnert tredekke.	Stående trekledning, beises i boligenes fasadefarger.	Trepanel, beises i boligenes fasadefarger.



KLOSTERSKOGEN HAGE

Salgs- og eiendomsinformasjon

MEGLER
Salg ved EiendomsMegler 1 Telemark AS
Organisasjonsnummer 971 225 793
Besøksadresse: Serine Jeremiassensgate 4, 3915 Porsgrunn

OPPDRAGSNUMMER
1415255005

ANSVARLIG MEGLER
Heidi Solvang, Eiendomsmegler MNEF
Leder Nybygg Telemark
Telefon: 90 97 87 87
E-post: hs@em1telemark.no

OPPGJØRSANSVARLIG
Oppgjør vil bli foretatt av EiendomsMegler 1 Buskerud og Vestfold

PROSJEKTETS HJEMMESIDE
klosterskogenhage.no

UTBYGGER/SELGER/HJEMMELSHAVER
Seltor Bolig Klosterskogen AS,
organisasjonsnummer 926 046 558

EIENDOM
Gnr 217, bnr 208 på eiet tomt i Skien kommune. Endelig matrikkel kan/vil bli opprettet på et senere tidspunkt.

TOMT
Antatt tomteareal for hele feltet vil være på ca. 9.100 m². Det kan bli justeringer på tomtearealet.

ADRESSE
Leiligheter i firemannsbolig i trinn 2 vil få adressene Tokkevegen 40 A, 40 B, 42 og 44.

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

EIERFORHOLD
Andel i tilknyttet borettslag.

BOLIGTYPE
Feltet planlegges utbygget med 27 boenheter bestående av eneboliger, eneboliger i rekke, leiligheter og tomannsboliger. Andre salgstrinn består av fire leiligheter som del av en firemannsbolig. Utbygger forbeholder seg retten

til å gjøre endringer på type bygg og antall boenheter på fremtidige byggetrinn.

PARKERING
Parkering i carport. Gjesteparkering kan være på fellesareal som angitt på oversiktsplan/situasjonsplan. Det er ikke tillatt å parkere på privat adkomstvei da denne skal være fri til brannvesenets innsatsbiler.

Det vil være mulig å bestille ladepunkt til elbil som tilvalg.

OPPSTART OG FREMDRIFT
Feltet planlegges å utbygges med 27 boenheter. Det er planlagt 4 enheter i andre salgstrinn. Planlagt overtagelse fra skriftlig melding om sletting av forbehold om igangsetting er ca. 12 måneder.

Beslutning om tidspunkt for igangsettelse tas av styret i utbyggingsselskapet og er blant annet avhengig av tilstrekkelig forhåndssalg og nødvendige offentlige godkjenninger.

Ved igangsetting av prosjektet, meddeles samtidig planlagt overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Senest 10 uker før ferdigstillelse skal Selger gi Kjøper skriftlig melding om endelig overtagelsestidspunkt. Dersom oppstart endres, forskyves planlagt overtakelsestidspunkt tilsvarende, uten at dette utløser noe krav på dagmulkt fra kjøper.

Forsinket overtagelse etter at endelig overtagelsesdato er varslet, gir kjøper krav på dagmulkt på 0,75 promille av total kjøpesum, jamfør bustadoppføringsloven § 18. Selger kan kreve at overtagelse skjer tidligere enn forventet. Selger har rett til tilleggsfrist dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider, eller dersom vilkårene nevnt i bustadoppføringsloven § 11 er oppfylt.

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt vil kunne foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeider med ferdigstillelse av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider. Kjøper kan ikke nekte å overta boligen selv om fradeling eller tinglysing av hjemmelsovergang ikke er gjennomført på overtakelsesdagen.

Selger har rett til tilleggsfrist dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider, eller dersom vilkårene nevnt i bustadoppføringsloven § 11 er oppfylt herunder

ved hindringer utenfor selgers kontroll. Sistnevnte kan omfatte – men er ikke begrenset til – forhold knyttet til ekstraordinære værforhold, arbeidskonflikter, offentlige myndigheters pålegg eller tiltak, sykdomsutbrudd relatert til epidemier eller pandemier, væpnede konflikter eller naturkatastrofer. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre krav om fristforlengelse.

FERDIGATTEST ELLER MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse vil foreligge før overtagelse.

Avhengig av årstiden kan ferdigstillelse av utomhusarealene bli utført etter overtagelse av leilighetene. Blir ferdigstillelse på høsten er det naturlig at beplantning og plen blir ferdigstilt våren etter. I så fall vil kjøper ha rett til å holde tilbake en forholdsmessig andel av kjøpesummen for uferdig utomhusareal ved overtakelsen. Fellesarealene overtas formelt når man overtar boligen. Styret vil ha fullmakt til å gå ferdigbefaring av fellesarealene, samt fullmakt til å frigi eventuelt tilbakeholdt beløp som tjener som sikkerhet for uferdig arbeid.

ENERGIMERKING
Boligene bygges etter TEK 17 og vil få energiklasse B eller bedre.

Endelig energimerking av boligene vil bli utarbeidet ved ferdigstillelse av prosjektet, og leveres ved overtagelse av boligene.

REGULERING
Eiendommen er regulert til boligformål. Rammetillatelse foreligger – utstedt 25.10.2022. Utskrift av reguleringsplan og plankart kan fåes ved henvendelse til megler. Mer informasjon finner du også på skien.kommune.no.

VEG, VANN, AVLØP OG OVERVANN
Adkomstvei for boligene vil være via privat adkomstvei til den offentlige veien Tokkevegen. Mens det foregår utbygging av andre byggetrinn i prosjektet må det påregnes å være gang- og kjøreadkomst til og fra boligene via den nordre adkomstveien og mellomveien ved lekeplassen. Denne mellomveien ved lekeplassen vil etter utbyggingen vil være ren gang- og sykkelvei, og utstyres med bom, slik at brøytebiler og evt brannbiler kan kjøre gjennom. Alle disse adkomstveiene og fremtidig gangvei vil tilhøre borettslagets fellesareal, som alle beboerne skal drifte og vedlikeholde.

Under og ved siden av disse adkomstveiene på utbyggingstomten vil det legges grøfter for vannledninger, avløpsledninger, strømkabler og fiberkabler som alle skal gå inn til hver bolig.

VA-anlegg (vannledning og avløpsledning med kummer) under disse private veiene skal overtas av Skien kommune for drift og vedlikehold av kommunen, og tilkobles

eksisterende offentlig VA-nett i Tokkevegen.

Inn til hver bolig vil det bli stengeventil på vanntilførselsledning og spyle- og stakekum på avløpsledning.

Overvann skal i mest mulig grad fordrøyes på egen tomt uten å belastes det offentlige ledningsnett. Takvann føres ned i terreng via steinsatte kumringer. Grøfter på begge sider av private veier legges med pukk og har drenerende masser under som skal fordrøye overvann ned i terrenget. Lekeplassen utformes som et nedsenket område som skal fungere som fordrøyningsmagasin, og kan ved mye nedbør stå noe under vann. Inntil eiendomsgrensen i vest mot sykehustomten vil plenareal få en forsenkning som skal fungere som flomvei i tilfelle mye nedbør som ikke terrenget umiddelbart klarer å ta opp.

FELLESAREALER
Boligene på bakkeplan får eksklusiv bruksrett til et eget definert uteområde med vedlikeholdsplikt. Alle øvrige arealer på eiendommen er fellesarealer som borettslaget står ansvarlig for å drifte og vedlikeholde. Dette gjelder veier med pukkgrøft og veilys, lekeplassen med utstyr, lekeplassen som fordrøyningsmagasin, plenarealer og blomsterenger forøvrig, busker og trær, støttemurer, parkeringsplass, carportanlegg for firemannsboligene, gartnerbod, samt innredninger som postkassestativer og kjørebom.

ORGANISERING OG EIERFORM
Boligene blir organisert som borettslag tilknyttet Grenland Boligbyggelag som forretningsfører. Borettslaget vil få eiendomsretten til grunn og bebyggelse overført av utbygger. Utbygger kan velge å gjøre dette enten ved gjennomføring av den såkalte "borettslagsmodellen" eller som ren overføring av eiendom fra utbygger til borettslaget.

Borettslagsmodellen reguleres av Borettslagslova. Borettslagsmodellen innebærer at eiendomsretten til tomt for det enkelte byggetrinn, senest under byggetiden, blir overført til det aktuelle borettslaget ved overdragelse av et aksjeselskap som er eier av tomten. Aksjeselskapet vil deretter bli fusjonert med borettslaget med skattemessig kontinuitet i tråd med skattelovens regler. Selger disponerer, inntil ferdigstillelse av byggene, tomten på grunnlag av avtale med grunneier. Etter at byggene er ferdigstilt, vil bebyggelsen på tomten bli overdratt til borettslaget og avtalen som gir utbygger rett til å disponere tomten blir avviklet. Et borettslag er et selskap som eies av andelseierne. Når du kjøper en bolig i et borettslag, blir du andelseier i selskapet og får boret til boligen. Andelseierne eier bygninger og tomt gjennom borettslaget, og tar i felleskap beslutninger om oppussing, vedlikehold og påkostninger av bygninger og fellesarealer. Borettslagets generalforsamling velger styre og behandler regnskap og budsjett og andre viktige saker.

EKSKLUSIV BRUKSRETT OG BORETTSLAGETS FELLES UTEAREALER

Den enkelte andelseier med bolig på bakkeplan disponerer eget definert uteområde med eksklusiv bruksrett og vedlikeholdsplikt i tilknytning til sin bolig, se situasjonsplanen i prospektet.

Alle angitte plenarealer rundt boligene som ikke er angitt med eksklusive bruksarealer er felles uteoppholdsarealer som alle beboere kan benytte.

Det er borettslagets plikt å sørge for skjøtsel av all ferdigplen, hekker, beplantning og hellelagte partier på fellesarealene. Det er andelseiers plikt å sørge for vedlikehold av arealet som omfattes av den eksklusive bruksretten, herunder ferdigplen, hekker og markterrasser.

FORKJØPSRETT

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

BORETT

Selger forbeholder seg retten til å overføre en boret etter borettslagsloven § 2-13 i forbindelse med overtagelsen. Boretten gir full rådighet over boligen og andelen bortsett fra at kjøper ikke har stemmerett på borettslagets generalforsamling før andelen er overført. Selger har en frist på 2 år regnet fra første bolig i borettslaget er overtatt til å overføre andelen på kjøper. Kun fysiske personer kan være andelseiere med unntak av det offentlige samt arbeidsgivere, der formålet er å leie ut til ansatte såfremt dette fremkommer av vedtektene.

FORSIKRING

Bygningsforsikring betales gjennom stipulerte felleskostnader. Kjøper må ved overtagelse tegne innboforsikring

SERVITUTTER/HEFTELSE

Boligen/andelen selges fri for panteheftelser med unntak av andelens fellesgjeld, samt borettslagets lovbestemte legalpant som utgjør inntil to ganger Folketrygdens grunnbeløp for hver andelseiers misligholdte forpliktelser, jf. lov om burettslag § 5-20. Grunnbokskrift på eiendommen er innhentet og kan fås ved henvendelse til megler. Ved salgsstart er det følgende tinglyste heftelser/servitutter/erklæringer på eiendommen. Erklæringer/servitutter som er tinglyst og som ansees som historiske og ikke har direkte innvirkning på denne eiendommen vil vurderes å slettes. Kjøper aksepterer dette.

BNR 208
Heftelser i eiendomsrett:
1955/843-1/101 05.05.1955 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: SKIENSF JORDENS KOM
KRAFTSELSKAP

BESTEMMELSE OM STOLPER/TRANSFORMATORKIOSK/ LEDNINGER

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE 1955/1890-1/101 24.09.1955 BEST. OM VANN/ KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4003 GNR: 217 BNR: 337
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE 2020/2202744-1/200 09.03.2020 21:00 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4003 GNR: 217 BNR: 717
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4003 GNR: 217 BNR: 718
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4003 GNR: 217 BNR: 719
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4003 GNR: 217 BNR: 720
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: SKIEN KOMMUNE
ORG.NR: 938 759 839
2020/2202744-2/200 09.03.2020 21:00 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4003 GNR: 217 BNR: 717
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4003 GNR: 217 BNR: 718
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4003 GNR: 217 BNR: 719
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4003 GNR: 217 BNR: 720
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: SKIEN KOMMUNE
ORG.NR: 938 759 839
Kjøper må akseptere at det på eiendommen tinglyses pantobligasjon som sikkerhet for fellesgjelden, fellesobligasjon for borettslaget og ytterligere servitutter/ erklæringer dersom offentlig myndighet krever det eller det er nødvendig i forbindelse med deling av eiendommen ved flere byggetrinn. Slike servitutter/erklæringer kan være erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, drift og vedlikehold av energi/ nettverk, veirett eller nødvendig ved etablering av flere boligselskaper eller liknende.

KJØPESUM, OMKOSTNINGER OG AVGIFTER

Boligene selges til fast pris i henhold til prisliste. Den totale kjøpesummen for boligen består av innskudd og andel fellesgjeld. Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende omkostninger:
Andelskapital på kr. 15 000,- til borettslaget
Tilknytningsavgift TV/internett kr 3.000,-
Tinglysning av andelsskjøte kr. 545,-
Tinglysning av pantobligasjon kr. 545,-
Grunnbokutskrift kr. 260,-

Totale omkostninger i forbindelse med kjøpet beløper seg til ca. kr. 19 350,-
Selger står fritt til å endre priser på usolgte enheter.

BETALINGSBETINGELSER

Kr 100.000,- (forskudd) innbetales meglers klientkonto i forbindelse med kontraktsinngåelse eller når selger stiller § 12-garanti i henhold til Bustadoppføringslova, straks selgers forbehold er bortfalt. Beløpet må være fri kapital, det vil si at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at selger ikke kan disponere over beløpet. Resterende beløp og omkostninger betales innen overtagelse.

Megler besitter kjøpers delinnbetalinger frem til overskjøting. Dersom selger stiller nødvendige garantier i henhold til bustadoppføringsloven § 47 kan delinnbetaling overføres selger. Resterende del av kjøpesummen, tilvalg/ endringer og kjøpsomkostninger innbetales megler senest to virkedager før overtakelsen.

INNSKUDD

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

FELLESGJELD

Felleslånet er planlagt som et annuitetslån med flytende rente. Det betyr at renten vil endre seg i samsvar med den generelle renteutviklingen og påvirke felleskostnadene tilsvarende, uavhengig av budsjettperiode. Lånet løper i 40 år med 20 års avdragsfrihet. Renter og avdrag på felleslånet betales av borettslaget gjennom deler av de månedlige felleskostnadene som betales av andelseierne.

USOLGTE BOLIGER

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

FELLESKOSTNADER

Felleskostnader for borettslaget består av kapitalkostnader knyttet til borettslagets fellesgjeld, samt drifts- og vedlikeholdskostnader internt i borettslaget. Stipulerte månedlige felleskostnader for første driftsår fremgår av prislisten.

NEDBETALING AV DIN ANDEL AV FELLESGJELD (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 det opprinnelige innskuddet - egenkapitaldelen. Dette får virkning på de månedlige felleskostnadene som blir redusert ved at lavere andel fellesgjeld gir lavere kapitalkostnader.

Eksempelvis vil månedlige felleskostnader kun bestå av driftskostnader dersom man velger å betale hele totalprisen og ikke ha andel fellesgjeld. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. En nedbetaling av fellesgjeld kan ikke reverseres. Etablering av ordningen bekostes av utbygger. Har du spørsmål til dette eller ønsker ytterligere forklaring, vennligst ta kontakt med ansvarlig megler eller forretningsfører.

SKATTEFRADRAG

Renteutgiftene på andel fellesgjeld er fradragsberettiget etter gjeldende regler på lik linje med andre lånerenter, forutsatt at man bor i boligen (primærbolig). Det tas forbehold om endringer i fradragsreglene.

DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSKOSTNADER

Drifts- og vedlikeholdskostnader vil avhenge av hvilke tjenester borettslaget ønsker utført. Månedlige fellesutgifter for et normalt driftsår, inkluderer kommunale avgifter, renovasjon, avgift for TV/internett, forsikring på byggene, vedlikehold og drift av fellesareal, vaktmestertjenester som snøbrøyting og strøing, samt forretningsførsel. Kostnadene fordeles likt. Det tas forbehold om endringer i stipulerte kostnader, da dette er basert på erfaringstall. Flere forhold påvirker størrelsen på driftskostnadene, blant annet endringer i lønns-, pris- og avgiftsnivå på de tjenestene/produktene som borettslaget har eller velger å inngå avtaler om.

Dagens stipulerte driftskostnader er lagt til grunn for beregning av total månedlig felleskostnad. Utgifter til strøm, oppvarming og innboforsikring kommer i tillegg til felleskostnadene.

SIKRINGSORDNING

Borettslaget vil bli tilknyttet Borettslagenes Sikringsfond. Det er en ordning hvor andelseierne etter nærmere regler sikres mot å bli ansvarlig for naboens felleskostnader.

GARANTIER

For de boligene som blir solgt etter bustadoppføringsloven vil selger stille de nødvendige garantier i samsvar med bestemmelsene i bustadoppføringsloven §§ 12 og eventuelt 47. Det er tilstrekkelig at selger garanti straks etter at selgers forbehold er bortfalt jf. Buofl § 12 niende ledd.

Unntatt fra dette er dersom kjøper er å anse som profesjonell part/næringsdrivende; da stilles det ikke garanti.

FORMUESVERDI

Boligens formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Denne fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig beregnes av Statistisk sentralbyrå. Formuesverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert bosatt) og sekundærboliger (alle andre boliger du måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker.

Se nærmere informasjon på skatteetaten.no.

HVITVASKING

Eiendomsめglere er underlagt lov om Hvitvasking med plikt å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner

LOVVERKET

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

til å selge etter bustadoppføringsloven.

TOLERANSEKRAV

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

AREALBEREGNINGER

Arealer per bolig fremkommer i prislisten. Areal-beregningene er foretatt av arkitekt/utbygger og er oppmålt etter tegninger datert 26.09.2025. Arealet er beregnet etter NS3940:2023 og angitt hhv. som bruks-areal (BRA) som er samlet areal, arealet innenfor boligens yttervegger samt eventuelle boder.

- BRA samlet består av:
- Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse.
 - Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod
 - Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten. Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten. TBA inngår ikke i BRA. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger. Enkelte romareal kan bli redusert som følge av innkassing av rørføringer. Arealene er oppgitt som ca. areal, og nøyaktig areal vil først bli klart etter byggets ferdigstillelse. Rom defineres etter forutsetningen som er lagt til grunn på tegningene. Arealene er å betrakte som omtrentlige ca. areal hvor avvik kan forekomme på sluttproduktet. Målsatte tegninger fås ved henvendelse til megler. Kjøper må akseptere at oppgitte arealer kan avvike +/- 3 %.

SELGERS FORBEHOLD OM IGANGSETTING:

Selger tar følgende forbehold om igangsetting og gjennomføring av avtalen:

1. Nødvendige offentlige tillatelser for igangsetting (IG)
2. At utbyggingssselskapets styre vedtar igangsetting av prosjekte
3. Tilstrekkelig forhåndssalg
4. Åpning av byggelån

Selger kan beslutte igangsetting og gjennomføring av avtalen uavhengig av om forbeholdene nevnt over er avklart eller ikke.

Partene fritas fra kontrakten dersom Selger ikke har varslet

vedtak og igangsetting innen 01.07.2026. Dersom Selger ikke vedtar igangsetting innen nevnte frist, har kjøper rett til å få evt. innbetalte beløp, samt opptjente rente på klientkonto, tilbakebetalt.

SELGERS FORBEHOLD/ ØVRIGE VILKÅR

Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige, eksempelvis på grunn av offentlige godkjenninger/ pålegg. Rammesøknad med etterfølgende endringer for prosjektet foreligger. Det gjøres oppmerksom på at endelig detaljprosjektering ikke er avsluttet. Detaljprosjektering av byggenes bæresystem og rørføringer med mer kan medføre mindre endringer av rommene. Det samme gjelder kjøkken og bad som vil kunne få endringer når det gjelder plassering av installasjoner som følge av tilpasninger. Mindre avvik kan forekomme i boligens areal grunnet endring i bærekonstruksjon. Forutsatt at dette ikke fører til vesentlige endringer av leveransen, vil dette ikke medføre krav om prisreduksjon eller prisavslag. Utbygger har rett til å foreta endringer som nevnt ovenfor, men vil alltid tilstrebe at endringer utføres på en slik måte at boligens generelle bruksverdi og standard ikke påvirkes vesentlig. Kjøper skal varsles om slike endringer på hensiktsmessig måte innen rimelig tid.

Det gjøres oppmerksom på at perspektiver, situasjonsplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer m.v. som ikke inngår i leveransen. Stiplede løsninger/innredninger leveres ikke. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelstilling, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/ kopiering.

Videre forbeholder Selger seg rett til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, material- og fargevalg på utvendige fasader og fellesarealer, uten at Kjøper har rett til å kreve endringer av avtalt pris. Dette gir ikke Selger rett til endringer som fraviker de beskrivelser og illustrasjonsmateriell som er vedlagt denne kontrakt på en slik måte at Boligens standard objektivt sett forringes eller som objektivt svekker dens bruksverdi. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper om slike endringer.

Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret. Entreprenøren har ansvaret for oppfølging av gjeldende krav, lover og forskrifter. Sprekkdannelser som følge av naturlig krymping av materialer er ikke å anse som mangler ved bygget.

Selger kan tinglyse erklæringer/bestemmelser og rettigheter som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, herunder bestemmelser som vedrører borettslaget, utbyggingseiendommen, fellessameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

Selger kan også dele tomten om dette er nødvendig ved oppdeling av prosjektet i flere byggetrinn. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for dette. Kjøper gjøres spesielt oppmerksom på at området er under utvikling og aksepterer de ulemper som dette vil kunne medføre. Byggearbeider, som blant annet bringer med seg støy, støv og redusert fremkommelighet, må påregnes i byggeperioden for den trinnvise utbyggingen. Selger har rett til å ha maskiner/utstyr på utbyggingseiendommen inntil alle boenheter, utomhusarealer og garasjeanlegg er ferdigstilt.

Selger forbeholder seg retten til å ta beslutninger om utførelse og arealdisponering av Felleseiendommen, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendige. Dette kan innebære midlertidige løsninger, flytting av parkeringsplasser osv. Selger har rett til å benytte kjøreveier på Felleseiendommen i forbindelse med den videre utbygging av Klosterskogen Hage. Dette gjelder også de deler som er stilt til boligselskapenes disposisjon.

Dersom Seltor Bolig Klosterkogen AS overlater den videre gjennomføring av Klosterskogen Hage -prosjektet, eller deler av prosjektet, til andre, trer vedkommende inn i Seltor Bolig Klosterskogen AS sine rettigheter og forpliktelser.

Kjøper må ta høyde for at prosjektet vil kunne påvirkes av forhold utenfor selgers kontroll så som ekstraordinære værforhold, arbeidskonflikter, sykdomsutbrudd relatert til epidemier eller pandemier, væpnede konflikter eller krig, der blant annet tiltak fra offentlige myndigheter og materialtilgang kan ha betydning for eksempelvis prosjektets frister, materialer eller utførelse. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre krav om fristforlengelse.

Selger forbeholder seg retten til å fordele parkerings-plasser. Kjøper gir styret i borettslaget fullmakt til å gjennomføre overtagelse av borettslagets fellesarealer og borettslagets andel i det tingsrettslige sameie, herunder carportanlegg og utomhusarealer. Ferdigstillelse av fellesarealer/utomhusarealer kan skje etter overtagelse av boligen.

Interessenter og kjøpere må godta at selger/utbygger bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen og som informasjonskanal.

TILVALG/ENDRINGER

Det er mulighet for tilvalg på flere leveranser. Tilvalgsmuligheter vil være tidsbegrenset. Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

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

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de

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

TRANSPORT AV KONTRAKTSPOSISJON

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

KOSTNADER VED AVBESTILLING

Kjøper har avbestillingsrett etter Bustadoppføringslova § 52 etter at bindende avtale er inngått gjennom bud og budaksept. Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av buofl. §53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen. Kjøper gjøres oppmerksom på at det økonomiske tapet kan bli betydelig, bl.a avhengig av markedsutviklingen. Bestilte endrings – og tilleggsarbeider må uansett betales i sin helhet. Skjer avbestillingen før igangsetting, settes avbestillingsgebyret til 5% av total kjøpesum (innskudd + andel fellesgjeld).

SÆRSKILTE BESTEMMELSER

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

UTLEIE

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

MEGLERS VEDERLAG

Meglers vederlag betales av selger/utbygger.

SALGSVILKÅR

Kjøp i prosjektet baseres på følgende:

- 1. Salgsprospekt med leveransebeskrivelse, situasjonsplan og salgstegninger
- 2. Prislister med stipulerte felleskostnader
- 3. Kjøpetilbud

Reguleringskart med bestemmelser, vedtekter og grunnbokutskrift er tilgjengelig hos megler.

FORBRUKERINFORMASJON VED INNGIVELSE AV KJØPETILBUD

Alle kjøpetilbud skal være skriftlige eller skriftlige bekreftet, og skal oversendes signert via e-post/leveres til prosjektmegler sammen med legitimasjon. Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn til finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson, samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert kjøpetilbud.

Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom. Når bud er innsendt megler og megler har formidlet innholdet i budet til selger (kommet til selgers kunnskap) kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver med mindre budet blir avslått av selger.

FINANSIERING

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

VERDIVURDERING

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

INFORMASJON TIL SALGSPROSPEKTET

Er utarbeidet på grunnlag av opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger. Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i salgsprospektet. Det vil kunne forekomme avvik mellom bildeillustrasjoner og leveranse.

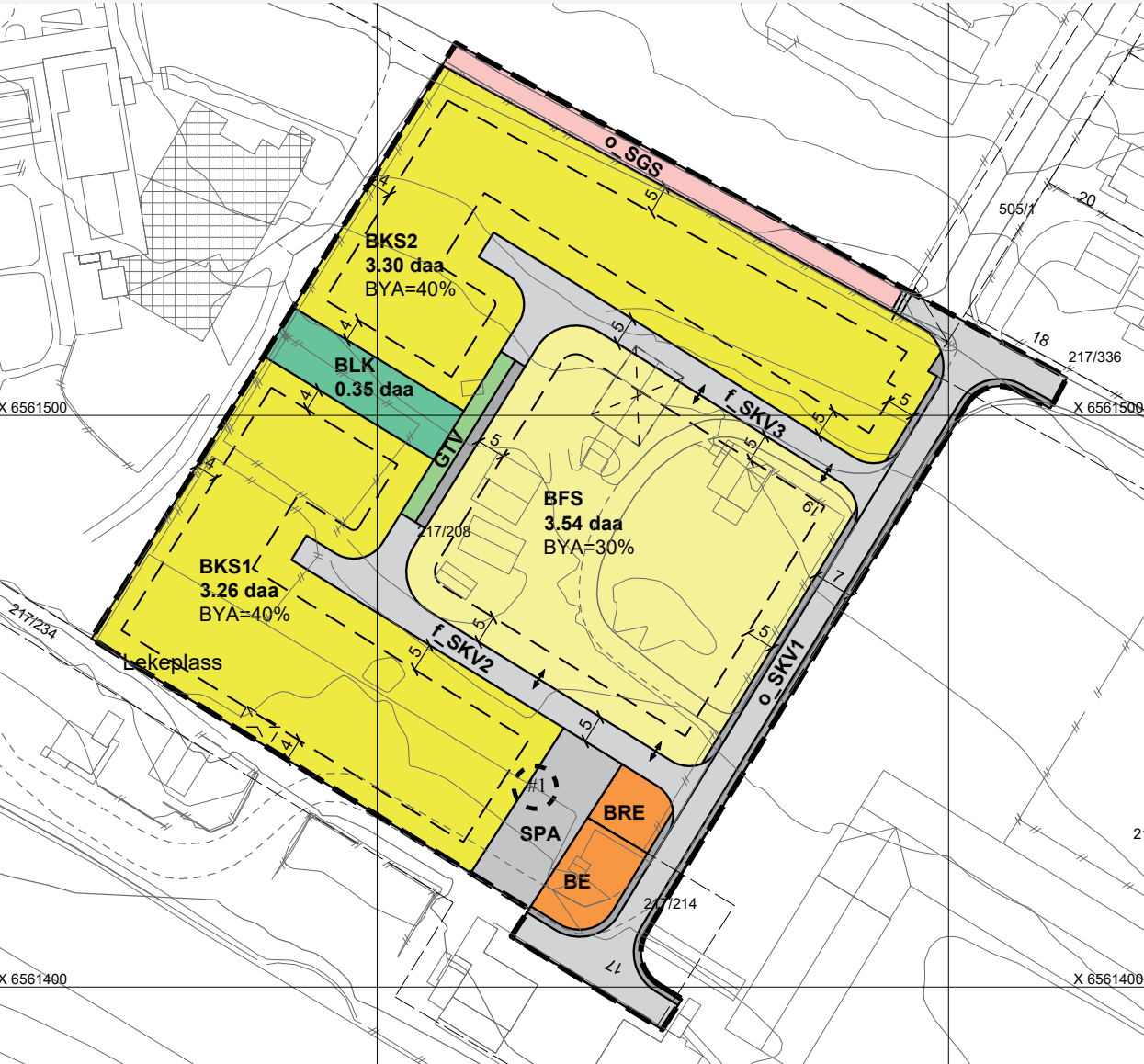
Prospekt og leveransebeskrivelse skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det er avvik mellom tegninger, illustrasjoner og leveransebeskrivelse, er det leveransebeskrivelsen som gjelder. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav: De tekniske løsninger skal tilfredsstill plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i gjeldende teknisk forskrift som er TEK 17.

Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil.

Seltor Bolig Klosterskogen AS, 03.11.2025

Reguleringsplan

Reguleringsbestemmelser tilhørende plankartet er en del av kontrakten, og kan fås ved henvendelse til megler.



PBL § 12-5 AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- BFS Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
- BKS Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- BE Energianlegg - trafo
- BRE Renovasjonsanlegg
- BLK Lekeplass

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- SKV Kjøreveg
- SGS Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- SPA Parkering

3. GRØNNSTRUKTUR

- GTV Turveg

4. Bestemmelsesområde

- Kulturminne ID 243120 (kokegrop) kan fjernes i.h.h. til dispensasjon

LINJESYMBOLER

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle- og avstandslinje
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Vegstengning

Regulert areal: 13,97daa

Basis kart levert av Infoland
Basis kart- dato: 14.11.2017
Basis kart: FKB 4,6
Eikvidtstans: 1 m
Vertikalnivå: 2
Kartgrunnlag: EUREF 89 UTM sone 32
Høydegrunnlag: NN 2000

Nabolagsprofil

Transport

	Sykehuset Skien Ulefossvegen	8 min 
	Totalt 7 ulike linjer	0,7 km
	Skien stasjon	10 min 
	Linje R11, R11x, 52	4,3 km
	Sandefjord lufthavn Torp	47 min 

Varer og tjenester

	Herkules	12 min 
	Sykehusapoteket Skien	8 min 

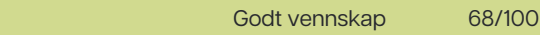
Sport og trening

	Klosteskogen vgs – håndballbane	4 min 
	Ballspill	
	Klosterskogen Videregående skole	4 min 
	Aktivitetshall	
	Akrobat Treningssenter	11 min 
	SATS Klosterøya	18 min 

Opplevd trygghet



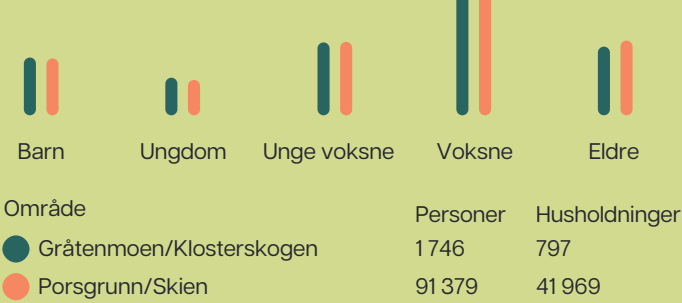
Naboskapet



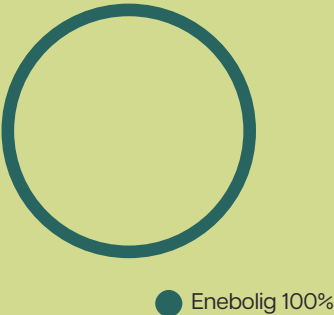
Kvalitet på skolene



Befolkning



Boligmasse



Skoler, barnehager

	Klassetrinn	Klasser	Antall elever	Avstand
Moflata skole	1-7 KL	28 KL	450	14 min 
Gimsøy skole	8-10 KL	13 KL	338	8 min 
Hjalmar Johansen vgs.		40 KL	1100	13 min 
Skien videregående skole				20 min 
Klosterskogen barnehage (0-6 år)		4 AVD	58	4 min 
Gimsøy barnehage (0-6 år)		4 AVD	75	6 min 
Knøttene familiebarnehage (0-5 år)			8	11 min 

Informasjon i Nabolagsprofilen er hentet fra ulike kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er basert på korteste kjøre-/gåavstand. Vurderingene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, Geodata AS eller DnB Eiendom AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: SSB, Statens Kartverk, Nabolag.no, Geodata m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2021



BORETTSLAG

Hva er et borettslag?

Det er mange fordeler med å bo i et borettslag.
Ingen dokumentavgift ved kjøp, gode fellesløsninger
og å slippe ansvaret for utvendig vedlikehold,
er bare noen av dem.

Det som kjennetegner borettslag som eierform er at det er høy grad av fellesløsninger rundt for eksempel vedlikehold, vaktmestertjenester, sikkerhet, kabelanlegg, økonomiforvaltning, lekeplasser og betaling av kommunale avgifter. Slike gode fellesløsninger gjør det ofte både enkelt og trygt å bo i borettslag.

Finansiering

Et borettslag kan ta opp lån med pant i borettslagets eiendom. Det gjør det enklere for borettslaget å finansiere oppgradering og oppussing som etterisolering, bygging av balkonger eller maling av fasaden. Lånebetingelsene fra banken kan også være gunstige siden banken kan ta pant i hele borettslagets eiendom.

Fellesgjeld

Lånene som borettslaget har kalles fellesgjeld og blir en del av den totale prisen når du kjøper en bolig (andel) i borettslag. Fellesgjelden betaler du gjennom felleskostnadene hver måned.

Felleskostnader

Felleskostnader er kostnader forbundet med driften av eiendommen. De som bor i borettslag betaler felleskostnader hver måned. De brukes til å betale renter og avdrag (etter 20 år) på fellesgjelden, vedlikehold og drift av fellesarealene, kommunale avgifter og ofte fellesløsninger for fiber til TV og internett og andre fasiliteter som de fleste har i en bolig. Å ha en felles avtale på dette gjør det ofte billigere enn om hver og en skulle hatt egen avtale. Det kan være lurt å se på hva felleskostnadene er og hva de dekker når man kjøper bolig.

Ingen dokumentavgift

Vanligvis når du kjøper bolig, må du betale en dokumentavgift til staten. Dokumentavgiften er på 2,5% av omsetningsverdien. Når du kjøper bolig i et borettslag trenger du derimot ikke å betale dokumentavgift.

Vedlikehold

En beboer i et borettslag har selv ansvaret for vedlikehold innendørs i egen bolig. Utvendig vedlikehold og av fellesarealet har borettslaget ansvaret for.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ORDNING)

På Klosterskogen Hage er innskudd satt til 60 % og fellesgjeld 40 % av kjøpesum. Borettslaget vil etablere en ordning som gir anledning til å nedbetale ytterligere fellesgjeld på boligen i den hensikt å få lavere månedlige felleskostnader. Dette kalles Individuell nedbetaling av fellesgjeld; IN-ordning. Dersom du for eksempel velger å betale hele kjøpesummen, består den månedlige kostnaden kun av driftskostnad. Renter som innbetales som en del av felleskostnadene er fradragsberettiget på lik linje med andre gjeldsrenter forutsatt at boligen bebos av eier.

Innbetalingen kan først skje etter at borettslaget er i normal drift og boligen er overtatt av kjøper. Man kan innbetale inntil 4 ganger i året og minimumsbeløpet er per i dag kr 60 000,-. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. En nedbetaling av fellesgjeld kan ikke reverseres.

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



Ønsker du å velge mer grønne og miljøvennlige løsninger?

Et godt resultat på energimerkingen på boligen, kan også være gode nyheter for bankkontoen. Med grønt boliglån får du gunstigere rente ved energimerking A eller B på din bolig.

Ta kontakt med SpareBank 1 Sørøst-Norge om grønt boliglån!



Les mer om Grønne boliglån her!

Solide aktører

Det er selskapet Seltor Bolig Klosterskogen AS som står for utvikling av Klosterskogen Hage. Selskapet eies av Seltor Solig AS og Skien Boligbyggelag. Prosjektet vil organiseres som et borettslag tilknyttet Skien Boligbyggelag.



Som en moderne og fremtidsrettet boligutvikler, har Seltor Bolig en filosofi om at all virksomhet skal være kundestyrkt. Det betyr at vi skal levere bokvalitet og bomiljøer som tilfredsstillende de behov våre kunder har – både i dag og i årene som kommer. Boliger som er bra for både mennesker og miljø.

Seltor Bolig er en del av Seltor Gruppen, som har drevet boligbygging og entreprenørvirksomhet siden 1938. I dag har vi ca. 500 nye boliger under utvikling, hovedsakelig i de sentrale delene på Østlandet. Våre medarbeidere har lang erfaring og høy kompetanse i alle faser i et boligutviklingsprosjekt. Det gjør oss til en solid samarbeidspartner, og et trygt og godt valg.



GBBL (Grenland Boligbyggelag) er en medlemseid organisasjon med nesten 40.000 personer tilknyttet oss gjennom sitt medlemskap. Forvaltningsmassen er i dag over 660 boligselskaper (tilknyttede borettslag, frittstående borettslag, boligstiftelser og sameier) og mer enn 15.000 boliger fordelt på 17 kommuner rundt om i Telemark og Vestfold. Hovedtyngden av vår forvaltningsmasse ligger i Porsgrunn, Bamble og Skien. GBBL er i dag 53 ansatte med kontorer i både Porsgrunn og Skien.



Illustrasjonsfoto av firemannsbolig i trinn 1. Avvik vil forekomme.



Illustrasjonsfoto fra trinn 1. Avvik vil forekomme.



Kontakt megler



Heidi Solvang

Eiendomsmegler MNEF
Avd. leder Nybygg Telemark

90 97 87 87
hs@em1telemark.no

Eiendomsmegler1 Telemark har 30 ansatte fordelt på syv kontorer. Det gjør oss til Telemarks største eiendomsmegler, og årlig omsetter vi over 1000 boliger. I ryggen har vi solide eiere i form av Sparebank1 Sørøst Norge og Skien Boligbyggelag.

Det er med stor begeistring at vi sammen med utbygger kan presentere det flotte boligprosjektet Klosterskogen Hage. Å kjøpe et prosjektert nybygg gir deg muligheten til å påvirke så du får den nye boligen akkurat som du vil. Vi har lang og bred erfaring med nybyggsalg og vil sørge for at du føler deg trygg gjennom hele prosessen.

Eiendomsmegler1 Telemark har et godt samarbeid med SpareBank1 Sørøst Norge. Det gir gode resultater for kundene våre. Sammen med banken avklarer vi raskt finansiering til deg som ønsker å realisere boligdrømmen.

Boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt. Vi har full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med oss.

EiendomsMegler 1
Nybygg

Utbygger:
Seltor Bolig AS
Org. nr. 994 544 322



Grenland Boligbyggelag
Org. nr. 947 173 219



Arkitekt:
ADAPT Arkitekter AS



Foto: Inbovi, Getty Images, Adobestock, Unsplash og Ulveseth Media
3D-illustrasjoner: Plyo og Premani
Design, layout og innhold: Breakfast AS
Trykk: Thure Trykk, november 2025



