



G

GLASS  
MESTER  
GÅRDEN



**I**Hjellen har håndverkere, gjestgivere og kremmere holdt til i århunder. Nedre Hjellegate 10 har huset flere generasjoner med glassmestere. Her skal det bygges en ny bygård, med arkitektur som smelter inn i de historiske omgivelsene. Bak Glassmestergårdens tradisjonelle fasade finner du et skjermet nabolag. Her kan du bo i rolige og moderne omgivelser, med bykjernen i kort gangavstand.

### *Velkommen til Glassmestergården!*

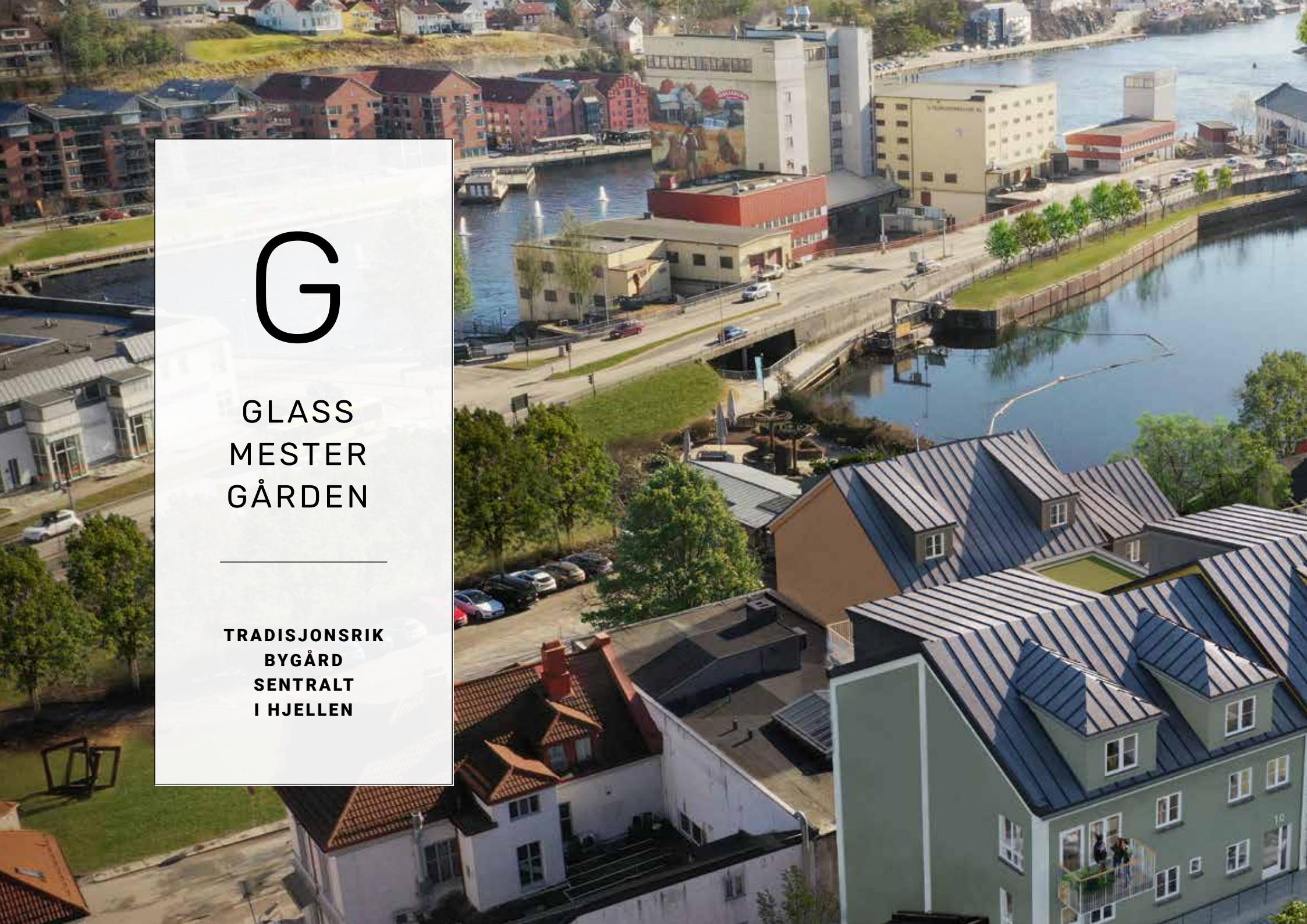
Foto: Strøm Mat og Bar





Foto: Telemark Brand Image





# G

## GLASS MESTER GÅRDEN

---

TRADISJONSRIK  
BYGÅRD  
SENTRALT  
I HJELLEN



Design og trykk: Reklamhuset Wera

## INNHOLDSFORTEGNELSE

Visjon	88
Elbil	18
Bykort	20
Leilighetene	24
Borettslag	76
Sørmegleren	86
Tilvalg	88
Informasjon	90



For deg  
som  
elsker  
byen



# Moderne prosjekt smelter inn i historiske omgivelser

**V**år visjon var å skape en ny bygård med boliger av forskjellige størrelser, passende for de fleste livsfaser. Prosjektet skulle dessuten bidra til et varierende gatebilde, der bygningene ble tilpasset øvrig bebyggelse med korte fasadetrekk mot gata. To bygninger ble visuelt bearbeidet til fem forskjellige bygg ved hjelp av fargesetting. Resultatet ble en bygård i sentrum som inneholder leiligheter med uteplass og god bokvalitet, felles gårdsrom som er åpnet mot sør og egen miljøgate. Etter vår vurdering vil gården bidra til å løfte bydelen og gi strøket en visuell oppgradering.

Bjørnar Andresen Arkitektkontor

**R**e Arkitektur har hatt gleden av å utvikle Glassmestergården i samarbeid med Kruse Smith Entreprenør. Arkitektens visjon har vært å etablere moderne bygninger, som samtidig visuelt underordner seg Skiens gamle murarkitektur. Fasadene er tiltenkt pussede overflater i forskjellige jordfarger, og de to bygningskroppene er visuelt delt opp i mindre volumer for å tilpasse seg den eksisterende organiske bebyggelsesstrukturen og det historiske området rundt Hjellen.

Mellom de to bygningsvolumene er det etablert et tun med adkomstareal, som danner et avskjermet byrom for byggets beboere der man blant annet finner felles utendørs sykkelparkering og lekeapparater. Boligene som vender ut mot Nedre Hjellegate har balkonger med utsikt mot Hjellevannet og de kjente turistbåtene som trafikkerer Telemarkskanalen.

Re Arkitektur v/ Håvard Trosterud



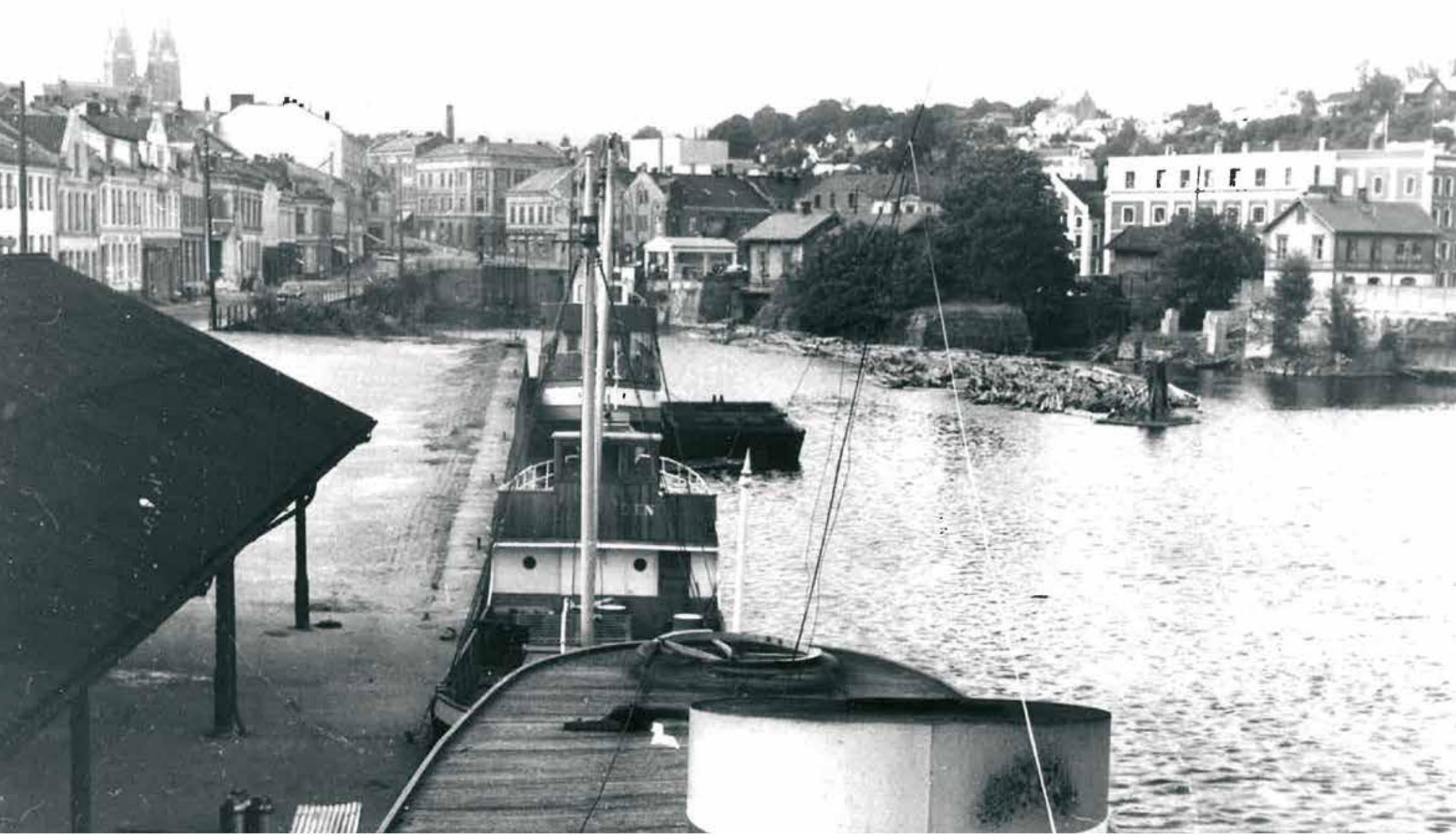
*Glassmestergården blir en tradisjonsrik bygård med nærhet til alt, samtidig som den ligger skjermet til og har fantastisk utsikt over byen og vannspeilet.*

**V**år visjon er å skape et urbant og unikt prosjekt i hjertet av historiske Hjellen. Glassmestergården blir en tradisjonsrik bygård med nærhet til alt, samtidig som den ligger skjermet til og har fantastisk utsikt over byen og vannspeilet. Med leilighet i Glassmestergården har man tilgang til kulturaktiviteter, restauranter og cafeer rett utenfor døra, elbil på deling, et flott fellesområde ute og turområder i umiddelbar nærhet. Prosjektet vil inneholde en god mix av leiligheter og vi håper å treffe både unge og eldre kjøpere.

**G**  
GLASSMESTERGÅRDEN

*Vi tar vare på bydelens fortid og bygger for fremtiden. Glassmestergården er et spennende prosjekt med tøffe farger og materialvalg, perfekt for Skien sentrum. Vi i Kruse Smith ser frem til byggestart.*

 KRUSE SMITH



# Et historisk bymiljø

Skien vokste fram rundt trelast- og sagbruksindustri på 1000-tallet, og er en av Norges eldste byer. Fra 1500- til 1800-tallet ble Skien regnet som en av landets viktigste kommersielle og kulturelle byer. Her ble forfatter og dramatiker Henrik Ibsen fostret opp, og stedet er fortsatt et kulturelt samlingspunkt med tre store teaterbygninger.

Telemarkskanalen ble bygget på midten av 1800-tallet, og ble kalt verdens åttende underverk da den stod ferdig. Båtene starter sin ferd fra brygga i Hjellen, der utallige turister har besøkt lokale kjøpmenn og gjestgivere før de ble sluset innover i Telemark ombord en av kanalbåtene.





# Livet sentralt i Hjellen

---

Glassmestergården ligger i Hjellen, et steinkast unna brygga til Telemarkskanalen.

Fra Hjellen kan du rusle til byens cafeer, butikker og kulturtilbud, samtidig som du bor i et skjermet og rolig nabolag. Mellom Øvre og Nedre Hjellegate blir det laget en miljøgate, med grønn profil og mindre biltrafikk.



**GLASSMESTERGÅRDEN** vil bestå av fem bygg, som brytes opp med harmonerende farger.

**BYGG C** - Får en rolig og tilbaketrukket beliggenhet hvor alle leiligheter vil se ut mellom byggene og få fin utsikt mot bruene. Gode sol- og lysforhold i alle leilighetene.

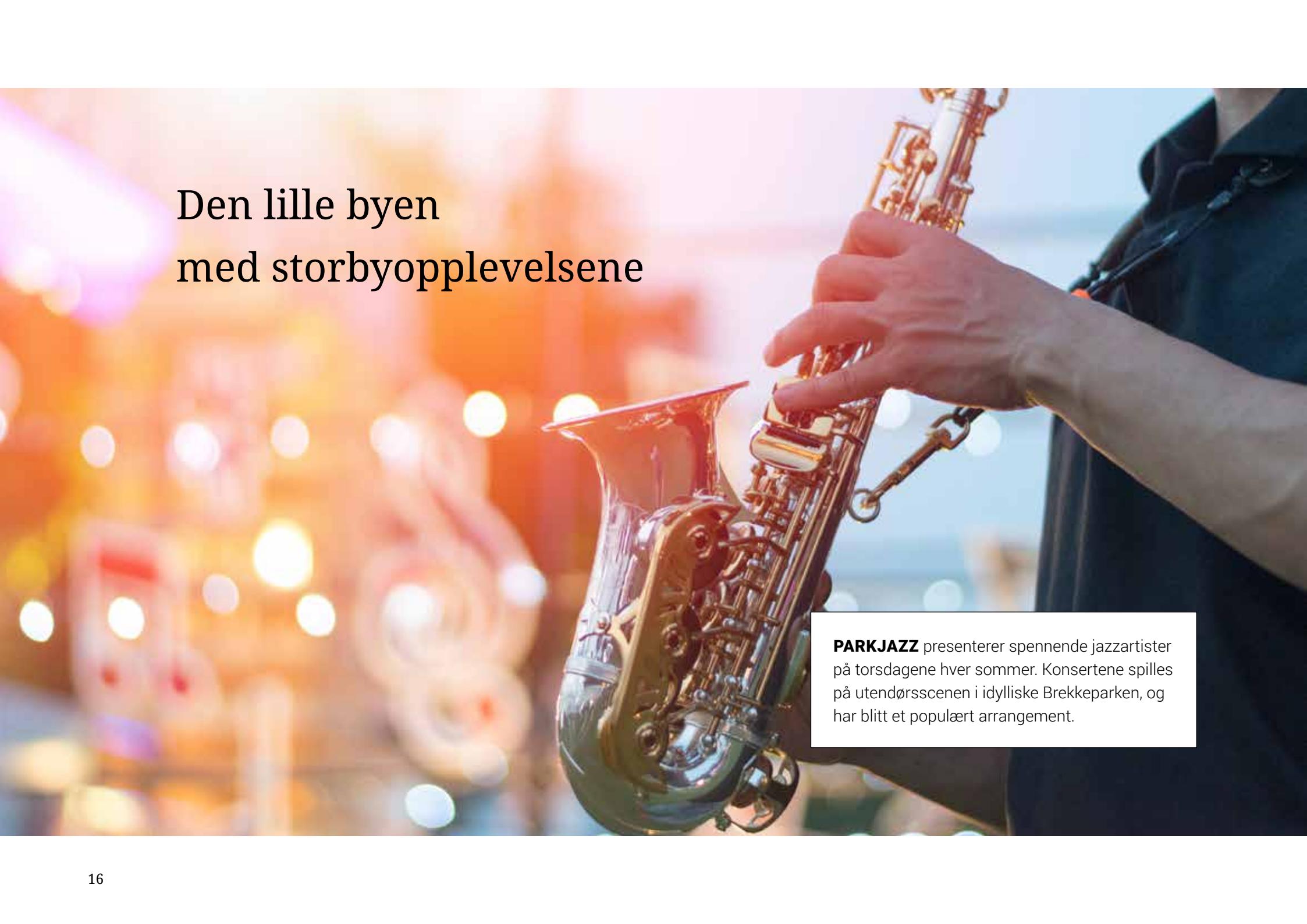
**BYGG D** - Stille og rolig bygård tilbaketrukket fra veien og med direkte adkomst til hyggelig atrium. De øverste leilighetene vil se over bygg AB og får deilig kveldssol.

**BYGG E** - Stille og rolig bygård tilbaketrukket fra veien og med direkte adkomst til hyggelig atrium. Enkelte leiligheter vil få fin utsikt innover byen mot nord og vil bl.a. se Skien kirke. De øverste leilighetene vil se over bygg AB og får deilig kveldssol.

**BYGG B** - Ligger mot trivelige Nedre Hjellegate og har flott utsikt til Hjellevannet.

**BYGG A** – Ligger mot trivelige Nedre Hjellegate og har flott utsikt til Hjellevannet. 1. etasje er regulert til næring med mindre butikk/cafe, slik at selv de nederste leilighetene ligger godt over gateplan.



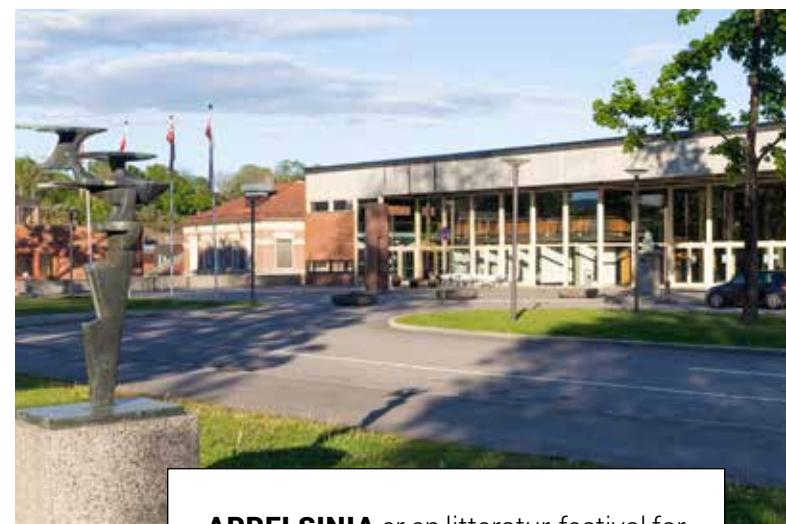


# Den lille byen med storbyopplevelsene

**PARKJAZZ** presenterer spennende jazzartister på torsdagene hver sommer. Konsertene spilles på utendørsscenen i idylliske Brekkeparken, og har blitt et populært arrangement.



**APPELSINIA** er en litteratur-festival for barn og unge som avholdes i Henrik Ibsens ånd. Festivalen har fått navn etter kongeriket i Ibsens Byggmester Solness, og formidler spennende samtidslitteratur til barn og unge.



**IBSENHUSET** ligger bare 300 meter fra Glassmestergården og byr på et bredt kulturtildbud. Kulturhuset har underholdt byens innbyggere siden 1973, og med sitt varierte program kan du lett fylle opp kalenderen din med spennende forestillinger.



**MERSMAK** er en av Norges største matfestivaler, og avholdes den siste helgen i august hvert år i Skien. Da fylles byen opp med mer enn 100 utstillere, som tilbyr spennende, eksotiske, tradisjonelle og utradisjonelle smaker.



**SKIEN LIVE** er en todagers musikkfestival som avholdes på Skien Brygge. Her får du musikkopplevelser, teaterforestillinger og marked i en herlig blanding.







## Felles elbil

Når du har butikker, bykjernen og kollektivtrafikk innen gangavstand kan det hende du finner ut at du ikke trenger bil lenger, eller at familien kan klare seg med én bil. For å gjøre det enda enklere å klare seg uten bil, deler naboene i Glassmestergården en Renault Zoe. Elbilen driftes og leases av borettslaget, med en treårs avtale hos Motorforum som inkluderer vedlikehold. Gjennom en felles kalender er det enkelt å booke bil hvis du skal på en større handletur, eller trenger bil for å reise litt lenger enn til Skien sentrum. Slik legges alt til rette for et enkelt, praktisk og mer miljøvennlig liv.



Foto: Telemark Brand Image

# Fordeler for deg som elsker byen

Glassmestergården er perfekt for deg som handler av lokale butikker, spiser hos byens restauranter og koser deg med Skiens kulturtildel. Derfor har vi i samarbeid med mange av byens bedrifter laget et fordelskort, eksklusivt for de som bor i Glassmestergården.

Ved å vise Glassmesterkortet får du blant annet rabatterte priser hos Ibsenhuset, La Bodega, Mudo treningsenter og flere av butikkene på Arkaden.



## En rolig bakgård

---

Mellom byggene finner du et skjermet atrium på 200 m<sup>2</sup>. Her blir det sitteplasser, sykkelparkering og en lekeplass i henhold til reguleringsplanens krav til fellesområde.

Fellesområdet vedlikeholdes av boretslaget, slik at du bare trenger å ta med deg kaffekoppen ut og kjenne sola varme i bakgården.







Miksen av leiligheter byr på  
– enten du vil ha god boltre-  
en liten lettstelt leilighet.

en urban mulighet for de fleste  
plass til hele familien eller  
Uansett ligger byen tre steg unna.

A

B

**BYGG A**

3 leiligheter

**BYGG B**

8 leiligheter

**Fasade øst**



**Inngang:** Nedre Hjellegate.  
Inngang til bygg A og B via  
glassbygget i bakgården og  
parkeringskjeller.

Det er i tillegg adkomst-  
muligheter via Øvre  
Hjellegate og bygg C, D og E.

**FORRETNINGS-**  
**LOKALER** på 55 kvm

# C D E

## BYGG C

8 leiligheter

## BYGG D

3 leiligheter

## BYGG E

10 leiligheter

### Fasade øst



### Fasade vest av bygg C, D og E.

**Inngang:** Øvre Hjellegate.  
Felles inngang til disse  
byggene i bygg E og  
parkeringskjeller.

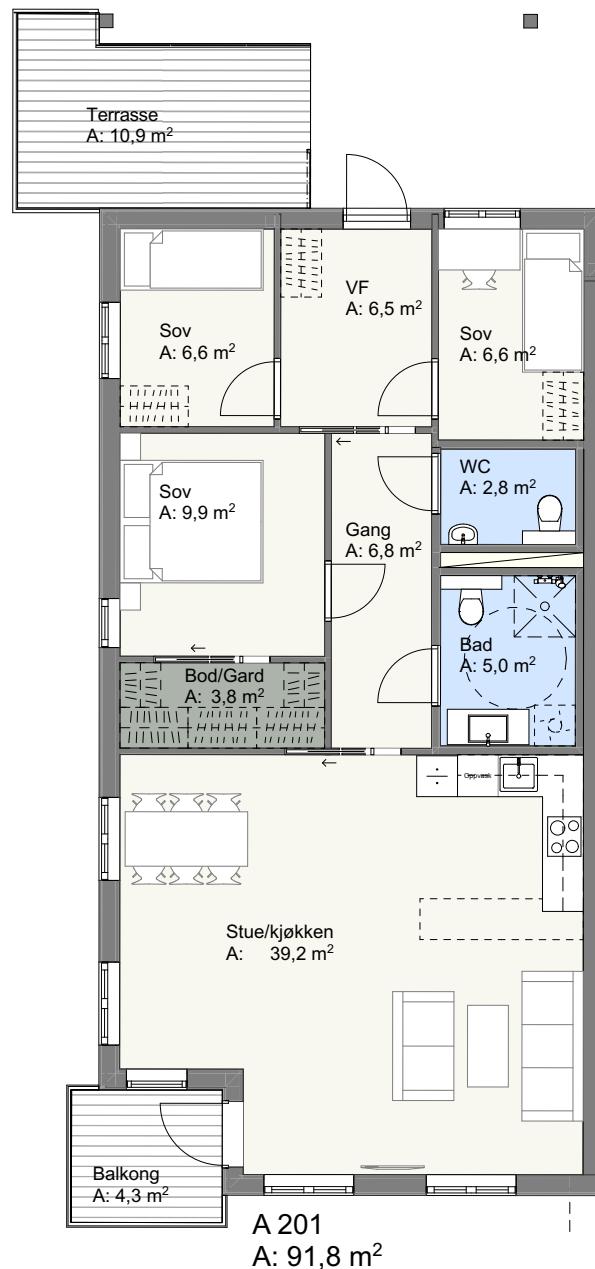
Det er i tillegg adkomst-  
muligheter via Nedre  
Hjellegate og bygg A og B.

### PARKERINGSKJELLER

tilknyttet spesifiserte  
leiligheter med innkjøring  
via Nedre Hjellegate. Direkte  
adkomst til leilighetene via heis.

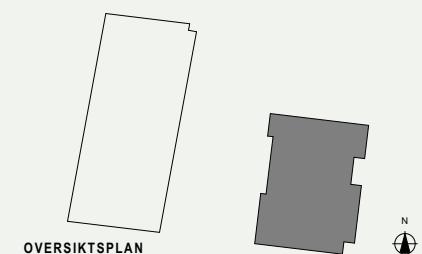
Parkeringsplass til felles elbil.

# Leiligheter i bygg A



**A**  
**LEILIGHET**  
**A 201**

Kvadrat	P-rom
91,8 m <sup>2</sup>	87,3 m <sup>2</sup>
Etasje	Sportsbod
2	ca 5,0 m <sup>2</sup>
Soverom	Parkeringsplass
3 stk	1 stk
Bad	Felles elbil
2 stk	
Balkong/Terrasse	
4,3 + 10,9 m <sup>2</sup>	



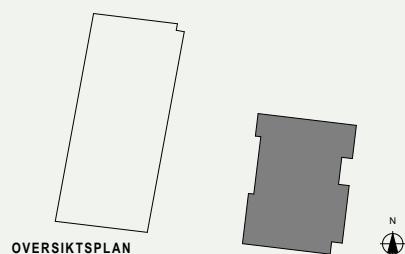
# A

LEILIGHET  
A 301

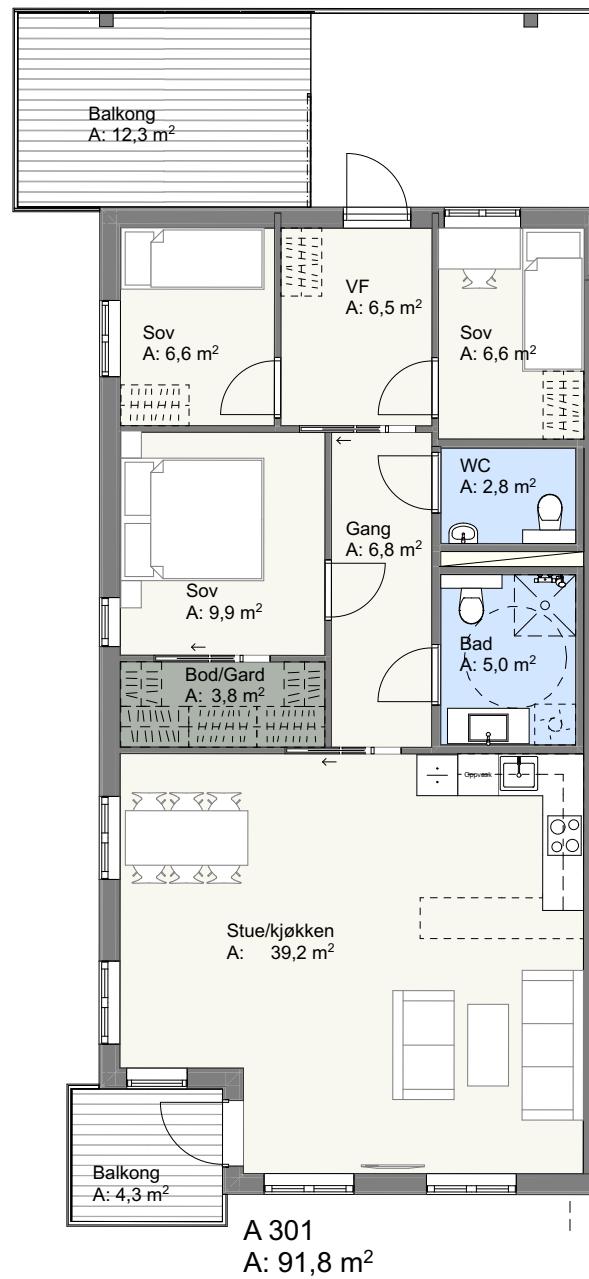
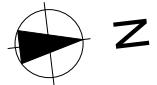
Kvadrat 91,8 m <sup>2</sup>	P-rom 87,3 m <sup>2</sup>
Etasje 3	Sportsbod ca 5,0 m <sup>2</sup>
Soverom 3 stk	Parkeringsplass 1 stk
Bad 2 stk	Felles elbil
Balkonger 4,3 + 12,3 m <sup>2</sup>	

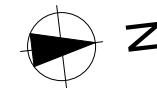
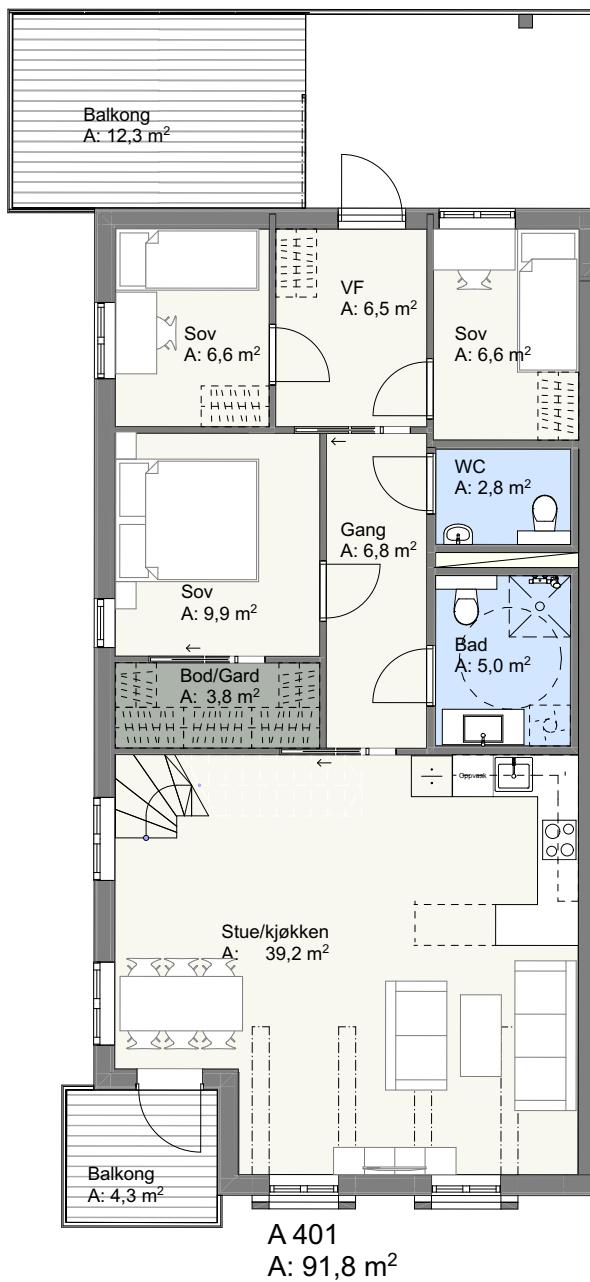


FASADE ØST



OVERSIKTSPLAN

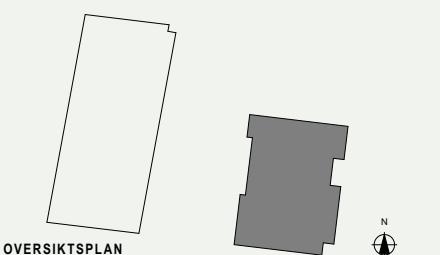




Kvadrat	P-rom
138,9 m <sup>2</sup>	134,4 m <sup>2</sup>
Etasje	Sportsbod
4 + 5	ca 5,0 m <sup>2</sup>
Soverom	Parkeringsplass
4 stk	1 stk
Bad	Felles elbil
3 stk	
Balkonger	
4,3 + 12,3 m <sup>2</sup>	



FASADE ØST





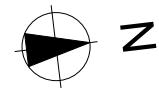
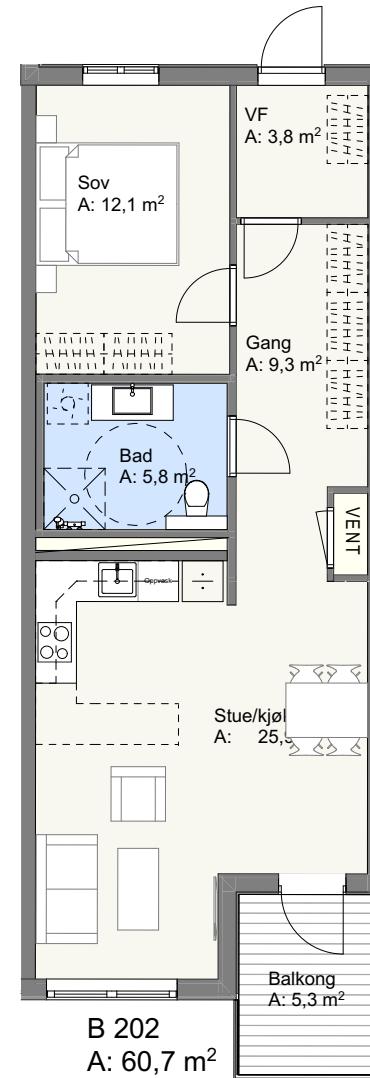
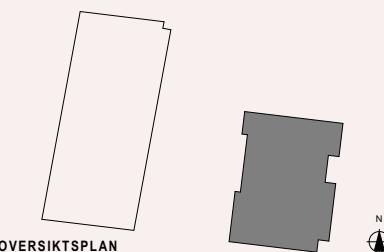
# Leiligheter i bygg B

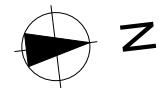
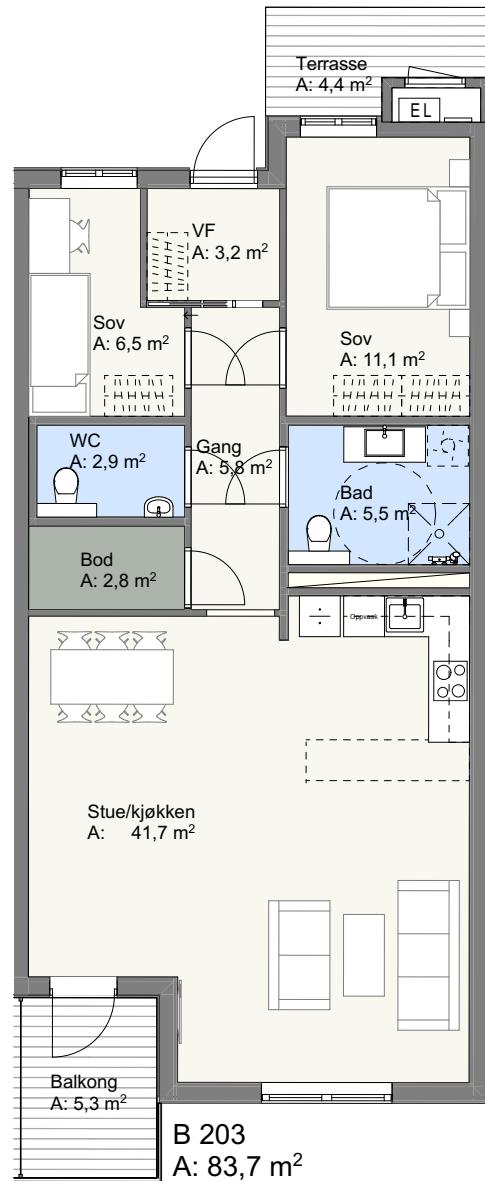
# LEILIGHET B 202

Kvadrat 60,7 m <sup>2</sup>	P-rom 60,7 m <sup>2</sup>
Etasje 2	Sportsbod ca 5,0 m <sup>2</sup>
Soverom 1 stk	Parkeringsplass Ingen
Bad 1 stk	Felles elbil
Balkong 4,3 m <sup>2</sup>	



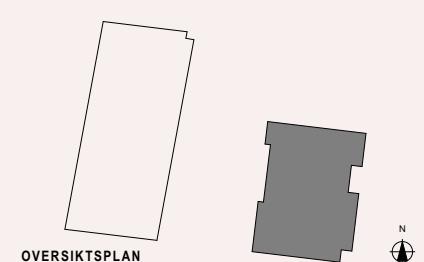
FASADE ØST





**LEILIGHET**  
**B 203**

<b>Kvadrat</b> 83,7 m <sup>2</sup>	<b>P-rom</b> 80,2 m <sup>2</sup>
<b>Etasje</b> 2	<b>Sportsbod</b> ca 5,0 m <sup>2</sup>
<b>Soverom</b> 2 stk	<b>Parkeringsplass</b> Ingen
<b>Bad</b> 2 stk	<b>Felles elbil</b>
<b>Balkong/Terrasse</b> 5,3 + 4,4 m <sup>2</sup>	

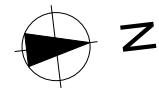
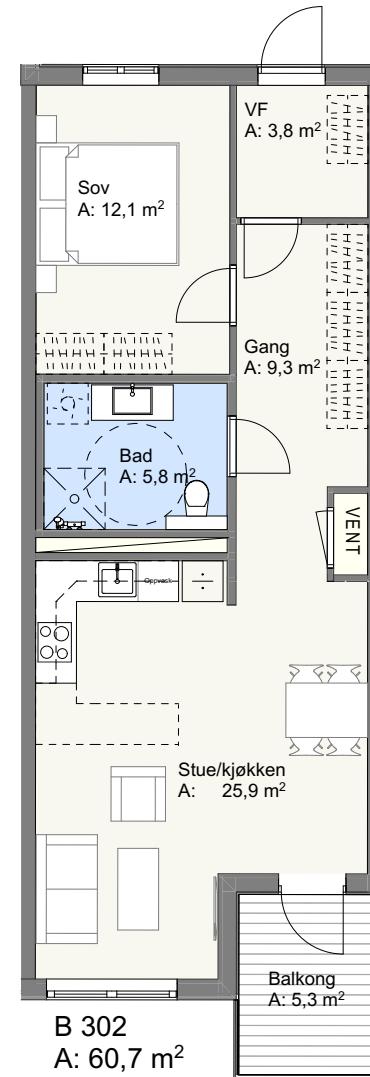
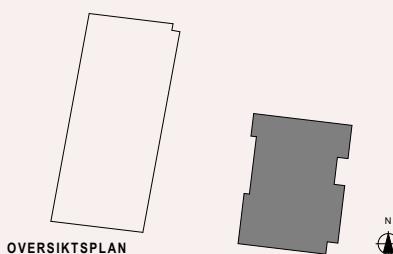


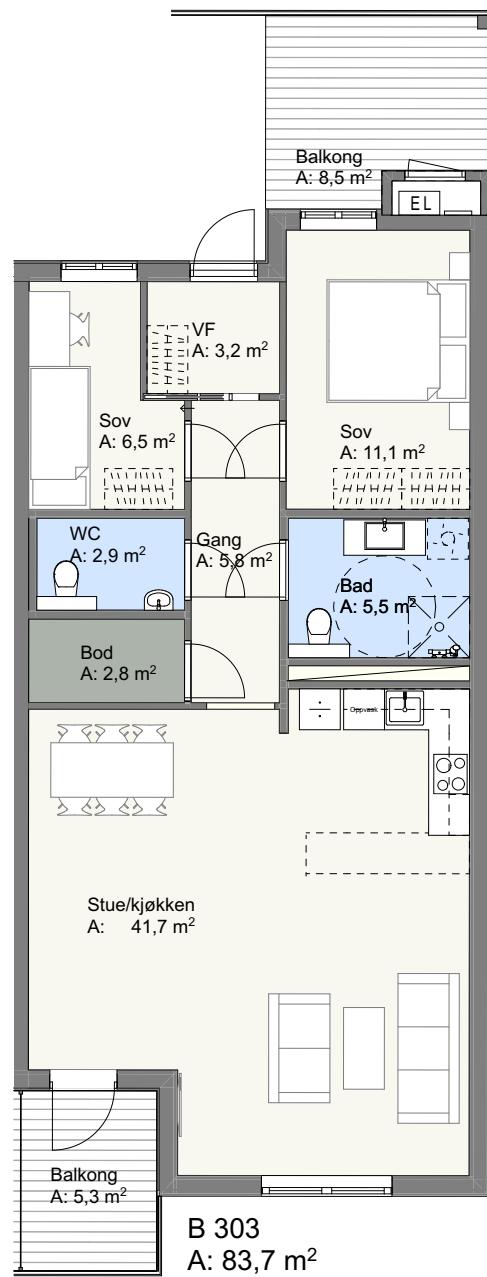
# LEILIGHET B 302

Kvadrat 60,7 m <sup>2</sup>	P-rom 60,7 m <sup>2</sup>
Etasje 3	Sportsbod ca 5,0 m <sup>2</sup>
Soverom 1 stk	Parkeringsplass Ingen
Bad 1 stk	Felles elbil
Balkong 4,3 m <sup>2</sup>	



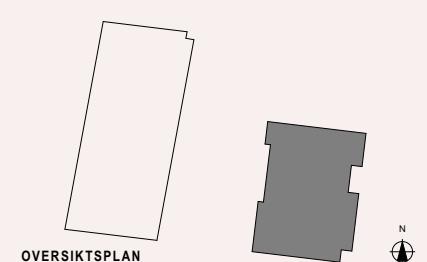
FASADE ØST





**LEILIGHET  
B 303**

Kvadrat	P-rom
83,7 m <sup>2</sup>	80,2 m <sup>2</sup>
Etasje	Sportsbod
3	ca 5,0 m <sup>2</sup>
Soverom	Parkeringsplass
2 stk	1 stk
Bad	Felles elbil
2 stk	
Balkong	
8,5 + 5,3 m <sup>2</sup>	

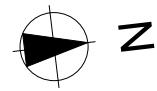
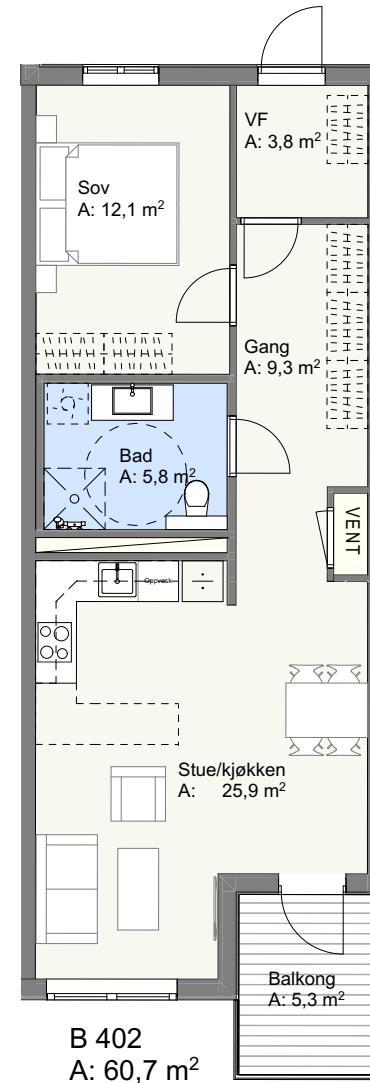
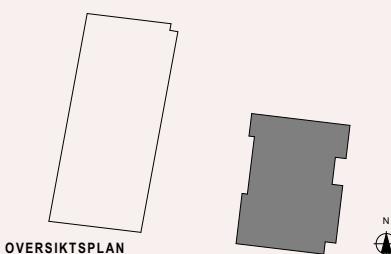


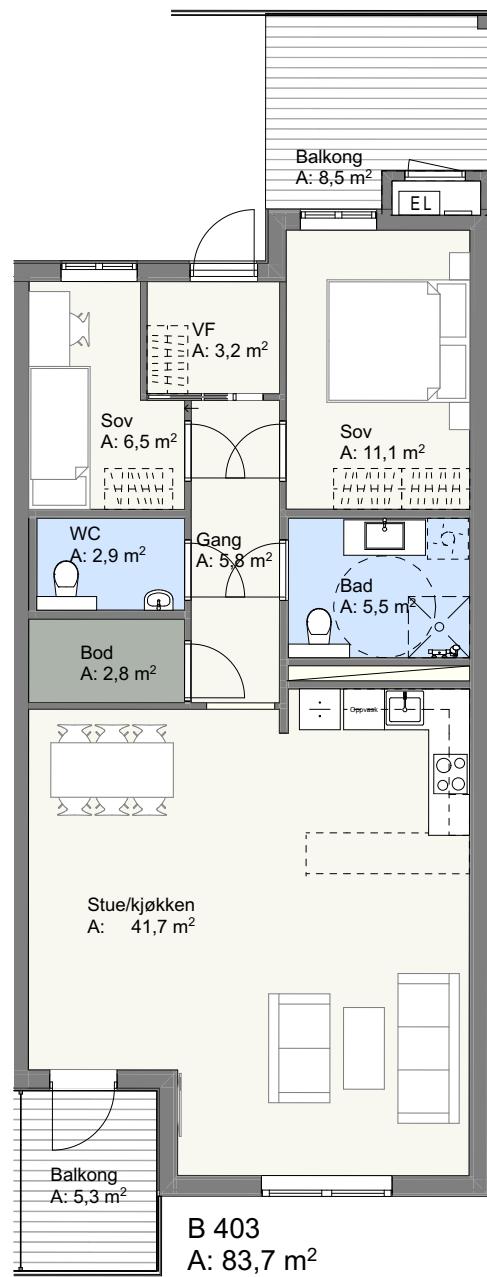
# LEILIGHET B 402

Kvadrat 60,7 m <sup>2</sup>	P-rom 60,7 m <sup>2</sup>
Etasje 4	Sportsbod ca 5,0 m <sup>2</sup>
Soverom 1 stk	Parkeringsplass Ingen
Bad 1 stk	Felles elbil
Balkong 4,3 m <sup>2</sup>	



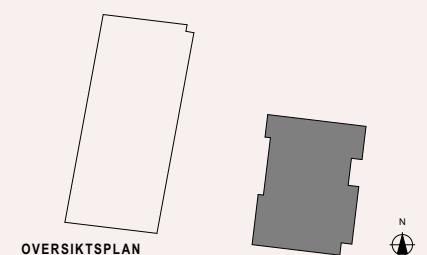
FASADE ØST





**LEILIGHET**  
**B 403**

Kvadrat	P-rom
83,7 m <sup>2</sup>	80,2 m <sup>2</sup>
Etasje	Sportsbod
4	ca 5,0 m <sup>2</sup>
Soverom	Parkeringsplass
2 stk	1 stk
Bad	Felles elbil
2 stk	
Balkonger	
8,5 + 5,3 m <sup>2</sup>	

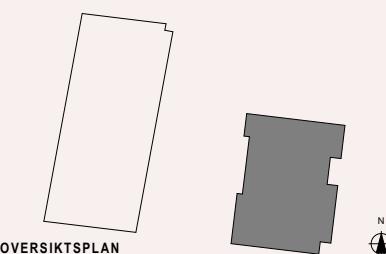


# LEILIGHET B 502

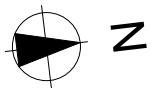
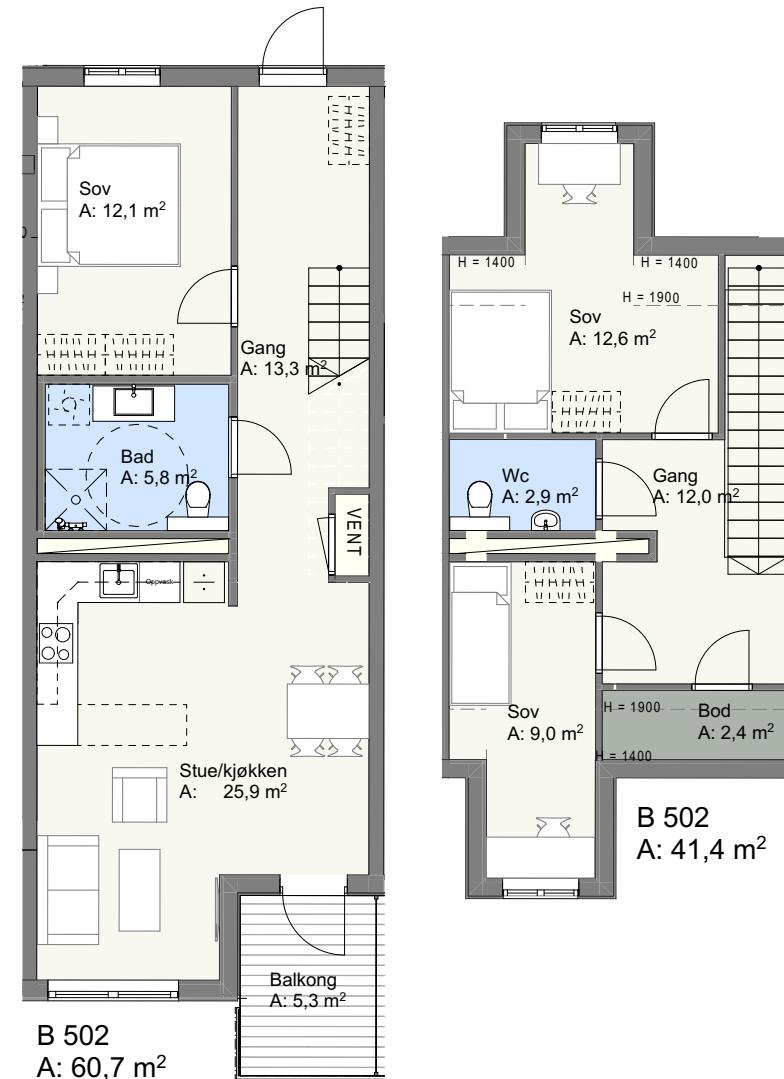
Kvadrat 102,1 m <sup>2</sup>	P-rom 99,3 m <sup>2</sup>
Etasje 5 + 6	Sportsbod ca 5,0 m <sup>2</sup>
Soverom 3 stk	Parkeringsplass 1 stk
Bad 2 stk	Felles elbil
Balkong 5,3 m <sup>2</sup>	



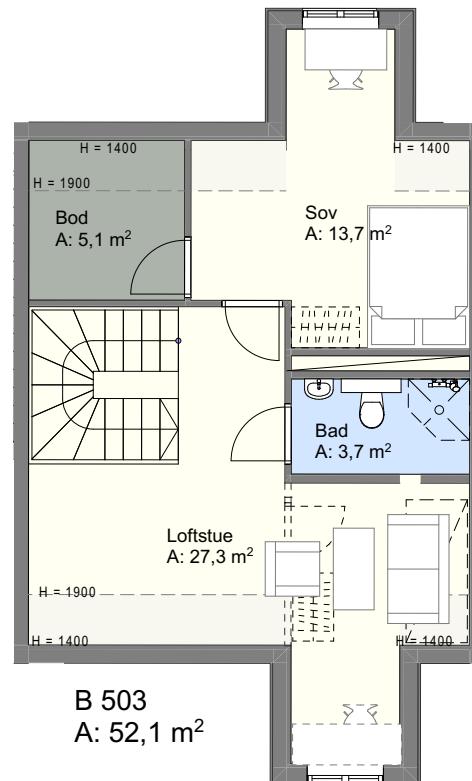
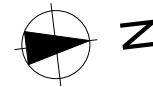
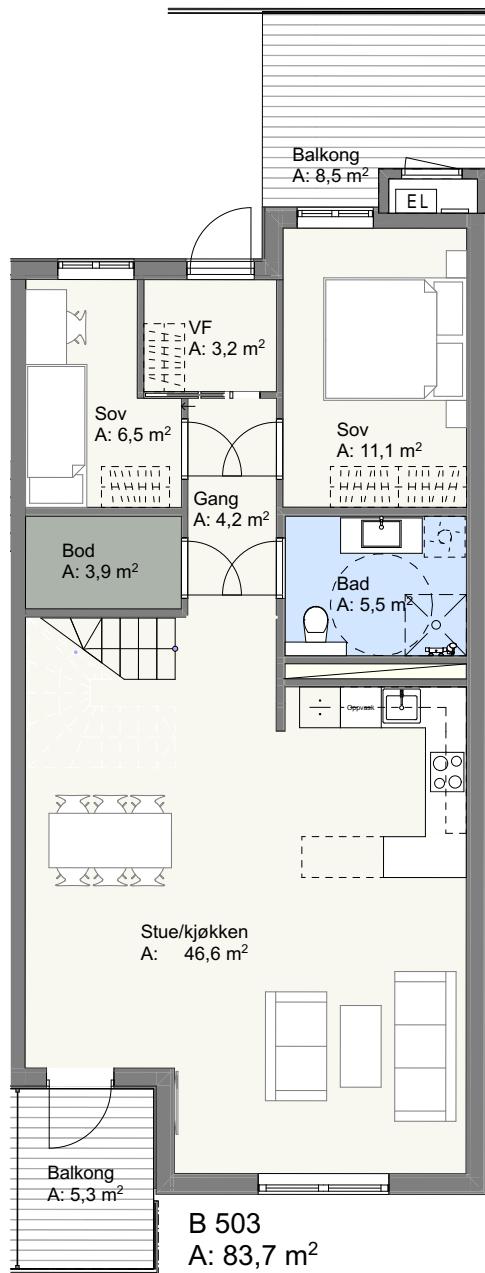
FASADE ØST



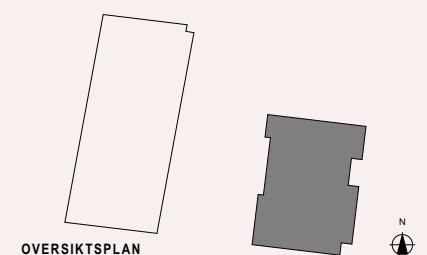
N



**LEILIGHET  
B 503**



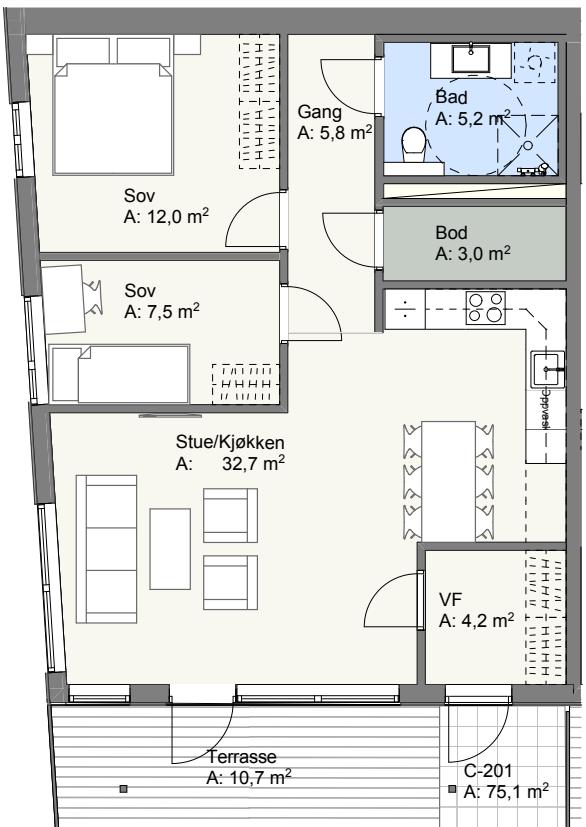
Kvadrat	P-rom 135,8 m <sup>2</sup>
Etasje	Sportsbod ca 5,0 m <sup>2</sup>
Soverom	Parkeringsplass 1 stk
Bad	Felles elbil
Balkonger	



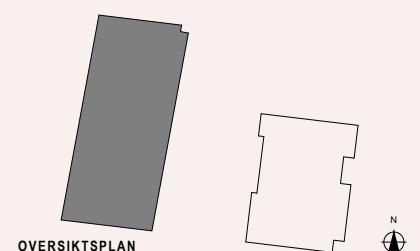
# Leiligheter i bygg C



# C LEILIGHET C 201



<b>Kvadrat</b> 75,1 m <sup>2</sup>	<b>P-rom</b> 71,3 m <sup>2</sup>
<b>Etasje</b> 2	<b>Sportsbod</b> ca 5,0 m <sup>2</sup>
<b>Soverom</b> 2 stk	<b>Parkeringsplass</b> Ingen
<b>Bad</b> 1 stk	<b>Felles elbil</b>
<b>Terrasse</b> 10,7 m <sup>2</sup>	

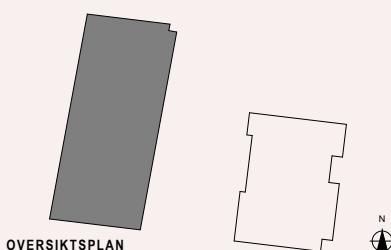


# C LEILIGHET C 301

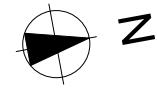
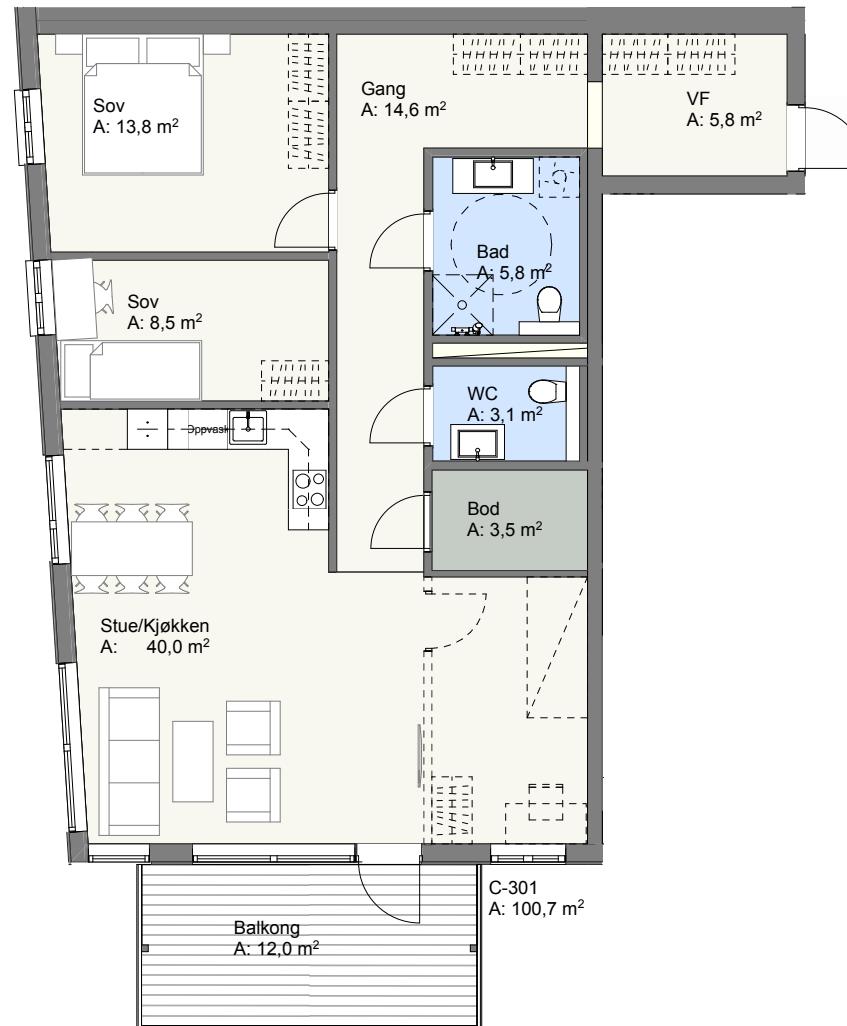
Kvadrat 100,7 m <sup>2</sup>	P-rom 96,5 m <sup>2</sup>
Etasje 3	Sportsbod ca 5,0 m <sup>2</sup>
Soverom 2 stk	Parkeringsplass 1 stk
Bad 1 stk	Felles elbil
Balkong 12,0 m <sup>2</sup>	

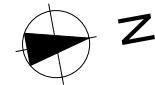
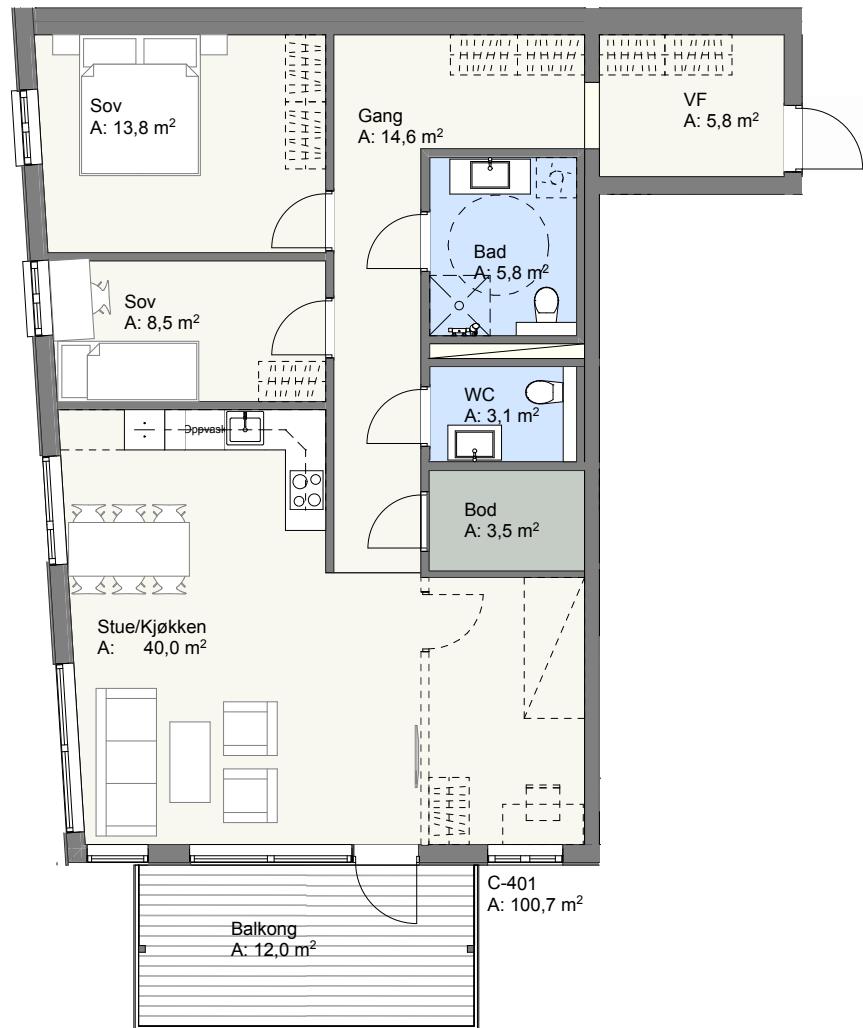


FASADE ØST



OVERSIKTSPPLAN



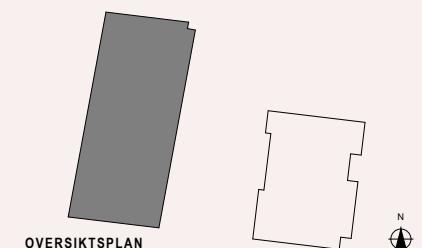


**C** LEILIGHET  
C 401

Kvadrat	P-rom
100,7 m <sup>2</sup>	96,5 m <sup>2</sup>
Etasje	Sportsbod
4	ca 5,0 m <sup>2</sup>
Soverom	Parkeringsplass
2 stk	1 stk
Bad	Felles elbil
1 stk	
Balkong	
12,0 m <sup>2</sup>	



FASADE ØST

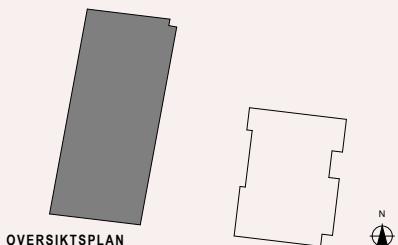


# C LEILIGHET C 501

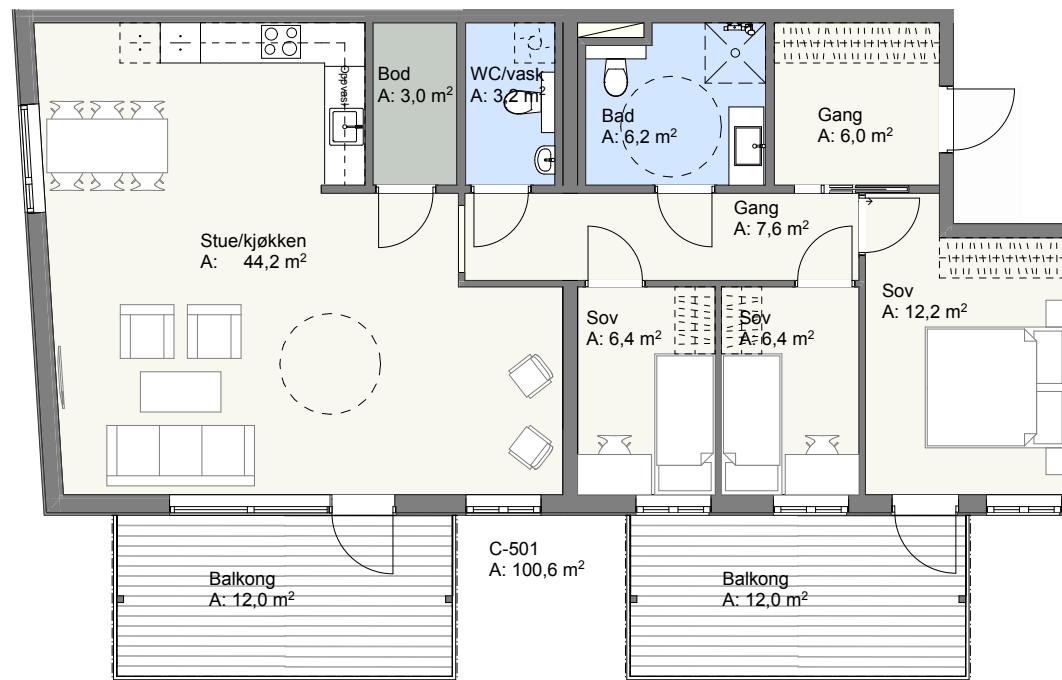
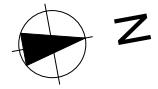
Kvadrat 100,6 m <sup>2</sup>	P-rom 96,8 m <sup>2</sup>
Etasje 5	Sportsbod ca 5,0 m <sup>2</sup>
Soverom 3 stk	Parkeringsplass 1 stk
Bad 2 stk	Felles elbil
Balkonger 12,0 + 12,0 m <sup>2</sup>	



FASADE ØST

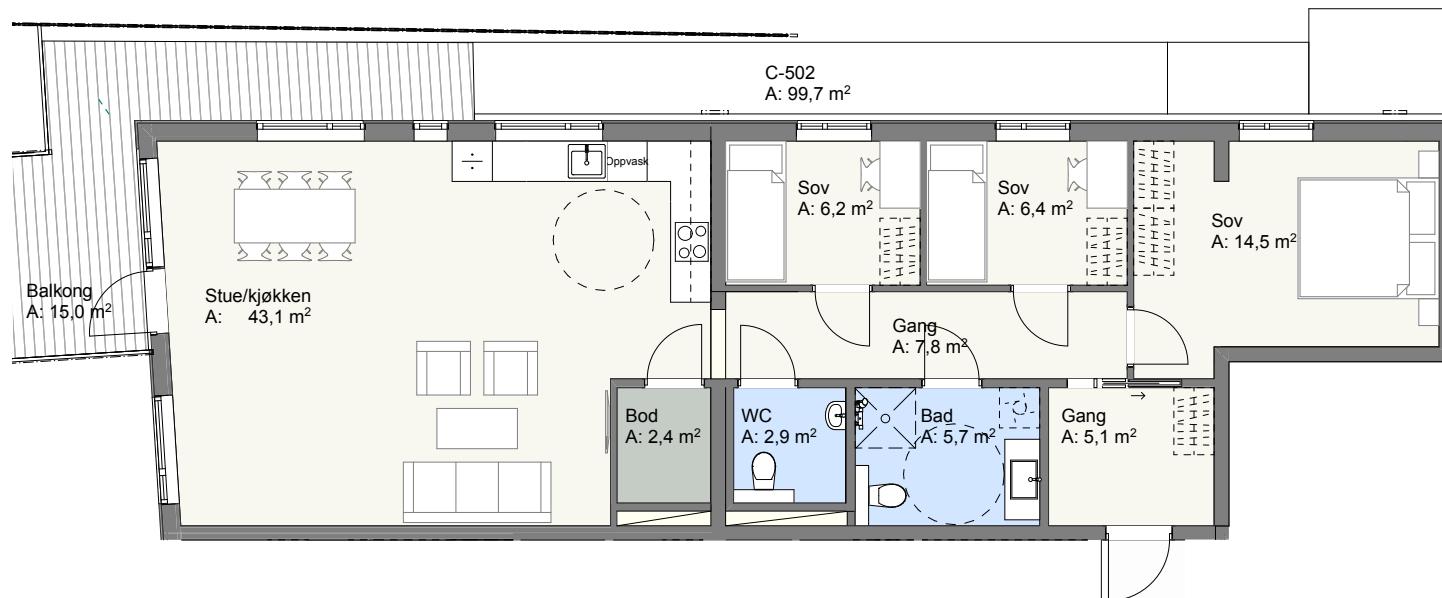


OVERSIKTSPLAN

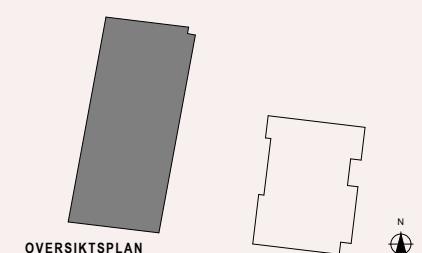




**LEILIGHET  
C 502**



Kvadrat	P-rom
99,7 m <sup>2</sup>	96,5 m <sup>2</sup>
Etasje	Sportsbod
5	ca 5,0 m <sup>2</sup>
Soverom	Parkeringsplass
3 stk	1 stk
Bad	Felles elbil
2 stk	
Balkong	
15,0 m <sup>2</sup>	

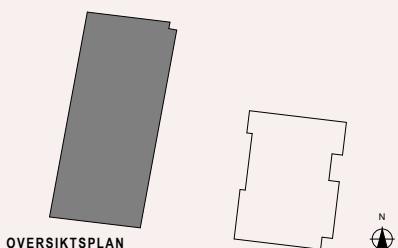


# C LEILIGHET C 601

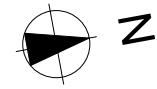
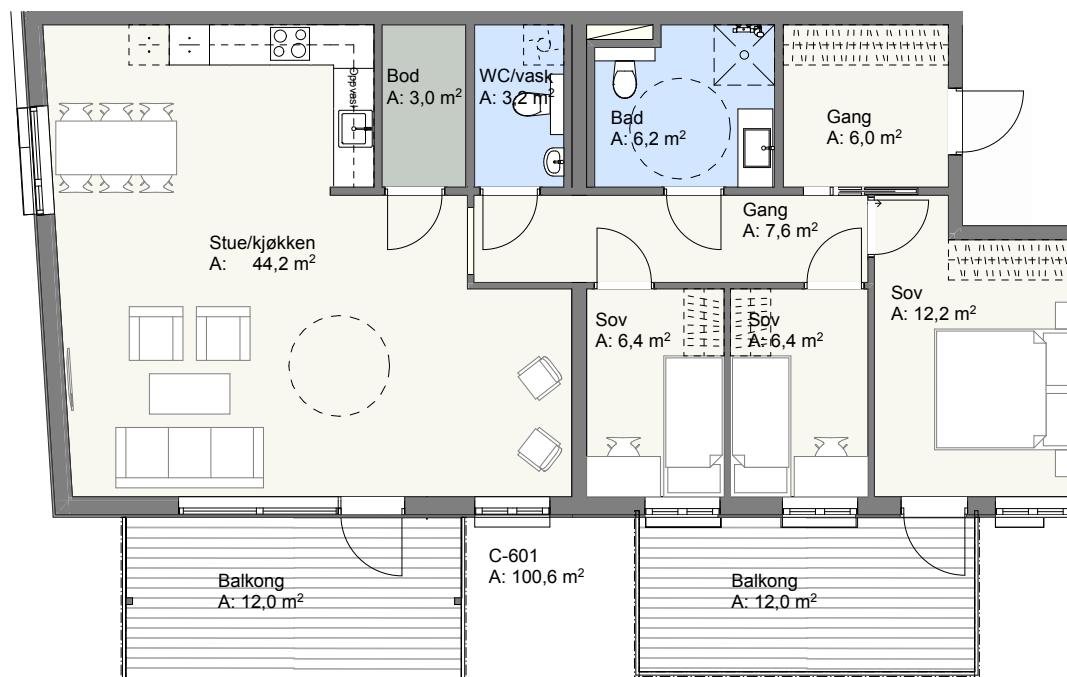
Kvadrat 100,6 m <sup>2</sup>	P-rom 96,8 m <sup>2</sup>
Etasje 6	Sportsbod ca 5,0 m <sup>2</sup>
Soverom 3 stk	Parkeringsplass 1 stk
Bad 2 stk	Felles elbil
Balkonger 12,0 + 12,0 m <sup>2</sup>	



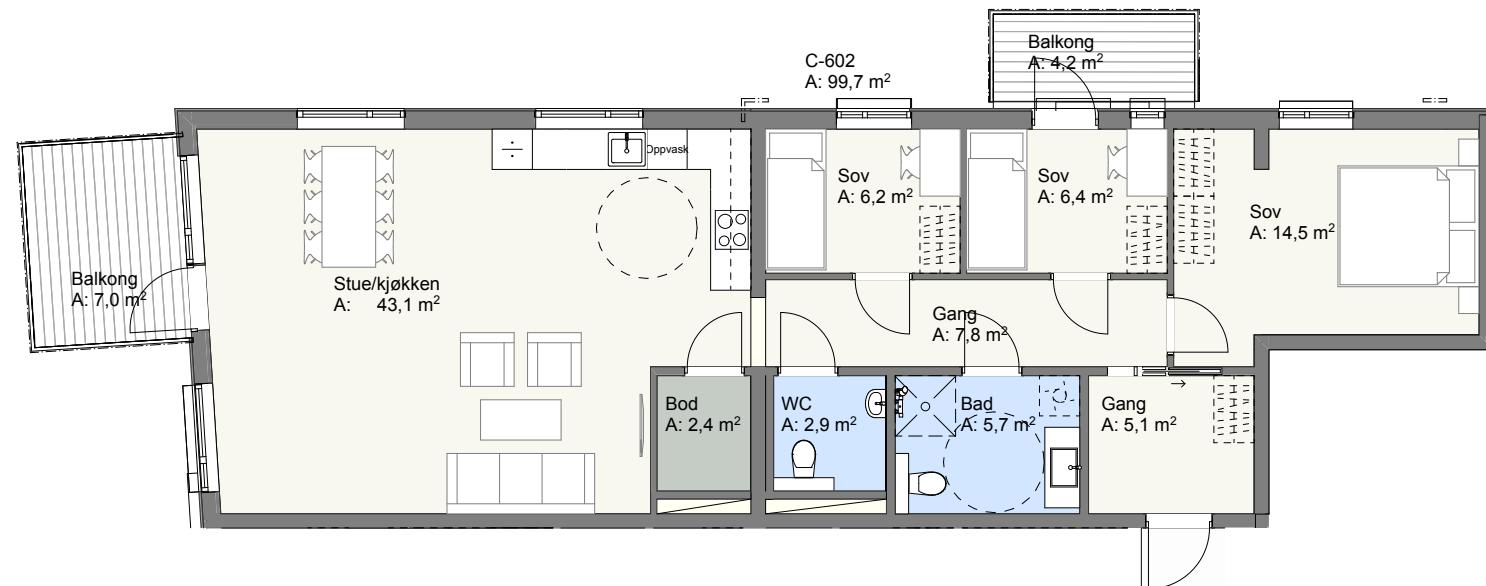
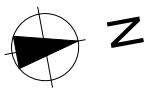
FASADE ØST



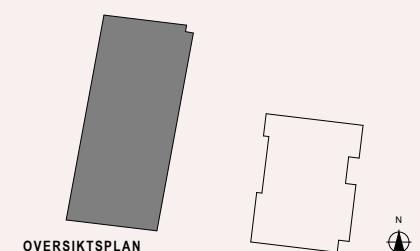
OVERSIKTSPLAN



# C LEILIGHET C 602



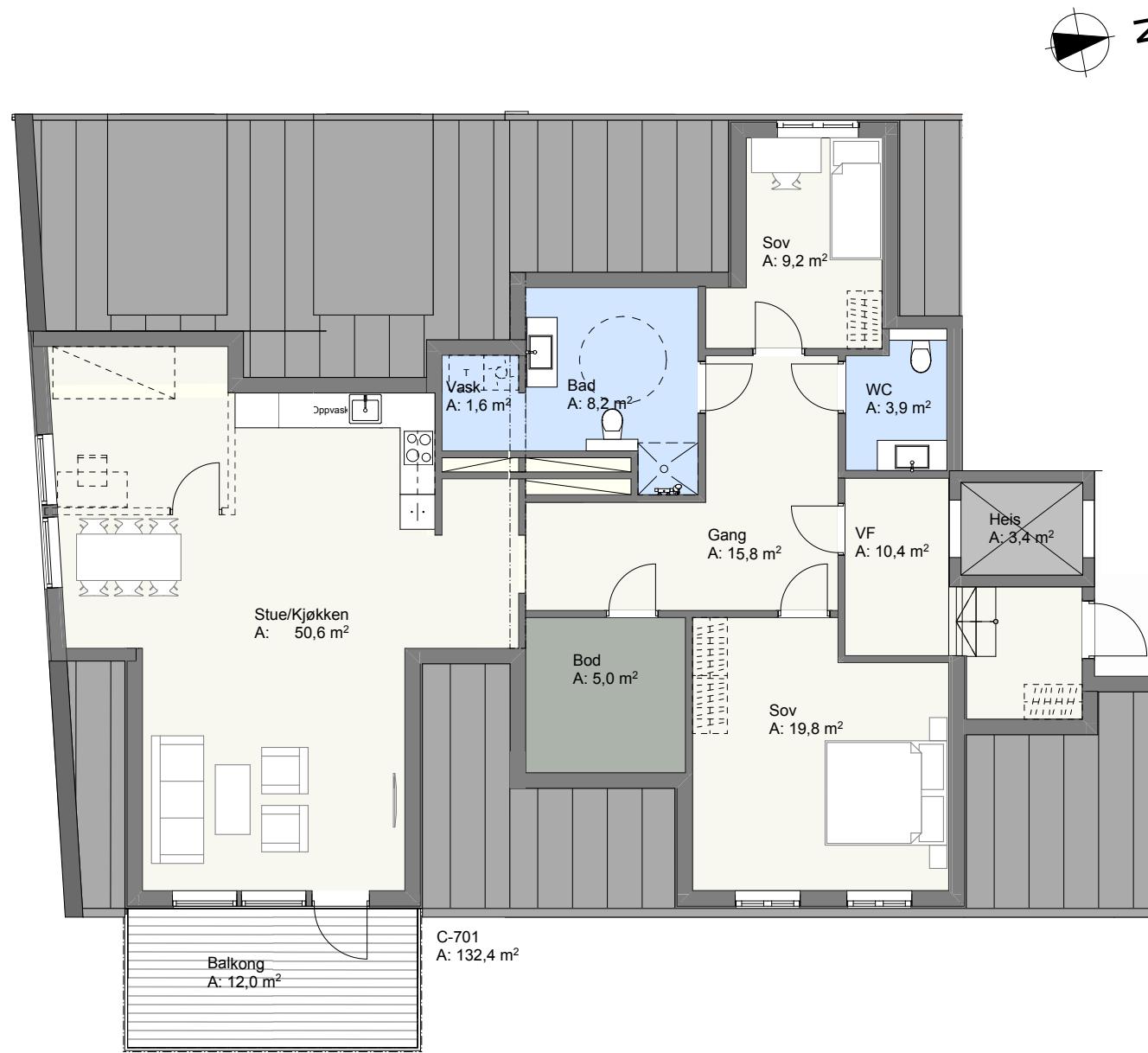
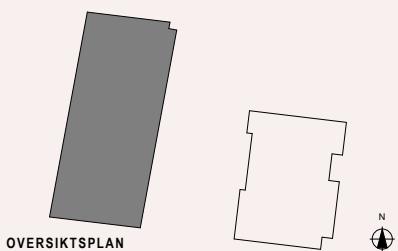
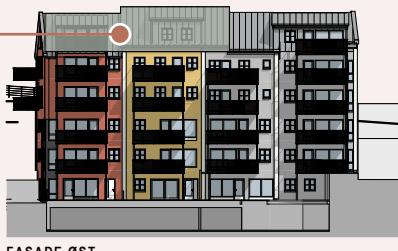
Kvadrat	P-rom
99,7 m <sup>2</sup>	96,5 m <sup>2</sup>
Etasje	Sportsbod
6	ca 5,0 m <sup>2</sup>
Soverom	Parkeringsplass
3 stk	1 stk
Bad	Felles elbil
2 stk	
Balkonger	
7,0 + 4,2 m <sup>2</sup>	



# C

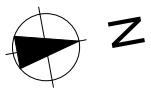
LEILIGHET  
C 701

Kvadrat 132,4 m <sup>2</sup>	P-rom 126,8 m <sup>2</sup>
Etasje 7	Sportsbod ca 5,0 m <sup>2</sup>
Soverom 2 stk	Parkeringsplass 1 stk
Bad 2 stk	Felles elbil
Balkong 12,0 m <sup>2</sup>	



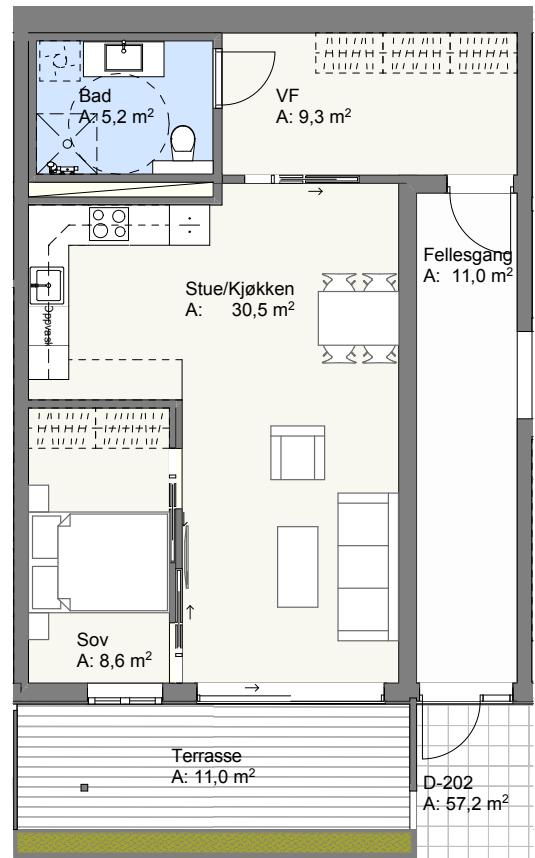


# Leiligheter i bygg D



# D

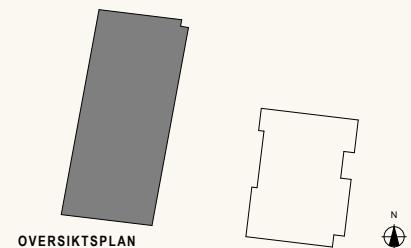
LEILIGHET  
D 202



Kvadrat	P-rom
57,2 m <sup>2</sup>	57,2 m <sup>2</sup>
Etasje	Sportsbod
2	ca 5,0 m <sup>2</sup>
Soverom	Parkeringsplass
1 stk	Ingen
Bad	Felles elbil
1 stk	
Terrasse	
11,0 m <sup>2</sup>	



FASADE ØST



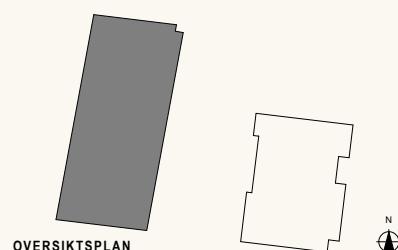
# D

LEILIGHET  
D 302

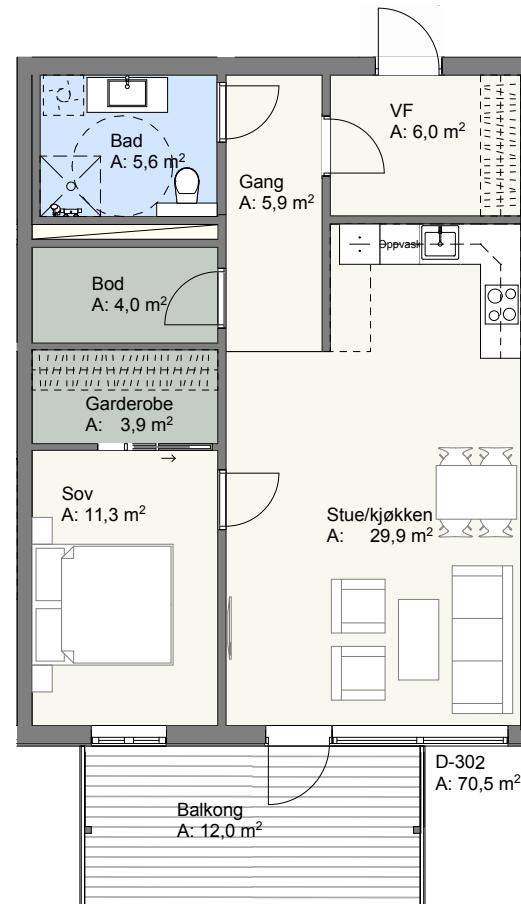
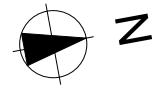
Kvadrat 70,5 m <sup>2</sup>	P-rom 61,4 m <sup>2</sup>
Etasje 3	Sportsbod ca 5,0 m <sup>2</sup>
Soverom 1 stk	Parkeringsplass Ingen
Bad 1 stk	Felles elbil
Balkong 12,0 m <sup>2</sup>	



FASADE ØST



OVERSIKTSPLAN

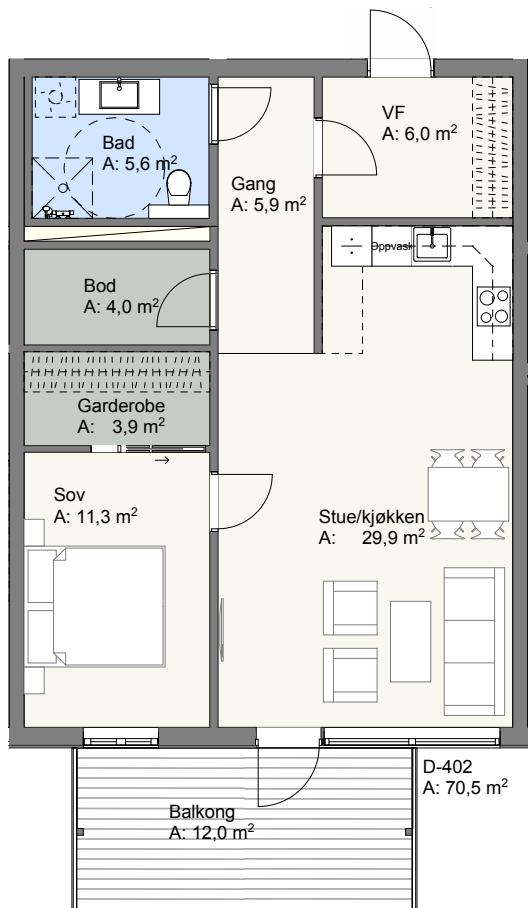


D-302  
A: 70,5 m<sup>2</sup>



# D

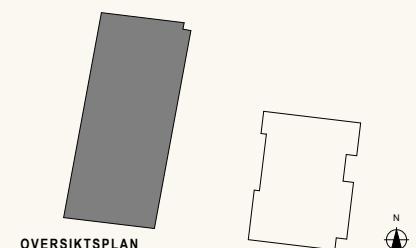
LEILIGHET  
D 402



Kvadrat	P-rom
70,5 m <sup>2</sup>	61,4 m <sup>2</sup>
Etasje	Sportsbod
4	ca 5,0 m <sup>2</sup>
Soverom	Parkeringsplass
1 stk	Ingen
Bad	Felles elbil
1 stk	
Balkong	
12,0 m <sup>2</sup>	

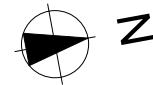
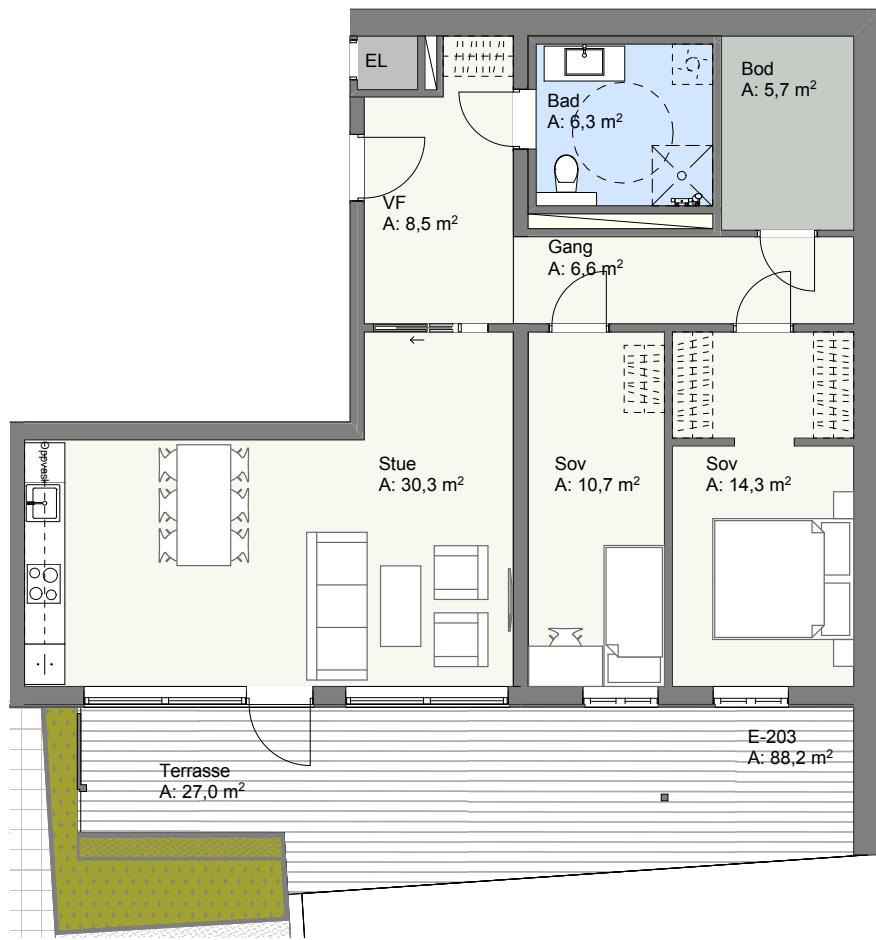


FASADE ØST



OVERSIKTSPLAN

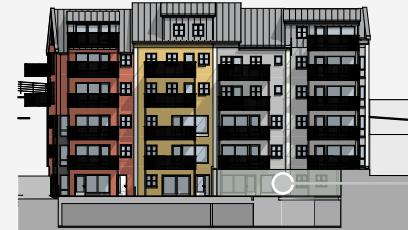
# Leiligheter i bygg E



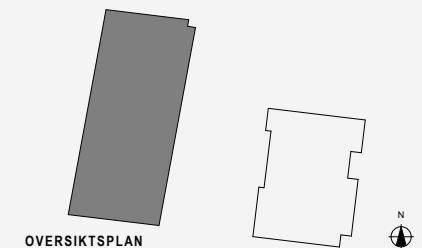
**LEILIGHET  
E 203**



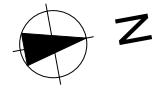
Kvadrat	P-rom
88,2 m <sup>2</sup>	81,9 m <sup>2</sup>
Etasje	Sportsbod
2	ca 5,0 m <sup>2</sup>
Soverom	Parkeringsplass
2 stk	Ingen
Bad	Felles elbil
1 stk	
Terrasse	
27,0 m <sup>2</sup>	



FASADE ØST



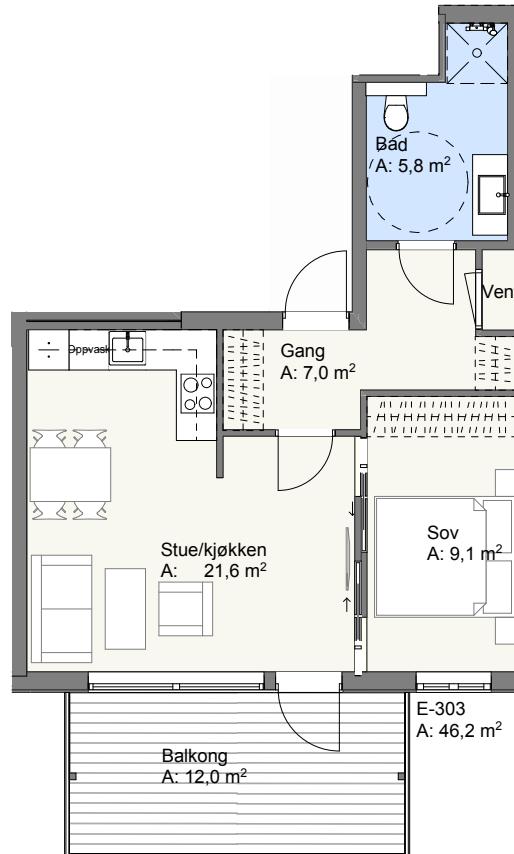
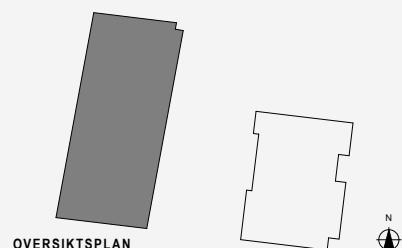
**LEILIGHET  
E 303**

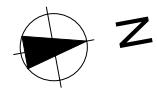


Kvadrat 46,2 m <sup>2</sup>	P-rom 46,2 m <sup>2</sup>
Etasje 3	Sportsbod ca 5,0 m <sup>2</sup>
Soverom 1 stk	Parkeringsplass Ingen
Bad 1 stk	Felles elbil
Balkong 12,0 m <sup>2</sup>	

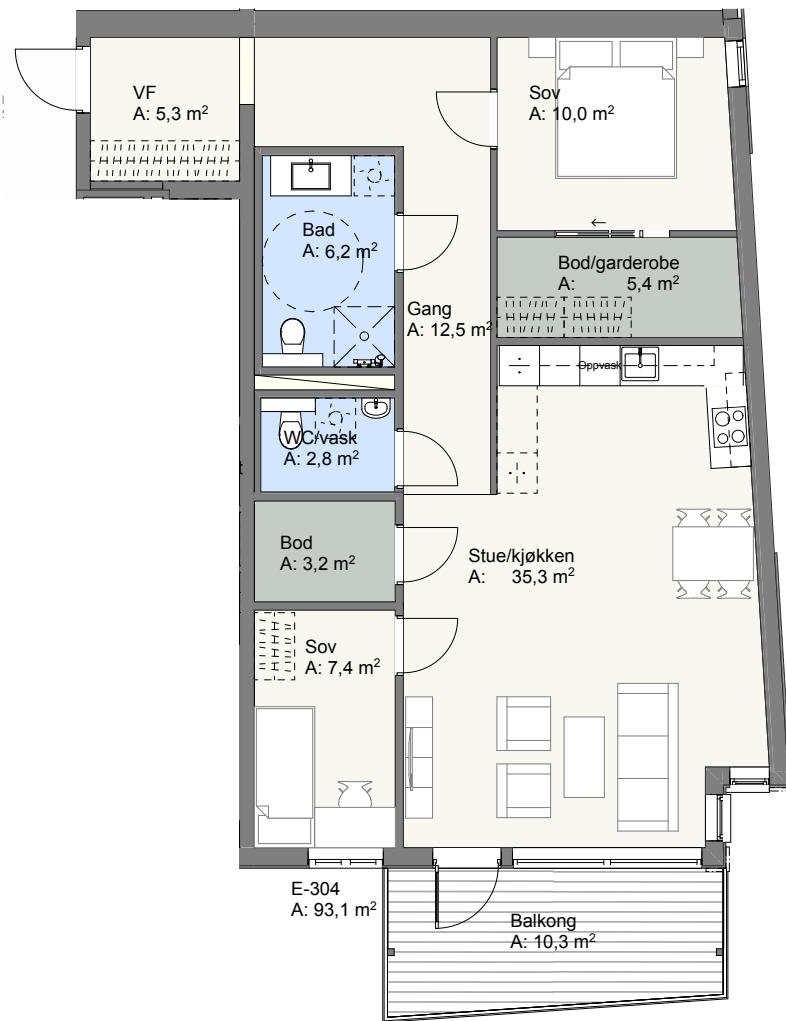


FASADE ØST





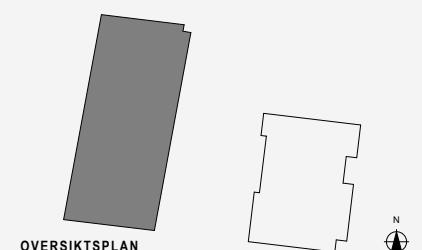
**LEILIGHET  
E 304**



Kvadrat	P-rom
93,1 m <sup>2</sup>	82,8 m <sup>2</sup>
Etasje	Sportsbod
3	ca 5,0 m <sup>2</sup>
Soverom	Parkeringsplass
2 stk	Ingen
Bad	Felles elbil
2 stk	
Balkong	
10,3 m <sup>2</sup>	

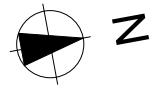


FASADE ØST



OVERSIKTSPLAN

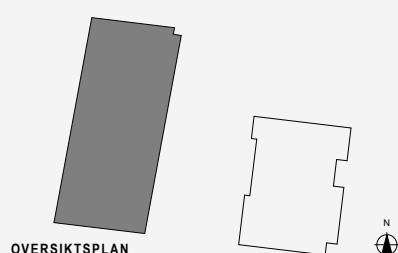
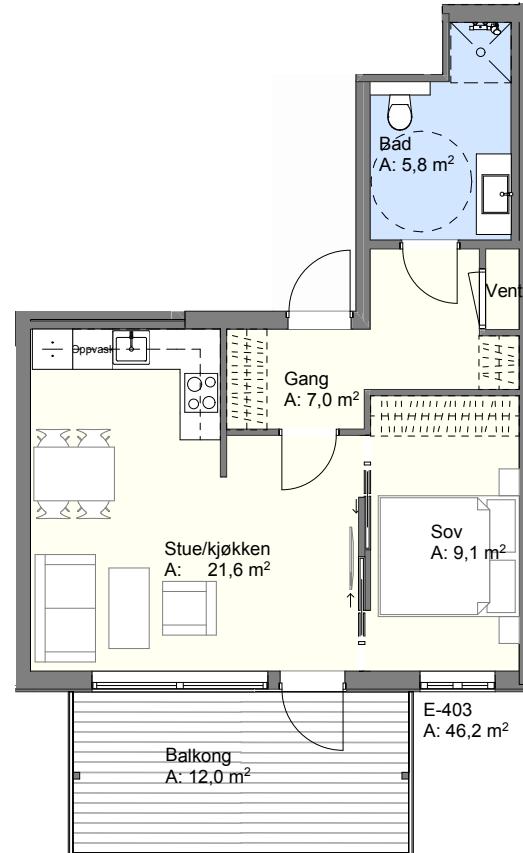
**LEILIGHET  
E 403**

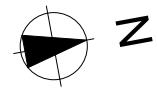


Kvadrat 46,2 m <sup>2</sup>	P-rom 46,2 m <sup>2</sup>
Etasje 4	Sportsbod ca 5,0 m <sup>2</sup>
Soverom 1 stk	Parkeringsplass Ingen
Bad 1 stk	Felles elbil
Balkong 12,0 m <sup>2</sup>	

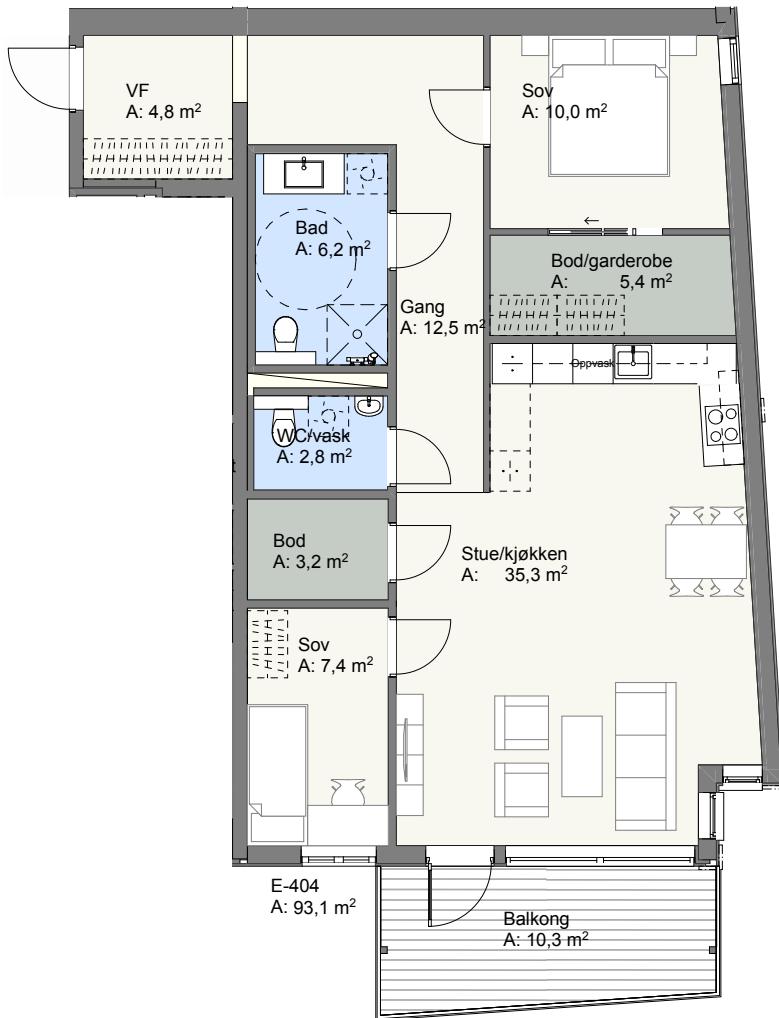


FASADE ØST





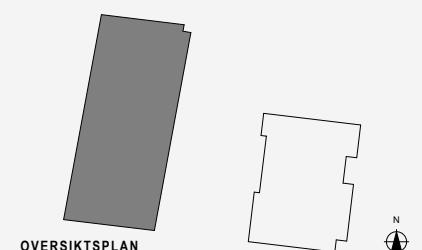
**LEILIGHET  
E 404**



Kvadrat	P-rom
93,1 m <sup>2</sup>	82,8 m <sup>2</sup>
Etasje	Sportsbod
4	ca 5,0 m <sup>2</sup>
Soverom	Parkeringsplass
2 stk	Ingen
Bad	Felles elbil
2 stk	
Balkong	
10,3 m <sup>2</sup>	

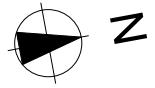


FASADE ØST



OVERSIKTSPLAN

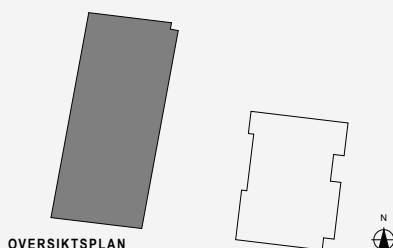
**LEILIGHET  
E 503**



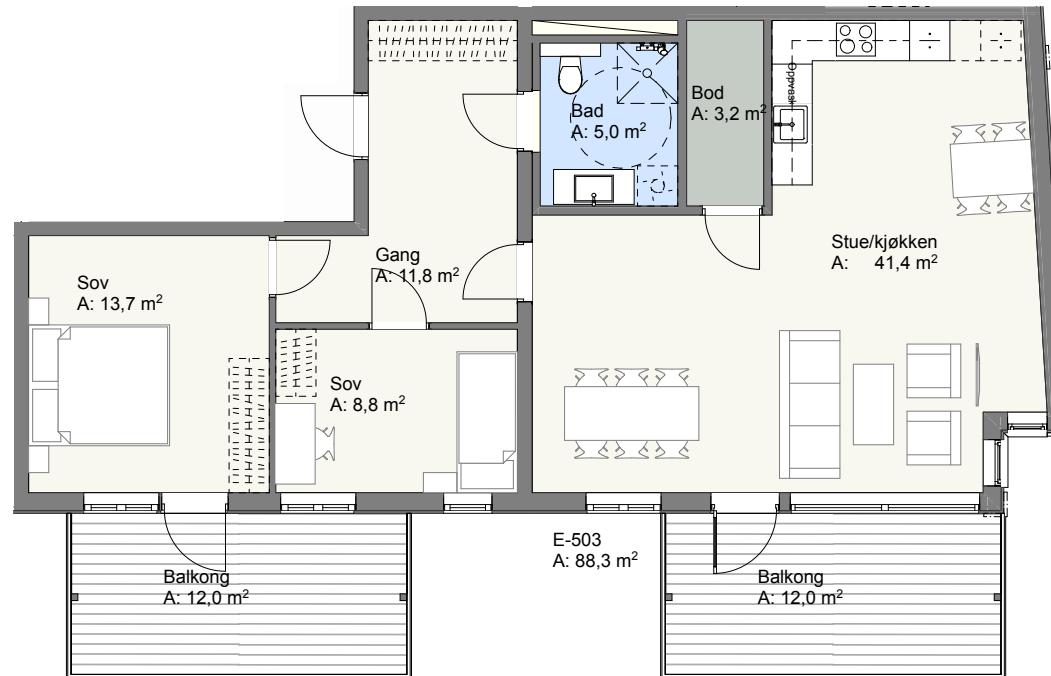
Kvadrat 88,3 m <sup>2</sup>	P-rom 84,2 m <sup>2</sup>
Etasje 5	Sportsbod ca 5,0 m <sup>2</sup>
Soverom 2 stk	Parkeringsplass 1 stk
Bad 1 stk	Felles elbil
Balkonger 12,0 + 12,0 m <sup>2</sup>	

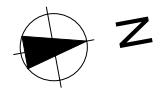


FASADE ØST

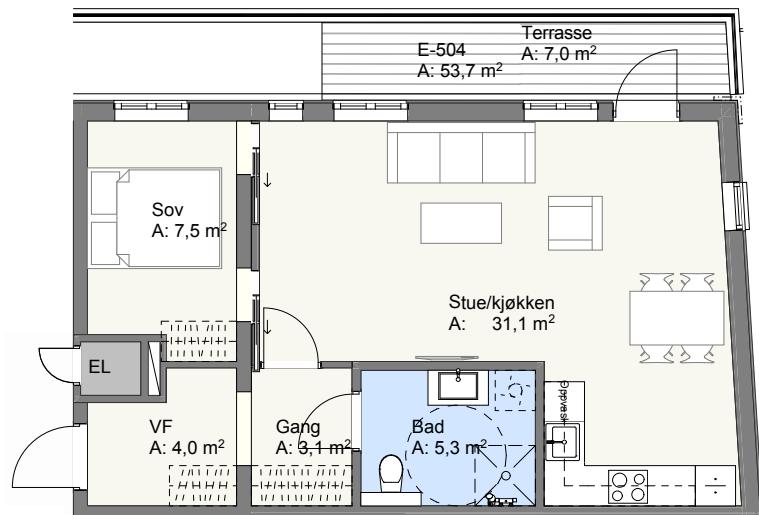


OVERSIKTSPPLAN





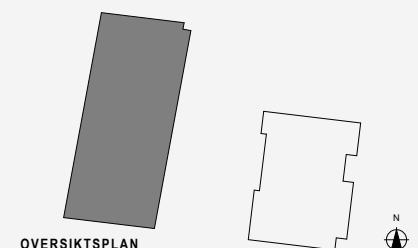
**LEILIGHET  
E 504**



Kvadrat	P-rom
53,7 m <sup>2</sup>	53,7 m <sup>2</sup>
<b>Etasje</b>	<b>Sportsbod</b>
5	ca 5,0 m <sup>2</sup>
<b>Soverom</b>	<b>Parkeringsplass</b>
1 stk	Ingen
<b>Bad</b>	<b>Felles elbil</b>
1 stk	
<b>Terrasse</b>	
7,0 m <sup>2</sup>	

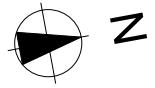


FASADE VEST



OVERSIKTSPPLAN

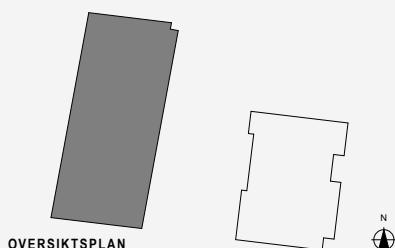
**LEILIGHET  
E 603**



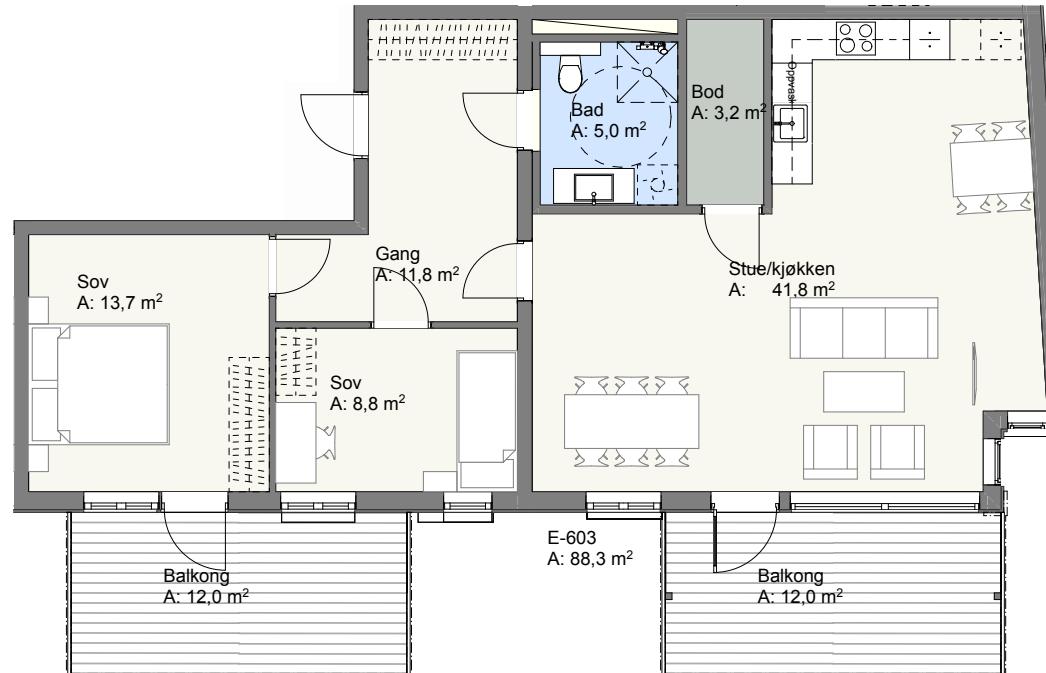
Kvadrat 88,3 m <sup>2</sup>	P-rom 84,2 m <sup>2</sup>
Etasje 6	Sportsbod ca 5,0 m <sup>2</sup>
Soverom 2 stk	Parkeringsplass 1 stk
Bad 1 stk	Felles elbil
Balkonger 12,0 + 12,0 m <sup>2</sup>	

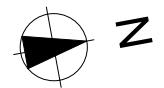


FASADE ØST

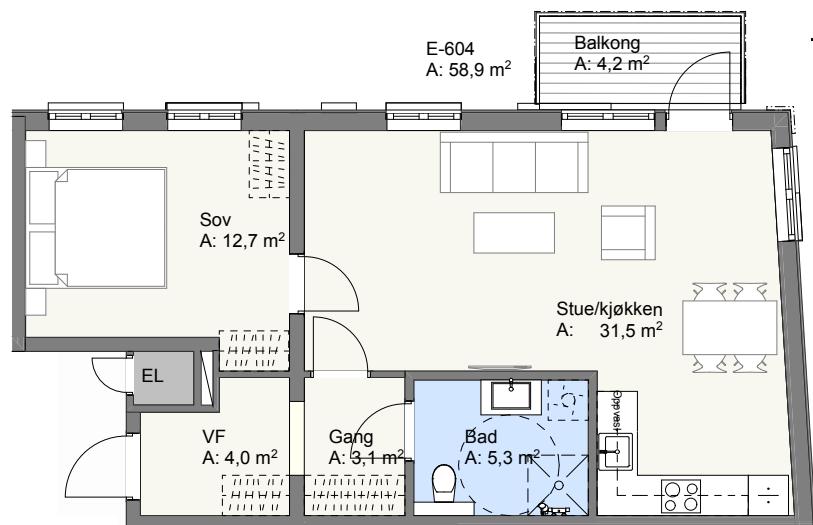


OVERSIKTSPPLAN





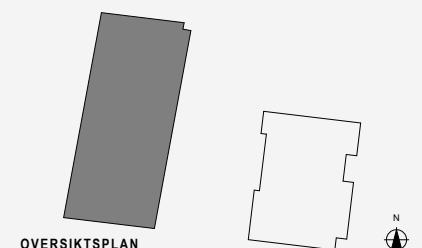
**LEILIGHET  
E 604**



Kvadrat	P-rom
58,9 m <sup>2</sup>	58,9 m <sup>2</sup>
Etasje	Sportsbod
6	ca 5,0 m <sup>2</sup>
Soverom	Parkeringsplass
1 stk	Ingen
Bad	Felles elbil
1 stk	
Balkong	
4,2 m <sup>2</sup>	

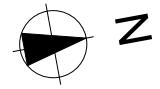


FASADE VEST



OVERSIKTSPLAN

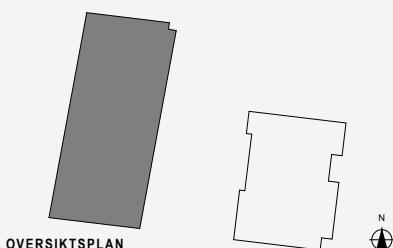
# LEILIGHET E 702



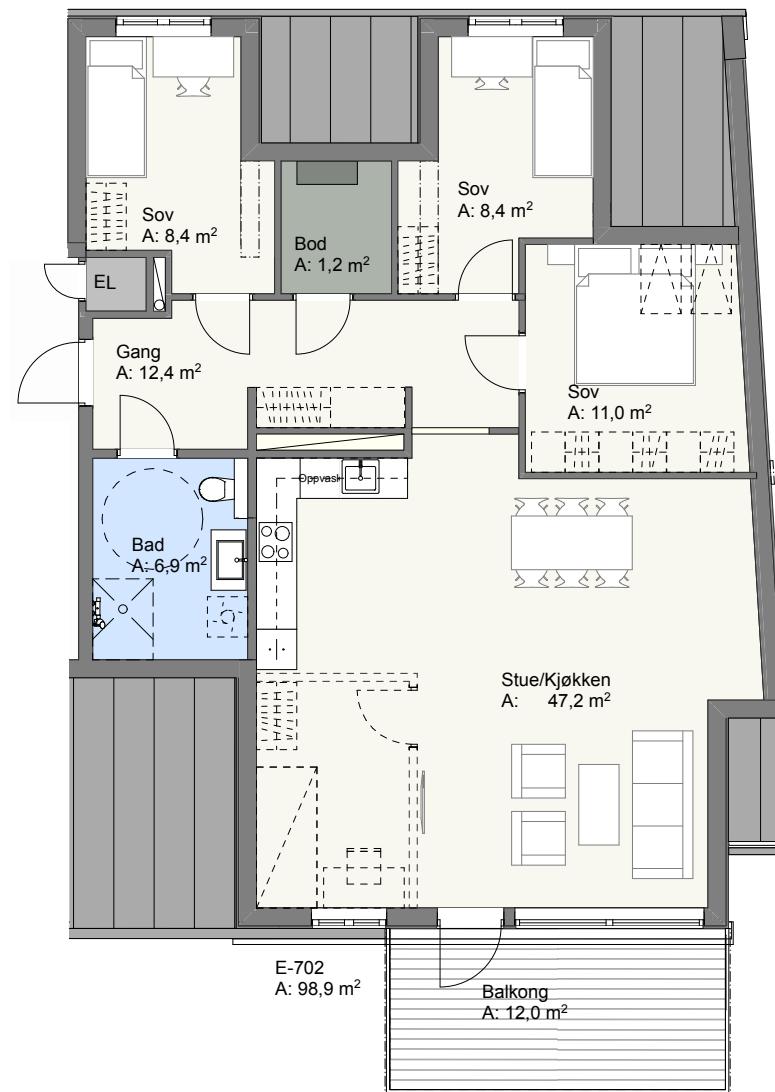
Kvadrat 98,9 m <sup>2</sup>	P-rom 97,2 m <sup>2</sup>
Etasje 7	Sportsbod ca 5,0 m <sup>2</sup>
Soverom 3 stk	Parkeringsplass 1 stk
Bad 1 stk	Felles elbil
Balkong 12,0 m <sup>2</sup>	

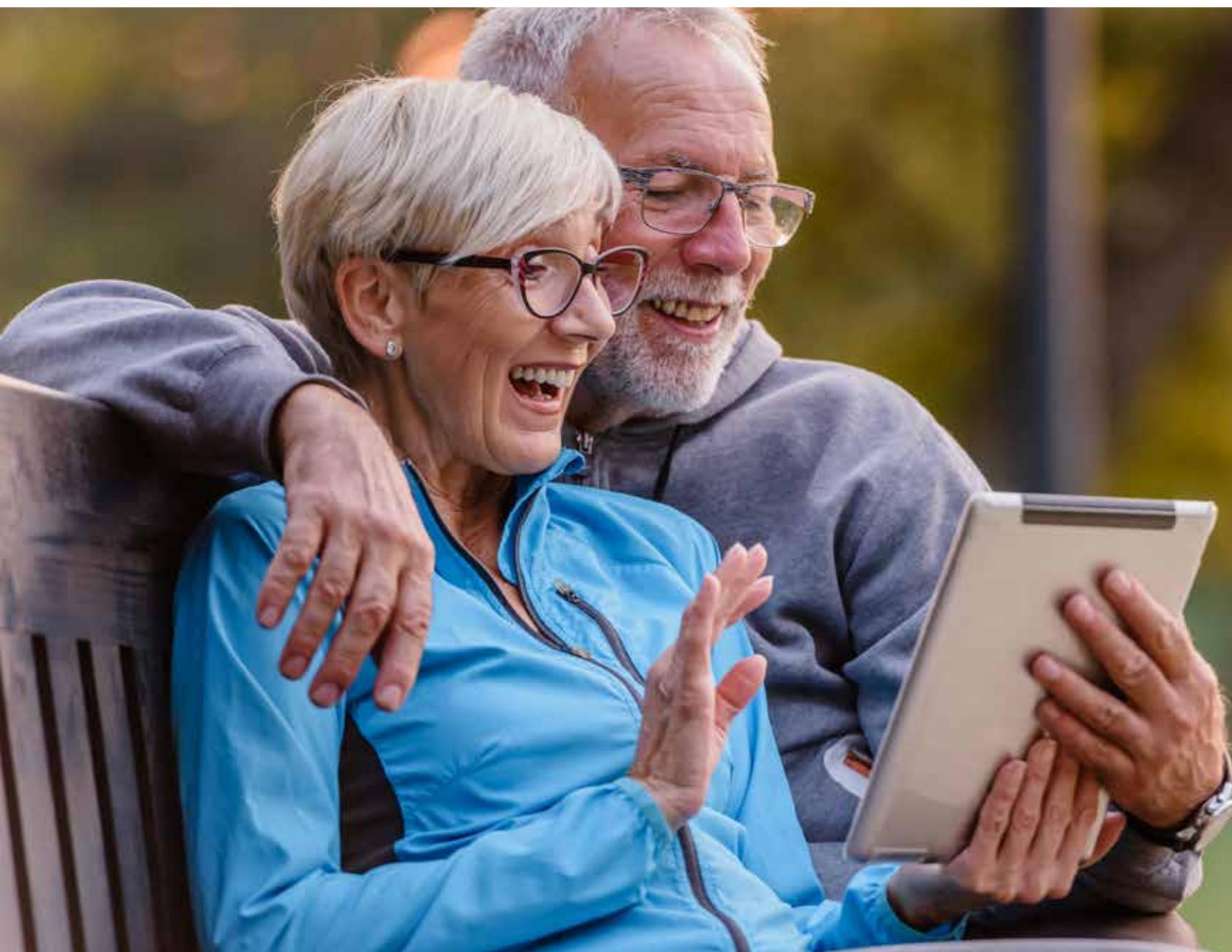


FASADE ØST



OVERSIKTSPPLAN





# Spis ute eller kokkeler inne

Ta deg en matbit på Strøm Mat & Bar, eller sleng sammen et gourmetmåltid på kjøkkenet fra HTH. Godt med arbeidsplass og kvalitetshvitevarer fra Siemens inviterer til å sette sammen spennende smaker. Den åpne kjøkkenløsningen lar deg underholde gjestene samtidig som du lager mat, og legger til rette for trivelige kvelder med godt selskap.

## BRUSCHETTA

Skjær godt brød i tynne skiver, stek gyllent i stekepanne. Gni skivene med et hvitløksfedd. Fjern kjernen i 3 solmodne tomater og skjær i terninger. Bland med 2 ss finhakket basilikum, litt olivenolje, salt og pepper. Legg tomatblandingaen på brødskivene. Nyt!





# Ta på joggeskoene og opplev Skiens beste turopplevelser

**BREKKEPARKEN** lar deg rusle en tur mens du beundrer vakre blomster, gamle bondestuer og herregården Søndre Brekke. Avslutt med en god kaffe hos Brekkeparken Kafé.



## Ute- plassene

---

Leilighetene i Glassmestergården har 1-2 deilige uteplasser. Flere av balkongene får god utsikt, og de øverste leilighetene vil få utsikt til begge vannspeilene mot øst. Her kan du spise frokost mens du kjenner morgensola varme, og se Victoria og Henrik Ibsen legge ut til dagens første tur opp Telemarkskanalen.









## Senk skuldrene på ditt splitter nye kvalitetsbad

Badet er kanskje et av de viktigste rommene i din bolig. Det skal gi deg en god start og avslutning på hver eneste dag. Derfor har gode løsninger og tidløst design vært viktig under utviklingen av badene i Glassmestergården.

Grå fliser på gulvet og hvite 20x40 fliser på veggen gir overflater som tåler både slitasje og tidens tann svært godt. Innredningen har heldekkende servantplate av porselen, og leveres av en anerkjent leverandør. Vegghengt toalett og dusjnisje med glassdører av herdet glass er praktiske løsninger i hverdagen.

De nøytrale fargevalgene gjør det enkelt å gjøre badet personlig, med lune håndklær og grønne planter.

# Borettslag er enkelt og økonomisk

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 leilighet (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 ned fellesgjelden, vedlikehold og drift av fellesarealene, kommunale avgifter og ofte fellesløsninger for kabel TV, internett og andre faciliteter 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.

## 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 leilighet. Utvendig vedlikehold og av fellesarealet har borettslaget ansvaret for.

Mange borettslag har en vaktmester som tar seg av daglig vedlikehold, trappevask, som gressklipping, bytting av lyspærer i fellesarealene og andre reparasjoner.

## **UTLEIE**

Fordi borettlagsloven baserer seg på prinsippet om brukereie, er det regler for utleie i borettslag.(Les mer om utleie). Det er flere gode sider med regulert utleie.

- Om de fleste som bor i et nabolag eier boligen de bor i, har de som regel større interesse av å ta vare på fellesområdene og bygningen.
- Om de fleste som bor i et nabolag eier boligen de bor i, er det sannsynlighet for at de bor der over lengre tid og derfor er det gode sjanser for å bli godt kjent, og for et godt bomiljø.
- Når det er regler for utleie er det mindre sannsynlig at en naboleilighet blir brukt til hyppig utleie for forskjellige mennesker. Hyppig utleie kan føre til mye utskifting, leieboere som tar lite hensyn til naboen og som deltar lite i felleskapet fordi de uansett ikke skal bo i boligselskapet særlig lenge.

## **ALLE KAN DELTA**

Avgjørelser i forhold til fellesløsninger og fellesarealer tas på borettlagets generalforsamling en gang i året. På generalforsamlingen velges et styre som tar seg av daglig drift av borettslaget mellom generalforsamlingene.

Kilde: SBL

## **SKIEN BOLIGBYGGLAG**

Skien Boligbyggelag er en medlemsorganisasjon som ble stiftet i 1946. Siden vi bygde vårt første borettslag i 1946 har vi vært en av Vestfold og Telemarks ledende eiendomsforvalter og boligutvikler og har bygget opp en solid kompetanse innen eiendomsforvaltning og boligutvikling. Vi er i dag 26 ansatte og har 15 000 medlemmer. Vårt hovedformål er å skaffe boliger for medlemmene. Vi ønsker å tilby tomter med attraktiv beliggenhet med gode bokvaliteter tilrettelagt for gode bomiljø. Glassmestergården er et prosjekt som tilfredsstiller alle disse kriteriene og vi gleder oss over å få et så spennende og urbant boligprosjekt midt i byen vår!

Bygninger og uteområder representerer store verdier som må forvaltes. Når boligene er bygget bidrar vi til at boligene blir ivaretatt også i fremtiden. Skien Boligbyggelag leverer juridiske, administrative og økonomiske rådgivningstjenester til borettlag og sameier. Med mer enn 6000 boliger skreddersyr vi løsninger og bistår boligselskapene og deres styrer med vedtekter, budsjetter, regnskap, innkreving av felleskostnader, økonomiskrådgivning, prosjektledelse og prosjektstyring.

Vi er stolte av å få Glassmestergården AS med på laget og gleder oss til å være med å bidra til at dette prosjektet blir best mulig ivaretatt også i fremtiden.

Vårt motto er: Et trygt valg - hele livet.





T WRIGHT  
BREUER  
New York



HOTEL







## Høy kvalitet

---

Glassmestergården bygges med materialer av høy kvalitet. Det gjør boligene vedlikeholdsvennlige og gode å leve i. Eikeparkett er lun å gå på med bare føtter, og balansert ventilasjon sørger for godt inneklima. Leiligheten varmes opp med fjernvarme levert av Skien Fjernvarme, og produseres med klimavennlig bioenergi. Kjøkkenet er fra danske HTH, som har levert kjøkken i over 50 år. De integrerte hvitevarene leveres av Siemens, som har 173 års erfaring med elektronikk. Ditt nye hjem er designet og planlagt for et trygt og behagelig liv. Endringer kan forekomme.







## Et enklere liv

---

Med enebolig har man alltid et prosjekt å ta tak i. Plenen trenger en klipp, hekken må holdes i sjakk, terrassen trenger et strøk med olje og nordveggen har begynt å flasse – igjen. I snitt bruker vi 175 timer på vedlikehold hvert eneste år, og antallet timer øker etter hvert som huset blir eldre.

Leilighetene i Glassmestergården bygges for å gi deg et enklere liv. Borettslaget tar seg av alt utvendig vedlikehold, det eneste du trenger å gjøre er å ta med kaffekoppen ut og nyte livet. Robuste, vedlikeholdsvennlige overflater som PVC-vinduer og aluminiumsrekkeverk på balkongen gir deg mer tid til å utforske byens restauranter og kulturtildbud.



Det eneste du trenger å gjøre  
og nyte livet, eller bruke mer  
og kulturtildbud.

er å ta med kaffekoppen ut  
tid til å utforske byens restauranter

# Et unikt prosjekt i Hjellen

Gjennom 17 år som eiendomsmegler har jeg solgt over 1000 boliger, både nybygg og brukte. Å selge boliger i nye eiendomsprosjekter er alltid like spennende. Vi følger prosjektet tett fra oppstart til ferdiggjøring, og har dermed en unik innsikt i boligene som selges. Boligkjøperne blir fulgt gjennom hele prosessen, fra interessen blir vekket til de står med nøkkelen i hånda. Slik sørger vi for trygge boligkjøp.

Glassmestergården er et unikt prosjekt som bygges sentralt i Hjellen. Med solide, erfarne utbyggere er dette en god investering for fremtiden. Her ligger alt til rette for et urbant liv, med et eget bykort, felles elbil og Skien by i umiddelbar nærhet. Jeg ser frem til å overlevere disse boligene til sine nye eiere.

Ikke nøy med å kontakte meg hvis du har noen spørsmål om Glassmestergården. Jeg hjelper deg gjerne med å finne leiligheten som passer perfekt for deg, og gir deg gratis verdivurdering av din egen bolig. Lykke til med valget av ditt nye hjem!



Med vennlig hilsen

**Jørgen Thorkildsen**

Daglig leder / Prosjektmegler Sørmegleren

Mobil: 971 75 664

E-post: [jt@sormegleren.no](mailto:jt@sormegleren.no)







# Tilvalgsmuligheter

**D**et er mange fordeler med å kjøpe ny bolig. En av dem er at du kan være med og tilpasse din egen bolig helt fra byggeprosessen starter, og dermed få et hjem som passer perfekt for deg.

Kjøkkenet kan kostnadsfritt tilpasses med tre forskjellige fargevalg, fra det nøytrale til det mer spenstige. Du vil få tilsendt informasjon og tegninger med kjøkkenplanen, og under et møte med HTH veiledes du frem til ditt drømmekjøkken. Mot et tillegg i prisen kan du velge fritt blant alle kjøkkenløsningene de tilbyr.

Du kan velge flisene på badet, garderobeløsning, type parkett og trapp i leilighetene som går over to plan. Du får også tilvalg fra elektriker, der du for eksempel kan velge hvor du ønsker brytere og stikkontakter, spotter og lampepunkter, farger og smartløsninger.

Enkelte av leilighetene kan i tillegg tilpasses med endret planløsning, hvis du ønsker flere soverom eller større stue. Når leiligheten er skreddersydd etter dine ønsker, er det bare å glede seg til innflyttingen.

Enkelte av tilvalgene medfører en priskonsekvens.

\*Endringer kan forekomme.

# Romskjema

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	SANITÆR
<b>ENTRE</b>	Eikeparkett, 3 stavs, hvitpigmentert m/ eik fotlist	Sparklet og malt i lys utførelse. Hvit NCS0500	Nedforet gipshimling Sparklet og malt i lys utførelse. Hvit NCS0500	
<b>GANG</b>	Eikeparkett, 3 stavs, hvitpigmentert m/ eik fotlist	Sparklet og malt i lys utførelse. Hvit NCS0500	Nedforet gipshimling Sparklet og malt i lys utførelse. Hvit NCS0500	
<b>KJØKKEN</b>	Eikeparkett, 3 stavs, hvitpigmentert m/ eik fotlist	Sparklet og malt i lys utførelse. Hvit NCS0500	Betong himling med synlig v-fuge sparklet og malt i lys utførelse Hvit NCS0500	Ettgreps blandebatteri. Opplegg for oppvaskmaskin
<b>STUE</b>	Eikeparkett, 3 stavs, hvitpigmentert m/ eik fotlist	Sparklet og malt i lys utførelse. Hvit NCS0500	Betong himling med synlig v-fuge sparklet og malt i lys utførelse Hvit NCS0500	
<b>SOVEROM</b>	Eikeparkett, 3 stavs, hvitpigmentert m/ eik fotlist	Sparklet og malt i lys utførelse. Hvit NCS0500	Betong himling med synlig v-fuge sparklet og malt i lys utførelse Hvit NCS0500	
<b>BAD</b>	Fliser grå 20x20 på gulv og 10x10 i dusjsone	Fliser hvit 20x40	Hvit gipshimling	Etgreps servantbatteri. Termostat dusjbatteri. Vegghengt toalett. 1 stk gulvsluk. Glassvegger i dusnisje med klart herdet glass. Opplegg til vaskemaskin (ved 2 bad er det kun opplegg til vaskemaskin i hovedbadet)

ELEKTRO	VENTILASJON	VARME	ANNET
Stikkontakter iht NEK 400 Porttelefon Takpunkt		Vannbåren varme i form av radiator	Inngangsdør leveres ferdig malt iht arkitektens beskrivelse.
Stikkontakter iht NEK 400 Takpunkt			
Stikkontakter iht NEK 400 Lys under overskap kjøkken	Avtrekk via kjøkkenhette (volumhette)	Vannbåren varme i form av radiator	Prosjektkjøkken, velges mellom 3-4 farger med integrert hvitevarepakke: Kombi kjøl/frys, komfyr, platetopp (induksjon) og oppvaskmaskin.
Stikkontakter iht NEK 400 Takpunkt Punkt for TV/data	Tilluft	Vannbåren varme i form av radiator	
Stikkontakter iht NEK 400 Takpunkt	Tilluft		Avsatt plass for 1 meter garderobeskap pr/ sengeplass.
Stikkontakter Speil med LED sidelys Downlights	Avtrekk i ventil i tak	Vannbåren varme i gulv	Innredning leveres av anerkjent leverandør med heldekkende servantplate og speil. Bredde på innredning i hovedbad er 80cm og i bad tilhørende hovedsoverom 60cm. Dobbelt støpsel mtp. tørketrommelnisje for vaskemaskin/tørketrommel.

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	SANITÆR
<b>GJESTETOALETT</b>	Fliser grå 20x20 med oppkant	Sparklet og malt i lys utførelse. Hvit NCS0500	Hvit gipshimling	Ettgreps servantbatteri Vegghengt toalett
<b>BOD</b>	Eikeparkett, 3 stavs, hvitpigmentert m/ eik fotlist	Sparklet og malt i lys utførelse. Hvit NCS0500	Nedhengt himling Sparklet og malt i lys utførelse. Hvit NCS0500	
<b>BALKONG</b>	Tremmegulv m/ Royalimpregnering			
<b>TRAPPEROM</b>	Fliser med sokkelflis langs vegg	Malt i lys utførelse. Hvit NCS0500	Systemhimling i kjeller og i 1. etg. Malt betongoverflate og eventuelt lyddempende himling i nødvendig omfang under repos.	
<b>SPORTSBOD</b>	Betong	Betong/skillevægger i tre med nettinglufting oppe og nede	Støvbundet betong	
<b>PARKERINGS-KJELLER</b>	Betong, støvbundet	Støvbundet betong, hvit farge.	Støvbundet betong, hvit farge. Synlige rørføringer/tekniske anlegg	
<b>NÆRINGS-AREALER</b>	"Rålokaler"	"Rålokaler"	"Rålokaler"	Grunnsprinkling

ELEKTRO	VENTILASJON	VARME	ANNET
Stikkontakter iht NEK 400/10 Takpunkt	Avtrekk i ventil i tak	Vannbåren varme i form av radiator	
Stikkontakter iht NEK 400 Takpunkt	Avtrekk i ventil i tak		
Dobbel stikk Utelampe med av/på bryter			Aluminiumsrekkverk med spiler og stolper
Lamper i trapper og utenfor heis i henhold til forskriftskrav. 1 dobbel stikkontakt pr. etasje. Port-telefon utvendig trapperom.			Aluminiumsrekkverk med spiler og stolper
Generell belysning i boder, 1 dobbel stikk			Ingen belistning. Synlig stenderverk på innsiden. Leveres med låsbar dør.
Faste lyspunkter etter behov i hele fellesanlegget.	Avtrekksventilasjon		Parkeringsplasser oppmerkes iht plantegning. Portåpner leveres til hver leilighet.
Grunnbelysning, nødlys og brannalarmanlegg	Komplett ventilasjon klart for spredenett/ fordeling i lokalet	Tilrettelagt for vannbåren varme (klargjort for tilkobling)	Lokalene leveres som "rålokaler".



# Leveransebeskrivelse

## UTFØRELSE

Alle arbeider / leveranser skal være iht. NS 3420 normal utførelse.

## TOLERANSER

Alle arbeider / leveranser skal tilfredsstille NS 3420 d).

## TEGNINGER

Utstyr og innredninger som er stiplet leveres ikke.

## BETONG

Alle synlige flater som ikke er beskrevet med spesifikk behandling støvbindes.

## HIMLINGSHØYDER

Himlingshøyde vil i bygg AB generelt være 2,5 m i stue, kjøkken og soverom, og ned mot 2,25 m i gang/entre. I loft bygg AB vil himlingshøyde være 2,5 m i deler av stue og soverom. Enkelte lokale nedforinger og himling med skråtak.

Himlingshøyde vil i bygg CDE generelt være 2,6 m i stue, kjøkken og soverom, og ned mot 2,35 m i gang/entre. I loft bygg CDE vil himlingshøyde være 2,5 m i deler av stue, kjøkken og soverom. Enkelte lokale nedforinger og himling med skråtak.

I bygg CD, 4.etg er himlingshøyder 2,9 m i stue, kjøkken og soverom, 2,65 m i nedforede partier. Himlingshøyde i alle bad, i alle bygg og i alle etasjer vil være ca 2,25-2,35 m.

## RINGEANLEGG

Ringeanlegg med kamera ved hovedatkomst på bakkeplan, med betjeningsforbindelse til hver leilighet.

## OPPVARMING

Varmen leveres til leilighetene som vannbåren varme fra Skien Fjernvarme i form av radiator, vannbåren gulvvarme på bad. I soverom og bod leveres ikke oppvarming. Energimåler i hver leilighet.

## VARMTVANN

Fellesanlegg. Måler i hver leilighet.

## VENTILASJONSANLEGG

Balansert ventilasjon i hver leilighet.

## **TV/TELE/BREDBÅND**

1 uttak pr. leilighet cat 6. Månedlig serviceavgift inkluderes i månedlige fellesutgifter.

Tilknytningsavgift og abonnementsavgift må kjøper selv betale via fellesutgifter til borettslaget. Utbygger inngår en avtale med leverandør på vegne av Borettslaget.

## **LISTVERK OG FORINGER**

Til dører leveres ferdig malt listverk og foringer i hvitt fra fabrikk, hvor spikerhull blir kittet. Overgang mellom vegg og tak fuges og males uten taklister. Golvlister leveres som eikelister.

## **VINDUER OG VERANDADØRER**

Det leveres smyg som er gipset og malerbehandlet som veggflater ellers.

## **VINDUER**

PVC vinduer. Hvit farge ute og inne. Lukkevindu skal leveres til alle soverom.

## **VINDUSVASK**

Det legges i hovedsak opp til vindusvask innenfra hver enkelt leilighet, eller fra balkong. Enkelte vinduer må påregnes vasking via lift.

## **SOLSKJERMING**

Det er ikke medtatt solavskjerming. Dette vil være et tilvalg.

## **YTTERDØRER**

Fra leilighet til fellesareal leveres ferdig malt dør med listverk, og foringer i standard farge, fra fabrikk, spikerhull kittes.

## **INNVENDIGE DØRER**

Leveres hvite slette dører med hvitmalt karm/listverk, spikerhull kittes. Alle dører skal leveres med pakning og dørstoppere.

## **FARGEVALG**

Standard farge i tråd med romskjema, endring av fargereller kontrastfarge er tilvalg.

## **EL. ANLEGG**

Anlegget leveres iht. forskrift og gjeldene regelverk (NEK). Det leveres el. skap med egen måler i hver leilighet. Plasseres fortrinnsvis i bod evt. i gang/entré.

## **TØRKETROMMEL**

Kun kondensstrommel kan brukes.

## **FASADER**

Utvendige fasader leveres som luftet puss, platekledning og bunntekking.

## **FASADEVEDLIKEHOLD**

Det må beregnes fasadevask med frekvens på 5 år.

## **RENGJØRING**

Vindusvask se beskrivelse ovenfor. Øvrig vedlikehold må utføres med lift eller tilsv.

## **UTVENDIGE VANNUTTAK**

Det leveres vannuttak ved hver inngang for vedlikehold av utearealer og hageanlegg på bakkeplan, Det leveres ikke vannuttak for vasking av biler og det leveres ikke vannuttak i garasjeanlegg.

## **SØPPELHÅNDTERING**

Utvendige nedgravde containinere i henhold til Skien renovasjonsanlegg med hensyn til fraksjon.

## **PARKERINGSANLEGG**

Bredde meter iht. tegning. Søylebredden vil kunne redusere bredden på p-plassen. Det må påregnes vannansamling inntil 10 mm dybde på gulv, i perioder med regn og snø, som dras inn av biler.

## **SPORTSBOD**

Sportsboder blir lagt i kjeller på eksisterende nabobygg.

## **POSTKASSER**

Plasseres sentralt i inngangspartier.  
Nøkkel som til leilighet.

## **NØKLER**

3 stk. nøkler til hver leilighet, som passer til fellesarealer, inngangsdør til leilighet, postkasse og bod.

## **LEVERANSEN ER I HENHOLD TIL TEK17**

I nye bygg vil det normalt oppstå sprekker i tapet, maling med mer, ved skjøter og sammenføyninger, pga. setninger og uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger mellom tak/vegg og i hjørner ikke kan kreves utbedret.

Leiligheten blir rengjort før overlevering, men kjøper må allikevel påregne rengjøring av leiligheten ved innflytting.

Leilighetene leveres i en normalt god standard som beskrevet i denne beskrivelsen. Erfaringer

fra tidligere prosjekter viser at en del kjøpere ønsker å endre leiligheten sin noe, og kjøper bør derfor planlegge /hensynta dette når finansiering avtales med bank/finansinstitusjon.

Det vil bli mulighet for mindre endringer / tilvalg på kjøkken, bad, farger på innvendige vegg, parkett m / fotlist, fliser, elektro og sanitær. Utbyggers kundebehandler innkaller hver enkelt kjøper til en gjennomgang av leiligheten. Dersom kjøper, etter denne gjennomgang ønsker å iverksette prosesser for å endre deler av leilighetens utforming / kvaliteter må det betales et påslag til entreprenør på 12% av kostnadene for endringene. Utbygger krever ikke påslag.

Etter denne gjennomgangen vil det ikke være anledning å gjøre endringer.

Det vil ikke bli mulighet for egeninnsats i leiligheten, verken eget arbeid eller bruk av egne leverandører / håndverkere.

Mindre endringer som følge av avklaringer i detaljprosjekteringen kan bli nødvendig. Dette gjelder også inne i leilighetene. Dette gjelder spesielt behov for innkassing av tekniske installasjoner i form av utføringer av veger

og sjakter, samt nedforede himlinger i deler av leiligheten. Som følge av dette kan det forekomme mindre arealavvik fra de oppgitte arealer.

I forbindelse med skjulte tekniske anlegg må det monteres inspekjonssluker. Dette vil være synlige luker med en størrelse på ca. 30x30 cm<sup>2</sup> som kan bli plassert i vegg og himlinger.

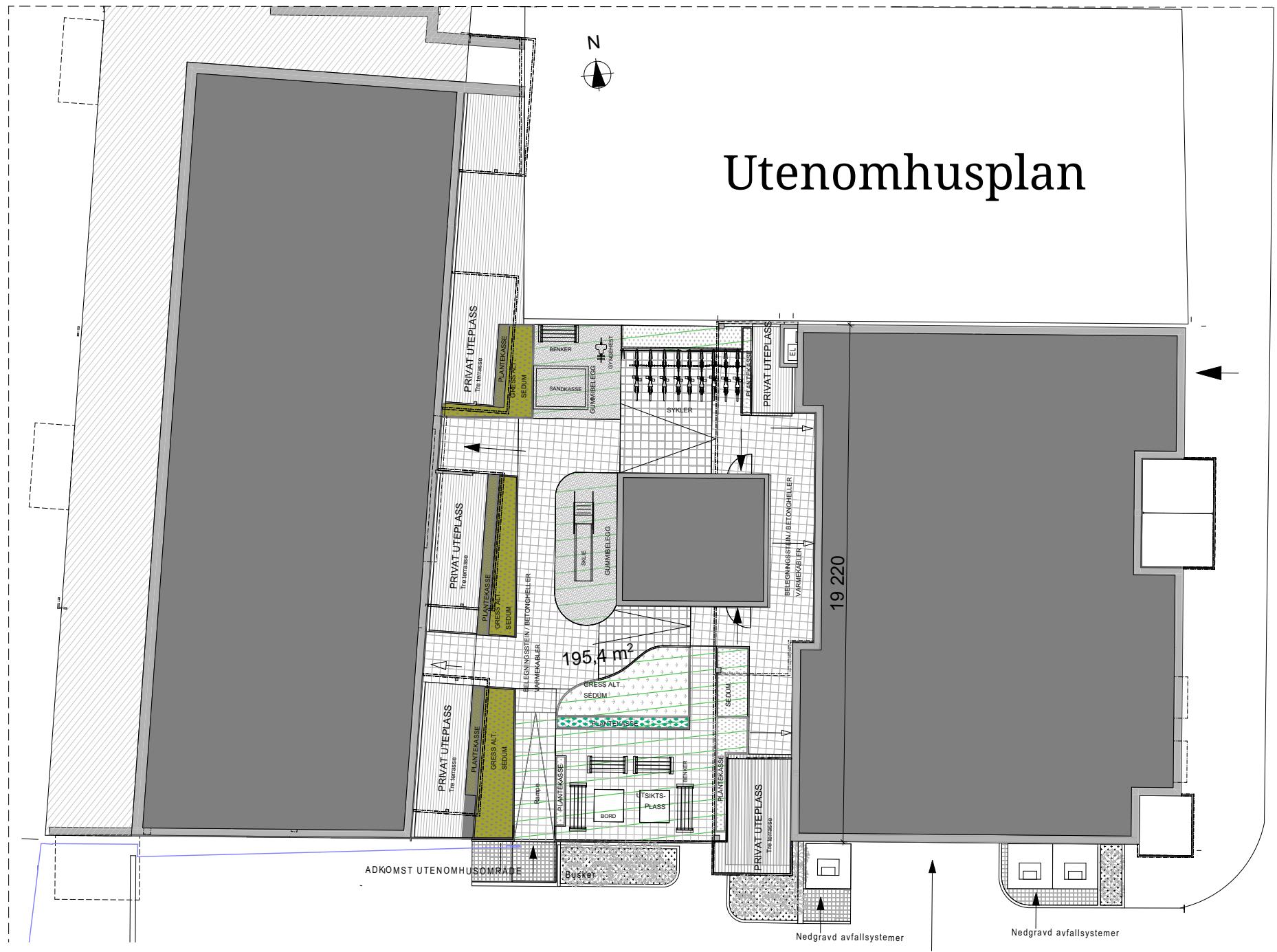
NB! Produkter som er spesifikt beskrevet kan bli endret dersom det i detaljprosjekteringen avdekkes behov for endring, for eksempel at arkitekt ber om endring for å ivareta det komplette arkitektoniske uttrykk, eller at leverandør skifter navn på produkter underveis.

Eventuelle endringer vil i tilfelle gjøres med produkter som har tilsvarende kvalitet.

## **PROSPEKT**

3d bilder og illustrasjoner kan avvike fra leveransen. Endringer fra opplysninger i prospektet kan forekomme.

# Utenomhusplan





# Nøkkelinformasjon om andelsleilighetene i prosjektet

## **SELLER**

Glassmestergården AS

Selskapet er eid av flere aksjonærer. Daglig leder er Kirstin Leiren og styrets leder er Roger Omland Hermansen

Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

## **ENTREPENØR/ TOTALENTREPENØR**

Kruse Smith

## **ADRESSE**

Boligene vil få tildelt adresse av kommunen når bygningene er ferdig oppført.

## **EIERFORM**

Andelsboliger i borettslag.

## **EIENDOMMEN**

Prosjektet, som totalt består av 32 leiligheter, skal føres opp på gnr: 300 bnr: 1725 i Skien kommune. Eiendommen er under fradeling og borettslaget vil få egne seksjonsnummer.  
Andelsnummer for hver enkelt leilighet vil bli fastsatt når borettslaget er stiftet.

## **Tomteareal:**

Det blir felles eiet tomt for borettslaget på ca. 923 kvm. Arealet er ikke eksakt og noe avvik kan forekomme ved endelig oppmåling. Selger vil foreta de nødvendige sammenføyninger eller fradelinger.

## **BESKAFFENHET**

Utearealet leveres i henhold til egen utomhusplan.

## **AREAL BOLIGER**

Arealene som er oppgitt på tegninger i denne salgsoppgave og i prisliste, er angitt i bruksareal (BRA) som er boligens mål innvendig, innbefattet innvendige boder, vegger og sjakter, men ikke medregnet yttervegg. I tillegg opplyses P-rom – dette er (litt forenklet uttrykt) boligens BRA fratrukket innvendig boder og veggene til disse.

## **ENERGIMERKING**

Når en bolig selges før den er ferdig bygget, skal selger oppfylle plikten for energi- og oppvarmingskarakter og lage fullstendig energiattest ved ferdigstillelse. Prosjektet bygges etter teknisk forskrift etter plan og bygningsloven, gjeldende fra TEK17.

## **FERDIGATTEST**

Det vil foreligge midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest ved overtakelse. Det er Selgers ansvar å fremskaffe midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest på boligen før overtakelsen. Det gjøres oppmerksom på at kjøper kan tilbakeholde beløp hvis denne ikke foreligger evt for manglende arbeider. En uavhengig takstmann kan avgjøre rettmessig tilbakehold, og takstmann får da fullmakt til å frigi beløpet når forholdet som hindrer midlertidig brukstillatelse/ferdigattest er utbedret.

## **PARKERING**

Noen av leilighetene har medfølgende parkeringsplass. Se prislisten for denne spesifikasjonen.

Tildeling av parkeringsplasser og boder foretas av utbygger før ferdigstillelse. Utbygger vurderer også behovet for tildeling av handicap-plasser. Styret har senere rett til å foreta endringer i parkeringsplanen ved behov, se vedtekten.

## **REGULERINGSPLANER/ REGULERINGSBESTEMMELSER**

Eiendommen er en del av kommuneplan/kommunedelplan og ligger i ett område som er avsatt

til Sentrumsformål - Nåværende Kommuneplan (16.6.2016), Bevaring kulturmiljø Kommuneplan (16.6.2016), byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav Kommuneplan (16.6.2016)

Veg - Nåværende Kommunedelplan - Kommunedelplan for Skien sentrum (16.6.2011), Sentrumsformål - Nåværende Kommunedelplan - Kommunedelplan for Skien sentrum (16.6.2011) Videre er eiendommen en del av reguleringsplan: 3807 698 Reguleringsplan for Nedre Hjellegate og Vetlesentomta m.m. (18.5.1995) Felles avkjørsel, 3807 698 Reguleringsplan for Nedre Hjellegate og Vetlesentomta m.m. (18.5.1995) Annet kombinert formål, (Forr/Kontor/Bolig/Bevertn/Almenn/Lager/Verksted), 3807 698 Reguleringsplan for Nedre Hjellegate og Vetlesentomta m.m. (18.5.1995) Bevaringsområde. Eiendommen er videre en del av Kulturminner – Enkeltminner, Kulturminner – Kulturmiljøer og Kulturminner – Sikringssoner.

Reguleringskart og bestemmelser fås ved henvendelse til megler.

## **VEI, VANN OG AVLØP**

Offentlig vann og kloakk.

## **UTLEIE**

Bruksoverlating/utleie av leilighetene vil reguleres av borettlagsloven og borettslagets vedtekter og forvaltes av borettslagets styre.

## **ORGANISERING**

Boligprosjektet blir organisert som et borettslag. Det betyr at beboerne eier boligdelen av bygningene, fellesanlegg og utearealer i fellesskap. Beboerne kjøper en rett til å bo i en bestemt bolig, derav navnet «borettslag». Beboerne eier en del av borettslaget derav navnet «andelseier». Når du har kjøpt bolig i borettslag eier du dermed borettslaget sammen med de andre som bor der. Det betyr at du eier din egen bolig, men at et større fellesskap vil gjøre det enklere for deg når det gjelder vedlikehold og økonomi. Generalforsamlingen er den øverste bestemmende myndighet i borettslaget. Her møtes alle andelseierne og godkjenner regnskap og beretning samt velger et styre som er ansvarlig for den daglige driften, inkludert økonomien. Styret treffer alle vedtak vedrørende borettslagets drift, men må følge lover, forskrifter, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Et borettslag er en selvstendig juridisk enhet. Det er utarbeidet vedtekter for borettslaget, disse er bindende for kjøper.

Utbygger tar alt ansvar for eventuelle overskridelser på byggekostnader og merkostnader begrunnet i prisstigning i byggeperioden, da du som kjøper av bolig har fast pris.

Borettslaget løper derfor ingen risiko dersom slike situasjoner oppstår. Ved innflytting har selger på vegne av borettslaget inngått avtale med SBBL om forretningsførsel av borettslaget. Med SBBL som forretningsfører er du sikret at fellesinteresser blir ivaretatt.

Selger blir eier av de boligene som eventuelt ikke er solgt før ferdigstillelse, og er forpliktet til å betale felleskostnadene for slike boliger. Det betyr at borettslaget ikke har ansvaret for kostnader vedrørende usolgte boliger.

## **MEDLEMSSKAP I SKIEN BOLIGBYGGERLAG**

Borettslaget vil bli tilknyttet Skien Boligbyggerlag. Kjøpere som ikke er medlem av SBBL må tegne medlemskap.

### **VEDTEKTER**

Det er utarbeidet utkast til vedtekter. Vedtekten er en del av salgsprospektet og det er viktig at en gjør seg godt kjent med disse før det inngås avtale om kjøp.

Andelseier plikter å følge borettslagets vedtekter.

### **SIKRINGSORDNING**

Gjennom SBBL som forretningsfører, blir borettslaget tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS når alle boligene er solgt. Risikoen for tap av felleskostnader vil da bli redusert.

### **TOTALPRIS**

Totalprisen på boligen består av innskudd og andel av borettslagets fellesgjeld. Se prislisten som har kolonner for hvert av disse elementene. I tillegg kommer omkostninger som er spesifisert under og i prislisten. Innskuddet (egenkapitalen) med tillegg av omkostningene, utgjør det som kjøper må finansiere på egen hånd. Fellesgjelden er finansiert av borettslaget hvor avdrag og renter (kapitalkostnader) for den andel av gjelden som er knyttet til den enkelte leilighet, dekkes gjennom månedlige felleskostnader.

### **FELLESLÅN/VILKÅR**

Borettslagets fellesgjeld er et annuitetslån i finansinstitusjon. Maksimal fellesgjeld utgjør ca. 50 % av totalprisen på alle leilighetene. Det legges opp til 40 års total løpetid på lånet, hvorav de 20 første årene er avdragsfrie. Lånet vil i utgangspunktet ha flytende rente. Det tas forbehold om endringer i renten da renten vil bli endret i takt med rentemarkedet. Borettslaget kan etter innflytting evt. beslutte binding av renten. For eksakte tall henvises til prisliste.

### **KAPITALKOSTNADER**

Kapitalkostnader er renter og avdrag på boligens andel av borettslagets felleslån. Rentene på enkeltes andel av borettslagets felleslån. Rentene på den enkeltes andel av fellesgjelden kan trekkes fra i skattbar inntekt på selvangivelsen i henhold til ordinære regler.

### **Mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjelden:**

Borettslaget har inngått avtale om I/N ordning som gir kjøperne muligheter til å innbetale hele eller deler av fellesgjelden. En slik innbetaling kan gjøres en gang hvert kvartal og minimumsbeløpet er 60 000. Ved nedbetaling av hele eller deler

av fellesgjelden reduseres de månedlige felleskostnadene.

## BETALINGSBETINGELSER

Kjøpesum og omkostninger innbetales før overtakelse iht kontrakt. Finansieringsbevis må legges frem ved inngåelse av kjøp.

Selger skal stille garanti for oppfyllelse av kontrakten i samsvar med bustadoppføringslovas § 12. Dersom Selger ønsker å disponere innbetalt beløp før andelen blir overført, må Selger stille sikkerhet overfor Kjøper i samsvar med bustadoppføringslovas § 47.

## OMKOSTNINGER

Omkostninger skal innbetales sammen med kjøpesum før overtakelse.

Gebyr for tinglysning av andel	kr 480,-
Gebyr for tinglysning av 1 pant	kr 480,-
Gebyr for Panteattest kjøper	kr 199,-
Andelskapital til borettslaget	kr 5.000,-
Totalt omkostninger	kr. 6.159,-

For medlemskap i SBBL koster det kr 700,- pr person ved innmelding, og kr 200,- i års-

kontingent. Innmelding gjøres enkelt på [www.sbbl.no](http://www.sbbl.no) under medlemskap.

## FELLESKOSTNADER

Estimerte felleskostnader består av borettslagets driftskostnader, samt renter på borettslagets fellesgjeld. Fellesgjelden søkeres avdragsfri i 20 år. Se ytterligere informasjon i prislisten.

## FELLESUTGIFTENE DEKKER FØLGENDE

- Kabel TV/internett
- Fellesstrøm fellesareal
- Utvendig forsikring
- Kommunale avgifter
- Forretningsførsel
- Revisjon
- Andre driftskostnader
- Sameiets felleskostnader

Felleskostnadene for den enkelte leilighet er stipulert i henhold til budsjett og fordeles etter fordelingsnøkkelen. Endelig størrelse på felleskostnader vil bli satt opp av forretningsfører/borettslagets styre ved overtakelse.

## KOMMUNALE AVGIFTER, RENOVASJON OG EIENDOMSSKATT

Avgifter for vann, renovasjon og kloakk er inkludert i de estimerte felleskostnadene til borettslaget, ut fra en foreløpig beregning. Beregningsgrunnlaget for eiendomsskatt er p.t. ikke fastsatt og kun estimert av forretningsfører.

## ØVRIGE MULIGE KOSTNADER

I tillegg kan det komme andre faste kostnader på leiligheten, for eksempel kostnader knyttet til vann, elektrisitet, tv, innboforsikring m.m. Disse kostnadene beror på den enkeltes avtaler og forbruk.

## LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi er p.t. ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Skattekontoret etter ny beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folke registrert/bosatt) eller "sekundærbolig" (alle andre boliger man måtte eie). Ligningsverdien for primærboliger vil utgjøre 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil ligningsverdien utgjøre 70 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no) for mer informasjon.

## **HEFTELSER**

Det skal ved hjemmelsoverføringen ikke hvile andre heftelser eller rådighetsinnskrenkninger på tomtene enn følgende:

Med dagboknr: 1950/1946 Erklæring/avtale om BESTEMMELSE OM FJERNING AV BEBYGGELSE PÅ NÆRMERE ANGITTE VILKÅR. Overført fra: 3807-300/1725/0/1. Gjelder denne registerenheden med flere. Dagbok 1957/2701 Erklæring/avtale Bestemmelse om plikt til å mure igjen et vindu dersom bygningsrådet forlanger det, Overført fra: 3807-300/1725/0/1. Gjelder denne registerenheden med flere. Med dagboknr 1958/2090 Erklæring/avtale Bestemmelse om tilfluktsrom Med flere bestemmelser, Overført fra: 3807-300/1725/0/1. Gjelder denne registerenheden med flere.

Med dagboknr 2006/5253 Erklæring/avtale Denne seksjon har tilleggsdel - areal. Overført fra: 3807-300/1725/0/1, Gjelder denne registerenheden med flere. Med dagboknr 2009/739109 Bestemmelse om veg, rettighetshaver:Knr:3807 Gnr:300 Bnr:1725 Snr:6. Med dagboknr 2009/739109 Resek/deling av seksjon -oppdelt seksjoner.

- \* Pantedokument til banken for borettslagets totale fellesgeld
- \* Pant for andelseiernes borettssinnskudd.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen skal re-seksjoneres og borettslaget vil få nyt gnr, bnr og snr. Borettslaget vil bli en del av det eksisterende sameie og betale sameiekostnader pr mnd. Denne kostanden innbetales via felleskostnadene.

Kopi av grunnboks utskrift fås hos megler - og må leses før det inngås midlertidig kjøpekontrakt. Det gjøres oppmerksom på at det kan bli tinglyst ytterligere nødvendige erklæringer/avtaler tilknyttet til gjennomføringen av prosjektet. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for dette. Servitutter som ikke slettes, følger eiendommen.

## **FORBEHOLD OM REALISERING**

Selger tar følgende forbehold for realisering av prosjektet:

1. Det tas forbehold om endelig bygge beslutning. Endelig byggestart beslutes når det er oppnådd tilstrekkelig salg til at utbyggingsselskapet vedtar byggestart.

Forholdene skal være avklart av selger innen 12 måneder. Dersom ikke ovennevnte forbehold er avklart innen denne fristen kan kjøper velge å trekke seg fra kontrakten.

### **Byggetid/Overtagelse:**

Antatt ferdigstillelse vil være 15 måneder etter byggestart.

Overtagelsesmåned vil bli varslet kjøper ca. 3 måneder før antatt overtagelse. Kjøper aksepterer at endelig overtagelsesdato vil bli varslet kjøperne senest 10 uker før overlevering.

## **SELGERS FORBEHOLD/ FORUTSETNINGER**

Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for usolgte enheter.

## **ANNET**

Alle opplysninger i denne salgsoppgave er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige. Alle perspektiver, modeller, illustrasjoner og møblerte planskisser er kun ment å gi et inntrykk av en ferdig bebyggelse, og det fremkommer da elementer som ikke inngår i den kontrahertsmessige leveranse. Boligene overleveres i bygg rengjort stand. I nyoppførte bygninger må forventes i noen grad svinn og krymping av materialer, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping av trevirke og betong o.l. Slike forhold er ikke å anse som mangler ved den leverte ytelse. Selger er heller ikke ansvarlig for mangler som skyldes kjøpers bruk av boligen, ei heller tilfeller av hekkesot, sølvkre eller skjeggkre.

Meglars vederlag utgjør kr. 53.125,- pr. enhet.

## **KOSTNADER VED VIDERESALG OG NAVNEENDRING**

Dersom kontrakten ønskes videresolgt før overtakelse vil det påløpe et gebyr fra Selger på kr. 20.000,- inkl mva. for merarbeid i forbindelse med salget. Dette kan faktureres/innkreves av Sørmegleren. Videresalg kan ikke gjøres uten Selgers samtykke og bankens samtykke av transport § 12. garantien. Selger kan nekte uten å måtte begrunne sin avgjørelse. Ervervet vil etter slik godkjenning kunne tinglyses direkte til tredjemann, men selger vil i forhold til oppgjør og kontraktsvilkår for øvrig kun forholde seg til kjøper.

## **AVBESTILLING**

Dersom forbruker avbestiller før det er vedtatt byggestart, fastsettes avbestillingsgebyret til 5 % av kontraktsummen inkludert evt. mva. Dersom Kjøper avbestiller etter at igangsettingstillatelse er vedtatt, gjelder Bustadoppføringslovens regler, jfr. §§52 og 53. Kjøper vil være ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av avbestillingen, herunder nødvendige prisavslag ved videresalg. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider må uansett betales i sin helhet.

## **FORSIKRING**

Frem til overtakelse vil bygg og eiendom være forsikret av utbygger, jfr. buofl. § 13 siste ledd.. Etter overtakelse vil bygget være forsikret gjennom borettslaget, men kjøper må selv besørge løsøre- og innboforsikring.

## **GARANTIER**

Boligene selges iht. Bustadoppføringslova, og selger plikter å stille garanti på 3 % av kjøpesummen i byggetiden og 5 % av kjøpesummen i 5 år etter overlevering av leilighetene til kjøper.

## **KJØPEKONTRAKTER**

Avtale om kjøp forutsettes inngått ved bruk av kjøpetilbudsskjema og påfølgende inngåelse av selgers standard kjøpekontrakt. Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kontrakten som følge av offentlige krav m.m.

## **KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKTT**

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, beskjører 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. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp av bolig inngås.

## TILVALG/ENDRINGER

Forutsatt at kjøpekontrakt inngås i rett tid, vil kjøpere få anledning til å gjøre tilvalg. Selger innkaller til tilvalgsmøte, opplyser om beslutningsfrister, og gir kjøper anledning til å gjøre egne valg for sin leilighet. Det er ikke anledning til å flytte på ventilasjonsanlegg, el-skap eller avløp og vanntilførsel. Adgang til tilvalg/endringer er begrenset til 15 % av kjøpesummen. Endringer og tilvalg vil medføre kostnader for kjøper. Alle tilvalg avtales direkte mellom kjøper og utførende entreprenør i en separat avtale og faktureres direkte mellom partene. Utbygger krever et administrasjonspåslag for alle tilvalg.

## SELGERS RETT TIL ENDRINGER

Selger har rett til å foreta endringer i prosjektet som ikke vesentlig forringar prosjektets kvalitet eller standard, herunder arkitektoniske endringer, materialvalg, mindre endringer i konstruksjonen, rørgjennomføringer og/eller tomtetilpasninger. Slike endringer er ikke å anse som mangler ved ytelsen. Det samme gjelder de endringer som må gjøres som følge av kommunens byggesaksbehandling og krav i ramme- og igangsettingstillatelser samt andre offentlige tillatelser. Selger skal så langt det er praktisk mulig, informere Kjøper om slike endringer. Lovverk/avtalebetingelser:

Boligene selges iht. Bustadsoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43.

## KREDITTVURDERING

Selger eller bank forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere.

## HVITVASKING

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om kundeforholdets

formål og tilskittede art, samt kontrollere midlene opprinnelse. Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden. Dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet. Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen har ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldene overfor megler som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

## BUDREGLER

Boligene selges til fastpris. Benytt vedlagte skjema «Kjøpetilbud til fastpris». Alle kjøpetilbud må inngis skriftlig sammen med legitimasjon. Regler om budfrister i Eiendomsmeglerloven kommer ikke til anvendelse da selger ikke er forbruker.

## **ANSVARLIG MEGLER**

Sørmegleren Telemark AS

Jørgen Thorkildsen

Eiendomsmegler MNEF

Telefon: 971 75 664

E-post: jt@sormegleren.no

## **VISNING/PRESENTASJON**

Tomten kan fritt besiktiges og megler er tilgjengelig for visning/presentasjon

Dette salgsprospektet er ikke fullstendig uten:

- Prisliste
- Leilighetstegninger
- Etasjetegninger
- Byggeteknisk beskrivelse
- Utomhusplan
- Utkast til vedtekter
- Reguleringsplan/bestemmelser
- Snitt og fasadetegninger
- Forslag til driftsbudsjett
- Foreløpig kjøpekontrakt

Produsert: 2. juni 2020





**Jørgen Thorkildsen**, eiendomsmegler

Sørmegleren: 35 51 01 00

Mobil: 971 75 664 | E-post: jt@sormegleren.no



 KRUSE SMITH

 Skien  
Boligbyggelag



Foto: Fara Mohri

