PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

THAMS GATE 4 - LEIL. 401

Vedlegg

Prospekt fra utbygger

Signert kjøpekontrakt mellom kjøper 1 og utbygger

Tinglyst seksjoneringsbegjæring

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Entreprenørselskapet Johs Granås AS

Thams gate 4

Bragernes, Drammen



28 prosjekterte byleiligheter sentralt på Bragernes

- Lekre 2-roms og 3-roms leiligheter.
- Særdeles sentralt på Bragernes.
- Parkeringsplasser i kjelleren.
- Heisadkomst til leilighetsplan.
- Solrike balkonger og uteplasser.
- Felles, flott takterrasse på 200 kvm.
- Høye vinduer, med lyse fargevalg.
- Åpen løsning mellom stue/kjøkken.
- Stilrent kjøkken.
- Smarte leiligheter med god løsninger.
- Medfølger sportsbod i kjelleretasjen.
- Balansert ventilasjonsanlegg.
- Oppvarming med vannbåren varme.
- Varmtvann vil være fra fellesanlegg.

Innhold

Om prosjektet ..... s 4-5
Beliggenhet og servicetilbud ..... s 6-7
Situasjonsplan ..... s 8
Leveransebeskrivelse ..... s 9-17
Tilvalg ..... s 18-19
Plantegninger ..... s 20-34
Salgsoppgave ..... s 34-41
Vedlegg ..... s 42



Velkommen til Thams gate 4

Om prosjektet

I et særdeles sentralt område på Bragernes er det prosjektert et moderne boligbygg med 28 lekre 2-roms og 3-roms leiligheter. Leilighetene er prosjektert iht. TEK17. Bygget planlegges med parkeringsplasser i kjelleren der elbillader vil være en tilvalgsmulighet. Leilighetene 2-4. etasje leveres med balkong. I 1. etasje mot bakgård er det marktettasser.. Alle beboere har tilgang til en flott takterrasse – en felles uteplass med særdeles gode solforhold.

Leilighetene leveres med vannbåren gulvvarme i leilighetene og radiatorer i fellesarealene. Høye vindusflater vil gi gode lysforhold, og det leveres vinylbelegg eller lignende på gulv og malte gipsvegger iht. romskjema. Soverommene vil males iht. romskjema, og det vil være mulig å bestille garderobe og andre farger på vegger som tilvalg.

Leilighetene leveres med åpen kjøkken- og stueløsning. Kjøkken leveres med mørke fronter. Her har du mulighet for å bestemme andre fronter som tilvalg. Kjøkkenet leveres med hvitevarer. I hver leilighet vil det være et delikat bad. Badet er prosjektert med stilrene fliser, gulvvarme og downlights. I utgangspunktet leveres badene med dusjhjørne.

Tilvalg

Erfaringsmessig vet vi at de fleste ønsker å sette sitt personlige preg på boligen. Avhengig av hvor langt vi har kommet i byggeprosessen når avtale om kjøp inngås, kan det være mulighet for dette gjennom tilvalg av bad, oppgradring av hvitevarer, kjøkkeninnredning, maling, parkett og elbillader med mer. Les mer på side 18, og ta gjerne kontakt med megler for en hyggelig prat og ytterligere informasjon.



Bildene er illustrasjoner. Avvik vil forekomme.



Planløsning

2-roms – 32,2 m² (3 stk): Stue/kjøkken, soverom, bad, gang, balkong.
2-roms – 39,1 m² (3 stk): Stue/kjøkken, soverom, bad, gang, balkong.
2-roms – 41,8 m² (3 stk): Stue/kjøkken, soverom, bad, gang, balkong.
2-roms – 43,0 m² (3 stk): Stue/kjøkken, soverom, bad, gang, balkong.
2-roms – 45,0 m² (3 stk): Stue/kjøkken, soverom, bad, gang.
2-roms – 46,1 m² (3 stk): Stue/kjøkken, soverom, bad, gang.
2-roms – 55,4 m² (3 stk): Stue/kjøkken, soverom, bad, gang.
2-roms – 56,3 m² (3 stk): Stue/kjøkken, soverom, bad, gang.
3-roms – 58,0 m² (1 stk): Stue/kjøkken, soverom, bad, gang.
3-roms – 64,9 m² (1 stk): Stue/kjøkken, soverom, bad, gang, markbalkong.
3-roms – 67,3 m² (1 stk): Stue/kjøkken, soverom, bad, gang, markbalkong.
3-roms – 78,5 m² (1 stk): Stue/kjøkken, soverom, bad, gang, markbalkong.

Beliggenhet

Eiendommene ligger i et særdeles sentralt og populært boligområde på Bragernes. Her vil du bo med umiddelbar nærhet til byens pulserende sentrum, uteliv og til den vakre elvepromenaden med både utendørsservering, grønne lunger og badestrender. Det er også gangavstand til skoler, barnehager, gode kollektivtilbud og treningsfasiliteter.

Legg gjerne turen via Ypsilon til Union Brygges urbane mangfold hvor det bys på restauranter, kafeer, rockescene og et spennende kulturliv. På Papirbredden finner du også Campus Drammen – en av landets mest moderne kunnskapsparker. USN har et bredt studietilbud innenfor en rekke attraktive retninger.

I tillegg er det kort vei til Drammensbadet – Norges største badeanlegg, Drammenshallen og idrettsparken på Marienlyst med fotballbaner og skøyteis. Ønsker du å utfordre alpinkunnskapene er du en liten biltur unna Drammen Skisenter på Åssiden. I området ligger også hallen til Drammen Tennisklubb med fire baner.

Vil du heller la deg inspirere av skogens magi kan du legge turen til «Sikksakken» bak sykehuset og ta deg innover i Bragernesåsens flotte turområder. Her venter både Åspaviljongen og Spiralen med herlige utsiktspunkter.









Servicetilbud

Butikker: Dagligvarehandel kan gjøres på bl.a. Kiwi, Rema 1000 og Spar. Torget Vest, med ca. 30 butikker, apotek og tre serveringssteder, ligger 140 m. unna. Sentrum byr på koselige gågater og torg, i tillegg til sentrene Magasinet og CC Drammen.

Kollektivtransport: Bragernes har et godt kollektivtilbud med buss og tog. Nærmeste holdeplass er Albums gate, ca. 50 meter unna. Det er 10 min. gange til Drammen jernbanestasjon hvor også flytoget har avgang.

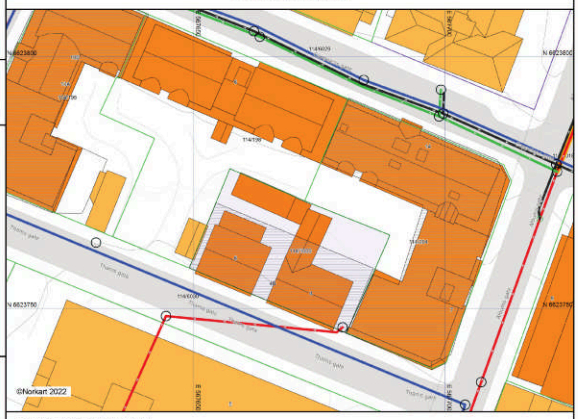
Avstander: Med bil tar det ca. 8 min. til Gulskogen, 32 min. til Oslo S, 34 min. til Kongsberg og 1 time til Oslo lufthavn. Til fots er det ca. 3 min. til Bragernes torg, 9 min. til Strømsø torg, 12 min. til Union Brygge og 18 min. til Marienlyst.

Barnehage og skole: Det er gangavstand til Bragernes barneskole og Berresen ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder og et godt utvalg av barnehager. På Papirbredden helt nede ved elva finner du Universitetet i Sørøst-Norge.

Situasjonskart

DRAMMEN KOMMUNE

Eiendom: 114/1000
Adresse: Thams gate 4
Utskriftsdato: 01.07.2022
Målestokk: 1:500



N

UTM-32

1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget
2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig

Leveransebeskrivelse >

Stue og kjøkken

Leilighetene får stue og kjøkken i en moderne, åpen løsning, hvor høye vinduer vil suppliere rikelig med naturlig lys. Rommene får vinylbelegg eller lignende på gulv og malte gipsvegger. For farger se romskjema. Noen av leilighetene vil også ha adkomst til balkong/uteplass fra stuen.

Kjøkkenet er prosjektert med stilren og moderne innredning. Ved kjøp av leilighet før innredning starter gis det mulighet for valg av andre kjøkkenfronter, men ellers vil det være mørke fronter. Hvitevarer medfølger; oppgraderinger kan velges som tilvalg.

Bildene er illustrasjoner. Avvik vil forekomme.





Bad/wc/vaskerom

Samtlige leiligheter leveres med et delikat bad. Badene er prosjektert med moderne fliser på gulv og vegger, mosaikkfliser i dusjsone og downlights i himling. Baderomsinnredningen vil være i hvit utførelse med heldekkende servant, samt overskap med speil/lys/stikkontakt. Det leveres også veggmontert toalett, dusjhjørne med termostatstyrt dusjbatteri og opplegg for vaskemaskin på baderommet. Baderom prosjekteres og leveres i henhold til TEK17.

Våtrom får avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

Soverom og garderobe

Leilighetene er prosjektert med et soverom hver som vil være i størrelsesorden fra ca. 7–12 kvm. Soverommet vil ha vinylbelegg eller lignende på gulvet og malte gipsvegger, se romskjema for fargekode. Skyvedørsgarderober (stiplet på plantegning) er tilvalg.

Leilighetene som får innvendig skap/bod leveres med vinylbelegg eller lignende og malte gipsvegger. I kjelleren vil hver enhet få bod på 2,5–5 kvm, iht. krav i TEK17, med vegger i Troax (nettingvegger) eller tilsvarende – med dør klargjort for hengelås.



Bildene er illustrasjoner. Avvik vil forekomme.



Oppvarming – teknisk

Leilighetene leveres med vannbåren gulvvarme i leilighetene og radiator i fellesarealene. Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner, med avtrekk fra våtrom og kjøkken. Sikringsskapene vil ha automatsikringer. Videre vil leilighetene leveres med varmtvann fra fellesanlegg, og med sprinkleranlegg og porttelefon.

Parkering

I kjelleren blir det garasjeplasser, hvor det vil være mulig å erverve parkering. Parkeringsplassene har mulighet for elbillader som tilvalg, og det vil også være avsatt plass til sykkelparkering. Garasjeanlegget får adkomst via nedkjøringsrampe, og fra kjelleren vil det være heis og trapp opp til alle etasjer i bygget. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Vindfang

Det vil være heisadkomst fra bakkeplan og garasjeanlegg opp til alle etasjer. Leilighetene leveres med et innbydende vindfang med vinylbelegg eller lignende og malte gipsvegger, se romskjema. Stilen er gjennomgående i øvrige rom og gir et delikat helhetsinntrykk.



Uteområde

Leilighetene i 2–4 etasje leveres med nordvendt eller sørvendt balkong. Balkongene vil oppføres i betong med tremmegulv på dekke, og utforming av rekkverk vil være i glass, tre eller spiler av stål. Tre av leilighetene i første etasje prosjekteres med markterrasse inn mot rolige omgivelser.

Bygget er også prosjektert med en stor, flott takterrasse. Takterrassen vil få et areal på ca. 200 kvm, og her vil du kunne nyte meget gode solforhold i løpet av dagen. Takterrassens størrelse og utforming kan endres grunnet at detaljprosjekteringenen ennå ikke er ferdig. Det tas forbehold om at endringer kan gjøres. Uteplassen leveres også med tremmegulv og sittebenker. For øvrig planlegges tomten med grøntområder og lekeapparat.



Bildene er illustrasjoner. Avvik vil forekomme.





Tilvalg

Det kan ikke bestilles endringer som krever endring av opplegg for vann eller avløp, arbeider i betongkonstruksjoner eller arbeider som krever offentlig godkjenning. Boligen er prosjektert med utgangspunkt i krav i offentlige forskrifter. Eventuelle endringer vil kreve en ny prosjektering og kontroll mot tilstatende fag. Det er derfor ikke anledning til å flytte på tekniske installasjoner, heller ikke elektropunkter.

Utbyggingen skjer etter fastlagte tidsrammer, og bestillinger av tilvalg og endringer kan ikke finne sted dersom prosjekteringen er kommet for langt.

Eventuelle endringer utover valg fra utbyggers/entreprenørs innredningsvelger, som godkjennes av entreprenør, betraktes som en endring og prises separat. Slike endringer er ikke-standardiserte og vil være forbundet med særskilte kostnader til administrasjon, prosjektering osv. Entreprenør har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v, jf. Bustadføringslova § 44. Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres med rasjonell serieproduksjon. Det skal ikke gjøres andre endringer enn de som tilbys i entreprenørens innredningsvelger.

Etter at byggestart er bestemt, vil kjøper motta en innlogging til entreprenørens digitale innredningsvelger. I innredningsvelgeren presenteres hva som inngår i hver enkelt bolig. Ved behov kan kjøper be om et møte med en av våre innredningsansvarlige for å få veiledning.

Tilvalgsfrist
Entreprenørens representant vil opplyse kjøper om siste frist for bestilling av tilvalg i prosjektet. Frister for tilvalg og endringer fastsettes før byggestart. Inngås kjøpsavtale etter at tilvalgs fristen har utløpt, vil muligheten for tilvalg i utgangspunktet ikke være tilstede.

Tilvalgsbestilling
Alle tilvalgspriser er inklusiv mva og viser merkostnaden for å oppgradere fra standard løsning til det aktuelle tilvalgs produktet. Montering er normalt inkludert i prisen hvis annet ikke er opplyst. Produkter som kjøper ikke ønsker levert, kompenseres ikke.

Kontroll av bestilling
Det er meget viktig at kjøper ser nøye gjennom bestillingen og sjekker at den er i overenstemmelse med ønsker og avtaler som er inngått. Overenskomster som ikke finnes i bestillingen har ikke gyldighet. Avtalen er bindende og kan ikke endres etter at den er signert og returnert. Skulle det være avvik eller uklarheter i bestillingen må kjøper umiddelbart ta kontakt med entreprenørens representant og avklare forholdene. Bestillingen er underlagt for leveransen entreprenøren mottar fra leverandøren. Produktene er spesialbestilt til prosjektet og kan ikke avbestilles eller returneres. Dersom boligen avbestilles, skal bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet.

Signering
Dersom bestillingen ikke blir godkjent og signert av kjøper før tilvalgsfristen utløper, vil boligen bli levert i henhold til entreprenørens standard leveranse.

Betaling av tilvalg
Betaling for tilvalgene skjer i utgangspunktet ved overtakelse av boligen. Dersom det imidlertid gjøres tilvalg for mer enn kr 300 000 skal kjøper betale overskytende beløp innen 7 dager etter signering av innredningsavtalen. Betaling skal uoppfordret finne sted til oppgjørsmeglers konto iht kjøpekontrakten. Ved å stille garanti kan entreprenøren disponere beløpet, jf buofl §47 tredje ledd.

Plantegninger >

Leilighet H0101

Etasje: 1
Leilighetstype: 3-roms
BRA: 64,9 m²
Balkong/terrasse: 12 m²





Fasade fra nord



Leilighet H0102

Etasje: 1
Leilighetstype: 3-roms
BRA: 67,3 m²
Balkong/terrasse: 12 m²





Fasade fra nord



Leilighet H0103

Etasje: 1
Leilighetstype: 3-roms
BRA: 78,5 m²
Balkong/terrasse: 17,9 m²





Fasade fra nord



Leilighet H0104

Etasje: 1
Leilighetstype: 3-roms
BRA: 58,6 m²
Balkong/terrasse: 6,3 m²





Fasade fra sør



Leilighet H201/H301/H401

Etasje: 2/3/4
Leilighetstype: 2-roms
BRA: 32,5 m²
Balkong/terrasse: 5,3 m²





Fasade fra sør



Leilighet H202/H302/H402

Etasje: 2/3/4
Leilighetstype: 2-roms
BRA: 42 m²
Balkong/terrasse: 4,8 m²







Fasade fra sør

Leilighet H203/H303/H403

Etasje: 2/3/4
Leilighetstype: 2-roms
BRA: 55,4 m²
Balkongdybde: 1,0 m (H203) / 1,35 m (H303/H403)







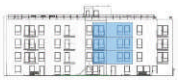
Fasade fra nord

Leilighet H204/H304/H404

Etasje: 2/3/4
Leilighetstype: 2-roms
BRA: 45,0 m²
Balkong/terrasse: 2,2 m²: (H204) / 3,0 m² (H304/H404)







Fasade fra nord

Leilighet H205/H305/H405

Etasje: 2/3/4
Leilighetstype: 2-roms
BRA: 46,1 m²
Balkongdybde: 1,0 m (H205) / 1,35 m (H305/H405)







Fasade fra nord

Leilighet H206/H306/H406

Etasje: 2/3/4
Leilighetstype: 2-roms
BRA: 56,1 m²
Balkongdybde: 1,0 m (H206) / 1,35 m (H306/H406)



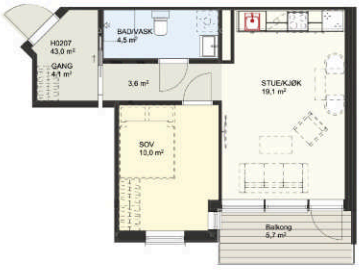




Fasade fra nord

Leilighet H207/H307/H407

Etasje: 2/3/4
Leilighetstype: 2-roms
BRA: 43,0 m²
Balkong/terrasse: 5,7 m²







Fasade fra sør

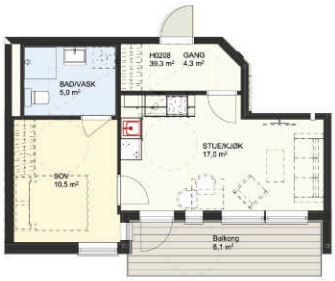
Leilighet H208/H308/H408

Etasje: 2/3/4
Leilighetstype: 2-roms
BRA: 39,3 m²
Balkong/terrasse: 8,1 m²





Fasade fra sør





Salgsoppgave >

HUSEIERBOK

Ved overtakelse av din bolig vil du få utlevert elektronisk relevant dokumentasjon på boligens materialer, utstyr og oppbygning, samt rettledning i bruk og vedlikehold. Før overlevering av boligen vil det bli stiftet et eierseksjonssameier, samt valg av styre i eierseksjonssameiet. Det er dette styret i eierseksjonssameiet som går befaring med entreprenøren og utbygger over fellesarealer; og som dermed overtar fellesarealene på vegne av eierseksjonssameiet. Ved denne overleveringen får styret i eierseksjonssameiet en huseierbok utlevert elektronisk, samt en vedlikeholdsplan som oversiktlig skal vise anbefalte service- og vedlikeholdsavtaler og oversikt over anbefalte vedlikehold på fellesarealer.

ERKLÆRING OG TINGLYSNINGER

Utbygger vil sørge for å ivareta organiseringen og stiftelsen av eierseksjonssameiet, rettigheter og plikter vedr. hageanlegget og garasjekjeller.

DRIFTSAVTALER

Entreprenøren vil på vegne av deg som kjøper/eierseksjonssameiet inngå avtaler om:

- Strømleveranse
- Abonnement på TV/internett
- Serviceavtale heis
- Serviceavtale ventilasjonsanlegg
- Serviceavtale sprinkleranlegg
- Serviceavtale røykluker i trapperom
- Serviceavtale varme(rør)
- Serviceavtale garasjeport
- Avtaler om henting av avfall
- Forretningsfører/regnskap
- Forsikring av bygget
- Avtale om vasking og vedlikehold av fellesarealer
- Avtale om brøyting og strøing av veier og plasser

Ansvaret for boligen overtas av kjøper fra og med overleveringsdagen. Dette gjelder også tekniske innretninger og lignende som trenger systematisk drifts- og vedlikeholdsrutiner. Utbyggers/entreprenørens reklamasjonsansvar er avhengig av at innretningene er underlagt forsvarlig drifts- og vedlikehold. Kjøperne har ansvaret for at drifts- og vedlikeholdsrutiner følges opp etter innflytting. Utbygger/entreprenør har ansvaret for at drifts- og vedlikeholdsrutiner følges opp etter innflytting. Utbygger/entreprenør vil gi nødvendig opplæring i slike rutiner, og dette vil også omhandles i FDV-dokumentasjonen (Huseierbok) som utarbeides til kjøperne.

TILVALG

Det blir muligheter for tilvalg, dette er en digital løsning som totalentreprenør legger frem. Hvor det blir anledning til å gjøre tilvalg på følgende:

- Endre omfang og kvalitet på kjøkken/bad/garderobe
- Endre utforming av fliser bad
- Endre kvalitet og farge på innerdører
- Farger vegger.
- Endre kvalitet gulv
- Endre innvendig veggfarge
- Flere elektriske punkter
- LED downlights i nedforet himling
- Endre fra lysbryter til lysdimmer

- Timer for småelektrisk over kjøkkenbenk
- Infravarmer / terrassevarmer med timer
- Fliser over kjøkkenbenk
- Garderobeskap

KONTRAKTSMESSIGE FORHOLD

Betalingsbetingelser

10 % av kjøpesummen forfaller til betaling innen 14 dager etter kontraktsinngåelse. Dersom det er et selskap som er kjøper, skal beløpet utgjøre 20 % av kjøpesummen. Beløpet skal være fri egenkapital, dvs. at betaling ikke forutsetter pant i boligen og det kan ikke være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at utbygger ikke kan disponerer beløpet. Resterende del av kjøpesummen samt omkostninger betales innen overtakelse. Alle innbetalinger skjer til klientkonto hos oppgjørsmegler. Utbygger kan stille garanti ihht. Buofl § 47 for å kunne disponere over betalinger som er foretatt til oppgjørsmeglers konto. Renter av innbetalingen vil da også tilfalle utbygger.

Sikkerhetsstillelse

Utbygger stiller sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser iht. kontrakten i samsvar med buofl § 12 etter at selgers forbehold er opphevet. Sikkerheten utgjør 3 % av vederlaget frem til overtakelse, deretter øker sikkerheten til 5 % og vil gjelde i fem år etter overtakelse.

Omkostninger

I tillegg til kjøpesummen betales det 2,5 % dokumentavgift av seksjonens andel av tomteverdien. Dokumentavgiften avhenger av størrelsen på leiligheten. I tillegg kommer tinglysningsgebyret for skjøtet og for hvert pantedokument som skal tinglyses og kostnader til pantattest. Det tas forbehold om endringer av offentlige avgifter og gebyrer.

Priser, budgiving

Utbygger står fritt til når som helst å endre priser eller betalingsbetingelser på boliger som ikke er solgt. Prislisten er ikke å anse som et bindende tilbud.

Kredittvurdering/finansieringsbevis

Utbygger/megler har rett til å foreta kredittvurdering av kjøper samt til å kreve fremleggelse av finansieringsbevis (lånebevis) før bud aksepters. Kjøper aksepterer ved inngivelse av bud at utbygger/megler kan videreformidle nødvendige personalopplysninger om kjøper til tredjepart som har behov for slike opplysninger i forbindelse med prosjektet, for eksempel forretningsfører.

FORBEHOLD

Utbygger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

- At nabovarslet økning av antall leiligheter til 30 godkjennes av Drammen kommune.
- At IG er gitt av Drammen Kommune.
- At 50 % av boligene er solgt, 50 % av totalverdien i prosjektet er solgt.
- At byggestart vedtas av utbyggers styre.

Dersom kontrakten bortfaller som følge av forbeholdene ovenfor, skal kjøper umiddelbart få tilbakeført innbetalt beløp samt renter opptjent på meglers klientkonto. Renter blir ikke utbetalt dersom beløpet er mindre enn ½ rettsgebyr. Utover dette har utbygger ved bortfall av kontrakten intet ansvar overfor kjøper.

Alle opplysninger i denne beskrivelse er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis offentlige pålegg, uten at den generelle standard forringes.

FERDIGSTILLELSE/OVERTAKELSE

Selger vil søke om trinnvis igangsettingstillatelse i byggesaken (grunnarbeider, alle arbeider).

Oppstart bygging forutsetter salg av 50% av totalverdien i prosjektet og at igangsettelsestillatelsen for alle arbeider er gitt. Er begge disse kravene oppfylt vil det være 18 måneders byggetid etter oppstart.

Ferdigbefaring av boligen vil gjennomføres før overtakelse. Befaringen ledes av en representant fra entreprenøren og utbygger. For å kunne komme med bemerkninger til overtakelsen, samt kontrollere dine tilvalg må du delta på befaringen. Innkalling til overtakelse sendes deg i god tid.

Ved overtakelse levers boligen byggerengjort stand. Synlige skader/mangler, som skader på vindusruter, porselen, dører eller overflatebehandlinger, må påpekes ved overtakelse.

I nyoppførte bygninger må det i noen grad forventes svinn og krymping av materiale, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping av trevirke og betong. Slike forhold er ikke å anse som mangler ved levert ytelse.

Leilighetene leveres med normalkrav, i henhold til NS3420.

Boligen vil kunne brukes som visningsbolig inntil overtakelse, forutsatt at dette ikke forringer boligens kvalitet.

Overtakelse av sameiets fellesarealer foretas av sameiets styre, som da representerer alle sameierne. Ved overtakelse av boligen må det påregnes at det gjenstår mindre innvendige og utvendige arbeider på fellesarealer.

Hage/grøntområdet skal ferdigstilles samtidig med fellesarealene, såfremt årstiden tillater dette. Overtagelsen av fellesarealene, lik det arealet som er angitt i salgsdokumentet, gjøres også av sameiets styre. Utbygger overskjøter boligen til kjøper ved overtakelse, og aksepterer ikke blanco skjøte e.l.

ENDREDE LØSNINGER MV.

Leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler og funksjoner, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen.

Sjakter, VVS-føringer og annet teknisk anlegg er ikke endelig inntegnet og nedkassinger/føringer i himling vil kunne forekomme utover det som er vist på tegninger. Prosjektet er enda ikke ferdig detaljprosjektert, og endringer vil kunne forekomme. Utforming utomhus er ikke endelig fastlagt, og støttemurer, belysning, kummer, trafoer og lignende blir plassert der dette finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget.

Utbygger forbeholder seg rett til å foreta endringer knyttet til en eventuell deling, sammenslåing eller bruksendringer av utsolgte boliger. Utbygger har rett til å foreta endringer i konstruksjonen og materialvalg

som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi. Utbygger forbeholder seg rett til å foreta endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger.

Plantegningene presentert i prospektet er ikke detalj- planlagt med kjøkkenleverandør. Det vil derfor i noen tilfeller være avvik på kjøkken mellom plantegning og kjøkkentegning. Alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/ inventar/hvitevarer medfølger ikke, og det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle leilighetene. Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til omkringliggende terreng og eksisterende og fremtidig bygningsmasse før bud inngis. I tilfelle motstrid mellom plantegningshefte og kontrakts vedlegg, vil sistnevnte har forrang.

I tilfelle motstrid mellom salgsprospekt/ plantegningshefte og leveransebeskrivelsen vil beskrivelsen og kontrakts tegninger ha forrang og leveransens omfang er begrenset til denne.

SEKSJONERING

Seksjonering kan ta tid som følge av lang saksbehandlingstid hos kommunen og/ eller Statens kartverk. Dersom skjøtet ikke foreligger ved overtakelse kan utbygger utstede garanti buofl §47 for hele kjøpesummen slik at oppgjøret kan finne sted, og utbygger beholder hjemmel inntil seksjonering er gjennomført.

FORSIKRING

Utbygger holder eiendommen forsikret i byggeperioden. Etter overtakelse vil eiendommen være forsikret gjennom sameiets forsikring. Dersom det skulle inntreffe brann eller annen skade under byggetiden som dekkes av forsikringen, skal avtalen likevel opprettholdes fullt ut idet erstatningen tilfaller utbygger, som på sin side plikter å foreta gjenoppbygning etter opprinnelige tegninger innen rimelig tid. Utbygger vil ved tilfellet som nevnt her ikke ha noe ansvar for kjøpers forsinkede innflytning jf buofl § 17. Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

FELLESKOSTNADER, ANDRE LØPENDE UTGIFTER

Felleskostnader skal dekke sameiets driftskostnader, som vil omfatte bl.a felles bygningsforsikring, kostnader til drift og vedlikehold, forretningsførsel, kommunale avgifter og strøm i fellesarealer. Det vil på vegne av sameiet bli inngått driftsavtaler med tekniske leverandører etter behov. I tillegg til de overnevnte kostnader påløper andre faste, løpende utgifter for den enkelte bolig, som bl. A leilighetsspesifikke kommunale avgifter, innboforsikring og strømutgifter.

OFFENTLIGE FORHOLD

Vei, vann og kloakk er offentlig.

Ved overtakelse skal det foreligge midlertidig brukstillatelse. Utbygger er ansvarlig for å innhente ferdigattest, men kjøper er innforstått med at denne normalt ikke foreligger før lang tid etter overtakelse.

TOMTEFORHOLD, FELLESAREALER

Matrikkelbrevet viser at endelig tomteareal er 725,2 m². Det tas forbehold om justering av fellesarealer i forbindelse med seksjoneringen hvis dette anses hensiktsmessig.

SELGER/HJEMMELSHAVER

Eierseksjonssameiet har pant i hver seksjon, jf. Eierseksjonsloven § 25. Dessuten har kommunen lovbestemt pant for eiendomsskatt og enkelte særlige eiendomsavgifter og gebyrer, jf panteloven § 6-1. For øvrig vil boligen bli overdratt fri for pengeheftelser(andre enn de kjøper lar tinglyse). Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser(servitutter) som fremgår av grunnbokutskriften. I tillegg har utbygger rett til å tinglyse bestemmelser knyttet til sameie- eller naboforhold, eller forhold pålagt av det offentlige.

LIKNINGSVERDIEN

Likningsverdien for boligen er ikke fastsatt. Likningsverdien fastsettes av Skatteetaten.

SAMEIEFORHOLD

Kjøper har rett og plikt til å være medlem av eiersekjonssameier som etableres for eiendommen, og tilsvarende for kjøper av p-plasser. Dersom bestemmelser for området foranlediger opprettelse av velforening/huseierforening, eller det av andre årsaker er hensiktsmessig for området å opprette en slik forening, har sameiet rett og plikt til å være medlem samt følge de vedtekter som blir vedtatt for foreningen.

For at sameiet skal være i drift ved overtakelse vil utbygger engasjere en forretningsfører for sameiet, utarbeide et foreløpig utkast til vedtekter for sameiet(kun av veiledende karakter, kan justeres) samt inngå andre avtaler knyttet til driften av sameiet, for sameiets regning. Utbygger beslutter organiseringen av parkeringskjeller. Dette vil skje i seksjonerings prosessen, som bla. styres av offentlige krav.

1-ÅRSBEFARING

Cirka 1 år etter overtakelsen vil utbygger og entreprenør innkalle til en kontrollbefaring av boligen. Det skal føres protokoll fra denne, som skal undertegnes av begge parter. Dersom det ikke er til klar ulempe for kjøper, kan utbygger kreve utbedring av mangler som er reklamert etter overtakelse skjer samlet etter kontrollbefaringen.

MEGLERS SIKKERHETSSTILLELSE/ MEGLERHONORAR MV.

Alle eiendomsmeglerforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler, begrenset oppad til kr 45 millioner. Enkeltsaker er forsikret med inntil kr 15 millioner. Ved kjøpesum over 15 millioner kan klientmidlene tilleggsforsikres. Hvis kjøper ønsker dette, vil det tilkomme et tilleggsgebyr som blir tillagt kjøpers omkostninger.
Kjøper må innen kontraktsmøte gi megler tilbakemelding dersom dette er ønskelig. Eiendomsmegler er underlagt bestemmelsen i hvitvaskingsloven. Dette innebærer bla. at megler har plikt til å melde fra til myndighetene om eventuelle mistenkelige transaksjoner. Dersom salget skjer uten megler slik at

det kun benyttes oppgjørsmegler, skal kjøper ved kontraktsinngåelse signere på opplysningsskjema vedr. finansiering av kjøpesummen og sende kvitteringer til oppgjørsmegler ved betaling av egenkapital. I tilfelle transaksjonen stanses som følge av slike regler, kan utbygger holdes ansvarlig. Megler honorar betales av utbygger, basert på en fast avtalt pris.

AVBESTILLING

Kjøper kan iht bustadoppføringsloven(buofl) kapittel VI avbestille boligen inntil overtakelse har funnet sted. Hvis avbestillingen skjer før byggestart, skal avbestillingsgebyret utgjøre 10 % av vederlaget inkl.mva. Ved senere avbestilling gjelder bestemmelsene i buofl § 53, slik at utbygger i et slikt tilfelle skal ha dekket hele sitt økonomiske tap. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet.

TRANSPORT AV KONTRAKT

Transport av kjøpekontrakten er i utgangspunktet ikke tillatt, og skjer kun dersom selger unntaksvis finner at dette kan aksepteres. Samtykke vil uansett ikke bli gitt senere enn 45 dager før overtagelsesdato. Selger kan også stille andre vilkår for en overdragelse, for eksempel solidaransvar. Ved transport påløper et administrasjonsgebyr på kr 80 000,- Ved transport(mellom forbrukerne) skal transportavtale utarbeidet av selger benyttes. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg. Transport av garantier kan kun skje etter samtykke fra garantisten, og eventuelle endringer av garantier som følge av transporten bekostes ikke av selger. Ved godkjennelse av transport kan selgers salgsmateriell ikke benyttes i markedsføringer.

KJØPERS MISLIGHOLD

Dersom kjøpesum, omkostningene eller øvrige krav ikke blir betalt helt eller delvis ved forfall, påløper forsinkelsesrente av det ti enhver tid utestående beløp fra forfall til betalingen finner sted. Har betaling av kjøpesummen ikke funnet sted innen 30 dager etter forfall, regnes dette som vesentlig misligholdt som gir utbygger rett til å heve kontrakten en uke etter skriftlig varsel. Utbygger kan ta dekning for sitt tilgodehavende(herunder renter og omkostninger) i de innbetalinger som kjøper har foretatt. Utbygger har deretter rett til å selge boligen på nytt. Kjøper vil i et slikt tilfelle bli belastet for salgskostnader, en eventuell differanse ved en lavere salgssum samt eventuelt annet tap som utbygger måtte være påført.

KONTRAKSTMALER/LOVGRUNNLAG

Salg av bolig under oppføring til forbruker reguleres av Bustadoppføringslova. Leveransebeskrivelsen er et vedlegg til kontrakten og utgjør således en del av denne. Ved eventuell motstrid mellom bestemmelsene i kontrakten og leveransebeskrivelsen, går leveransebeskrivelsen foran. Dersom boligen er ferdigstilt på salgstidspunktet, benyttes en kontrakt basert på bestemmelsene i Avhendingsloven.

FØLGENDE ER IKKE INKLUDERT I KJØPESUMMEN:

- Lysarmatur som ikke er nevnt i denne leveransebeskrivelsen
- Møbler, senger etc.

- Kostnader knyttet til kjøpers finansiering, takster og tinglysningsgebyrer
- Stiplende innredninger på tegninger
- Parkeringsplass

PRESISERING AV BRA-AREAL

BRA for bruksenhet er måleverdig areal som ligger innenfor boligens omsluttende vegger.

REKLAMASJONSRETT

Det er 5 års reklamasjonsrett.

FORBEHOLD

Utbygger forbeholder seg retten til å forandre planer, detaljer og beskrivelse. Som følge av detaljprosjektering og/eller offentlige krav kan det forekomme endringer i leveransebeskrivelsen og kontrakts tegninger. Slagretning på balkongdørene og skyvedørene er kun veiledende i salgstegningene og på illustrasjonene. Det kan ikke brukes som grunnlag for møblering. Forbehold om at endringer kan forekomme. Slike endringer skal ikke forringe kvaliteten på boligen. Ved overtakelse av din bolig vil du få utlevert relevant dokumentasjon på boligens materialer, utstyr og oppbygning, samt rettledning i bruk og vedlikehold.

SKJEGGKRE

Skjeggkre er et insekt som har fått raskt utbredelse etter at dette ble allment kjent i Norge i 2014. Det er ikke påvist noe helseskadelig eller bygningsmessige skader av skjeggkre. Skjeggkre vil sjelden komme inn i boligen sammen med bygningsmaterialer, derimot vil dette ofte komme inn ved pappemballasje eller via, vesker, klær m.v. Selger kan ikke garantere at det ikke finnes skjeggkre i boligen ved overlevering. Det samme gjelder andre innsekter som perlekre, sølvkre etc. For nærmere informasjon vises til Folkehelseinstitutters nettsider.

HEKSESOT

Med dagens tette boliger og miljøvennlig malingstyper kan det være fare for dannelse av heksesot inne i leilighetene. Alle leiligheter bør derfor ventileres godt det første året, og beboerne bør være forsiktig med bruk av gass og levende lys innvendig.

Det tas forbehold mot eventuelle trykkfeil i leveransebeskrivelsen.

Ved divergens mellom Teknisk beskrivelse med romskjema og annen beskrivelse/ bilder i salgsprospektet, gjelder Teknisk beskrivelse med romskjema.

Dersom detaljprosjekteringen medfører krav til søknad om endring av tegninger i rammetillatelsen, tas det forbehold om off. myndigheters endringstillatelse.

Bildene i prospektet er illustrasjoner. Avvik vil forekomme. Møbler er kun til illustrasjon på plantegninger og illustrasjonsbilder og er ikke en del av leveransen.

Vedlegg >

Teknisk beskrivelse

Denne beskrivelsen gjelder Thams gate 4. Boligprosjektet ligger i Drammen kommune. I Thams gate 4 planlegges det til sammen 30 leiligheter med tilhørende parkeringskjeller.

Thams gate 4
Prosjektbeskrivelsen beskriver hvilke materialer og arbeid som inngår i leveransen for leilighetene. Leveranser utføres i henhold til teknisk forskrift av 2017 (TEK17).

Se romskjema for leveransebeskrivelse for leilighetene og fellesareal i bygget.

Bæresystemer
Hovedbæresystem i stål og betong. Etasjeskiller leveres hovedsakelig i betong. Det blir synlige V-fuger i himlinger.

Fasader
Fasader består i hovedsak av puss og trekledning eventuelt platekledning.

Yttertak
Takkonstruksjonen isoleres og dimensjoneres i henhold til energiberegninger. Det legges taktekking med forskriftsmessig fall til sluk. For takterrasse legges det tremmegulv. For utforming se takplan.

Himlinger
Det må påregnes lokale nedforinger og/eller innkassinger i himlinger grunnet tekniske installasjoner i leilighetene.

Innervegger
Innervegger utføres generelt i stenderverk som kles med gips på begge sider, alternativt med en eller flere vegger av betong. Internt i leilighetene isoleres innvendige vegger mot bad og sjakt.

Tilpasning for rullestol/tilgjengelighet
Ved behov for bruk av rullestol i leilighetene, må kjøper påregne å fjerne eller flytte hele, eller deler av innredningen i leiligheten. Ikke alle leiligheter har tilgjengelighetskrav, kontakt selger for mer informasjon.

Vinduer/balkongdører/skyvedører
Utvendig leveres disse med aluminiumskledning og innvendig hvitmalt. Innvendig leveres det omramming rundt vinduer og dører. Alle åpningsbare vinduer leveres med barnesikring. Balkongdører i 1 etg. leveres med innvendig låssylinder. I andre etasjer leveres det knappevrider innvendig. Slagretning på balkongdørene og skyvedørene er kun veiledende i salgstegningene og på illustrasjonene. Det kan ikke brukes som grunnlag for møblering. Forbehold om at endringer kan forekomme.

Dører
Glatte hvite innvendig dører. Gjæret hvitt listverk med synlige stifter. Krom vrider. Dør fra felles korridor til leiligheten leveres med farge bestemt fra arkitekt.

Påregnelig svinn, krymping
I nyoppførte bygninger må det i noen grad forventes svinn og krymping av materiale, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping av trevirke

og betong. Slike forhold er ikke å anse som mangler ved levert ytelse.

Sportsboder
Alle leilighetene får egen sportsbod. Bodene vil hovedsakelig være lokalisert i parkeringskjeller. Bodene vil bli fordelt av selger i forkant av innflytting. Sportsboder får en størrelse på minst 5 kvm for leiligheter over 50 kvm. Sportsbod utføres som nettingbod med tett dør og med feste for hengelås.

Det gjøres oppmerksom på at det i enkelte sportsboder vil kunne være tekniske installasjoner slik som f.eks. ventilasjonskanaler og fremføring av VA-anlegget eller bæresystem, som kan redusere det totale lagringsvolumet.

Sportsboder er kun ment for lagring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktsvingninger. Hengelås leveres ikke.

Varmeanlegg/oppvarming
Det vil bli levert vannbåren varme for oppvarming. På baderom leveres det elektriske varmekabler i gulv.

Ventilasjon
Det leveres balansert ventilasjonsaggregat med varmegjenvinner. Innblåsing av luft til alle oppholdsrom via ventiler, samt avtrekk fra bad og kjøkkenventilator. Utlufting over tak/ventilasjonstårn kan medføre sjenerende lukt.

Elkraft – fordeling
Forbruker med jordfeilvarsling, fordelingsskap og måler. Anlegget legges så langt det lar seg gjøre skjult i leilighetene. Kjøpere må dog påregne åpent anlegg på betongvegger. Kjøper må selv tegne strømabonnement.

Sikringsskap plasseres i leilighetene.

Leveranse av elektropunkter iht. bestemmelsene i NEK 400:2018. Strøm til fellesarealer og garasje blir levert fra egne målere.

Belysning i trapperom og garasje styres med bevegelses- sensorer, slik at lyset dempes når arealene ikke er i bruk. Det legges opp til at parkeringsplassene i

innenders garasjeanlegg kan få strøm til opplading av el- bil. Fordeling og ladestasjon til den respektive parkeringsplass vil bli tilbudt som tilvalgsbestilling og betales av de kundene

som bestiller dette. Det legges til rette for felles systemer for lading av elbiler. Med et felles system kan tilgjengelig effekt omfordeles på samtlige ladepunkter slik at kapasiteten på det enkelte punkt kan variere.

Felles belysning
Anlegg for belysning av private veier/plasser og øvrige fellesarealer eies og vedlikeholdes av det fremtidige sameiet.

Heis
Det leveres heis i forbindelse med trapperom. Heis går ned til garasjekjeller.

Renovasjon
Det leveres felles avfallsrom i plan 1.

Postkasser
Postkasser med sylinderlås leveres og monteres i forbindelse med inngangspartiet.

Adgangskontrollsystem
Det leveres låser og nøkler i system for å få god sikkerhet, kvalitet og funksjonell tilgjengelighet i prosjektet. Generelt leveres det tre sett nøkler til alle dører/arealer som beboere skal ha tilgang til.

Brann
Alle boligene blir levert med et automatisk slokkeanlegg/ sprinkleranlegg med synlige sprinklerhoder, samt ett håndslukkerapparat eller husbrannslange (plassert i kjøkkenbenk) i hver leilighet. Boder og garasjer vil også få automatisk slokkeanlegg/sprinkleranlegg. Det installeres røykvarslere i hele prosjektet iht. gjeldende lover og forskrifter.

Kabel-TV/bredbånd/IP-telefon
Det legges opp til et standardisert fiber IP-nettverk for distribusjon av TV- og datatjenester frem til boligen.
Det leveres ett komplett punkt i stue. Utbygger vil i forkant av innflytting tegne avtale med signalleverandør.

Merknader til romskjema og plantegninger
Det gjøres spesielt oppmerksom på følgende informasjon i romskjema:

- Skyvedørsfronter og garderober er stiplet inn i salgstegningene for å vise mulig plassering, og er ikke en del av leveransen.
- Plantegningene presentert i prospektet er ikke detalj- planlagt med kjøkkenleverandør. Det vil derfor i noen tilfeller være avvik på kjøkken mellom plantegning og kjøkkentegning. Alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er kun ment å danne ett inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/ inventar/hvitevarer medfølger ikke, og det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle leilighetene.

Romskjema

ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	VVS	ANNET
HOVEDINNGANG/ TRAPPEROM/ KORRIDORER	Fliser 30x60 i inngangsparti og foran heis. Betongtrapper og korridorer med vinylbelegg.	Sparklet og malt.	Sparklet og malt og/eller system-himling Synlig V-fuge i betonghimling. Synlige sprinklerhoder.	Ringeteblå. Ringeklokke ved inngangsdør til leiligheter. Belysning.	Frostfri utekran.	Postkasser ved inngangsparti.
GARASJE	Asfalt eller betong.	Betong/mur stavbundet hvit. Kontrastfarge på enkelte vegger/ søyler	Betong stavbundet hvit. Garasje isolasjons-himling.	Belysning. Lading av el-bil som tilvalg.		Automatisk portåpner med mobil-løsning. P-plasser oppmerkes og nummereres.
SPORTSBOD I P-KJELLER	Overflatebehandlet stavbundet betong.	Netting/stavbundet betong. Tette dører i front.	Betong stavbundet hvit. Garasje isolasjons-himling.			Boder nummereres. Synlig kanal- og rørføringer kan forekomme og kan redusere bodens lagringskapasitet.
TEKNISKE ROM	Vinylbelegg/ Epoxy eller annen behandling for vannfasthet.	Stavbundet gips eller betong.	Stavbundet gips eller betong.	Belysning. Stikk	Sluk/Pumpesump	
HEIS	Vinylbelegg eller tilsvarende.	Børstet rustfritt stål på vegger og fronter.	Børstet rustfritt stål.	Lamper innfelt i tak.		Speil Håndløper

ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	VVS	ANNET
ENTRE/HALL	Vinylbelegg eller tilsvarende. Tilhørende gulvlist m/synlige spikerhull.	Sparklet og malt. Fargekode NCS S 1005-G80Y.	Sparklet og hvitmalt gips/betong. Fargekode NCS S 0500-N Ikke taklist. Synlig V-fuge i betonghimling. Synlige sprinklerhoder.	To-veis porttelefon. Lampepunkt i tak m. bryter. Stikkontakter iht. NEK 400.		Entredør, glatt hvit eller grålmalt med ikkelåsut, FG godkjent låskasse og sluttstykke. Tekniske installasjoner (skap) kan forekomme, og vil kunne redusere entreens areal/ lagringskapasitet. Det leveres ikke garderobeskap som standard.
STUE	Vinylbelegg eller tilsvarende. Tilhørende gulvlist m/synlige spikerhull.	Sparklet og malt. Fargekode NCS S 1005-G80Y.	Sparklet og hvitmalt gips/betong. Fargekode NCS S 0500-N Ikke taklist. Synlig V-fuge i betonghimling. Synlige sprinklerhoder.	Stikk for taklys ved topp vegg m. bryter. IT/TV punkt (komplett) Stikkontakter iht. NEK 400. Vannbåren varme i gulv og radiatorer i felesrealer.		
SOVEROM	Vinylbelegg eller tilsvarende. Tilhørende gulvlist m/synlige spikerhull.	Sparklet og malt. Fargekode NCS S 1005-G80Y.	Sparklet og hvitmalt gips/betong. Fargekode NCS S 0500-N. Ikke taklist. Synlig V-fuge i betonghimling. Synlige sprinkler/ sprinklerhoder.	Stikk for taklys ved topp vegg, med bryter. Stikkontakter iht. NEK 400.		Det leveres ikke garderobeskap som standard.

ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	VVS	ANNET
KJØKKEN Tilvalg angitt på tilvalgslisten	Vinylbelegg eller tilsvarende. Tilhørende gulvlist m/synlige spikerhull.	Sparklet og malt. Fargekode NCS S 1000-N.	Sparklet og hvitmalt gips/betong. NCS S 0500-N. Ikke taklist. Synlig V-fuge i betonghimling. Synlige sprinkler/ sprinklerhoder.	Kontakt ved tak m/ bryter. Stikkontakter iht. NEK 400.	Avtrekk over platetopp med lys. Oppvaskbenk med ned- felt beslag i rustfritt stål. Ettgreps blandebatteri med høy svingbar tut og oppløft (propp). Batteri med stoppekran for oppvaskmaskin.	Leveres med hvitevarer.
BAD	Fliser 10x10 cm lys grå, og mosaikk i dusj. Fug med farge tilsvarende flis. Nedsenket dusjsone.	Fliser 60x30 cm lys grå. Fug med farge tilsvarende flis.	Hvite plater / hvitmalt gips. Evt. inspeksjonsluker på vegg. Synlige sprinklerhoder.	Innfelte hvite LED downlights i tak. Lys over vask/speil. Lys i speil. Dobbelt stikk på vegg ved servant. Stikkontakter for vaskemaskin og tørketrommel. Det leveres elektriske varmekabler i badegulv.	Vegghengt toalett. Servantbatteri etgrep med oppløft (propp). Dusjbatteri med ter- mostat, dusjhode med slange på veggmontert stang. Opplegg for vaskemaskin/ tørketrommel.	Det leveres hvit innredning og heldekkende benkeplate med nedfelt servant. Det leveres innredning i den standardbredden det er plass til iht. leverandørens sortiment. Det det leveres overskap med speil. Rettvinklede dusjvegger / herdet klart glass som kan svinges inn i dusjnisjen når dusjveggene ikke er i bruk. Leveres og monteres iht. TEK 17.

ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	VVS	ANNET
BOD Se plantegning for hvilke leiligheter det gjelder.	Vinylbelegg eller tilsvarende. Tilhørende gulvlist m/synlige spikerhull.	Sparklet og malt. Fargekode NCS S 1000-N.	Sparklet og hvitmalt gips/betong. Fargekode NCS S 0500-N. Ikke taklist. Synlig V-fuge i betonghimling. Synlige sprinkler/ sprinklerhoder.	Lampe m/bryter. Stikkontakt.		Tekniske installasjoner (skap) kan forekomme, og vil kunne redusere bodens areal/ lagringskapasitet.
BALKONG	Betong eller tremmegulv.	Puss eller trepanel	Lydabsorberende plater eller betong.	Utelampe med innvendig bryter. Dobbel stikkontakt.		Rekkverk- Tett brystning med glass.
TAKTERRASSE	Tremmegulv. Tekniske installasjoner kan forekomme. Se tilkplan.	Puss eller trepanel		Utelampe med innvendig bryter. Dobbel stikkontakt.	Frostfri utekran	
UTEPLASS PÅ TERRENG	Tremmegulv	Puss eller trepanel		Utelampe med innvendig bryter. Dobbel stikkontakt.		

ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	VVS	ANNET
GARDEROBESKAP OG SKYVEDØRS-FRONTER						Det leveres ikke garderobeskap eller skyvedørsgarderober som standard.
NEDFORING LEILIGHETER						I enkelte områder av leiligheten vil taket bli foret ned for å skjule tekniske føringer. Det vil i disse områdene bli gipshimling og redusert takhøyde. Synlige sprinkler/sprinklerhoder.
INNERDØRER						Glatte hvite (S-0502-Y) dører. Ojaret hvitt (S-0502-Y) listverk med synlige stifter. Terskel i standard eike farge. Matt vrider i krom.
VINDUER						Innvendig farge S-0502-Y med tilhørende føringer og gerikter. Med synlige stifter.
UTOMHUSAREAL NORD PLAN 1					Frostfri utekran.	Se utomhusplan.

PRIVATMEGLEREN

SALGSINFORMASJON – THAMS GATE 4-6

Selger
Bragernes T4&T6 AS
Organisasjonsnummer: 898521532
Adresse: Karenslyst Allé 8 A, 0278 Oslo

Selger er hjemmelshaver til eiendommen.

Megler
Privatmegleren Drammen/Liavaag Eiendom AS
Besøksadresse: Nedre Storgate 19, 3015 Drammen
Postadresse: Nedre Torggate 20, 3015 Drammen
Tlf. 4000 2328

Meglers oppdragsnummer: 83-22-9002

Oppdragsansvarlig
Morten Liavaag
Tlf. 950 49 850
Epost: morten.liavaag@privatmegleren.no

Eiendommen
Eiendommen har adresse Thams gate 4. Matrikkelnummer er gnr. 114 bnr. 1000 i Drammen kommune.
Eiendommen vil bli seksjonert, og hver leilighet blir tildelt endelig matrikkelnummer med eget seksjonsnummer og endelig adresse. Selger står fritt til å bestemme seksjonsnummer.

Tomt: Felles, eiet tomt
Tomten størrelse utgjør ca. 725 kvm
Tomten disponeres av seksjonseierne i henhold til seksjonering eller vedtekter.

Eier- og organisasjonsform
Eiendomstype: Selveierleilighet
Eierform: Eierseksjon

Prosjektet består av 28 boligseksjoner. Bygget vil bli over 4 etasjer. Selger forbeholder seg retten til å endre antall seksjoner, størrelse og sammensetninger av usolgte boliger og/eller fellesarealer dersom det vurderes som hensiktsmessig. Kjøper kan ikke nekte å overta boligen selv om seksjonering eller tinglysning av hjemmelsovergang ikke er gjennomført på overtakelsesdagen. Kjøpesummen vil i slike tilfeller bli stående på meglers klientkonto inntil Kjøper er sikret hjemmel.
Selger forbeholder seg retten til å endre organiseringen mht. antall sameier, enheter/eierform og generell organisering, avhengig av fremdrift og salgstakt m.m.

Garasje/parkering og boder
Det medfølger en sportsbod til hver seksjon i kjelleren.
Boder vil få direkte adkomst fra garasjekjeller.
Det vil være mulig for noen Kjøpere å kjøpe en parkeringsplass i tillegg til seksjonen.
Parkeringsplasser er plassert i garasjeanlegget under bygget.

Garasjekjelleren vil bli etablert som en næringsseksjon som overføres Sameiet ved overtagelse av fellesarealene.
Sportsboder og p-plasser blir samtidig overført med tinglyst eksklusiv bruksrett til seksjoner.
Etter overføring av boder og p-plasser til seksjoner blir næringsseksjonen bestående av heis og tekniske rom.
Øvrige arealer, så som trapp, korridor, sykkelparkering og utomhusareal blir fellesareal i eierseksjonssameiet.

Adkomst
Prosjektet har enkel adkomst med både offentlig kommunikasjon, bil og sykkel. Det er bussholdeplass og togstasjon rett i nærheten.

Sameie/forretningsfører
Forretningsfører er pt. ikke avklart. Utbygger har på vegne av sameier, anledning til å stifte og å inngå bindende forretningsføreravtale med 6-12 mnd. oppsigelse.
Sameiet er pliktig til å avholde årsmøte hvor regnskap og budsjett skal fremlegges. Sameiets styre har ansvarsrett for at eiendommen forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes på årsmøte.
Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor styre blir valgt, og sameiets budsjett, vedtekter og ev. husordensregler vil bli gjennomgått.
Lokalleie i forbindelse med møte og ev. gebyr for registrering i Brønnøysund faktureres sameiet ved overtakelse, ev. via startkapital.
Det er ikke tillat å eie mer enn 2 seksjoner i sameiet, jfr. Eierseksjonsloven §23.
Utbygger vil på vegne av kjøper/sameiet inngå avtaler bl.a. om:
- Avtale om forretningsførsel
- Strømleveranser
- Avtaler om henting av avfall
- Levering av fjernvarme
- Driftsavtale for avlesning av fjernvarme og varmtvann
- Driftsavtale for porttelefonanlegget
- Drift og vedlikehold av heiser
- Avtale om direkte varsling av Brannvesenet
- Lovpålagte serviceavtaler f.eks. i sammenheng med FDV-dokumentasjon
- Avtale om vaktmestertjenester
- Avtale om kabel-tv/bredbånd
- Avtale om skjøtsel av utomhusarealer
- Ev. andre avtaler for fremtidig drift/service av eierseksjonssameiet

Utbygger tar forbehold om at det vil kunne gjelde bindingstid på enkelte av disse leveransene.

Vedtekter
Det foreligger utkast til vedtekter vedlagt i prospekt. Utkast til budsjett foreligger pt. ikke.

Vedtekter fastsettes av utbygger i forbindelse med innsendelse av seksjoneringssøknaden.
Endringer kan fremmes av seksjonseierne i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på årsmøte.

Fellesutgifter
Felleskostnadene innbefatter så som felles bygningsforsikring, kostnader til drift og vedlikehold, kommunale avgifter og strøm/oppvarming i fellesareal.

Estimerte fellesutgifter vil kunne utgjøre ca. 30,- kr. Per kvm BRA per mnd.

Videre estimeres grunnpakke tv/bredbånd ca. Kr. 399,-per mnd. per seksjon.

Det understrekes at dette er stipulerte anslag. Størrelsen påvirkes av hvilket servicenivå sameiet beslutter. De som kjøper p-plass vil få driftsutgifter (ca.kr. 250,-/mnd. pr. plass) i tillegg. Utgifter til fjernvarme til oppvarming og varmtvann kommer i tillegg og vil enten bli fakturert hver leilighet etter eierbrøk på sameiets felles måler, alternativt kan Sameiet tegne avtale om installasjon av målere i hver leilighet og disse blir fakturert direkte etter forbruk mot en bindingstid med energileverandør. Kjøper tegner eget strømabonnement. Utbygger vil stå ansvarlig for fellesutgifter for ferdigstilte usolgte leiligheter.

Drammen kommune praktiserer ikke eiendomsskatt p.t.

Betalingsbetingelser

1) Det forutsettes at depositum/forskudd på 10% av kjøpesum (for AS 20% ved inngåelse av kjøpekontrakt) betales innen 14 dager etter signering av kjøpekontrakt. Innbetalingen skal være fri egenkapital.
2) Ev. tilvalg/tilleggsbestillinger betales sammen med resterende del av kjøpesummen ved overtagelse, jfr. pkt. 3
3)Resterende del av kjøpesummen inkl. omkostninger betales uoppfordret innen kl. 16 fem virkedager før overtagelse.
4) Påløpte renter tilfaller Kjøper frem til skjøte er tinglyst på Kjøper, med mindre Selger får disposisjonsretten over beløpet som en følge av at det stilles garanti iht. buofl§47. Kjøper aksepterer at utbetaling kan finne sted til Selger før overskjøting mot at §47 garanti blir stilt.

Omkostninger
Dokumentavgift til staten, 2,5 % av boligens andel av tomteverdi ved tinglysningstidspunkt, se prisliste.
Startkapital kr. 5 000,- pr leilighet
Gebyr for tinglysning av skjøte kr. 500,-.
Tinglysningsgebyr for pantobligasjon kr. 500,-.

Startkapital innkreves av forretningsfører i forbindelse med innflytting.

Det tas forbehold om at beregningsgrunnlaget for dokumentavgiften godkjennes hos Statens Kartverk, samt eventuell endring i de oppgitte offentlige gebyrer. Kjøper av p-plass vil bli belastet et saksbehandlingsgebyr til kommunen og gebyr til tinglysning ved overskjøting av p-plass fra næringsseksjonen til Kjøpers seksjon.

Ligningsverdi

Ligningsverdi for boligen vil være avhengig av om den er primærbolig eller sekundærbolig. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25 prosent av leilighetspris for primærbolig og 90 prosent for sekundærbolig. Ligningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrås årlige kvadratmetersatser. For beregning av ligningsverdi, gå inn på: www.skatteetaten.no/no/Selvbetjening/Kalkulatorer/Boligkalkulator/.

Forsikring

Bygg og eiendom vil være forsikret av Selger frem til overtagelse. Fra overtagelsesdato vil sameie eller Selger på vegne av sameie tegne fullverdiforsikring. Innboforsikring må tegnes av beboer.

Arealer

Se vedlagte salgstegninger.

Arealene er oppgitt i bruksareal (BRA) og primærrom (P-rom). Arealene er beregnet ut fra Norsk Standard 3940. BRA-arealet angir leilighetens areal innenfor omsluttende vegger. P-rom er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. I samsvar med opparbeidet praksis skal det ikke trekkes for sjakter som går gjennom leiligheten, uavhengig av hva disse sjaktene betjener. Det brukes samme kategori på sjakter som rommet sjaktene ligger mot. Går sjakten mot bod blir det S-ROM (ikke P-ROM). Der sjakten ligger mellom S-ROM og P-ROM vil sjakten bli S-ROM (ikke P-ROM).

På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor rommets omsluttede vegger. Det tas forbehold om mulige endringer i romarealene i forbindelse med detaljprosjektering.

Det kan forekomme mindre avvik mellom målsatte byggetegninger, tegninger i prospekt og bygningens faktiske mål. Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5% mindre/større enn det oppgitte areal.

Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelbestilling som følge av at avvik kan forekomme.

Arealfordeling

Se vedlagt salgstegninger.

Betalingsbetingelser

Gyldig finansiering må foreligge ved budgivning og er en forutsetning for aksept av bud. Ved manglene finansieringsbevis ved kjøp gjennom selskap/AS vil kredittvurdering foretas. Det er videre avtalt 10 % forskudd av total kjøpesum ved kontraktsinngåelse, som skal innbetales med 14 dagers frist så snart garanti iht. bustadoppføringslovas § 12 er stilt på vegne av Selger.

For Kjøpere som Selger vurderer som profesjonelle aktører er forskudd avtalt å utgjøre 20 % av total kjøpesum. Innbetalingen må være fri egenkapital. Delinnbetaling(er) fra Kjøper forutsetter at Selger har stilt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 12. Alle renter på beløp innbetalt til meglers klientkonto tilfaller i sin helhet Selger under forutsetning av at Selger har stilt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47. Stilles ikke slik garanti tilfaller rentene på innbetalt beløp Kjøper. Det kan ikke tas pant i kjøpt bolig for delinnbetalingen. Hovedoppgjør (rest kjøpesum og kjøpsomkostninger) skal innbetales til meglers klientkonto fem virkedager før overtakelse.

Ved forsinket betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelse, byggestart og 30 dager for øvrige avtalte innbetalinger, har Selger rett til å heve handelen og foreta dekningssalg av boligen. Selger vil holde Kjøper ansvarlig for Selgers eventuelle økonomiske tap som følge av Kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i Kjøpers innbetalte delinnbetaling, herunder også for renter og andre omkostninger, som påløper på grunn av Kjøpers mislighold.

Eventuelle tilvalg/endringer betales sammen med resterende del av kjøpesum ved overtagelse. Det kan stilles krav om betaling av tilvalg/endringer og/eller finansieringsbevis/forskudd for bestilte tilvalg etter samme regler som gjelder for kjøpesum.

Ferdigstillelse/overtagelse

Selger vil søke om trinnvis igangsettingstillatelse i byggesaken (riving, grunnarbeider, alle arbeider). Forutsatt avklaring om forbehold om salg av 50% av totalverdi i prosjektet og igangsettingtillatelse for alle arbeider gis i høst 2024 er forventet overtagelse 3. kvartal 2026, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt.
Når forbehold er avklart skal Selger fastsette en overtagelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtagelsesperioden begynner og slutter.
Senest 4 uker før ferdigstillelse av boligen skal Selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtagelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktsutløsende.

Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

Ferdigattest vil normalt ikke foreligge ved overtakelse. Selger skal fremskaffe midlertidig brukstillatelse for Eiendommen før overlevering til Kjøper. Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er eiendomsmegler forpliktet til å gjøre Kjøper oppmerksom på at det bør etableres tilstrekkelig sikkerhet for Kjøpers krav. Eiendomsmegler skal deretter bistå partene med å etablere tilfredsstillende sikkerhet som ivaretar Kjøpers interesser.

Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor Selgers kontroll har Selger krav på fristforlengelse, jf. Buofl § 11. Selger plikter i så fall å varsle Kjøper skriftlig så snart Selger blir oppmerksom på at dette kan skje. Dersom selgeren er forsinket i henhold til buofl. § 17, kan forbrukeren etter lovens kapittel III kreve dag- mulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Regulering

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende (Bybebyggelse) Kommuneplan (5.10.2015)
Ukjent Kommunedelplan - Kommunedelplan sentrum (30.5.2006)

GJELDENDE REGULERING
Eiendommen ligger i et regulert område
Reguleringsformål
3005 060254-3 REGULERINGSPLAN FOR KVARTALET ALBUMS GATE - THAMS GATE (27.10.1998)
Annet kombinert formål (Boliger/næring)
3005 060254-3 REGULERINGSPLAN FOR KVARTALET ALBUMS GATE - THAMS GATE (27.10.1998)
Annet kombinert formål

BEBYGGELSESPLAN
Eiendommen eller en del av eiendommen omfattes ikke av en bebyggelsesplan etter eldre PBL

REGULERING UNDER ARBEID
Det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen
3005 20210007 Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2022-2034

PLANFORSLAG
Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen

Eiendommen ligger i gul støysone ifølge Drammen kommune.

Sentrumsplanen – retningslinjer og bestemmelser.
Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for kvartalet Cappelens gate – Albums gate – Thams gate – Rømers vei.

Kommuneplanen, sentrumsplanen og reguleringsbestemmelser til reguleringsplan ligger ikke vedlagt i prospektet. Dette kan leses på kommunens hjemmeside. Fås ved henvendelse til megler.

Servitutter/rettigheter

Det er lovbestemt panterett til sameiet.
Det skal ved hjemmelsoverføringen ikke hvile uvedkommende panteheftelser i eiendomsretten.

Selger kan også tinglyse bestemmelser som er nødvendige for å gjennomføre prosjektet, pålagt av offentlige myndigheter, eller nødvendige bestemmelser knyttet til prosjektet, sameiet, naboforhold, m.m.

Det er pr. d.d. tinglyst følgende heftelser i eiendomsrett som vil følge eiendommen, og som betyr at Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Tinglyste servitutter på gnr. 114 bnr. 1000:
Dagboknr.: 901947
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: 3005-114/998

Tinglyst servitutt og avskrift av denne kan fås ved henvendelse til megler.

Byggemåte

Se vedlagte leveransebeskrivelse for utfyllende informasjon. Det tas forbehold om mindre endringer i konstruksjon, materialvalg, tomtetilpasninger, rørføringer og lignende som ikke reduserer eiendommens kvalitet, samt endringer som er nødvendige som følge av offentlige pålegg.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann- og avløpsledninger/rør vil ha private stikkledninger inn på eiendommen.

Avtalemessige forhold

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpstilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere seksjoner til samme Kjøper. Selger vil benytte egen standard kjøpekontrakt for alle salg i prosjektet. Det forutsettes at bud er lagt inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten og en eventuell aksept av bud fra Selger gis under samme forutsetning. Standard kjøpekontrakt er et vedlegg til denne salgsoppgave.

Avbestilling

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova kapittel VI. Slik avbestilling gir Selger rett til økonomisk kompensasjon.
Dersom Kjøper avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse, betaler Kjøper et avbestillingsgebyr, jf. bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 10 % av Kjøpesummen.
Dersom Kjøper avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes Selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med bustadoppføringslova §§ 52 og 53.

Adgang til utleie

Bolig i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Det kan imidlertid følge av sameiets vedtekter at leietager skal godkjennes av styret, jf. eierseksjonsloven § 22. Styret må ha "saklig grunn" for ikke å godkjenne leietager.

Odel/konsesjon

Det er ingen odel eller konsesjon.

Energimerking

Generelt vil leilighetene få energiattest med oppvarmingskarakter gul og energikarakter B, avvik kan forekomme for enkelte leiligheter. Ingen leiligheter vil få svakere energikarakter enn D. Energimerking utføres av selger og må foreligge for å få utstedt ferdigattest.

Priser

Boligprisene fremgår av prisliste. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisen på usolgte enheter.

Videresalg

Videresalg av kontraktposisjon krever Selgers forutgående skriftlige samtykke.

Videresalg fra forbruker (Kjøper 1) til forbruker (Kjøper 2) gjennomføres ved transport. Selgers «Avtale om transport av kjøpekontrakt» skal benyttes.

Ved videresalg fra næringsdrivende (Kjøper 1) til forbruker (Kjøper 2) må det inngås en egen kjøpekontrakt mellom Kjøper 1 og Kjøper 2, som oppfyller reglene i bustadoppføringslova jf. § 1 (1) bokstav b). Kjøper må selv besørge og bekoste en slik salgsprosess. Selgers garantier i henhold til punkt 3 overføres ikke til det nye kontraktsforholdet.

Kjøper betaler et gebyr på kr 80 000 for Selgers merkostnader som følge av videresalget.

Videresalg av kontraktposisjon tillates ikke de siste 45 dager før overtakelse.

Eventuell endring av eierskap eller navnendring fra kjøpers side etter bud/aksept krever selgers forutgående samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. I den forbindelse vil det påløpe et honorar på kr. 7 500,- inkl. mva. til megler, som innbetales i forbindelse med endringen. Hjemmelsendring må være megler i hende innen 6 uker før varslet overtagelse.

Tilvalg og endringer

Avhengig av byggearbeidenes fremdrift, kan den enkelte Kjøper få mulighet til å variere standarden på sin bolig. Det vil bli utarbeidet en tilvalgsmeny og en digital tilvalgsportal for prosjektet, hvor man i en begrenset tidsperiode vil kunne gjøre tilvalg på boligene. Tilvalgsmuligheter vil omfatte type parkett, innvendige dører, fliser i bad, farger på vegg, elektro m.m. Det vil også være mulig å gjøre tilvalg på kjøkken og garderobe hos prosjektets kjøkkenleverandør. Tilvalg medfører pristillegg som vil fremgå av tilvalgslisten. Priser kan inneholde påslag til Selger/entreprenør for merarbeid knyttet til administrering av tilvalg og endringer fra underleverandører.

Kjøper vil også ha anledning til å bestille endringer utover prosjektets tilvalgsmeny, mot tillegg i pris. Ønsker om endringer vil medføre at selger, entreprenør, tekniske konsulenter og/eller arkitekt må vurdere ønskene. Kjøper må dekke kostnadene for disse vurderingene, uavhengig av om endringene blir bestilt eller ikke.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger/entreprenør er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 % jf. Bustadoppføringslova § 9.

Endringer kan ikke gjennomføres dersom de er i strid med rammetillatelse eller vil kunne medføre forsinkelse i prosjektets fremdrift. Typiske endringer som ikke tillates er endring av fasade, vindusform, ventilasjon, sprinkel, plassering av vann og avløp. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting av prosjektet, må interessent/Kjøper være kjent med og akseptere at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Det må da tas forbehold i kjøpetilbudet dersom interessent/Kjøper har ønske om tilvalg/endring som denne mener skal være mulig å få levert av Selger. Det kan ikke benyttes andre leverandører eller utførende ved kjøp av tilleggstjenester/endringer enn de utbygger har valgt for prosjektet.

Konferer megler for nærmere informasjon.

Bustadsoppføringsloven

Handelen reguleres av lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. av 13. juni 1997 nr. 43. For Kjøpere som ikke måtte være forbrukere tar Selger forbehold om å inngå kjøpekontrakter som avviker fra Bustadoppføringsloven.

Selger plikter å stille bankgaranti på 3% av kjøpesum i byggetiden og 5% av kjøpesum i 5 år etter overlevering av boligen til Kjøper. Overføring av Kjøpers delinnbetaling fra megler til Selger er avhengig av at Selger har stilt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47. Selger kan likevel motta hele eller deler av kjøpesum før overtagelse og tinglyst skjøte mot å stille tilsvarende selvskyldnergaranti fra godkjent finansinstitusjon. Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av Selger. Videre forutsetter Selger at skjøte tinglyses på den/de Kjøper(e) som har fått aksept på sitt bud. Kjøper har anledning til å be om samtykke til transport eller direkteoverskjøting, men Selger står helt fritt til å avslå eller akseptere en slik forespørsel. Et eventuelt samtykke vil medføre gebyr til Selger kr 40.000-. Kjøpere som ikke regnes som forbrukere iht. loven vil ikke ha anledning til å transportere kontrakten, og vil kun ha anledning til å videreselge iht. bustadoppføringslova. Bustadoppføringsloven kan i sin helhet fås ved henvendelse til Megler. Loven finner du også på www.lovdata.no.

Lov om eierseksjoner

For eierseksjoner gjelder lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65. Lovens § 23: Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finner du også på www.lovdata.no.

Lov om hvitvasking

Lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. av 6. mars 2009. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finner du også på www.lovdata.no.

Forbehold

Alle opplysningene i salgsmaterialet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessig og nødvendig, uten å redusere den generelle standard. Kjøper aksepterer, uten prisjustering, at utbygger har rett til å foreta slike endringer.

Det tas forbehold om skrivefeil/ trykkfeil i prospekt og leveransebeskrivelse. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i prospekt som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Alle illustrasjoner benyttet i markedsføring av prosjektet er kun ment å være av illustrativ karakter og avvik kan forekomme. Disse kan vise elementer og tilvalg som ikke er en del av standardleveransen. Dette gjelder også viste fasader, utomhusarealer og innredning i visningslokalet. Det gjøres oppmerksom på at utsikt og solforhold som er vist ikke er gjeldende for alle leiligheter. Salgstegninger i prospekt er illustrasjoner og omfatter ikke tilgjengelighetskrav.

Det tas forbehold om synlige rør/kanalføringer. Det tas også forbehold om plassering og størrelse på sjakter, tekniske skap, nedforinger og innkassinger. I forbindelse med elektro/ tv-data/sanitær/fjernvarme/ventilasjon, kan det komme inspeksjonsluker.

Ved flikkarbeider /utbedringer vil malte overflater bli utbedret med flikkmaling og ikke maling av hele flater.

Det tas forbehold om endelig utforming på innredning av kjøkken og bad. Møbler som vist på tegninger er kun å anse som illustrasjoner, og inngår ikke i leveransen. Garderobeskap inngår ikke i standardleveransen.
Det henvises til kontraktstegning og leveransebeskrivelse som beskriver detaljer ved leiligheten.

Skjeggkre ble første gang allment kjent i Norge i 2014 og utbredelsen har spredt seg raskt. Folkehelseinstituttet har informert om at de har kommet frem til en effektiv og sikker bekjempelsesmetode for skjeggkre. Skjeggkre vil sjeldent komme inn i boligen sammen med bygningsmaterialer. Det er imidlertid påvist at skjeggkre ofte kan komme inn med pappemballasje eller med personer via vesker, klær eller lignende. Skjeggkre kan spre seg fra en enhet til den neste. Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre i boligen ved overlevering.

Arealer er beregnet på grunnlag av tegninger på salgstidspunktet. Det tas forbehold om mindre arealavvik som skyldes nødvendige justeringer av konstruksjoner, sjakter o.l., uten å redusere boligens funksjonalitet. Salgstegninger er ikke gjengitt i målestokk og bør ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning eller møbler.

Det gjøres oppmerksom på at ferdigstillelsesgrad av utomhus arealer ved overlevering vil kunne avvike fra beskrivelser gitt i salgsmateriell. Det tas forbehold om offentlige pålegg som ikke er kjent på salgstidspunktet som kan medføre endringer.

Det tas forbehold om å endre organisering av prosjektet dersom dette viser seg hensiktsmessig, eventuelt som følge av krav fra plan- og bygningsetaten, og derav også endringer i vedtekter. I så tilfelle plikter kjøper å medvirke til alle vedtak om endring i eierseksjonssameier. Det vil si reseksjonering av eierseksjoner, samt gi de underskrifter som måtte være nødvendig for gjennomføring av byggetrinnene f.eks. i forhold til Statens Kartverk og bygningsmyndigheter.

1) Det tas forbehold om at igangsettingstillatelse er gitt innen 31.12.2024.

2) Det tas forbehold om at det innen 31.12.2024 er oppnådd tilstrekkelig salg som utgjør minimum 50% av prosjektets salgsverdi.

3) Det tas forbehold om at styrende organer hos Selger godkjenner og beslutter byggestart innen 31.12.2024.

Selgeren skal uten ugrunnet opphold varsle Kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort.

Selgeren er bundet av kontrakten dersom det ikke er sendt skriftlig melding til Kjøper om at forbeholdet gjøres gjeldende innen 21 kalenderdager etter utløpet av den aktuelle fristen.

Dersom kontrakten bortfaller på grunn av forbeholdene, skal Kjøperen få tilbakebetalt innbetalt forskudd uten ugrunnet opphold.

Følgende dokumenter er en del av denne salgsoppgaven:

- Utkast kjøpekontrakt
- Leveransebeskrivelse
- Kontraktstegninger
- Etasjeplan
- Fasadetegninger
- Utkast til vedtekter

Drammen, 13.08.2024

PRIVATMEGLEREN

Kjøpekontrakt
Bolig under oppføring

(selveier/eierseksjon)

Thams gate 4

Leilighet:

Megler:	Liavaag Eiendom AS Foretaksregisteret orgnr. 993479470MVA
Type oppdrag:	04.Salg eiendom-prosjektert(buoppflov)
Eierform:	Eierseksjon / Fellestomt
Oppdragsnr:	83-22-9002
Omsetningsnr:	

KJØPEKONTRAKT

Om rett til selveiet bolig under oppføring

Kontraktens bestemmelser utfylles av bustadoppføringslova (buofl.) av 13. juni nr. 43 1997 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig eller fritidsbolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

Utbyggers prospekt med beskrivelse av eiendommen, samt meglers salgsoppgave og vedlegg med informasjon om rettigheter og forpliktelser for kjøper av bolig under oppføring, er en del av denne kontrakt.

Mellom

Bragernes T4&T6 AS orgnr. 898521532
Karenslyst Allé 8 A
0278 Oslo
Epost: sverre.tidemand@sonata.as

heretter kalt selgeren, og

heretter kalt kjøperen, er i dag inngått følgende avtale

§ 1

SALGSOBJEKT OG TILBEHØR

Type eiendom	Selveierleilighet i eierseksjonssameie
Matrikkel	Gnr. 114 Bnr. Bnr. 1000 i Drammen kommune
Eierform tomt	Fellestomt

Til boligen medfølger:

- Garasjeplass, antall:
- Bruksrett til del av fellesarealer.

Prosjektet er planlagt med 28 seksjoner.

Hjemmelshaver til eiendommen er Bragernes T4&T6 AS orgnr. 898521532

Boligen leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt mv. som kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt.

§ 2 KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Kjøper må betale omkostninger uoppfordret til meglers klientkonto samtidig med sluttoppgjøret. Under følger en total oppstilling:

Kjøpesum og omkostninger	**Beløp**
Kontraktssum	,-
Startkapital til sameiet	5 000,-
Dokumentavgift	,-
Tingl.gebyr skjøte	500,-
Tingl.gebyr pantedokument	500,-
Totalt kr.	,-

Hertil kommer tinglysingsgebyr og attestgebyr (med satser som i oppstillingen over) for hvert pantedokument kjøper ytterligere må la tinglyse i forbindelse med etablering av lån. Omkostningen forfaller til betaling samtidig med restvederlaget. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer. Fullt oppgjør må være disponibelt på meglers klientkonto før overtagelse.

Kjøpesummen er kun gjenstand for justeringer på bakgrunn av endrings- og tilleggsarbeider ved skriftlig avtale mellom partene. Kjøperen kan ikke kreve å få utført endrings- eller tilleggsarbeid nedenfor som endrer kjøpesummen mer enn 15 %, jf. buofl. § 9. Alle endrings- eller tilleggsarbeider som kreves av kjøper skal avtales skriftlig mellom partene. Avtalen skal redegjøre for pris og ev. fristforlengelse som følge av endringene.

Det skal betales 10% forskudd av total kjøpesum ved kontraktsinngåelse, som skal innbetales med 14 dagers frist så snart garanti iht. bustadoppføringslovas §12 er stilt på vegne av selger. For kjøpere som selger vurderer som profesjonelle aktører er forskudd avtalt å utgjøre 20% av total kjøpesum.

Forskudd utgjør kr……,- for denne leiligheten.

§ 3 OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av megler eller oppgjørsforetak og gjennomføres i henhold til inngått avtale mellom kjøper og selger.

Oppgjør mellom partene foretas av:

Liavaag Eiendom AS
Nedre Torggate 20
3015 Drammen.
Orgnr: 993479470
Tlf / E-post: drammen@privatmegleren.no

Evt. bruk av eksternt oppgjørsforetak endrer ikke ansvarsforholdet som meglerforetaket har overfor kjøper og selger.

Avtalte forskudd, fakturerbare tilleggsarbeid, sluttoppgjør, omkostninger og evt. forsinkelsesrenter skal i sin helhet overføres eiendomsmeglers klientkonto nr **61380671572**, og merkes med **83-22-9002 Thams gate 4**

Hvis forskudd innbetales i ligningsåret før sluttoppgjør, skal kjøper oppgi beløpet som formue i skattemeldingen.

Det betales 10% forskudd av kjøpesummen ved kontraktsignering.

Dersom beløpet ikke kommer samlet overført fra èn, norsk bank på vegne av kjøper, forutsettes det at kjøper avklarer forholdet skriftlig med megler i god tid før oppgjør.

Kjøper har ingen plikt til å innbetale noen del av kjøpesummen før selger har stilt garanti etter buofl. § 12, og evt. forskuddsgaranti etter buofl. § 47.

Selger samtykker i at megler, så snart forskuddsbeløpet er underlagt selgers instruksjonsrett, kan trekke sitt tilgodehavende etter oppdragsavtalen.

Når selger har oppfylt vilkåret om å stille forskuddsgaranti etter buofl. § 47, godskrives selger renter av innestående forskuddsbetalinger på klientkonto, bortsett fra renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper. Kjøper og selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 (3).

Kjøpesummen regnes ikke som betalt før denne er godskrevet (valutert) meglerforetakets klientkonto. Dette innebærer at sluttoppgjøret (restsaldo etter betaling av forskudd) må overføres til klientkonto senest fem virkedager før overtagelse. Dette gjelder også vederlag for endringer og tilvalg som er avtalt mellom kjøper og selger.

Dersom kjøpet skal finansieres ved lån med pant i eiendommen, skal pantedokument(er) i tinglysingsklar stand være mottatt av meglerforetaket eller oppgjørsforetaket i god tid før overtagelse.

Kjøper må svare forsinkelsesrente av hele kjøpesummen ved forsinket innbetaling. Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 4 uker eller mer, betraktes oversittelsen som et vesentlig kontraktsbrudd, som gir selgeren rett til å heve. Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3. ledd bokstav e).

Selgeren har rett til å heve kontrakten og dekke sitt dokumenterte tap gjennom dekningssalg dersom kjøperen vesentlig misligholder betalingsbetingelsene eller øvrige forpliktelser etter denne kontrakt.

Dersom kjøper påberoper seg mangler ved overtagelse, skal det omtvistede beløp likevel betales til klientkonto (eller til sperret konto iht. buofl. «§ 49 Deponering av omtvista vederlag») innen fastsatt frist for at overtagelse skal kunne gjennomføres. Selger er da forpliktet til å avholde overtagelse, og megler vil etterkomme kjøpers instruksjon om tilbakehold av (deler av) kjøpesummen som sikkerhet retting av manglene. Alternativt blir partene enige om at deler av kjøpesummen sperres inntil manglene er utbedret. Meglerforetaket vil i slike tilfeller kun foreta utbetaling iht. skriftlig enighet mellom partene, eller rettskraftig dom.

Oppgjør og utbetaling til selger gjennomføres ikke før hjemmel til eiendommen er tinglyst på kjøper, jf. buofl. § 46, 1. ledd, og avtalte forbehold er oppfylt. Utbetaling til selger kan likevel gjennomføres ved tidspunkt for overtagelse, dersom selger har stilt forskuddsgaranti iht. buofl. § 47 for hele kjøpesummen.

Det tar vanligvis 10 virkedager fra overtakelsesprotokoll er mottatt hos megler til oppgjør og utbetaling til selger kan gjennomføres. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg. Rundt enkelte datoer og på sommeren kan det ta opptil 20 virkedager før oppgjør overfor selger foretas. Dette varierer etter hvor lang behandlingstid Statens Kartverk har, og megler/oppgjørsavdeling kan på ingen måte påvirke dette. Uavklarte problemstillinger kan forsinke tinglysing og påfølgende oppgjør.

Meglerforetaket omfattes av regelverket knyttet til hvitvasking. Dette medfører at megler må gjennomføre identitetskontroll av kjøper(ne) før oppgjør og overskjøting kan skje.

§ 4 GARANTIER

Selger plikter å stille garanti overfor kjøper i henhold til bestemmelsene i buofl. § 12. Ved avtale om forskuddsbetaling skal selger også stille garanti etter buofl. § 47. Garanti etter buofl. § 12 skal stilles umiddelbart etter selgers aksept av kjøpers bud. Hvis selger har tatt forbehold om enten a) åpning av byggelån, b) salg av et bestemt antall boliger eller c) igangsettingstillatelse, skal garanti stilles straks etter at forbehold er oppfylt og under enhver omstendighet innen byggearbeidene starter. Det kan stilles en samlet garanti for alle seksjonene med fellesarealer. Garantibeløpet for den enkelte seksjon/kjøper skal angis. Kjøper har rett til å holde tilbake kjøpesummen til det er dokumentert at garanti er stilt.

Garantien skal gjelde i fem år etter overtakelsen og dekke en sum tilsvarende 5 % av kjøpesummen. For krav som blir gjort gjeldende før overtakelse, skal garantisummen være 3 % av den opprinnelige kjøpesummen.

Som sikkerhet for kjøpers forskuddsbetaling skal selger stille forskuddsgaranti, jf. buofl. § 47. Forskuddsgarantien skal minst dekke innbetalt forskudd. Det kan ikke avtales at mer enn 90% av kjøpesummen skal betales før overtagelse, jf. buofl. § 47, første ledd c).

Det kan avtales at kjøper skal stille garanti eller annen sikkerhet for rett oppfyllelse av avtalen, jf. buofl. § 46, 2. ledd.

§ 5 HEFTELSER

Kjøper har mottatt utskrift av grunnboken for eiendommen og har gjort seg kjent med innholdet av denne.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Eksisterende pengeheftelser skal slettes for selgers regning. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom utleggsforretninger varsles eller blir avholdt innen overtagelse.

Eiendommen overdras fri for heftelser, med unntak av erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Øvrige pengeheftelser skal slettes for selgers regning.

Selger opplyser at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det som grunnbokutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen (jf. § 9).

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri, eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet pantobjekt, de lån som fremgår av grunnbokutskriften/ oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

Kjøper er kjent med følgende som foreligger på eiendommen grunnboksblad:

Tinglyste servitutter på gnr. 114 bnr. 1000:
Dagboknr.: 901947
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: 3005-114/998

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers pantedokument vil få prioritet etter overnevnte tinglyste rettigheter/servitutter.

Kjøper aksepterer å overta disse slik de fremgår av de tinglyste dokumenter.

§ 6 TINGLYSING/SIKKERHET

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos megler, som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger. Partene gir megler/oppgjørsavdeling anledning til å påføre seksjonsnummer på skjøte når dette foreligger.

Selger har forpliktet seg til å utstede pantedokument m/urådighet (sikringsobligasjon) tilsvarende salgssummen, (eventuelt pålydende anslått verdi + 25% ved oppdragsinngåelse) til PrivatMegleren Drammen som har foretatt tinglysing av denne for selgers regning i salgsobjektet. Sikringsobligasjonen inneholder urådighetserklæring.

Meglerforetaket, eventuelt oppgjørsselskapet, skal vederlagsfritt besørge sikringsobligasjonen slettet etter at oppgjøret mellom partene er avsluttet og skjøtet tinglyst på kjøper.

All tinglysing av dokumenter skal foretas av megler. Dokumenter som kjøper skal la tinglyse på eiendommen må snarest, og i god tid før overtagelse, overleveres megler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

Selgerens kreditorer kan ikke søke dekning i kjøpesummen på meglers klientkonto før samtlige vilkår for frigivelse av kjøpesummen er oppfylt, jf. eiendomsmeglingsloven § 3-2 og dekningsloven § 2-2.

§ 7 BOLIGEN

(1) Boligen leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt mv. som kjøper er gjort kjent med og som er en del av denne kontrakt.

(2) Alle arbeider skal utføres etter god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt i vedlagte prospekt og med det utstyr mv. som følger prospektet. Selger har likevel rett til å foreta endringer som beskrevet i pkt. 5 og 10.

(3) I nye bygg vil det normalt oppstå svinnriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

(4) Ca. 1 år etter at eiendommen er overlevert, vil selgeren foreta kontrollbefaring og deretter utføre eventuelle justeringer og etterarbeider snarest mulig, ifølge protokoll som settes opp ved befaring.

(5) Dersom kjøperen krever endringer eller tilleggsarbeider, skal selgeren komme med en skriftlig redegjørelse for hva dette vil medføre av økte kostnader og endringer av tidsbruk. Endringer og tilleggsarbeider som skal utføres på eiendommen, skal avtales skriftlig med selger med angivelse av tilleggsvederlag samt endrede tidsfrister. Endringer og tilleggsarbeider som avtales mellom kjøper og selger, blir en del av denne kontrakt.

(6) Som følge av at prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer, kan endringer utover tilvalgsliste medføre uforholdsmessige kostnader for kjøper og forsinke fremdriften for ferdigstillelse av leiligheten. Selger har rett til å kreve tilleggsfrist ved endringer og tilleggsarbeid som forsinker fremdriften jf. buofl. § 11. Avtale mellom kjøper og selger om tilvalg, blir en del av denne kontrakt.

(7) Kjøper kan ikke kreve utført endringer og tilleggsarbeid som endrer selgers vederlag med mer enn 15 prosent jf. buofl. § 9.

(8) Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. i henhold til buofl. § 44. Selger har videre rett til å kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av endrings- og tilleggsarbeider før arbeidene påbegynnes.

(9) Ekstra vederlag som følge av endringer, tilleggsarbeider og tilvalg som kjøper bestiller fra selger, innbetales til meglers klientkonto før overtagelse, se denne kontrakts § 3 Oppgjør. Beløpet utbetales til selger når kjøper har overtatt eiendommen og skjøtet er tinglyst på kjøper, jf. buofl. § 46. Avtale om forskuddsbetaling forutsetter at selger stiller forskuddsgaranti etter buofl. § 47.

(10) Selgeren har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris, forutsatt at endringene ikke reduserer boligens kvalitet. Slike endringer er ikke å anse som mangler, og gir derfor ikke kjøper rett til prisavslag, retting eller andre mangelsbeføyelser. Selger skal, så langt det er mulig, informere kjøper om endringer som nevnt over.

(11) Kjøper er kjent med forpliktelsene knyttet til å dekke boligens løpende kostnader etter overtagelse.

§ 8 TOMT OG UTENDØRSARBEIDER

Utomhusarealer leveres i henhold til utomhusplanen og kjøpsinformasjon vedlagt denne kontrakt.

Kjøper aksepterer at deler av utomhusarbeidene ikke er ferdigstilt ved overtagelse. Selger forplikter seg til å gjøre ferdig disse så snart som mulig etter at bebyggelsen/feltet er ferdig.
Inntil samtlige hus/seksjoner i byggetrinnet er ferdigstilt, har selger rett til å ha stående anleggsmaskiner og utstyr, eventuelle brakker mv., samt ha stående skilt på den solgte eiendom. Eventuelle skader som dette måtte påføre eiendommen, skal selger snarest utbedre.

Hvis det på tidspunkt for overtagelse gjenstår utomhusarbeider, har kjøper rett til å holde tilbake så mye av kjøpesummen som er nødvendig for å sikre at gjenstående arbeider ferdigstilles, jf. buofl. § 31. Kjøper aksepterer at tilbakehold gjøres på meglers klientkonto.

§ 9 FREMDRIFT OG OVERTAKELSE

Eiendommen overtas av kjøper ca. 3.kvartal 2026 med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selger, forutsatt at kjøper har oppfylt sine forpliktelser. Dette baseres på salg om 50% av totalverdi i prosjektet og igangsettingstillatelse for alle arbeider gis høst 2024.

En senere oppstart vil kunne medføre en senere overtakelsesdato. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at tidsanslaget ovenfor ikke er å anse som en avtalt frist for overtakelse i henhold til buofl. § 10.

Selger innkaller kjøper til overtagelsesforretning med minst fire ukers varsel, jf. buofl. § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives overtagelsesprotokoll fra overtagelsesforretningen.

Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og byggerengjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper. Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overlevering til kjøper.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunktet eiendommen kunne vært overtatt.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

Fra overtagelse av eiendommen svarer kjøper for alle eiendommens utgifter, og kjøper har fra dette tidspunkt rett til eventuelle inntekter av eiendommen.

§ 10 KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD – REKLAMASJON

Dersom eiendommen har mangel eller selgeren ikke overleverer eiendommen til avtalt tid, kan kjøperen på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, dagmulkt, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Dersom kjøperen ikke betaler kjøpesummen eller ikke oppfyller andre plikter etter avtalen, kan selgeren på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kreve oppfyllelse, heving, erstatning, forsinkelsesrenter og/eller nekte å overlevere skjøte eller overlate bruken av eiendommen til kjøperen.

Dersom en av partene mener at det foreligger mangel eller forsinkelse ved den annen parts oppfyllelse av plikter etter avtalen, må vedkommende gi motparten melding om at avtalebruddet gjøres gjeldende

og hvilket avtalebrudd det gjelder, innen rimelig tid etter at misligholdet/mangelen ble oppdaget eller burde vært oppdaget, jf. buofl. §§ 17 og 29.

§ 11 FORSIKRING

Eiendommen er fullverdiforsikret av selger i byggeperioden og frem til overtagelse.

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen / 14 dager etter at sameiet/styret er opprettet (den seneste av de to datoer).

Dersom eiendommen før overtakelse blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

§ 12 AVBESTILLING

Kjøper har rett til å avbestille leveransen før overtakelse har funnet sted, jf. buofl. §§ 52-54.

Ved avbestilling etter at bygging er igangsatt vil selger ha krav på full erstatning for sitt økonomiske tap i henhold til bustadoppføringslova kapittel VI.

§ 13 VIDERESALG

Videresalg av kontraktposisjon krever Selgers forutgående skriftlige samtykke.

Videresalg fra forbruker (Kjøper 1) til forbruker (Kjøper 2) gjennomføres ved transport. Selgers «Avtale om transport av kjøpekontrakt» skal benyttes.

Ved videresalg fra næringsdrivende (Kjøper 1) til forbruker (Kjøper 2) må det inngås en egen kjøpekontrakt mellom Kjøper 1 og Kjøper 2, som oppfyller reglene i bustadoppføringslova jf. § 1 (1) bokstav b). Kjøper må selv besørge og bekoste en slik salgsprosess. Selgers garantier i henhold til punkt 3 overføres ikke til det nye kontraktsforholdet.

Kjøper betaler et gebyr på kr 80 000 for Selgers merkostnader som følge av videresalget.

Videresalg av kontraktposisjon tillates ikke de siste 45 dager før overtakelse.

Eventuell endring av eierskap eller navnendring fra kjøpers side etter bud/aksept krever selgers forutgående samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. I den forbindelse vil det påløpe et honorar på kr. 7 500,- inkl. mva. til megler, som innbetales i forbindelse med endringen. Hjemmelsendring må være megler i hende innen 6 uker før varslet overtagelse.

§ 14 SELGERS FORBEHOLD

Alle opplysningene i salgsmaterialet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessig og nødvendig, uten å redusere den generelle standard. Kjøper aksepterer, uten prisjustering, at utbygger har rett til å foreta slike endringer.

Det tas forbehold om skrivefeil/ trykkfeil i prospekt og leveransebeskrivelse. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i prospekt som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Alle illustrasjoner benyttet i markedsføring av prosjektet er kun ment å være av illustrativ karakter og avvik kan forekomme. Disse kan vise elementer og tilvalg som ikke er en del av standardleveransen. Dette gjelder også viste fasader, utomhusarealer og innredning i visningslokalet. Det gjøres oppmerksom på at utsikt og solforhold som er vist ikke er gjeldende for alle leiligheter. Salgstegninger i prospekt er illustrasjoner og omfatter ikke tilgjengelighetskrav.

Det tas forbehold om synlige rør/kanalføringer. Det tas også forbehold om plassering og størrelse på sjakter, tekniske skap, nedforinger og innkassinger. I forbindelse med elektro/ tv-data/sanitær/fjernvarme/ventilasjon, kan det komme inspeksjonsluker.

Ved flikkarbeider /utbedringer vil malte overflater bli utbedret med flikkmaling og ikke maling av hele flater.

Det tas forbehold om endelig utforming på innredning av kjøkken og bad. Møbler som vist på tegninger er kun å anse som illustrasjoner, og inngår ikke i leveransen. Garderobeskap inngår ikke i standardleveransen.
Det henvises til kontraktstegning og leveransebeskrivelse som beskriver detaljer ved leiligheten.

Skjeggkre ble første gang allment kjent i Norge i 2014 og utbredelsen har spredt seg raskt. Folkehelseinstituttet har informert om at de har kommet frem til en effektiv og sikker bekjempelsesmetode for skjeggkre. Skjeggkre vil sjeldent komme inn i boligen sammen med bygningsmaterialer. Det er imidlertid påvist at skjeggkre ofte kan komme inn med pappemballasje eller med personer via vesker, klær eller lignende. Skjeggkre kan spre seg fra en enhet til den neste. Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre i boligen ved overlevering.

Arealer er beregnet på grunnlag av tegninger på salgstidspunktet. Det tas forbehold om mindre arealavvik som skyldes nødvendige justeringer av konstruksjoner, sjakter o.l., uten å redusere boligens funksjonalitet. Salgstegninger er ikke gjengitt i målestokk og bør ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning eller møbler.

Det gjøres oppmerksom på at ferdigstillelsesgrad av utomhus arealer ved overlevering vil kunne avvike fra beskrivelser gitt i salgsmateriell. Det tas forbehold om offentlige pålegg som ikke er kjent på salgstidspunktet som kan medføre endringer.

Det tas forbehold om å endre organisering av prosjektet dersom dette viser seg hensiktsmessig, eventuelt som følge av krav fra plan- og bygningsetaten, og derav også endringer i vedtekter. I så tilfelle plikter kjøper å medvirke til alle vedtak om endring i eierseksjonssameier. Det vil si reseksjonering av eierseksjoner, samt gi de underskrifter som måtte være nødvendig for gjennomføring av byggetrinnene f.eks. i forhold til Statens Kartverk og bygningsmyndigheter.

1) Det tas forbehold om at igangsettingstillatelse er gitt innen 31.12.2024.

2) Det tas forbehold om at det innen 31.12.2024 er oppnådd tilstrekkelig salg som utgjør minimum 50% av prosjektets salgsverdi.

3) Det tas forbehold om at styrende organer hos Selger godkjenner og beslutter byggestart innen 31.12.2024.

Selgeren skal uten ugrunnet opphold varsle Kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort.

Selgeren er bundet av kontrakten dersom det ikke er sendt skriftlig melding til Kjøper om at forbeholdet gjøres gjeldende innen 21 kalenderdager etter utløpet av den aktuelle fristen.

Dersom kontrakten bortfaller på grunn av forbeholdene, skal Kjøperen få tilbakebetalt innbetalt forskudd uten ugrunnet opphold.

§ 15 BILAG

Kjøper har mottatt følgende bilag, og har forut for avtaleinngåelsen gjort seg godt kjent med innholdet i disse:

- ❑ Leveransebeskrivelse
- ❑ Kontraktstegninger
- ❑ Etasjeplan
- ❑ Salgsinformasjon
- ❑ Utkast til vedtekter

Denne kontrakt er utferdige i 3 - tre - likelydende eksemplar hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos eiendomsmegler.

Sted/dato:

Kjøper:	Selger:
……	……
	Bragernes T4&T6 AS

UTKAST VEDTEKTER
FOR THAMS GATE 4 SAMEIE

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Thams gate 4 sameie.

Sameiet ble opprettet ved tinglysning av kommunens seksjoneringsvedtak den _____ .

2. EIENDOMMEN

Sameiet er etablert på eiendommen gnr. 114 bnr. 1000 i Drammen kommune

og består av 28 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Sameiebrøken er slik den fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

3. RETTSLIG RÅDIGHET

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

4. FELLESKOSTNADER OG VEDLIKEHOLD

Felleskostnader er alle kostnader ved drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet og som berører seksjonene. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, eiendomsforsikring og offentlige skatter og avgifter som ikke utlignes på den enkelte bolig.
Felleskostnader fordeles blant boligseksjonene etter sameiebrøk.
Eiere av p-plasser skal i tillegg betale kr. 250,- pr. mnd for drift av garasjekjelleren, eks.boder.
For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i henhold til sameiebrøken.
Sameieren har plikt til også å gjennomføre forsvarlig vedlikehold av egen seksjon, slik at det ikke oppstår skade på andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.
Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.
Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et á kontobeløp fastsatt av styret.
Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.
De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

5. SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det

foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Innkalling til sameiermøte
Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte
På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Møteledelse, flertallskrav og protokoll
Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver boligseksjon har en stemme, til sammen 18 stemmer i sameiet. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,

- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

  Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede.
  Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

6. STYRET

Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og 1 varamedlem. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.
Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.
Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.
I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs.
Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder.
Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

7. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 eller § 39.
Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer, leilighetsdører og oppsetting av markiser kan kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

9. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes punkt 4 anvendes.

10. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

11. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

12. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 60 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

13. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

14. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

15. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

16. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65.

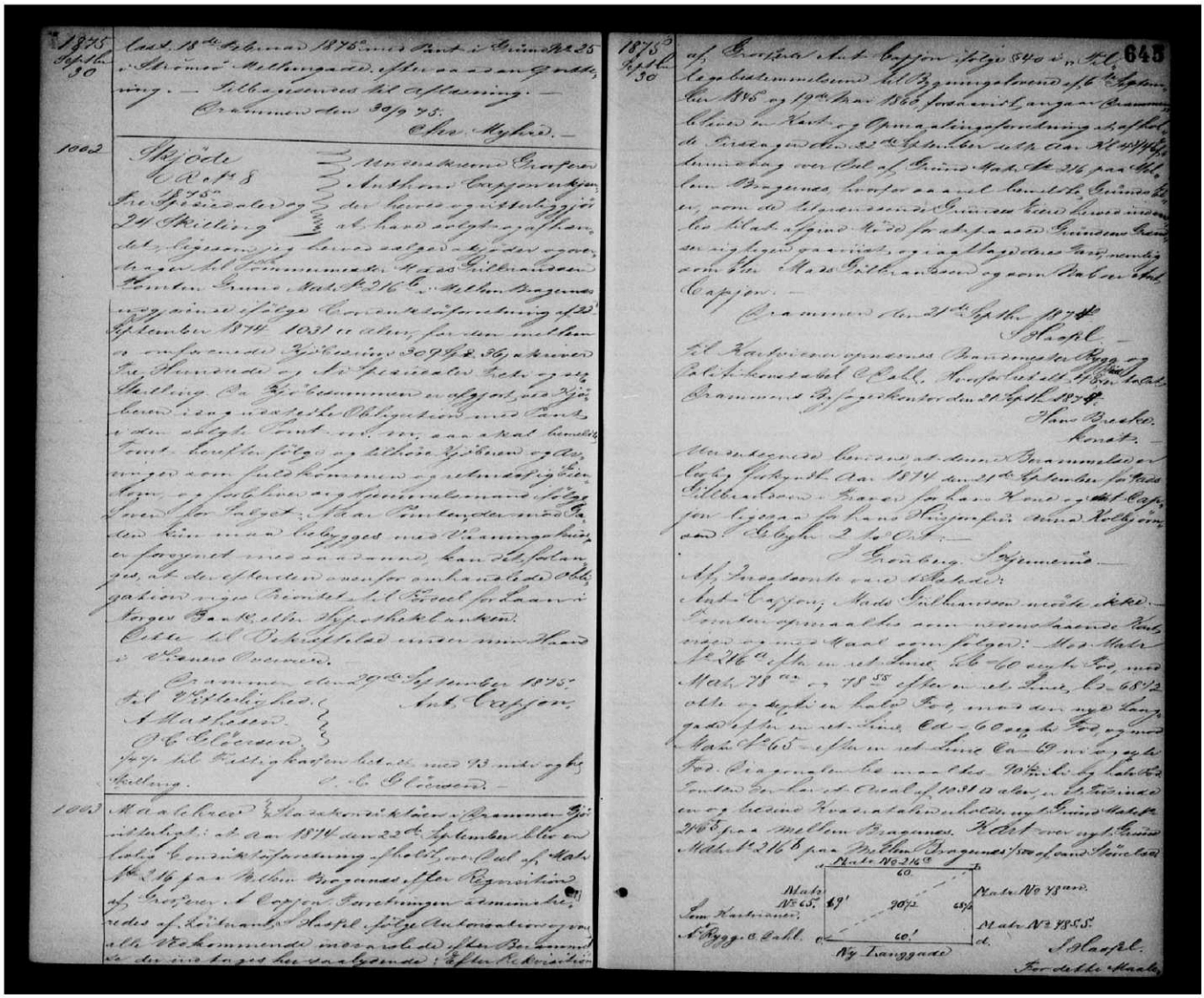
Utkast budsjett uten fjernvarmekostnader

Driftsinntekter

Fellesutgifter	kr	6 19 000

Driftsutgifter

Forsikring	kr	75 000
Kommunale avgifer	kr	90 000
Forretningsførerhonorar USBL	kr	76 000
Revisorhonorar	kr	20 000
Serviceavataler, heis, brannalarm	kr	50 000
Renhold felles	kr	50 000
Avgifter TV / bredbånd	kr	168 000
Strøm- og energikostnader felles	kr	50 000
Vedlikehold	kr	40 000
	kr	6 19 000



PANTEBOK FOR DRAMMEN BY,
REKKE III NR. 16 – FOL. 644B NR. 1002

AVSKRIFT AV SKJØTE
DATERT 29. SEPTEMBER 1875
TINGLYST 30. SEPTEMBER 1875

«Skjøde OR Nº 8 1875 Tre Speciedaler og 24 Skilling} Underskrevne Grosserer Anthoni Capjon erkjender herved og vitterliggjør at have solgt og afhændet ligesom jeg herved sælger skjøder og overdrager til Tømmermester Mads Gulbrandsen Tomten Grund MatrNº 216b i Mellem Bragernæs udgjørende ifølge Conduktørforretning af 22d September 1874 1031 [] Alen, for den mellem os omforenede Kjøbesum 309 Spd 36 s skriver Tre Hundrede og Ni Speciedaler Treti og sex Skilling. Da Kjøbesummen er afgjort ved Kjøberen idag udstedte Obligation med Pant i den solgte Tomt m. m. saa skal bemeldte Tomt herefter følge og tilhøre Kjøberen og Arvinger som fuldkommen og retmæssig Eiendom, og forbliver sig Hjemmelsmand ifølge Loven for Salget: Naar Tomten, der mod Gaden kun maa bebygges med Vaaningshuse, er forsynet med saadanne, kan det forlanges, at der efter den ovenfor omhandlede Obligation viges Prioritet til Fordel for Laan i Norges Bank eller Hypothekbanken.
Dette til Bekræftelse under min Haand i Vidners Overvær. –
Drammen den 29de September 1875.
Til Vitterlighed. Ant Capjon.
A Mathisen.
O C Gløersen.
¼% til Fattigkassen betalt med 93 niti og tre Skilling. O. C. Gløersen. – ».

Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3005 - Drammen kommune	**114**	**998**	**0**	**0**	Thams gate 4, 3016 DRAMMEN Thams gate 4B, 3016 DRAMMEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende (Bybebyggelse)	Kommuneplan (5.10.2015)
Ukjent	Kommunedelplan - Kommunedelplan sentrum (30.5.2006)

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Ja

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål
3005 060254-3	REGULERINGSPLAN FOR KVARTALET ALBUMS GATE - THAMS GATE (27.10.1998)	Annet kombinert formål (Boliger/næring)
3005 060254-3	REGULERINGSPLAN FOR KVARTALET ALBUMS GATE - THAMS GATE (27.10.1998)	Annet kombinert formål (mangler)

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

Ja

PLANID	Plannavn
3005 20210007	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2022-2034

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Drammen kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 114	Bnr: 998	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Thams gate 4 3016 DRAMMEN, m.fl.			
Annen info:	REGULERINGSPLAN FOR KVARTALET ALBUMS GAT			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

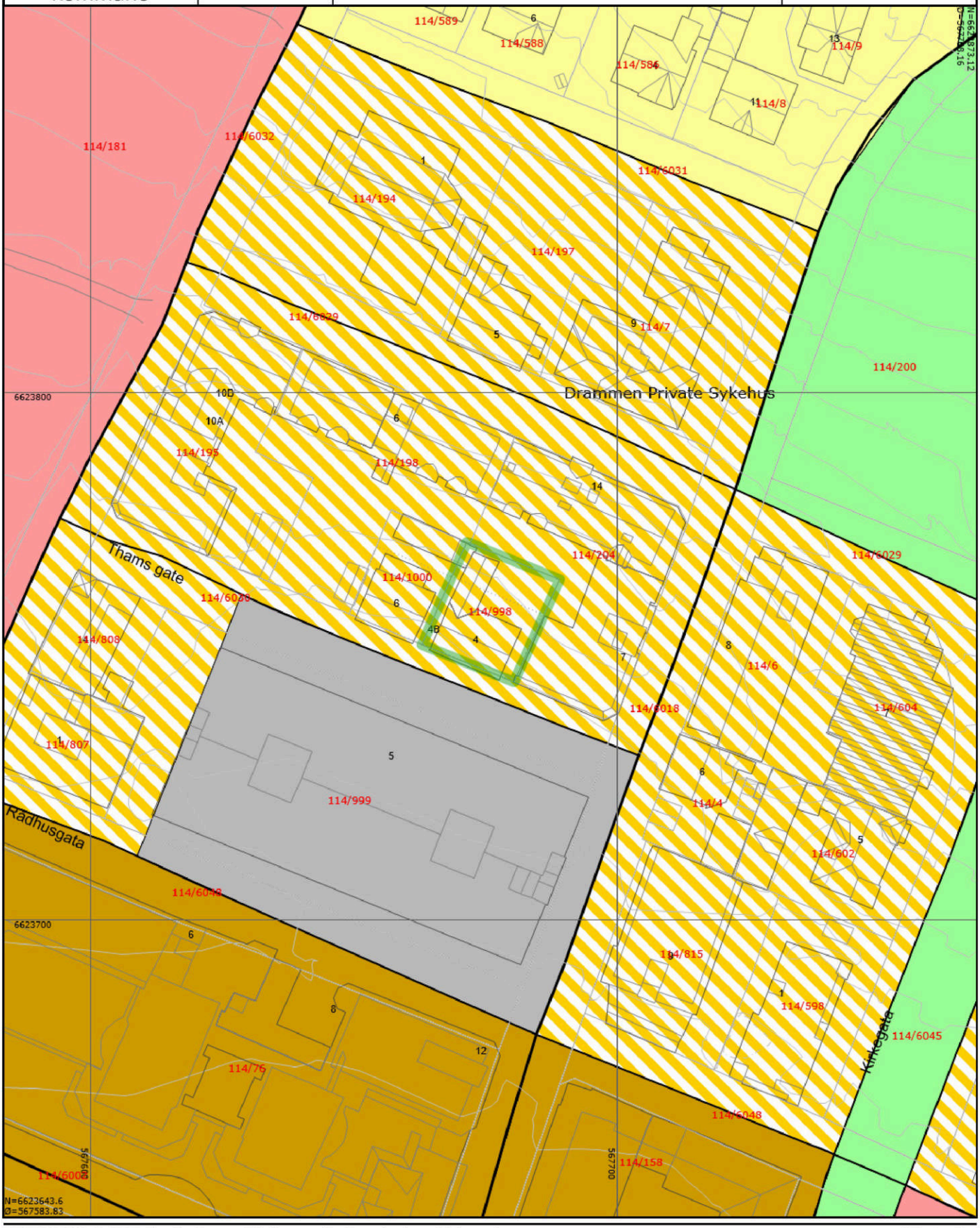
- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedSnr
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- PblTiltak
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Elv og bekk
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsteig
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Byggelinje
- Bebyggelse som inngår i planen
- Boligområde
- Bolig/Forretning/Kontor
- Annet kombinert formål

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 114	Bnr: 998	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Thams gate 4 3016 DRAMMEN, m.fl.			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2014-2036			

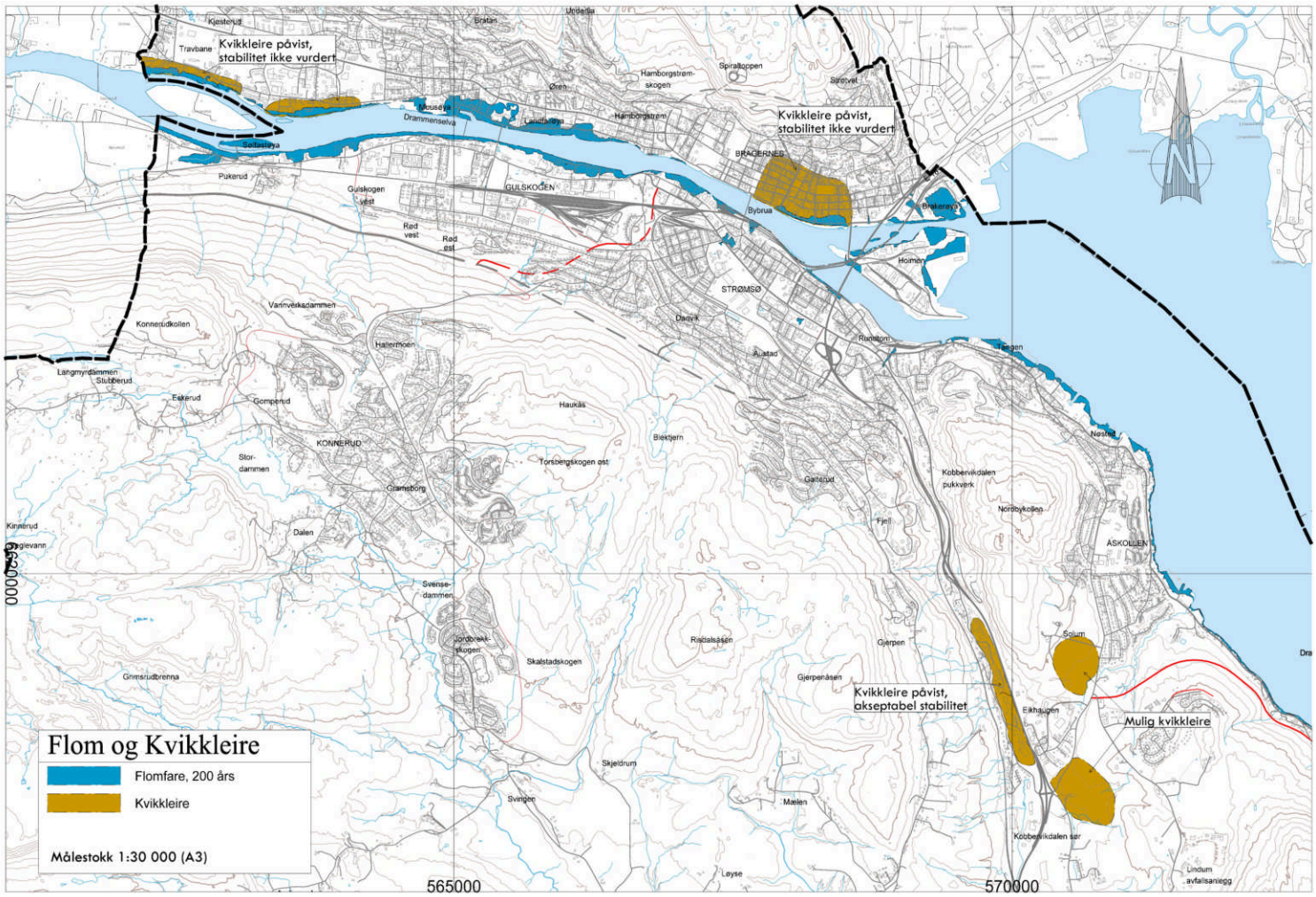
Drammen kommune

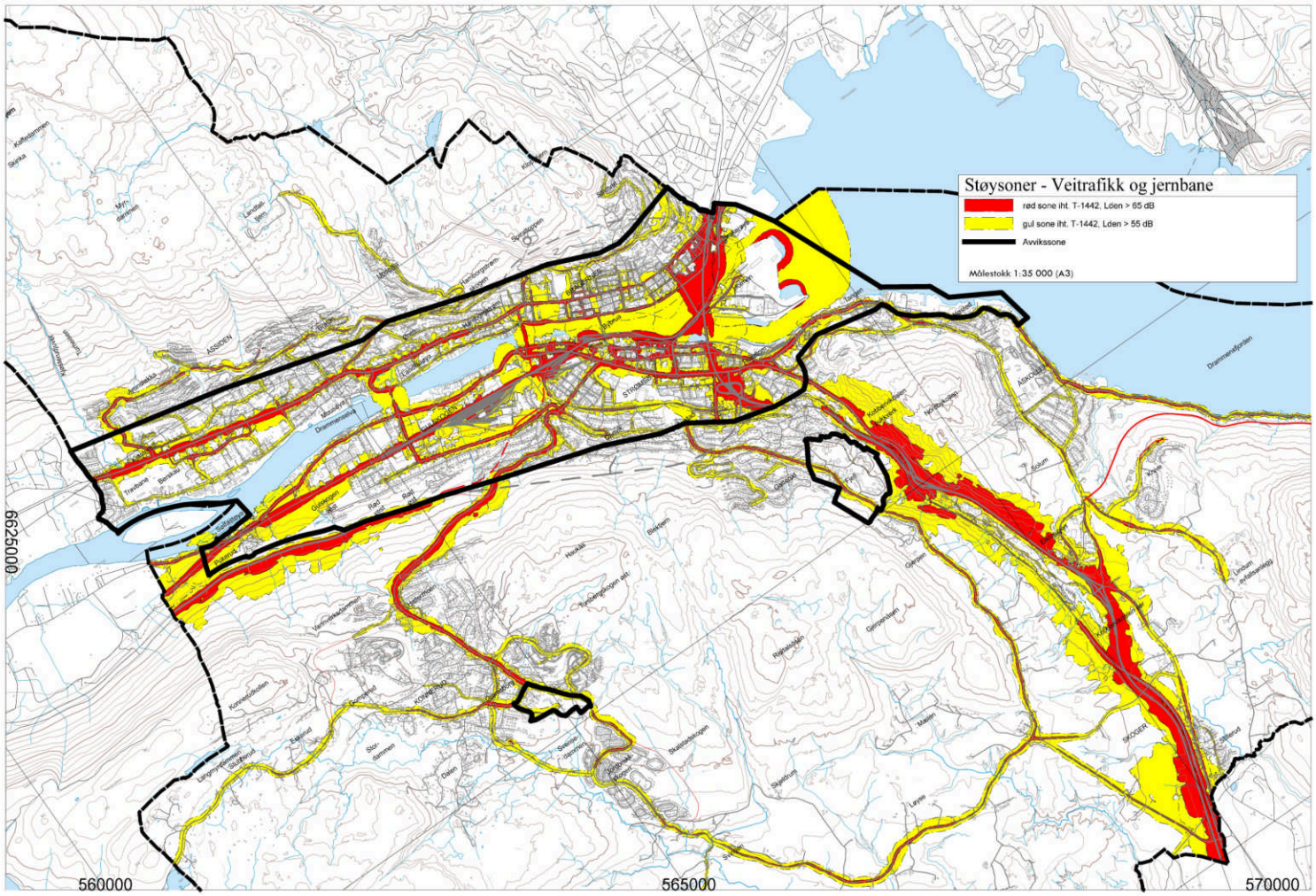
Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedSnr
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- PblTiltak
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Elv og bekk
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsteig
- Plangrense
- Hovedveg - Under bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
- Parkeringsplasser
- Grønnstruktur
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- KpOmråde


Kvikkleire påvist, stabilitet ikke vurdert
Kvikkleire påvist, stabilitet ikke vurdert
Kvikkleire påvist, akseptabel stabilitet
Mulig kvikkleire
Flom og Kvikkleire
Flomfare, 200 års
Kvikkleire
Målestokk 1:30 000 (A3)
565000
570000
6620000
Kjelsrud
Travbane
Bratås
Undertia
Hamborgstrøm-skogen
Spiraltoppen
Strøtvet
Øren
Mousetja
Drammenselva
Landfallsya
Hamborgstrøm
Sollastelya
Pukerud
Gulskogen vest
GULSKOGEN
BRÆCERNES
Bybrua
Brekeraya
Holmen
Rød vest
Rød øst
STRØMSØ
Vannverksdammen
Konnerudkollen
Hanemoen
Damvik
Ajatad
Rundtom
Tangen
Langmyrdammen
Stubberud
Eikerud
Gompenrud
Haukås
Blektjern
Nesfjell
KONNERUD
Stor-dammen
Torsbergskogen øst
Gatterud
Kobbervikdalen pukkverk
Nordbykollen
Grameborg
Kinnerud
Dalen
Fjell
ÅSKOLLEN
Svense-dammen
Jordbekk-skogen
Risdalsåsen
Gjerpen
Solum
Skalstadskogen
Grimsrudbrenna
Gjerpenåsen
Elkhaugen
Skjeldrum
Svingen
Maelen
Kobbervikdalen sør
Løyse
Lindum avfallsanlegg

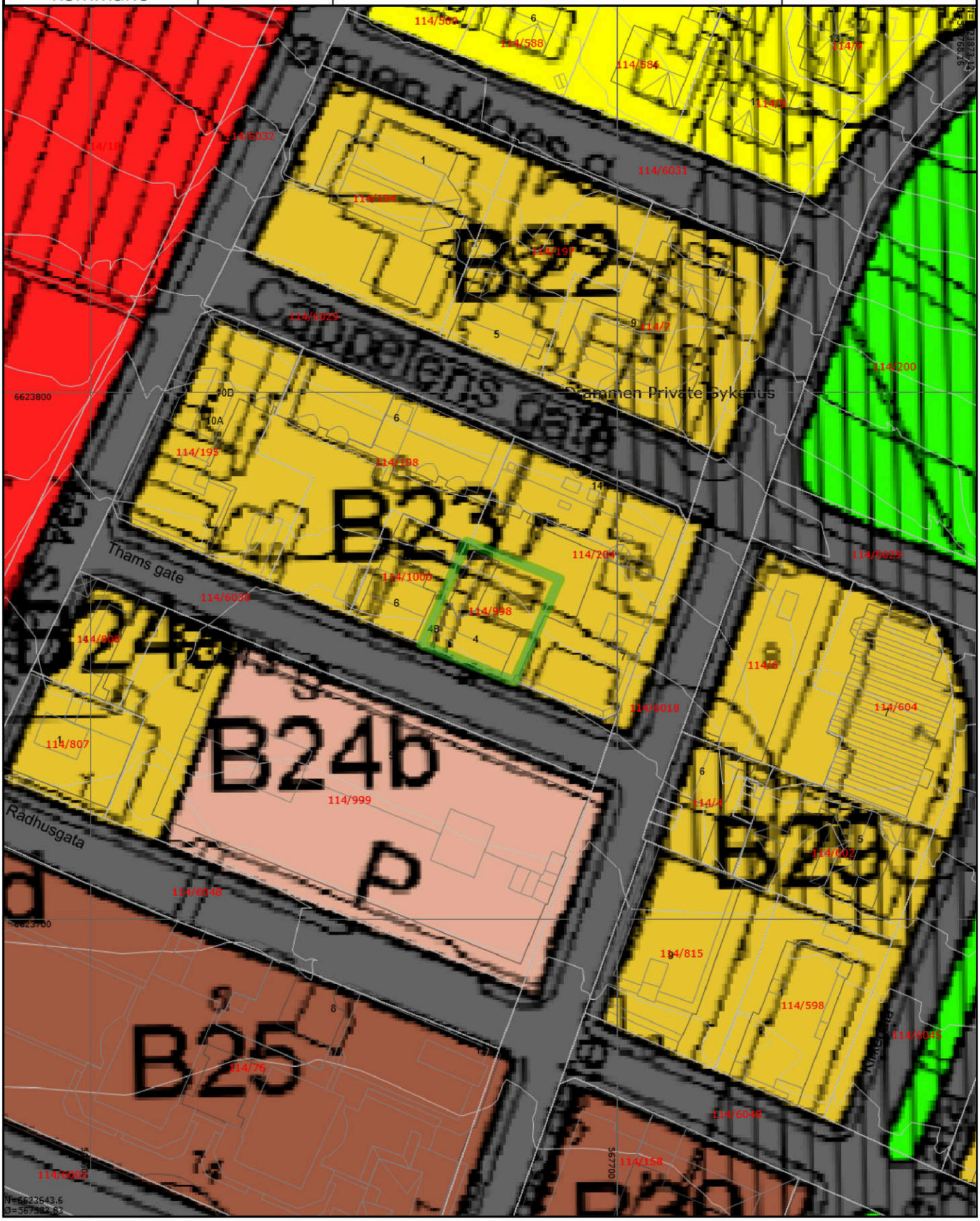

Støysoner - Veitrafikk og jernbane
rød sone iht. T-1442, Lden > 65 dB
gul sone iht. T-1442, Lden > 55 dB
Avvikssone
Målestokk 1:35 000 (A3)
6625000
560000
565000
570000

Drammen kommune

Kommunedelplaner

Eiendom:	Gnr: 114	Bnr: 998	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Thams gate 4 3016 DRAMMEN, m.fl.			
Annen info:	Kommunedelplan sentrum			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedSnr
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- PblTiltak
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Elv og bekk
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Eiendomsteig
- Plangrense
- KpOmråde
- Kommunedelplan raster

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for kvartalet Cappelens gate - Albums gate - Thams gate - Römers vei

§ 1 Områdeavgrensning og formål

1.1 Det regulerte området er på planen vist med grenselinje for regulering. Området reguleres til følgende formål: Byggeområde B1+B2 - blandet reguleringsformål; bolig - forretning - kontor. For byggeområdet gjelder MUA = 1113 m².

§2 Byggeområder B1 og B2

B1

2.1 Formål
Området kan benyttes til bolig- forretnings- og kontorbebyggelse med tilhørende anlegg. Kontorbebyggelse tillates bare i bebyggelsens to nederste etasjer. Forretning tillates bare i bebyggelsens første etasje. Overbygget parkering og lagringsareal tillates ikke plassert ut mot tilstøtende gate.

Parkering eller garasjeplass til tillates kun under bakkeplan eller i 1. etasje med grunnplan 1,5 meter under bakkeplan. Antall parkeringsplasser bestemmes ut i fra Drammen kommunes bygningsvedtekter.

2.2 Etasjer
Området kan bebygges med inntil fire etasjer. Fjerde etasje skal være tilbaketrukket. Tilbaketrukket gesims skal ligge innen 45 grader i forhold til gesims mot gate. Fjerde etasje kan også bygges inn bak skråtak. Takvinkelen skal da være innenfor 45 grader.

2.3 Høyder
For bebyggelse mot Cappelens gt skal maksimal gesimshøyde ved fasade være 9 m, cotehøyde C 21,00 m, mønehøyde eller høyde totalt skal ikke overstige 12 m, cotehøyde C 24,00 m.

Med parkering i 1. etg. minimum 1.5 m. under tilstøtende bakkeplan, tillates oppført bygning inntil fem etasjer. 5. etasje skal være tilbaketrukket som ovenfor. Maksimal gesimshøyde ved fasade skal være 10.5 m, cotehøyde C 22,50 m og mønehøyde eller høyde totalt maksimalt 13.5 m, cotehøyde C 25,50 m.

For bebyggelse mot Thams gt skal maksimal gesimshøyde ved fasade være 9 m, cotehøyde C 18,00 m, mønehøyde eller høyde totalt skal ikke overstige 12 m, cotehøyde C 21,00 m.

Med parkering i 1. etg. minimum 1.5 m. under tilstøtende bakkeplan, tillates oppført bygning inntil fem etasjer. 5. etasje skal være tilbaketrukket som ovenfor. Maksimal gesimshøyde ved fasade skal være 10.5 m, cotehøyde C 19,50 m og mønehøyde eller høyde totalt maksimalt 13.5 m, cotehøyde C 22,50 m .

2.4 Byggegrense
Bebyggelsen skal plasseres i formålsgrense mot gate. Bygningenes dybde mot gårdsrom skal ikke overskride på planen angitt grense mot område B2.

2.5 Arkitektonisk uttrykk
For å bevare noe av gatens skala skal bebyggelsen utformes slik at man får en variasjon og oppdeling i fasadeuttrykket. En skal ved utbygging av ulike eiendommer samtidig tilstrebe et godt samspill mellom bygningskroppene med tanke på etasjehøyder, formspråk, farger og materialbruk.

B2

2.7 Formål
Område B2 skal fungere som åpent gårdsrom, MUA = 1113 m² skal være samlet her.

2.8 Parkering
I område B2 kan det anlegges privat parkering, dog ikke over cotehøyde C 12,00 jfr. pkt. 2.1 slik at overdekning til parkering danner gulv i et gårdsrom på nivå med Cappelens gate.

2.9 Rekkefølge i utbyggingen
Ved utbygging over flere eiendommer skal det utarbeides avtaler mellom involverte grunneiere som sikrer at område B2/ gårdsrom opparbeides og vedlikeholdes i henhold til intensjonene i denne plan, spesielt pkt. 3.1.

§3 Lekearealer, utomhusplan og rekkefølge

3.1 Lekearealer
Lekearealer i følge Drammen kommunes bygningsvedtekter skal opparbeides for hver eiendom som bygges ut innenfor området.

3.2 Utomhusplan
Utomhusplan skal leveres sammen med byggemelding for området. Planen skal vise materialbruk, møblering, beplantning, høyder / stigningsforhold og avrenning fra gårdsrom og fortau mot gate. Detaljtegninger fra beplantningsarbeid skal vise rom for nødvendig jordsmonn.

DRAMMEN
KOMMUNE

Reguleringsplan for kvartalet Cappelens gate - Albums gate - Thams gate - Römers vei

I medhold av § 27 - 1 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr 77, endret ved lov 13. juni 1997 nr. 51, har Drammen bystyre i møte den 27.10.98. , sak 55 / 98, vedtatt denne reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Drammen, den 5/12-98

Lise Christoffersen

Lise Christoffersen
ordfører

SENTRUMSPLANEN
KOMMUNEDELPLAN FOR DRAMMEN SENTRUM

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Dato 11.05.06

Vedtatt av Drammen bystyre 30.05.2006

INNHOLDET I BESTEMMELSENE

0 Henvisning til kart som bestemmelsene refererer til

1 Plankrav

2 Krav som gjelder for hele planområdet
1. Krav om rekkefølge
2. Krav til utforming og omgivelseskvalitet
3. Miljø og samfunnssikkerhet
4. Universell utforming
5. Kulturminnevern

3 Byggeområder
1. Bestemmelser for alle byggeområder
2. Byggehøyder
3. Uteoppholdsareal og lekeareal til boligbebyggelse
4. Bokvalitet og boligsammensetning
5. Parkering
6. Senterområder
7. Bybebyggelse / blandet formål
8. Boligområder
9. Næringsområder
10. Offentlige bygninger og anlegg
11. Parkeringshus
12. Friområder / Byrom, torg og plasser
13. Delområder / kvartaler

4 Vann, elv
1. Friluftsområder

5 Trafikkområder
1. Gater
2. Seilingshøyde i elva

6 Rettsvirkning, forholdet til vedtatte planer.
1. Vedtatte stadfestede planer, rettsvirkning
2. Planer som fortsatt skal gjelde / planer som oppheves

Vedlegg

Tabell byggehøyder.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Disse bestemmelsene og retningslinjene viser til følgende, som er en del av Sentrumsplanen:

- Plankart datert 11.05.06.
  Kvartalene er påført betegnelser som brukes i disse bestemmelsene.
- Kulturminneregistrering for sentrumsområdet", 27.10.04, bevaringsliste og kart.
  Registreringen har verneklasser som brukes i disse bestemmelsene.
- Temakart "Trafikk og gatebruk, framtidig gatehierarki". Påtrykt plankartet.

1. PLANKRAV

Bestemmelser

- For områder avsatt til utbyggingsformål kan arbeid og tiltak nevnt i plan- og bygningslovens § 93 gjennomføres dersom byggetiltaket ligger innenfor bestemmelsene i sentrumsplanen.
- Dersom tiltaket bryter vesentlig med sentrumsplanens bestemmelser skal det utarbeides reguleringsplan.
- For tidligere stadfestede regulerings- og bebyggelsesplaner må hovedformålet ikke være i strid med sentrumsplanen, og parkeringskrav ikke i strid med parkeringsvedtektene for at de fortsatt skal gjelde.

Retningslinjer

- Når private forslag til reguleringsplan / bebyggelsesplan fremmes for behandling skal kommunens mal for planframstilling følges. Herunder skal det være redegjort for hvordan det regulerte området inngår i en større sammenheng i forhold til omgivelsene. Kommunen kan, i tillegg til punktene i planmalen, evt. sette spesielle krav til hva som skal dokumenteres.

2. KRAV SOM GJELDER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 KRAV OM REKKEFØLGE

Bestemmelser

For arealer avsatt til byggeområder må følgende forhold være etablert før det gis midlertidig brukstillatelse:

- Kommunaltekniske anlegg for vei, vann, avløp og renovasjon, energianlegg for elektrisitet og fjernvarme samt teleanlegg skal være i samsvar med vedtatte lover, vedtekter og normer.
- Opparbeidet fortau mot offentlig gate i samsvar med. kommunens gatenorm og belysning i samsvar med kommunens lysnorm.
  Fortauene skal opparbeides med snøsmelteanlegg i gater innenfor og grensende til senterområdet. I tillegg gjelder dette også på Bragernes: hele Kirkegata, hele Rådhusgata, og i Amtmand Bloms gate / Schwenckegata / Erik Børresens alle mellom Engene og Rådhusgata. I tillegg gjelder dette også på Strømsø: Tamburgata, Blichs gate, Webergs gate, Langes gate mellom Tordenskiolds gate og Bjørnstjerne Bjørnsons gate, Dr. Hansteins gate vest for Langes gate.
- Opparbeidete parkeringsplasser i samsvar med krav i gjeldende vedtekt.
- Tilstrekkelig barnehagekapasitet og skolekapasitet for boligbebyggelse.
- Opparbeidede uteoppholdsarealer og arealer til lek og opphold for alle aldersgrupper, i samsvar med. bestemmelsenes pkt 3.3.
- Tilfredsstillende støyforhold, jmfr. krav gitt i medhold av bestemmelsenes pkt. 2.3
- Trafikksikker og funksjonell atkomst for kjørende, syklister og fotgjengere, herunder også bevegelseshemmede.
- Trafikksikker skolevei

Retningslinjer

- Rekkefølgebestemmelsene konkretiseres gjennom plansaken eller byggesaken og det utarbeides utbyggingsavtale der det er relevant.

- Snøsmelteanlegg bør opparbeides også utenfor senterområdet i fortauene langs Engene, Hauges gate, Ole Steens gate, Tomtegata, Grønland og Tordenskioldsgate. I tillegg bør det vurderes snøsmelteanlegg i fortauene ved større byggeprosjekter.

2.2 KRAV TIL UTFORMING OG OMGIVELSESKVALITET

Bestemmelser

- Det stilles høye krav til estetikk, utforming og materialkvalitet innenfor hele planområdet.
- Nye bygninger og anlegg, samt endring av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsens karakter og form. Bebyggelsen skal ha bygningsformer, volumer og materialvalg tilpasset omgivelsene. Bebyggelsen skal fremme gode gate- og uterom, og ta vare på og utvikle eksisterende bybilde.
- Minimum 5 m eller 80% (største faktor gjelder) av førsteetasjes fasade skal for publikumsrettet virksomhet være vindu eller inngang. Tildekking av vinduer tillates ikke.
- Nye fasader skal respektere det eksisterende gaterom med hensyn til rytme, skala, vinduer og fargesetting.
- Atkomst til publikumsrettet virksomhet som ligger til offentlig gate skal være fra gaten.
- Sikkerhetsgitre skal være innvendig montert.
- I alle større plan- og byggesaker skal inngå en redegjørelse for, og vurdering av, tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, til omgivelsene, til gaterom og fjernvirkning. Det kan i den enkelte byggesak gis spesielle krav til dokumentasjon.

Retningslinjer

- Tilpasninger til eksisterende bysituasjon og eksisterende bebyggelse bør skje på en slik måte at det gis rom for ny tidsmessig arkitektur av høy kvalitet, der ikke vernehensyn krever sterk formstyring.

2.3 MILJØ OG SAMFUNNSSIKKERHET

Bestemmelser

Støyforhold

- Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 gjelder for behandling av støy.
- Hele planområdet anses som "sentrumsområde", i.h.t. T-1442 – punkt 3.2.3. Ved etablering av støyfølsom bebyggelse i det som i.h.t. T-1442 er å betegne som "gul" eller "rød" sone, blir det krevet spesiell støytilpasning av bebyggelsen m.h.t. innendørs støynivå, tilgang til uteareal og "stille side" i alle boliger, jmfr. nedenstående.
- Beregning av støynivå skal ta utgangspunkt i trafikkmengde ved gjennomføring av planlagt gatehierarki,slik det er definert i sentrumsplanen. Ved nye boliger langs atkomstgater skal det foretas en vurdering av støykrav i forhold til trafikkmengden.
- Nye boliger skal ha minst en fasade som tilfredsstiller anbefalte støygrenser gitt i T-1442 – punkt 3.1. Nye boliger inntil hovedgate, samlegate eller hovedspor for jernbanen skal ha minst en fasade vendt vekk fra denne støykilden. Soverom skal tilfredsstille anbefalte grenser i T-1442 – punkt 3.1 for maksimalt støynivå i nattperioden. Grenser for innendørs støynivå, jmfr. Norsk Standard 8175, skal nås samtidig med godt inneklima i samsvar med Statens helsetilsyns veileder 4-95.
- Minst 50% av uteoppholdsarealet som kreves i.h.t. planbestemmelsenes punkt 3.3 skal tilfredsstille støygrenser i T-1442 – punkt 3.1. På det øvrige uteoppholdsareal som kreves i medhold av planbestemmelsenes punkt 3.3, tillates inntil 5 dB høyere støynivå. Alt lekeareal skal tilfredsstille grenseverdier for utendørs støy i T-1442 – punkt 3.1.
- Ny arealbruk, nye tiltak, inkl vifter/ventilasjonsanlegg etc, i planområdet skal ikke påføre eksisterende bebyggelse og utearealer støy utover grensene i T-1442 – punkt 3.1.
- For nye boliger i senterområder skal det dokumenteres at det i stue og soverom kan oppnås tilfredsstillende nattestøynivå samtidig med drift av serveringssteder i området, inkludert diskoteker/dansesteder.
- Disse bestemmelsene om støy gjelder også for ny bebyggelse i områder som omfattes av tidligere vedtatte reguleringsplaner.

- For støyende og mulig støyende tiltak, og støyfølsomt bruksformål, skal støyforholdene og nødvendige støyreduserende tiltak dokumenteres før igangssettingstillatelse gis.

Sikring av grunn
- Før igangsettingstillatelse gis for bygge- og anleggstiltak skal det dokumenteres at byggegrunnen vil bli midlertidig og varig sikret mot ras/utglidning i byggeområdet og / eller andre områder. Det vises særlig til kartleggingen av kvikkleireområder.

Sikring mot flom
- Bebyggelse skal være sikret mot skader fra flom, tilsvarende "200 års flommen", beregnet av NVE til kote +2.3. Bygningsdeler og faste installasjoner som er sårbare for vannskader skal ikke ligge lavere enn denne kotehøyden.

Retningslinjer

Stille områder
- Bragernes kirkegård, Strømsø kirkegård og del av Drammen park forvaltes som "stille områder", hvor det skal tilstrebes et støynivå under L_{den} 50 dB (ekvivalent nivå). Nye tiltak i nærheten av de "stille områdene" skal ikke påføre disse områdene merkbart høyere støynivå. Ved etablering av nye parker og byrom bør dette også vurderes, og hensyntas ved parkens utforming.

Trygghet og kriminalitetsforebygging
- Trygghet og kriminalforebygging vektlegges ved utforming av de fysiske omgivelser slik at god sosial kontroll oppnås på felles oppholds- og gangarealer. Alternative gangforbindelser som ivaretar den sosiale kontrollen bør etableres der gang/sykkelveier og fotgjengerunderganger oppleves som utrygge i forhold til kriminalitet.

Energiløsninger
- Energibesparende løsninger, og løsninger som minsker utslipp til luft og vann vektlegges.

Håndtering av rivingsmasser
- Ved riving av eksisterende bebyggelse skal det tilstrebes en høyest mulig gjenvinningsgrad av materialer.

2.4 UNIVERSELL UTFORMING

Bestemmelse
- Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle publikumsrettede bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg med mer. Universell utforming innebærer at utformingen av både det offentlige rom og bebyggelse skal være slik at den kan brukes av alle, uten spesialtilpasninger for enkeltgrupper. Det skal redegjøres for hvordan disse hensyn er ivaretatt.

2.5 KULTURMINNEVERN

Bestemmelser

Generelt
- Kulturminner skal tas vare på i byutviklingen. Målet for vern er å bevare det opprinnelige både som autentisk objekt og som formuttrykk.
- Kulturminner må ses i sammenheng med sine omgivelser, og ved nye bygninger og anlegg i kulturminnenes nærhet skal det tilstrebes en tilpassing.
- Verneverdige bygninger skal bevares og istandsettes på en slik måte at bygningenes fasader, takform, volumer, bygningsmessige detaljer og materialkvalitet opprettholdes.
- Mindre bygningsmessige endringer er tillatt så lenge verneverdien ikke forringes. Dette innebærer bl.a. antikvarisk forsvarlig behandling av fasade og at utforming av tilstøtende bygninger og tilbygg tilpasser seg bygningen m.h.t byggehøyder, målestokk og formspråk
- Ved utbedring av verneverdig bebyggelse kan bygninger tilbakeføres til godt dokumenterte faser i bygningens historie.
- Eldre bygningsdeler bør bevares og gjenbrukes i sin opprinnelige sammenheng.

- Plan og byggesaker der verneverdige kulturminner berøres skal sendes til regional kulturminneforvaltning (fylkeskommunens utvklingsavdeling) for uttalelse.
- Om bygninger og anlegg som er på bevaringslisten vedtas fjernet, skal det før riving gjøres en dokumentasjon av anlegget (planer, fasader, bygningskonstruksjon, detaljer). Kommunen kan i hvert tilfelle stille krav til dokumentasjonen.

Krav om vern av enkeltbygninger og anlegg:

- Det vises til registrering av kulturminner, datert 27.10.04, (bevaringsliste og kart).
  For de ulike vernekategoriene gjelder:
  F. Fredet
  Bevaring sikret iht. Lov om kulturminner. For disse bygningene gjelder særskilte vernevedtak, og tillatte tiltak framgår av vernevedtaket. Disse bygningene kan ikke endres uten etter samtykke fra Riksantikvaren. For alle tiltak ut over alminnelig vedlikehold skal det søkes tillatelse / dispensasjon hos regional kulturminneforvaltning (fylkeskommunens utvklingsavdeling)
  A. Svært høy bevaringsverdi
  Skal bevares. Ved søknad om tiltak som forringer verneverdien eller søknad om riving stilles plankrav / krav om reguleringsplan
  B. Høy bevaringsverdi
  Skal bevares. Ved søknad om tiltak som forringer verneverdien eller søknad om riving stilles plankrav / krav om reguleringsplan
  C. Middels bevaringsverdi
  Bør bevares. Ved søknad om endringer som ikke er forenlige med verneverdi, og om slik bygning omfattes av planarbeid, vil kommunen konkret vurdere verneverdien. Ved vurderingen legges vekt på:
  - Bygningens egenverdi
  - Om bygningen inngår i en sammenheng med andre verneverdige bygninger
  - Kvaliteten på det byggverk som evt. vil erstatte bygningen (arkitekturkvalitet, tilpassing til område og gateløp)

  Ved søknad om tiltak kan det stilles utvidete krav til dokumentasjon, varsling og vurderinger.

Bevaringsområder

- Bevaringsområder for kulturminner er vist på plankartet. Områdene skal reguleres til spesialområde kulturminner med hjemmel i. plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 6.
- Plankrav gjelder inntil slik plan foreligger. Før dette kan det kun gis tillatelse til gjennomføring av tiltak som er i samsvar med vernehensynet.

Tidligere vedtatte reguleringsplaner

- I følgende reguleringsplaner anses bevaringsspørsmål avklart, og der det er avvik gjelder reguleringsplanen med bestemmelser foran. pkt. 2.5 i disse bestemmelsene:
  Vedtatte reguleringsplaner:
  - "Union Brygge".
  - "Kvartalet Brantenborggata, Tomtegata, Holmens gate, Bragerhagen".
  - "Bragernes Strand".
  - "Raadhushaven".
  - "Kvartalet Nedre Storgate, Losjeplassen, Engene, Sundgata".

  For andre tidligere vedtatte reguleringsplaner innen planområdet gjelder sentrumsplanens vernebestemmelser foran reg.planene.

3. BYGGEOMRÅDER

3.1 BESTEMMELSER FOR ALLE BYGGEOMRÅDER

Bestemmelser

- Før rivingstillatelse gis skal rammetillatelse for ny bebyggelse være gitt.
- Avkjørsler skal fortrinnsvis legges til adkomstgater, og skal ikke plasseres nærmere gatehjørne enn 15 m langs samlegater og 10 m langs adkomstgater.
- Balkonger mer enn 60 cm utenfor byggelinje tillates ikke mot gate. Balkong må ha minimum 3 m fri høyde over fortau. Høye, lukkede sokkeletasjer mot offentlig gate tillates ikke.
- Åpne tekniske anlegg over tak tillates ikke. De skal være en del av bygningskroppen, og ligge innefor byggegrenser og maksimalhøyder.
- I gatekryss i kvartalsstrukturen skal bygninger ha avskårne hjørner med side på minimum 3 m.
- Bebyggelse skal følge gatelinjen / formålsgrense mot gate. Avvikende vinkel fra dette tillates ikke. I kvartalsstrukturen skal hoveddelen av bebyggelsen ligge i gatelinjen / byggelinjen.
- Anlegg for renovasjon skal plasseres slik at det ikke medfører ulemper i form av lukt og støy for egen bebyggelse og nabobebyggelse. Det skal redegjøres for hvordan disse forholdene løses.
- Det skal være tilfredsstillende mulighet for varelevering. Varelevering skal skje på byens premisser og ikke være til unødig ulempe for bruken av gatene og fortauene.
- Grave- og byggetiltak kan ikke igangsettes før forurenset grunn er sikret eller fjernet
- Ved større boligprosjekter skal det foretas en vurdering av skoleveien

3.2 BYGGEHØYDER

Bestemmelser

- Der det ikke er angitt andre høyder i gjeldende reguleringsplan gjelder følgende maksimale gesimshøyder / høydekategorier for ny bebyggelse:

  G+ Gesimshøyder over 16 meter tillates kun i medhold av reguleringsplan

Gh16	=	16 meter	(6 etasjer med øverste etasje tilbaketrukket)
Gh13	=	13 meter	(5 etasjer med øverste etasje tilbaketrukket)
Gh10	=	10 meter	(4 etasjer med øverste etasje tilbaketrukket)
Gh7	=	7 meter	(3 etasjer med øverste etasje tilbaketrukket)

  Hvilke høyder som er gjelder i de enkelte kvartaler er gitt ved tabell vedlegg 1 til bestemmelsene.

- Mønehøyden kan være maksimalt 3 meter høyere enn gesimshøyden
- Der det ikke benyttes skråtak skal øverste etasje være tilbaketrukket minimum 3 meter fra fasadelivet mot gate.
- Skråtak mot gata skal maksimalt ha 45 graders helling.
- Ved fastsettelse av byggehøyder skal det i tillegg tas hensyn til nærliggende eksisterende bebyggelse, spesielt verneverdig bebyggelse, og gaterommet. Byggehøyder skal alltid vurderes nærmere i det enkelte prosjekt. Lavere byggehøyder kan derfor fastsettes i den enkelte byggesak eller reguleringsplan. Takformen skal vurderes i hver enkelt sak.
- Gesimshøyder er ikke angitt for:
  Offentlige områder og områder som anses ferdig utbygd, her fastlegges høyde i forhold til eksisterende bebyggelse og omgivelsene.
  Områder som er regulert og hvor reguleringsplanen skal beholdes, her henvises det til reguleringsplanen.
  Verneområder, her gjelder bestemmelsene i pkt. 2.5, og byggehøyder fastsettes gjennom reguleringsplan eller i den enkelte sak.

3.3 UTEOPPHOLDSAREAL OG LEKEAREAL TIL BOLIGBEBYGGELSE

Bestemmelser

Generelt

- Disse bestemmelser erstatter, innenfor planområdet, Drammen kommunes bygningsvedtekter vedtatt av bystyret 19.02.87, som angår uteareal og fellesareal for boliger. (vedtekter til plan- og bygn. lovens §69 nr. 3 pkt 1, 2 og 3)
-

Privat uteoppholdsareal

- For nybygg kreves minimum 1,5x2m=3m2 pr. bolig i form av privat balkong, terrasse el. Takterasser kan benyttes.
-

Felles uteoppholdsareal

- For nybygg kreves minimum:

	Arealkrav
Senterområde	10m2 pr. bolig
Bybebyggelse/blandingsområde	15m2 pr. bolig
Boligområde	20m2 pr. bolig

Areal for lek

- For nybygg kreves minimum:

	Maks. avstand fra bolig	Maks. ant. boliger	Min areal
Sandlekeplass	50m	50	50m2
Kvartalslekeplass	200m	150	1500m2
Ballfelt	500m	150	1000m2
Sentrale lekefelt	500m	500	5000m2 (alt:2x2500)

- Kvartalslekeplass, ballfelt og sentrale lekefelt kan erstattes av tilbud på offentlige områder, der disse vurderes å være tilstrekkelige, og ligge innenfor de angitte gangavstander.
- Friarealene skal være lett til gjengelig fra boligene, og med mest mulig trafikksikkker atkomst. Sandlekeplasser skal ha trafikksikker atkomst.
- Plassering og gangavstand til de aktuelle områdene skal påvises.

For alle uteoppholds og lekearealen gjelder:

- Ved ombygging og bruksendring av eksisterende bebyggelse gjelder samme bestemmelser som for ny bebyggelse så langt det er mulig.
- Felles uteoppholdsarealer og lekearealer skal gis en bruksmessig og estetisk utforming av høy kvalitet, og en plassering som sikrer brukbarhet og gode lokalklimatiske forhold.
- Parkering, kjøreareal, snuareal, renovasjonsareal, inngår ikke i uteoppholdsarealet.

3.4 BOKVALITET OG BOLIGSAMMENSETNING

Retningslinjer

- Større utbyggingsprosjekter sammensettes slik at størrelsen på boligene varier fra 2-roms til 5-roms boligenheter. 1-roms boligenheter bør unngås.
- Ny bebyggelse utformes slik at leiligheter som ensidig er orientert mot nord(vest) og nordøst unngås.

3.5 PARKERING

Bestemmelser

- Parkeringskrav skal dekkes i samsvar med Drammen kommunes gjeldende parkeringsvedtekter.
- Lokalisering av større parkeringsanlegg skal skje i nær tilknytning til samleveinettet.

- Allment tilgjengelig parkering tillates ikke på åpne, ubebygde tomter som er avsatt til byggeformål. Åpne, ubebygde tomter kan brukes til annen parkering dersom de opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan.
- Parkering på tak tillates ikke.
- Ved utearealer på dekke over parkering skal det sikres gode vekstbetingelser for vegetasjon
- Spesielt i senterområdet:
  Parkering skal skje i offentlige eller private fellesanlegg. Nye parkeringsplasser skal legges i bygg eller under bakkenivå..
- I områder for bybebyggelse og i områder for offentlige bygg og anlegg:
  Ved større byfornyelsesprosjekter skal hoveddelen av parkeringsbehovet dekkes i bygg eller under bakkenivå.

3.6 SENTEROMRÅDER

Bestemmelser

- Innenfor området tillates alle formål, unntatt særlig areal- og transportkrevende aktiviteter.
- Etablering og utvidelse av kjøpesentre kan finne sted. Kjøpesentre skal forholde seg til kvartalsstrukturen. Lukkede fasader mot tilliggende gater er ikke tillatt og atkomst til hver enkelt forretning (som ligger mot gate), skal sikres direkte fra offentlig gate.
- Boliger kan ikke etableres i 1. etasje. Denne etasjen forbeholdes næring og publikumservice
- Mot Bragernes torg bør etablering av boliger begrenses, og tillates kun over 3. etasje. (Det vises også til bestemmelsenes pkt. 2.3 Støyforhold)
- Mot Bragernes torg og Strømsø torg tillates ikke virksomheter i 1. etasje som kun er basert på kvelds- og nattåpen virksomhet.

Retningslinjer

- Bar– og restaurantbransjen lokaliseres fortrinnsvis innenfor dette området
- Boliger i sentrumsområdet må utformes på bylivets premisser, slik at de ikke vil legge en demper på framtidig aktivitet i de mest sentrale strøk. Boligene må være støyisolert og utformet i forhold til de tildels støyende aktiviteter som skøytebane, konsertscene og utesteder i nærmiljøet representerer (Det vises også til bestemmelsenes pkt. 2.3 Støyforhold)
- For å styrke eksisterende bysentrum skal offentlig og privat tjenesteyting og kulturelle institusjoner som har senterfunksjoner fortrinnsvis lokaliseres i senterområdet
- Fasadeutformingen i første etasje bør bidra med god belysning når det er mørkt.

3.7 BYBEBYGGELSE / BLANDET FORMÅL

Bestemmelse

- Innenfor områdene tillates boliger med tilhørende anlegg, næringsvirksomhet begrenset til forretning, kontor, service, og allmennyttige formål.
- Forretningsvirksomhet tillates når forretningen er under 3000 m² BTA. Bebyggelsen må forholde seg til gate og kvartalsstrukturen. Lukkede fasader mot tilliggende gater er ikke tillatt og atkomst til hver enkelt forretning (som ligger mot gate) skal sikres direkte fra offentlig gate.
- Det er ikke tillatt med virksomhet som medfører vesentlige trafikk- eller miljømessige ulemper eller fare for omgivelsene. Områdene skal betjenes fra gater på en slik måte at det ikke er til sjenanse for omkringliggende boligbebyggelse.

Retningslinjer

- Bar- og restaurantvirksomhet tillates unntaksvis, og kun etter nærmere vurdering av eventuelle ulemper for boliger i nærområdet.

3.8 BOLIGOMRÅDER

Bestemmelse

- Innenfor områdene tillates boliger med tilhørende funksjoner.
- Næringsarealene innefor boligområdene tillates ikke økt.

Retningslinjer

- Det skal legges vekt på å bevare og styrke eksisterende boligkvaliteter i strøk som er dominert av boligfunksjonen.

3.9 NÆRINGSOMRÅDER

Bestemmelser

- I arealene syd for Bjørnstjerne Bjørnsons gate, kvartalene S50, S60, S65, S66, S75, S81a, S82 og S84 tillates oppført bygninger for kontor, lett industrivirksomhet og håndverksvirksomhet med tilhørende anlegg, d.v.s. lager og kontor til egen administrasjon. Det kan, der forholdene ligger til rette for det tillates forretningsvirksomhet som har tilknytning til produksjonen til den enkelte bedrift i området. Forretningsvirksomhet for plasskrevende varer, d.v.s. biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer samt planteskole/hagesenter og forretningsvirksomhet for arealkrevende varer, dvs møbler, hvite- og brunevarer samt interiørvarer kan etableres.
- For kvartal S66 gjelder: Før det åpnes for handel med plasskrevende varer og arealkrevende varer skal en forlengelse av Colletts gate mellom C. O. Lunds gate og Bjørnstjerne Bjørnsons gate være åpnet for trafikk. (Tilsvarer bestemmelse vedtatt i reguleringsplan for nabokvartal).
- Det er ikke tillatt med virksomhet som medfører vesentlige trafikk- eller miljømessige ulemper eller fare for omgivelsene. Områdene skal betjenes fra gater på en slik måte at det ikke er til sjenanse for omkringliggende boligbebyggelse.
- Det skal ved nybygging etableres nødvendig skjermsone mot omkringliggende boligbebyggelse, ved bebyggelse, murer eller vegetasjon.
- Utendørs lagring tillates kun dersom det er skjermet mot omgivelsene med bebyggelse eller tett skjermvegg.

3.10 PARKERINGSHUS

Bestemmelser

- Innenfor sentersonen skal første etasje mot offentlig gate ha publikumsrettet virksomhet.

3.11 FRIOMRÅDER / BYROM, TORG OG PLASSER

Bestemmelser

- I parker og ved turveier tillates det ikke oppført bygg eller anlegg som er til hinder for områdenes bruk som rekreasjonsområde og friluftslivsområde. Det skal tilrettelegges slik at friområder blir tilgjengelig for alle brukergrupper.
- Et sammenhengende bygulv med områdevise variasjoner skal være utgangspunktet for utforming av byrommene i sentrum. Formgivning og materialkvalitet skal ha et langsiktig perspektiv. Materialvalg og utforming skal hensynta alle brukergrupper.
- Gater som er siktakser mot elva skal holdes åpne, fri for sikthindrende møblering og installasjoner. Gjenbygde gateløp i kvartalsstrukturen skal visuelt gjenåpnes ved ny bruk / nybygging.

Retningslinjer

- Parkområder og torg skal bevares og videreutvikles som sammenhengende attraktive og trygge rekreasjonsområder med god tilgjengelighet for alle. Områdene skal utvikles slik at de understøtter de identitetsskapende trekkene i bymønsteret og som bindeledd mellom bydelene.

- Parker og turveier langs elva og på Holmennokken skal utvikles og ivaretas for allmenn ferdsel, fiske, opphold og bading.
- Parker, torg og allégater skal utvikles med god kontakt til åsene/marka og til elva slik at elvebredder og tverrakser danner en overordnet sammenhengende grønnstruktur.
  Tverraksene er:
  1. Ny "Øvre Sund bru" med forbindelse til Sundhaugen, Nybyen, og til Konggata og Hamborgstrømskogen.
  2. Drammen park med tilknytning til Bragernesåsen, Unionområdet, Nybyen og Marienlyst.
  3. Gamle Kirkeplass og området ved Statens hus med forbindelser til Bragernesåsen og til Strømsø torg, Museumsparken, Marienlystområdet videre til Strømsøåsen.
  4. Byaksen med Bragernes torg og Strømsø torg som sentrale element.
  5. Erik Børresens allé, med forbindelse til Brannpostveien, Brannposten og Bragernesåsen.
  6. Losjeplassen med forbindelse til Kirkegårdsparken og Brannposten.
  7. Prins Oscarsgate, Holmennokken og Gyldenløves plass med forbindelse til Løkkebergene via Micheletbakken og til Strømsø skole/Strømsø kirke, Strømsøåsen via Marienlyst. og Bikkjestykket.
  8. Området under motorveibrua.

3.12 DELOMRÅDER / KVARTALER (Kvartaler er nummerert på plankartet)

BRAGERNES SENTRUM - Mellom Gamle Kirkeplass/Rømers vei og Erik Børresens alle.

Bestemmelser

B15d, B16, B26, B27, B28

- Handelsvirksomhet tillates ikke mot Gamle Kirkeplass.

NEDRE BRAGERNES - Mellom Erik Børresens alle og Prins Oscars gate.

Bestemmelser

B59d

- Bebyggelse trappes ned mot gh=10m mot Losjeplassen

BRAKERØYA - Mellom Prins Oscars gate og E-18

Bestemmelser

B81, B85, B88, B90, B91, B92, B94, B96a

- Blandingsarealer hvor boligarealene kan øke, andelen næringsarealer skal ikke øke

B82 og 93

- Blandingsarealer hvor næringsarealene kan øke på bekostning av boligarealene.

B83

- Det tillates også bensinstasjonsformål og kontor- industri i samsvar med tidligere gitt tillatelser
- Tidligere vedtatte byggehøyder legges til grunn. Det må skje tilpassing til eksisterende bebyggelse, spesielt mot Tomtegata

B86

- Det tillates også kontor- industri i samsvar med tidligere gitt tillatelser
- Tidligere vedtatte byggehøyder legges til grunn. Det må skje tilpassing til eksisterende bebyggelse, spesielt mot Tomtegata

B90 og 92

- I kvartal 90/92 skal det innpasses et offentlig grøntareal med størrelse 600-700m2. Beliggenhet og størrelse fastlegges gjennom reguleringsplan
- Boligbebyggelse i kvartal 90-92 skal kunne få dekket noe av kravet til felles uteoppholdsareal i det offentlige grøntarealet. Dette fastlegges nærmere gjennom reguleringsplan.
- Siktlinjen i Holmens gate skal opprettholdes, ved avstand mellom bygninger, men arealet inngår i kvartalenes byggeareal.
- Byggehøyden for kvartalene er veiledende, noe differensiering av høyder og etasjeantall kan vurderes gjennom reguleringsplan.

GRØNLAND

Bestemmelser

S3, S6,S9, S12

- Kvartalene skal reguleres før utbygging kan finne sted.

GODSTERMINALEN I NYBYEN

Bestemmelser

Kvartal S16, S17

- Godsterminalen i Nybyen kan først frigjøres til byutvikling boliger når godsfunksjonen har funnet annen lokalisering.
- Det skal utarbeides reguleringsplan for ny utnyttelse til bolig
- Ved bruk av godsterminalsområdet for bybebyggelse / boligbebyggelse skal det opparbeides et parkområde som skal være allment tilgjengelig for bydelen og byen forøvrig.

Retningslinjer

- Bebyggelsesmønsteret skal vurderes i reguleringsplan. Kvartalsstrukturen fra Nybyen anbefales forlenget.
- Gjennom reguleringsplanen kan det vurderes noe annen arealbruk enn boliger mot Kreftings gate
- Byggehøyden for kvartalene er veiledende, noe differensiering av høyder og etasjeantall kan vurderes gjennom reguleringsplan
- Godsterminalbygningen er vurdert verneverdig i klasse B, men kan vurderes nærmere gjennom reguleringsplan.
- Det bør legges til rette for en gangforbindelse gjennom området, mellom høyskolesenteret og Marienlyst (skjematisk vist på plankart).

STRØMSØ - Mellom Telthusgata og E-18 brua

Bestemmelser

S66:

- Før det åpnes for handel med plasskrevende varer og arealkrevende varer skal en forlengelse av Colletts gate mellom C. O. Lunds gate og Bjørnstjerne Bjørnsons gate være åpnet for trafikk. (Tilsvarer bestemmelse vedtatt i reguleringsplan for nabokvartal.

S68

- Den gitte maksimalhøyde gjelder kun i del av kvartalet, mot Bjørnstjerne Bjørnsons gate. Rrundt bevaringsområdet Svangsgangen gjelder lavere byggehøyde som fastsettes gjennom reguleringsplan

NEDRE STRØMSØ - Mellom E-18 brua og Rundtom

Retningslinjer

S69, S72, S76, S77, S83

- Områdene skal inngå i ny reguleringsplan for havneområdet, en plan som også skal omfatte Tangen. Reguleringsplanen skal ta utgangspunkt i områdets historiske forutsetninger, som er havn med tilknyttede virksomheter, og Drammens port til utomverdenen. I reguleringsplanen skal grønnstrukturen mellom havna og byen videreutvikles, og gjenåpning av Tollbodkanalen skal utredes. Det bør ikke legges til rette for boliger i den nye planen.

S70, S71, S73, S74, S78, S79, S80

- Blandet bolig-/ næringsbebyggelse. Ved ombygging og fortetting skal eksisterende bebyggelsesstruktur legges til grunn.

4. VANN / ELV

4.1 FRILUFTSOMRÅDER

Bestemmelser

- Drammenselva kan brukes til skipsled, fritidsbåtbruk, friluftsområde og fiske. Allmennheten skal ha uhindret adgang.

- Langs elvebreddene og på Holmennokken tillates det tilrettelagt avgrensede områder for båtfeste som gjesteplasser der dette ikke er til hinder for øvrig bruk av området.
- Ved opparbeidelse av strandpromenade fra bybrua til Gyldenløves plass tillates del av denne tilrettelagt med utleie av båtplasser begrenset til 15 fots båtlengde.
- Det er ikke tillatt å fylle i- eller ta ut masser fra elvebunnen uten etter reguleringsplan. Unntatt er nødvendig oppmudring for offentlig havneformål.

Retningslinjer

- Innenfor planområdet gjelder maksimum fartsgrense 5 knop.

5. TRAFIKKOMRÅDER

5.1 GATER

Bestemmelser

- Gater skal opparbeides i henhold til Drammen kommunes gatenorm og lysnorm

Retningslinjer

- Gatene deles inn i hovedgater, samlegater og adkomstgater i henhold til kartvedlegg "Trafikk og gatebruk – framtidig gatehierarki", innfelt på plankart datert 11.05.06.

Følgende hovedprinsipp brukes ved utformingen av gatene:

1. Gatene skal være to-felts og to-veiskjørt.
2. I kvartalsstrukturen bør kryss i alle gater utformes med alle armer åpne.
3. Helt eller delvis stenging av gater kan bare skje i medhold av reguleringsplan eller vedtak i formannskapet / bystyret.
4. Fotgjengertrafikk skal krysse kjøreveg i plan.
5. Bruk av lysregulering begrenses og brukes først og fremst for å legge forholdene til rette for kollektiv-, sykkel- og fotgjengertrafikk.
6. Sildresonene omfatter områder på Bragernes og Strømsø som vist på kartvedlegg "Trafikk og gatebruk – Framtidig gatehierarki", datert 27.10.04.
    a. Sildresonene rommer torg, gågater og lavhastighetsgater for kjørende trafikk.
    b. Framkommelighet for trafikantgruppene i sildresonene skal prioriteres slik:
        i) gående
        ii) syklende
        iii) kollektivtrafikk
        iv) varelevering
        v) andre kjørende
7. Hovedtraseer for buss er avklart gjennom Kommunedelplanene for gatebruk på Bragernes og Strømsø. I hovedtraseene bør det legges til rette for god flyt for kollektivtrafikken.
8. Fartsgrense bør settes til
    a. 50 km/t i hovedgatene
    b. 40 km/t i samlegatene
    c. 30 km/t i adkomstgatene

5.2 SEILINGSHØYDE I ELVA

Retningslinje

- Fri høyde under bruer skal være 6.0 meter over normalvannstand, i en minste bredde på 28 meter.

6. RETTSVIRKNING - FORHOLDET TIL VEDTATTE PLANER

6.1 VILKÅR KNYTTET TIL FORTSATT GJELDENDE PLANER

Bestemmelse

- For tidligere stadfestede regulerings- og bebyggelsesplaner må hovedformålene ikke være i strid med sentrumsplanen, og parkeringskrav ikke i strid med parkeringsvedtektene, for at de fortsatt skal gjelde. For kulturminner gjelder disse bestemmelsenes pkt. 2.5 foran reguleringsplanene der det er avvik.

Retningslinje

- Dersom oppførte bygg ødelegges ved brann eller annet skal de kunne bygges opp i tilsvarende høyde som før, selv om sentrumsplanen viser lavere byggehøyde.

VEDLEGG

BYGGEHØYDER I KVARTALER

Vedleggstabell til bestemmelsenes pkt. 3.2

Kommentarer:

- Det vises til plankartet som har betegnelse på alle kvartaler. (B er kvartaler på Bragernes, S er kvartaler på Strømsø).
- Nr = Nummer på kvartalet eller del av kvartalet på sentrumsplankartet,
- Gh = Gesimshøyde ifølge bestemmelsenes pkt. 2.5.
- Plan vedtatt = dato for bystyrevedtak av reguleringsplan
- ** Kvartaler merket slik er helt eller delvis bevaringsområder, og høyder fastlegges gjennom oppfølgende reguleringsplan

Nr.	Gh	Plan vedtatt
BRAGERNES		
B01a		
B01b	10	
B02a		
B02b	10	
B03	10	
B04a	10	
B04b	10	
B05a	10	24.03.87
B05b		24.03.87
B06		30.10.01
B07	7	
B08	7	
B09		24.03.87
B10		24.03.87
B11		30.10.01
B12		30.10.01
B13		30.10.01
B14a		30.10.01
B14b		
B14c	7	
B15a		
B15b		
B15c		
B15d	13	
B16	13	
B17a		30.10.01
B17b	7	
B17c	10	
B17d	7	
B18		30.10.01
B19a		30.10.01
B19b		
B20		
B21	7	

Nr.	Gh	Plan vedtatt
B22	10	
B23	10	
B24a	13	
B24b	13	
B25		22.02.90
B26		28.11.85
B27	13	
B28	13	
B29		
B30		
B31	13	
B32a	13	
B32b	13	
B33	13	
B34		22.06.04
B35		
B36	13	
B37	13	
B38a	13	
B38b	13	
B38c	13	
B39a		
B39b	7	
B40		
B41		
B42a	7	
B42b	10	
B43	13	
B44	13	
B45	13	
B46a	7	
B46b		
B47		13.04.83
B48	**	
B49	10	

Nr.	Gh	Plan vedtatt
B50		22.06.04 (reg. del av kvartalet)
B51	10	
B52	13	
B53	13	
B54	7	
B55	7	
B56a		
B56b	10	
B57		
B58a	10	
B58b	10	
B58c		
B59a		
B59b	13	
B59c		
B59d		
B59e	10	
B60		24.03.87
B61a		26.10.04
B61b		26.10.04
B62	10	
B63	10	
B64		24.03.87
B65a		24.03.87
B65b		24.03.87
B66		23.11.04
B67		
B68	7	
B69	7	
B70	10	
B71	10	
B72	10	
B73	10	

Nr.	Gh	Plan vedtatt
B74		30.10.2001
B75	10	
B76		23.09.03
B77	7	
B78	7	
B79	10	
B80		23.09.03
B81	7	
B82	7	
B83		
B84		
B85		29.01.92
B86		25.05.90
B87		
B88		27.08.02
B89a	10	
B89b	10	
B90a		
B90b	7	
B91	7	
B92	7	
B93	10	
B94		18.02.97
B95		18.02.97
B96a		18.02.97
B96b		18.02.97
STRØMSØ		
S01		29.10.02
S02		29.10.02
S03	16	
S04		29.10.02
S05		29.10.02
S06	16	
S07		29.10.02
S08		29.10.02
S09	16	
S10		29.10.02
S11		29.10.02
S12	16	
S13		29.10.02
S14		29.10.02
S15a		29.10.02
S15b		
S16		
S17		
S18		
S19		
S20		
S21		
S22		17.12.02
S23		26.08.97

Nr.	Gh	Plan vedtatt
S24		
S25		
S26		
S27		
S28a		26.08.03
S28b		26.08.03
S28c		26.08.03
S29		26.08.03
S30	13	
S31		
S32		
S33		28.10.97
S34	**	
S35		29.09.83
S36a		24.03.87
S37		26.08.03
S38a	**	
S39	13	
S40		24.03.87
S41a		26.08.03
S41b	10	
S41c	10	
S42	13	
S43a	13	
S43b	10	
S44a	**	
S44b		
S45a		
S45b	10	
S46	**	
S47	10	
S48	**	
S49a		
S49b		
S50	10	
S51	10	
S52	**	
S53		22.10.85
S54	**	
S55a	**	
S55b	**	
S56	7	
S57a	**	
S57b	**	
S58	7	
S59		
S60		23.09.03
S61a	7	
S61b	7	
S62	**	
S63a	**	

Nr.	Gh	Plan vedtatt
S63b	7	
S64		
S65		23.09.03
S66	10	
S67	**	
S68	** 10	
S69	10	
S70	7	
S71	7	
S72		17.03.77
S73	7	
S74	7	
S75	10	
S76	**	
S77	10	
S78	7	
S79	7	
S80a	7	
S80b	10	
S81a	10	
S81b	7	
S81c	7	
S82	10	
S83	10	
S84	7	
S85		

83-22-9002 Thams gate 4 - Ubekreftet grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter

NORKART

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

Kommune: 3005 DRAMMEN
Grunneiendom: Gnr: 114 Bnr: 1000

Data uthentet: 24.10.2023 kl. 14:35
Oppdatert per: 24.10.2023 kl. 14:34

Grunnboksinformasjon

Hjemmelsopplysninger

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/116744-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT TINGLYST**
31.01.2022 21:00
Vederlag: NOK 9.000.000
KJØPER:BRAGERNES T4&T6 AS IDEELL: 1/1
Org.nr: 898521532

Uradigheter

2022/1006727-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

Heftelser

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.
Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1875/901947-1/90 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE TINGLYST**
30.09.1875
OVERFØRT FRA: 3005-114/998

2012/501933-1/200 **PANTEDOKUMENT TINGLYST**
22.06.2012
BELØP: NOK 100.000.000

PANTHAVER:PARETO BANK ASA
Org.nr: 990906475

2022/1006727-1/200 **PANTEDOKUMENT TINGLYST**
09.09.2022 21:00
BELØP: NOK 141.000.000
PANTHAVER:LIAVAAG EIENDOM AS
Org.nr: 993479470

2022/1006727-2/200 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER TINGLYST**
09.09.2022 21:00
RETTIGHETSHAVER:LIAVAAG EIENDOM AS
Org.nr: 993479470

Grunndata

0/903180-1/90 OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN TINGLYST

2020/755788-1/200 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING TINGLYST**
01.01.2020 00:00

2022/625655-1/200 **SAMMENSLÅING TINGLYST**
10.06.2022 21:00
DENNE MATRIKKELENHETEN ER SAMMENSLÅTT MED:Knr:3005 Gnr:114 Bnr:998

Rettigheter på andre eiendommer

Ingen rettigheter funnet.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Rapportmal: 'grunnbok' Versjon: '08102019.1' © Norkart AS

Thams Gate 4

Thams gate 4, 3016 Drammen
www.thg4.no

UTBYGGER
Entreprenørselskapet Johs Granås AS

TOTALENTREPRENØR
Johs. Granås a.s
www.johsgranas.no

MEGLER
PRIVATMEGLEREN
Morten Liavaag
morten.liavaag@privatmegleren.no
+47 950 49 850



Hvorfor kjøpe nytt?

- Boligen er i forskriftsmessig stand med mange års reklamasjonsfrist.
- Energiøkonomiske og klimavennlige løsninger.
- Innflyttingsklar uten tanke på å måtte pusse opp først.
- Det er svært lite vedlikeholds-kostnader i nær framtid.

3D, layout og design oxlvisuals © '25

Elektronisk signatur

Signert av

Snortheim, Jahn Otto



Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

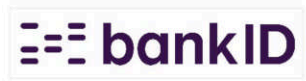
02.05.2024 19:53:54

Signaturmetode

Norwegian BankID

Signert av

Sørbo, Mathilde Ramdal



Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

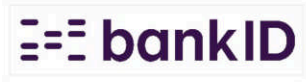
02.05.2024 21:27:31

Signaturmetode

Norwegian BankID

Signert av

Stormo, Nicklas Johan



Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

02.05.2024 21:45:47

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

PRIVATMEGLEREN

Kjøpekontrakt
Bolig under oppføring

(selveier/eierseksjon)

Thams gate 4

Leilighet: 401

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
02.05.2024

Megler:	Liavaag Eiendom AS Foretaksregisteret orgnr. 993479470MVA
Type oppdrag:	04.Salg eiendom-prosjektert(buoppflov)
Eierform:	Eierseksjon / Fellestomt
Oppdragsnr:	**83-23-0559**
Omsetningsnr:	**83-24-0007**

KJØPEKONTRAKT

Om rett til selveiet bolig under oppføring

Kontraktens bestemmelser utfylles av bustadoppføringslova (buofl.) av 13. juni nr. 43 1997 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig eller fritidsbolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

Utbyggers prospekt med beskrivelse av eiendommen, samt meglers salgsoppgave og vedlegg med informasjon om rettigheter og forpliktelser for kjøper av bolig under oppføring, er en del av denne kontrakt.

Mellom

Bragernes T4&T6 AS orgnr. 898521532
Karenslyst Allé 8 A
0278 Oslo
Epost: sverre.tidemand@sonata.as

heretter kalt selgeren, og

Mathilde Ramdal Sørbo F.dato: 28.04.1995
Nicklas Stormo F.dato: 29.03.1995
Epost: msorbo@hotmail.no / stormomedia@gmail.com
Mobil: 98 13 13 89 / 47 31 35 35
Adresse: Bondistranda 46, 1386 Asker

heretter kalt kjøperen, er i dag inngått følgende avtale

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
02.05.2024

§ 1

SALGSOBJEKT OG TILBEHØR

Type eiendom	Selveierleilighet i eierseksjonssameie
Matrikkel	Gnr. 114 Bnr. Bnr. 1000 i Drammen kommune – leil. 401 Eiendommen vil bli seksjonert før overtagelse og hver leilighet få tildelt eget seksjonsnummer.
Eierform tomt	Fellestomt

Til boligen medfølger:

- Bruksrett til del av fellesarealer.

Prosjektet er planlagt med 30 seksjoner.

Hjemmelshaver til eiendommen er Bragernes T4&T6 AS orgnr. 898521532

Boligen leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt mv. som kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt.

Dette dokumentet er signert elektronisk i PDF-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Beskytter signert dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 02.05.2024

§ 2 KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Kjøper må betale omkostninger uoppfordret til meglers klientkonto samtidig med sluttoppgjøret. Under følger en total oppstilling:

Kjøpesum og omkostninger	**Beløp**
Kontraktssum	3 150 000,-
Startkapital til sameiet	5 000,-
Dokumentavgift	12 000,-
Tingl.gebyr skjøte	500,-
Tingl.gebyr pantedokument	500,-
Pantattest kjøper	240,-
Totalt kr.	**3 168 240**,-

Hertil kommer tinglysingsgebyr og attestgebyr (med satser som i oppstillingen over) for hvert pantedokument kjøper ytterligere må la tinglyse i forbindelse med etablering av lån. Omkostningen forfaller til betaling samtidig med restvederlaget. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer. Fullt oppgjør må være disponibelt på meglers klientkonto før overtagelse.

Kjøpesummen er kun gjenstand for justeringer på bakgrunn av endrings- og tilleggsarbeider ved skriftlig avtale mellom partene. Kjøperen kan ikke kreve å få utført endrings- eller tilleggsarbeid nedenfor som endrer kjøpesummen mer enn 15 %, jf. buofl. § 9. Alle endrings- eller tilleggsarbeider som kreves av kjøper skal avtales skriftlig mellom partene. Avtalen skal redegjøre for pris og ev. fristforlengelse som følge av endringene.

Det skal betales 10% forskudd av total kjøpesum ved kontraktsinngåelse, som skal innbetales med 14 dagers frist så snart garanti iht. bustadoppføringslovas §12 er stilt på vegne av selger. For kjøpere som selger vurderer som profesjonelle aktører er forskudd avtalt å utgjøre 20% av total kjøpesum.

Forskudd utgjør kr 315 000,- for denne leiligheten.

Dette dokumentet er signert elektronisk i PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Bevitnet signatur for dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 02.05.2024

§ 3 OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av megler eller oppgjørsforetak og gjennomføres i henhold til inngått avtale mellom kjøper og selger.

Oppgjør mellom partene foretas av:

Liavaag Eiendom AS
Nedre Torggate 20
3015 Drammen.
Orgnr: 993479470
Tlf / E-post: drammen@privatmegleren.no

Evt. bruk av eksternt oppgjørsforetak endrer ikke ansvarsforholdet som meglerforetaket har overfor kjøper og selger.

Avtalte forskudd, fakturerbare tilleggsarbeid, sluttoppgjør, omkostninger og evt. forsinkelsesrenter skal i sin helhet overføres eiendomsmeglers klientkonto nr **61380671572**, og merkes med **83-23-0559 Thams gate 4.**

Hvis forskudd innbetales i ligningsåret før sluttoppgjør, skal kjøper oppgi beløpet som formue i skattemeldingen.

Det betales 10% forskudd av kjøpesummen ved kontraktsignering.

Dersom beløpet ikke kommer samlet overført fra èn, norsk bank på vegne av kjøper, forutsettes det at kjøper avklarer forholdet skriftlig med megler i god tid før oppgjør.

Kjøper har ingen plikt til å innbetale noen del av kjøpesummen før selger har stilt garanti etter buofl. § 12, og evt. forskuddsgaranti etter buofl. § 47.

Selger samtykker i at megler, så snart forskuddsbeløpet er underlagt selgers instruksjonsrett, kan trekke sitt tilgodehavende etter oppdragsavtalen.

Når selger har oppfylt vilkåret om å stille forskuddsgaranti etter buofl. § 47, godskrives selger renter av innestående forskuddsbetalinger på klientkonto, bortsett fra renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper. Kjøper og selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 (3).

Kjøpesummen regnes ikke som betalt før denne er godskrevet (valutert) meglerforetakets klientkonto. Dette innebærer at sluttoppgjøret (restsaldo etter betaling av forskudd) må overføres til klientkonto senest fem virkedager før overtagelse. Dette gjelder også vederlag for endringer og tilvalg som er avtalt mellom kjøper og selger.

Dersom kjøpet skal finansieres ved lån med pant i eiendommen, skal pantedokument(er) i tinglysingsklar stand være mottatt av meglerforetaket eller oppgjørsforetaket i god tid før overtagelse.

Kjøper må svare forsinkelsesrente av hele kjøpesummen ved forsinket innbetaling. Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 4 uker eller mer, betraktes oversittelsen som et vesentlig kontraktsbrudd, som gir selgeren rett til å heve. Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3. ledd bokstav e).

Dette dokumentet er signert elektronisk i PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Bekreftelsen sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 02.05.2024

Selgeren har rett til å heve kontrakten og dekke sitt dokumenterte tap gjennom dekningssalg dersom kjøperen vesentlig misligholder betalingsbetingelsene eller øvrige forpliktelser etter denne kontrakt.

Dersom kjøper påberoper seg mangler ved overtagelse, skal det omtvistede beløp likevel betales til klientkonto (eller til sperret konto iht. buofl. «§ 49 Deponering av omtvista vederlag») innen fastsatt frist for at overtagelse skal kunne gjennomføres. Selger er da forpliktet til å avholde overtagelse, og megler vil etterkomme kjøpers instruksjon om tilbakehold av (deler av) kjøpesummen som sikkerhet retting av manglene. Alternativt blir partene enige om at deler av kjøpesummen sperres inntil manglene er utbedret. Meglerforetaket vil i slike tilfeller kun foreta utbetaling iht. skriftlig enighet mellom partene, eller rettskraftig dom.

Oppgjør og utbetaling til selger gjennomføres ikke før hjemmel til eiendommen er tinglyst på kjøper, jf. buofl. § 46, 1. ledd, og avtalte forbehold er oppfylt. Utbetaling til selger kan likevel gjennomføres ved tidspunkt for overtagelse, dersom selger har stilt forskuddsgaranti iht. buofl. § 47 for hele kjøpesummen.

Det tar vanligvis 10 virkedager fra overtakelsesprotokoll er mottatt hos megler til oppgjør og utbetaling til selger kan gjennomføres. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg. Rundt enkelte datoer og på sommeren kan det ta opptil 20 virkedager før oppgjør overfor selger foretas. Dette varierer etter hvor lang behandlingstid Statens Kartverk har, og megler/oppgjørsavdeling kan på ingen måte påvirke dette. Uavklarte problemstillinger kan forsinke tinglysing og påfølgende oppgjør.

Meglerforetaket omfattes av regelverket knyttet til hvitvasking. Dette medfører at megler må gjennomføre identitetskontroll av kjøper(ne) før oppgjør og overskjøting kan skje.

§ 4 GARANTIER

Selger plikter å stille garanti overfor kjøper i henhold til bestemmelsene i buofl. § 12. Ved avtale om forskuddsbetaling skal selger også stille garanti etter buofl. § 47. Garanti etter buofl. § 12 skal stilles umiddelbart etter selgers aksept av kjøpers bud. Hvis selger har tatt forbehold om enten a) åpning av byggelån, b) salg av et bestemt antall boliger eller c) igangsettingstillatelse, skal garanti stilles straks etter at forbehold er oppfylt og under enhver omstendighet innen byggearbeidene starter. Det kan stilles en samlet garanti for alle seksjonene med fellesarealer. Garantibeløpet for den enkelte seksjon/kjøper skal angis. Kjøper har rett til å holde tilbake kjøpesummen til det er dokumentert at garanti er stilt.

Garantien skal gjelde i fem år etter overtakelsen og dekke en sum tilsvarende 5 % av kjøpesummen. For krav som blir gjort gjeldende før overtakelse, skal garantisummen være 3 % av den opprinnelige kjøpesummen.

Som sikkerhet for kjøpers forskuddsbetaling skal selger stille forskuddsgaranti, jf. buofl. § 47. Forskuddsgarantien skal minst dekke innbetalt forskudd. Det kan ikke avtales at mer enn 90% av kjøpesummen skal betales før overtagelse, jf. buofl. § 47, første ledd c).

Det kan avtales at kjøper skal stille garanti eller annen sikkerhet for rett oppfyllelse av avtalen, jf. buofl. § 46, 2. ledd.

Dette dokumentet er signert elektronisk i PDF-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Bevis lagret for å sikre dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 02.05.2024

§ 5 HEFTELSER

Kjøper har mottatt utskrift av grunnboken for eiendommen og har gjort seg kjent med innholdet av denne.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Eksisterende pengeheftelser skal slettes for selgers regning. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom utleggsforretninger varsles eller blir avholdt innen overtagelse.

Eiendommen overdras fri for heftelser, med unntak av erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Øvrige pengeheftelser skal slettes for selgers regning.

Selger opplyser at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det som grunnbokutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen (jf. § 9).

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri, eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet pantobjekt, de lån som fremgår av grunnbokutskriften/ oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

Kjøper er kjent med følgende som foreligger på eiendommen grunnboksblad:

Tinglyste servitutter på gnr. 114 bnr. 1000:
Dagboknr.: 901947
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: 3005-114/998

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers pantedokument vil få prioritet etter overnevnte tinglyste rettigheter/servitutter.

Kjøper aksepterer å overta disse slik de fremgår av de tinglyste dokumenter.

§ 6 TINGLYSING/SIKKERHET

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos megler, som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger. Partene gir megler/oppgjørsavdeling anledning til å påføre seksjonsnummer på skjøte når dette foreligger.

Selger har forpliktet seg til å utstede pantedokument m/urådighet (sikringsobligasjon) tilsvarende salgssummen, (eventuelt pålydende anslått verdi + 25% ved oppdragsinngåelse) til PrivatMegleren Drammen som har foretatt tinglysing av denne for selgers regning i salgsobjektet. Sikringsobligasjonen inneholder urådighetserklæring.

Meglerforetaket, eventuelt oppgjørsselskapet, skal vederlagsfritt besørge sikringsobligasjonen slettet etter at oppgjøret mellom partene er avsluttet og skjøtet tinglyst på kjøper.

Dette dokumentet er signert med avansert elektronisk signatur (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Det signerte dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 02.05.2024

All tinglysing av dokumenter skal foretas av megler. Dokumenter som kjøper skal la tinglyse på eiendommen må snarest, og i god tid før overtagelse, overleveres megler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

Selgerens kreditorer kan ikke søke dekning i kjøpesummen på meglers klientkonto før samtlige vilkår for frigivelse av kjøpesummen er oppfylt, jf. eiendomsmeglingsloven § 3-2 og dekningsloven § 2-2.

§ 7 BOLIGEN

(1) Boligen leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt mv. som kjøper er gjort kjent med og som er en del av denne kontrakt.

(2) Alle arbeider skal utføres etter god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt i vedlagte prospekt og med det utstyr mv. som følger prospektet. Selger har likevel rett til å foreta endringer som beskrevet i pkt. 5 og 10.

(3) I nye bygg vil det normalt oppstå svinnriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

(4) Ca. 1 år etter at eiendommen er overlevert, vil selgeren foreta kontrollbefaring og deretter utføre eventuelle justeringer og etterarbeider snarest mulig, ifølge protokoll som settes opp ved befaring.

(5) Dersom kjøperen krever endringer eller tilleggsarbeider, skal selgeren komme med en skriftlig redegjørelse for hva dette vil medføre av økte kostnader og endringer av tidsbruk. Endringer og tilleggsarbeider som skal utføres på eiendommen, skal avtales skriftlig med selger med angivelse av tilleggsvederlag samt endrede tidsfrister. Endringer og tilleggsarbeider som avtales mellom kjøper og selger, blir en del av denne kontrakt.

(6) Som følge av at prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer, kan endringer utover tilvalgsliste medføre uforholdsmessige kostnader for kjøper og forsinke fremdriften for ferdigstillelse av leiligheten. Selger har rett til å kreve tilleggsfrist ved endringer og tilleggsarbeid som forsinker fremdriften jf. buofl. § 11. Avtale mellom kjøper og selger om tilvalg, blir en del av denne kontrakt.

(7) Kjøper kan ikke kreve utført endringer og tilleggsarbeid som endrer selgers vederlag med mer enn 15 prosent jf. buofl. § 9.

(8) Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. i henhold til buofl. § 44. Selger har videre rett til å kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av endrings- og tilleggsarbeider før arbeidene påbegynnes.

(9) Ekstra vederlag som følge av endringer, tilleggsarbeider og tilvalg som kjøper bestiller fra selger, innbetales til meglers klientkonto før overtagelse, se denne kontrakts § 3 Oppgjør. Beløpet utbetales til selger når kjøper har overtatt eiendommen og skjøtet er tinglyst på kjøper, jf. buofl. § 46. Avtale om forskuddsbetaling forutsetter at selger stiller forskuddsgaranti etter buofl. § 47.

(10) Selgeren har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris, forutsatt at endringene ikke reduserer boligens kvalitet. Slike endringer er ikke å anse som mangler, og gir derfor ikke kjøper rett til prisavslag, retting eller andre mangelsbeføyelser. Selger skal, så langt det er mulig, informere kjøper om endringer som nevnt over.

Dette dokumentet er signert elektronisk i PDF-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av SIGNICAT. Signaturen sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 02.05.2024

(11) Kjøper er kjent med forpliktelsene knyttet til å dekke boligens løpende kostnader etter overtagelse.

§ 8 TOMT OG UTENDØRSARBEIDER

Utomhusarealer leveres i henhold til utomhusplanen og kjøpsinformasjon vedlagt denne kontrakt.

Kjøper aksepterer at deler av utomhusarbeidene ikke er ferdigstilt ved overtagelse. Selger forplikter seg til å gjøre ferdig disse så snart som mulig etter at bebyggelsen/feltet er ferdig.
Inntil samtlige hus/seksjoner i byggetrinnet er ferdigstilt, har selger rett til å ha stående anleggsmaskiner og utstyr, eventuelle brakker mv., samt ha stående skilt på den solgte eiendom. Eventuelle skader som dette måtte påføre eiendommen, skal selger snarest utbedre.

Hvis det på tidspunkt for overtagelse gjenstår utomhusarbeider, har kjøper rett til å holde tilbake så mye av kjøpesummen som er nødvendig for å sikre at gjenstående arbeider ferdigstilles, jf. buofl. § 31. Kjøper aksepterer at tilbakehold gjøres på meglers klientkonto.

§ 9 FREMDRIFT OG OVERTAKELSE

Eiendommen overtas av kjøper ca. 3.kvartal 2026 med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selger, forutsatt at kjøper har oppfylt sine forpliktelser. Dette baseres på salg om 50% av totalverdi i prosjektet og igangsettingstillatelse for alle arbeider gis høst 2024.

En senere oppstart vil kunne medføre en senere overtakelsesdato. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at tidsanslaget ovenfor ikke er å anse som en avtalt frist for overtakelse i henhold til buofl. § 10.

Selger innkaller kjøper til overtagelsesforretning med minst fire ukers varsel, jf. buofl. § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives overtagelsesprotokoll fra overtagelsesforretningen.

Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og byggerengjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper. Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overlevering til kjøper.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunktet eiendommen kunne vært overtatt.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

Fra overtagelse av eiendommen svarer kjøper for alle eiendommens utgifter, og kjøper har fra dette tidspunkt rett til eventuelle inntekter av eiendommen.

§ 10 KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD – REKLAMASJON

Dersom eiendommen har mangel eller selgeren ikke overleverer eiendommen til avtalt tid, kan kjøperen på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, dagmulkt, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Dersom kjøperen ikke betaler kjøpesummen eller ikke oppfyller andre plikter etter avtalen, kan selgeren på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kreve oppfyllelse, heving, erstatning, forsinkelsesrenter og/eller nekte å overlevere skjøte eller overlate bruken av eiendommen til kjøperen.

Dette dokumentet er signert elektronisk i PDF-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Bevis lagret for å sikre dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 02.05.2024

Dersom en av partene mener at det foreligger mangel eller forsinkelse ved den annen parts oppfyllelse av plikter etter avtalen, må vedkommende gi motparten melding om at avtalebruddet gjøres gjeldende og hvilket avtalebrudd det gjelder, innen rimelig tid etter at misligholdet/mangelen ble oppdaget eller burde vært oppdaget, jf. buofl. §§ 17 og 29.

§ 11 FORSIKRING

Eiendommen er fullverdiforsikret av selger i byggeperioden og frem til overtagelse.

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen / 14 dager etter at sameiet/styret er opprettet (den seneste av de to datoer).

Dersom eiendommen før overtakelse blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

§ 12 AVBESTILLING

Kjøper har rett til å avbestille leveransen før overtakelse har funnet sted, jf. buofl. §§ 52-54.

Ved avbestilling etter at bygging er igangsatt vil selger ha krav på full erstatning for sitt økonomiske tap i henhold til bustadoppføringslova kapittel VI.

§ 13 VIDERESALG

Videresalg av kontraktposisjon krever Selgers forutgående skriftlige samtykke.

Videresalg fra forbruker (Kjøper 1) til forbruker (Kjøper 2) gjennomføres ved transport. Selgers «Avtale om transport av kjøpekontrakt» skal benyttes.

Ved videresalg fra næringsdrivende (Kjøper 1) til forbruker (Kjøper 2) må det inngås en egen kjøpekontrakt mellom Kjøper 1 og Kjøper 2, som oppfyller reglene i bustadoppføringslova jf. § 1 (1) bokstav b). Kjøper må selv besørge og bekoste en slik salgsprosess. Selgers garantier i henhold til punkt 3 overføres ikke til det nye kontraktsforholdet.

Kjøper betaler et gebyr på kr 80 000 for Selgers merkostnader som følge av videresalget.

Videresalg av kontraktposisjon tillates ikke de siste 45 dager før overtakelse.

Eventuell endring av eierskap eller navnendring fra kjøpers side etter bud/aksept krever selgers forutgående samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. I den forbindelse vil det påløpe et honorar på kr. 7 500,- inkl. mva. til megler, som innbetales i forbindelse med endringen. Hjemmelsendring må være megler i hende innen 6 uker før varslet overtagelse.

§ 14 SELGERS FORBEHOLD

Alle opplysningene i salgsmaterialet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessig og nødvendig, uten å redusere den generelle standard. Kjøper aksepterer, uten prisjustering, at utbygger har rett til å foreta slike endringer.

Det tas forbehold om skrivefeil/ trykkfeil i prospekt og leveransebeskrivelse. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i prospekt som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Dette dokumentet er signert elektronisk i PDF-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av SIGNICAT. Endringer i dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 02.05.2024

Alle illustrasjoner benyttet i markedsføring av prosjektet er kun ment å være av illustrativ karakter og avvik kan forekomme. Disse kan vise elementer og tilvalg som ikke er en del av standardleveransen. Dette gjelder også viste fasader, utomhusarealer og innredning i visningslokalet. Det gjøres oppmerksom på at utsikt og solforhold som er vist ikke er gjeldende for alle leiligheter. Salgstegninger i prospekt er illustrasjoner og omfatter ikke tilgjengelighetskrav.

Det tas forbehold om synlige rør/kanalføringer. Det tas også forbehold om plassering og størrelse på sjakter, tekniske skap, nedforinger og innkassinger. I forbindelse med elektro/ tv-data/sanitær/fjernvarme/ventilasjon, kan det komme inspeksjonsluker.

Ved flikkarbeider /utbedringer vil malte overflater bli utbedret med flikkmaling og ikke maling av hele flater.

Det tas forbehold om endelig utforming på innredning av kjøkken og bad. Møbler som vist på tegninger er kun å anse som illustrasjoner, og inngår ikke i leveransen. Garderobeskap inngår ikke i standardleveransen.
Det henvises til kontraktstegning og leveransebeskrivelse som beskriver detaljer ved leiligheten.

Skjeggkre ble første gang allment kjent i Norge i 2014 og utbredelsen har spredt seg raskt. Folkehelseinstituttet har informert om at de har kommet frem til en effektiv og sikker bekjempelsesmetode for skjeggkre. Skjeggkre vil sjeldent komme inn i boligen sammen med bygningsmaterialer. Det er imidlertid påvist at skjeggkre ofte kan komme inn med pappemballasje eller med personer via vesker, klær eller lignende. Skjeggkre kan spre seg fra en enhet til den neste. Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre i boligen ved overlevering.

Arealer er beregnet på grunnlag av tegninger på salgstidspunktet. Det tas forbehold om mindre arealavvik som skyldes nødvendige justeringer av konstruksjoner, sjakter o.l., uten å redusere boligens funksjonalitet. Salgstegninger er ikke gjengitt i målestokk og bør ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning eller møbler.

Det gjøres oppmerksom på at ferdigstillelsesgrad av utomhus arealer ved overlevering vil kunne avvike fra beskrivelser gitt i salgsmateriell. Det tas forbehold om offentlige pålegg som ikke er kjent på salgstidspunktet som kan medføre endringer.

Det tas forbehold om å endre organisering av prosjektet dersom dette viser seg hensiktsmessig, eventuelt som følge av krav fra plan- og bygningsetaten, og derav også endringer i vedtekter. I så tilfelle plikter kjøper å medvirke til alle vedtak om endring i eierseksjonssameier. Det vil si reseksjonering av eierseksjoner, samt gi de underskrifter som måtte være nødvendig for gjennomføring av byggetrinnene f.eks. i forhold til Statens Kartverk og bygningsmyndigheter.

1) Det tas forbehold om at igangsettingstillatelse er gitt innen 31.12.2024.

2) Det tas forbehold om at det innen 31.12.2024 er oppnådd tilstrekkelig salg som utgjør minimum 50% av prosjektets salgsverdi.

3) Det tas forbehold om at styrende organer hos Selger godkjenner og beslutter byggestart innen 31.12.2024.

Selgeren skal uten ugrunnet opphold varsle Kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort.

Selgeren er bundet av kontrakten dersom det ikke er sendt skriftlig melding til Kjøper om at forbeholdet gjøres gjeldende innen 21 kalenderdager etter utløpet av den aktuelle fristen.

Dersom kontrakten bortfaller på grunn av forbeholdene, skal Kjøperen få tilbakebetalt innbetalt forskudd uten ugrunnet opphold.

Dette dokumentet er signert elektronisk i PDF-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Det elektroniske dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 02.05.2024

§ 15 BILAG

Kjøper har mottatt følgende bilag, og har forut for avtaleinngåelsen gjort seg godt kjent med innholdet i disse:

- ❑ Leveransebeskrivelse
- ❑ Kontraktstegninger
- ❑ Etasjeplan
- ❑ Salgsinformasjon
- ❑ Utkast til vedtekter

Denne kontrakt er utferdige i 3 - tre - likelydende eksemplar hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos eiendomsmegler.

Sted/dato:

Kjøper:	Selger:
.....	.....
Mathilde Ramdal Sørbo	Bragernes T4&T6 AS
Nicklas Stormo	v/ Jan Otto Snortheim

Dette dokumentet er signert elektronisk i PDF-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av SIGNICAT. Sertifikatet beskriver dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 02.05.2024

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 6147805 3
Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
921234554	DRAMMEN KOMMUNE	Postboks 7500, 3008 DRAMMEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
898521532	THAMS GATE 4 AS		c/o Entreprenørselskapet, Johs Granås AS, Postboks 174

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3301	114	1000

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3301	114	1000	0	1	65 / 1343	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	114	1000	0	2	67 / 1343	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	114	1000	0	3	78 / 1343	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	114	1000	0	4	58 / 1343	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	114	1000	0	5	32 / 1343	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	114	1000	0	6	42 / 1343	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	114	1000	0	7	55 / 1343	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	114	1000	0	8	45 / 1343	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	114	1000	0	9	46 / 1343	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	114	1000	0	10	56 / 1343	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	114	1000	0	11	43 / 1343	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	114	1000	0	12	39 / 1343	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	114	1000	0	13	32 / 1343	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	114	1000	0	14	42 / 1343	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	114	1000	0	15	55 / 1343	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	114	1000	0	16	45 / 1343	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	114	1000	0	17	46 / 1343	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	114	1000	0	18	56 / 1343	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	114	1000	0	19	43 / 1343	Boligseksjon	Nei	Nei

Doknr.: 1916460 Tinglyst: 06.09.2024
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1916460/200
Uthentet 2024-09-13 10:02

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3301	114	1000	0	20	39 / 1343	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	114	1000	0	21	32 / 1343	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	114	1000	0	22	42 / 1343	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	114	1000	0	23	55 / 1343	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	114	1000	0	24	45 / 1343	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	114	1000	0	25	46 / 1343	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	114	1000	0	26	56 / 1343	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	114	1000	0	27	43 / 1343	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	114	1000	0	28	39 / 1343	Boligseksjon	Nei	Nei
3301	114	1000	0	29	1 / 1343	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2024/1916460/200
Uthentet 2024-09-13 10:02

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Drammen	Pb. 7500, 3008 Drammen	MLBohn

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Bård Robertson	984 648 189	robertson@online.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Huk aveny 37	0287	Oslo	93692245

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3301	Drammen	114	1000	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
898 521 532	Thams gate 4 AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i elerseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Samlebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	65		13	B	32		25	B	46		37				49			
2	B	67		14	B	42		26	B	56		38				50			
3	B	78		15	B	55		27	B	43		39				51			
4	B	58		16	B	45		28	B	39		40				52			
5	B	32		17	B	46		29	N	1		41				53			
6	B	42		18	B	56		30				42				54			
7	B	55		19	B	43		31				43				55			
8	B	45		20	B	39		32				44				56			
9	B	46		21	B	32		33				45				57			
10	B	56		22	B	42		34				46				58			
11	B	43		23	B	55		35				47				59			
12	B	39		24	B	45		36				48				60			
Sum tellere:		1343				Nevner =		1343											

Dato	Innsenderens underskrift
16.07.2024	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
16.07.2024	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Samelets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameleandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 16.07.2024		JAHN OTTO SNORTHEIM
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

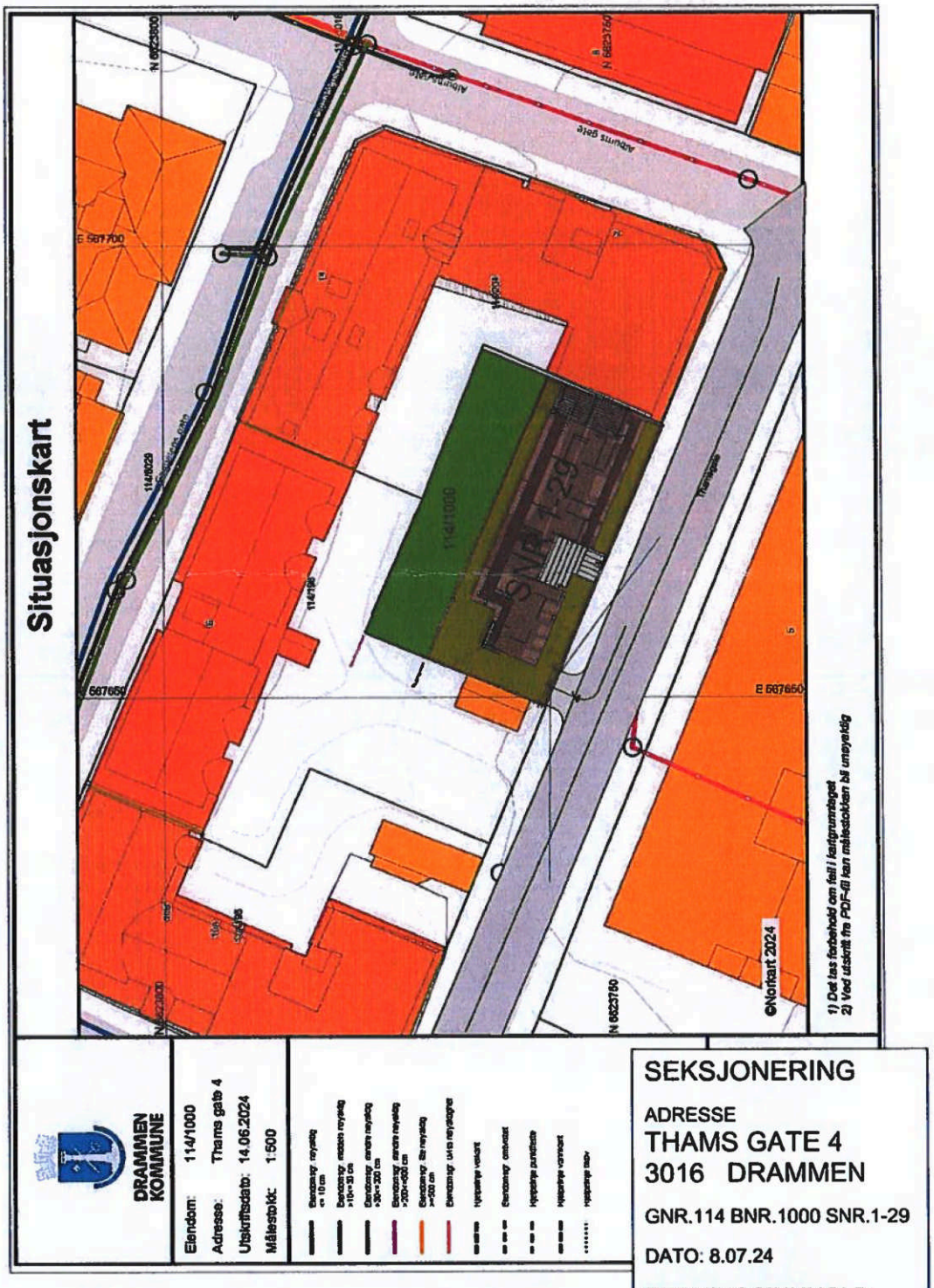
b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3301	Drammen	114	1000	

Dato	Underskrift	Stempel
3/9-2024	Mettedise Bachn	DRAMMEN KOMMUNE Geodata Postboks 7500 3008 DRAMMEN Org.nr. 921 234 554

Dato	Innsenderens underskrift
16.07.2024	



SEKSJONERING

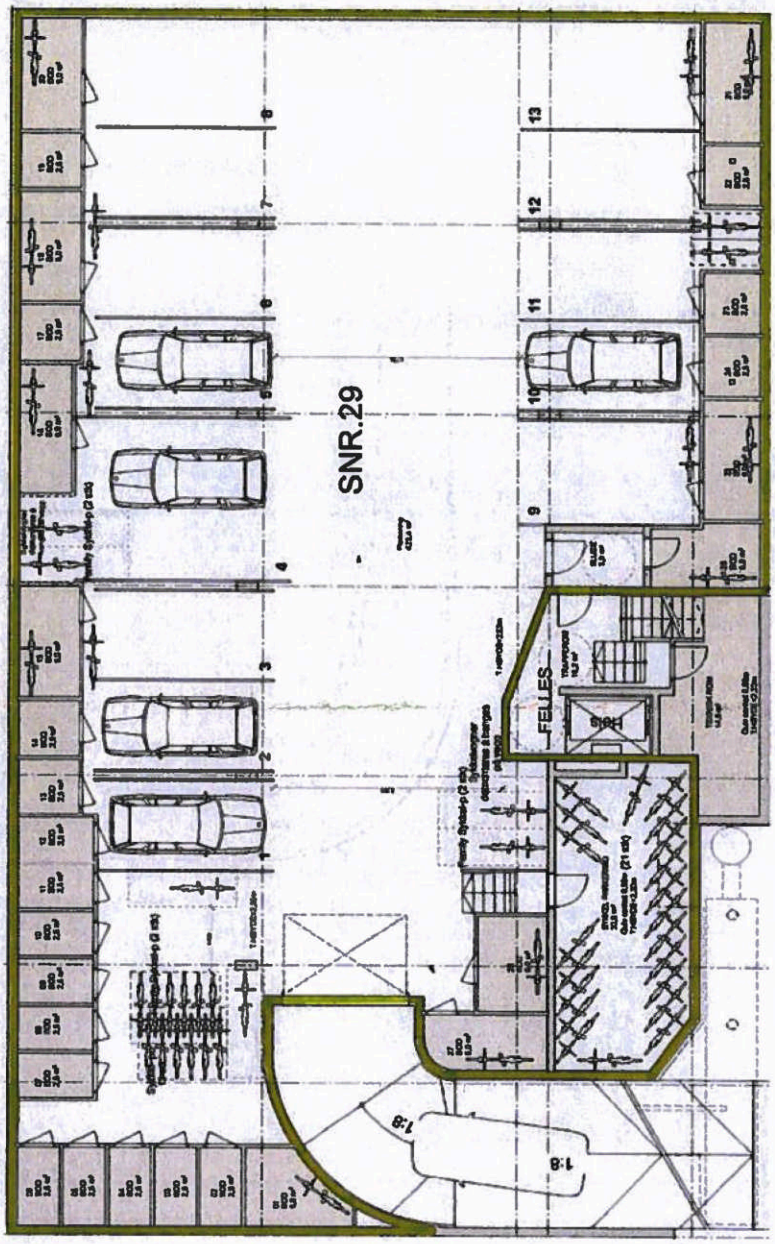
ADRESSE
THAMS GATE 4
3016 DRAMMEN

GNR.114 BNR.1000 SNR.1-29

DATO: 8.07.24

TEGNINGSINNHOLD
SITUASJONSPLAN

VEDLEGG 1 AV 6



SEKSJONERING

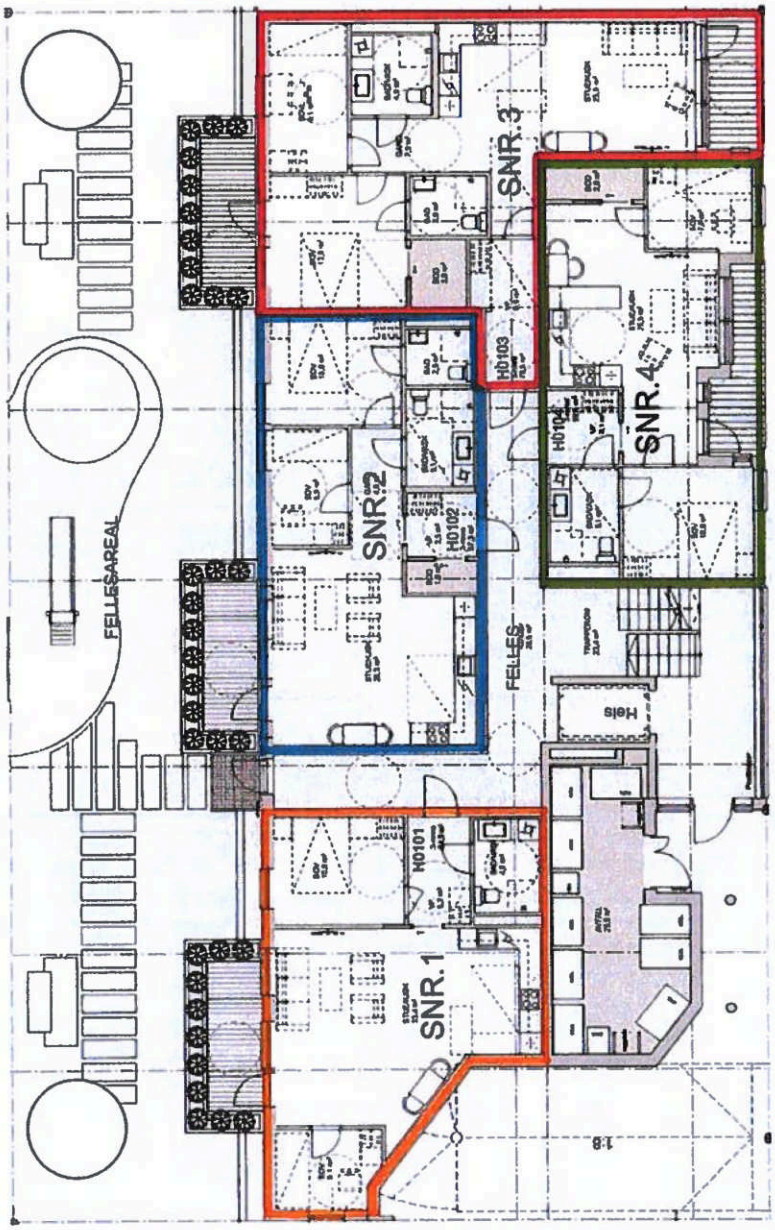
ADRESSE
THAMS GATE 4
3016 DRAMMEN

GNR.114 BNR.1000 SNR.1-29

DATO: 8.07.24

TEGNINGSINNHOLD
KJELLERPLAN

VEDLEGG 2 AV 6



SEKSJONERING

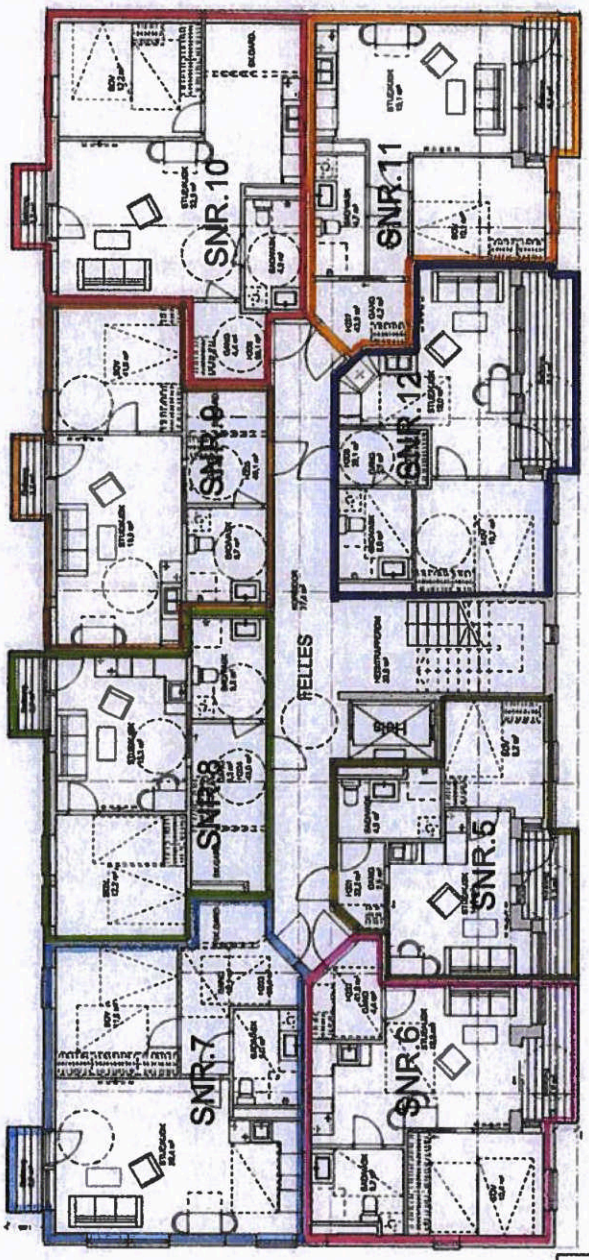
ADRESSE
THAMS GATE 4
3016 DRAMMEN

GNR.114 BNR.1000 SNR.1-29

DATO: 8.07.24

TEGNINGSINNHOLD
PLAN 1. ETASJE

VEDLEGG 3 AV 6



SEKSJONERING

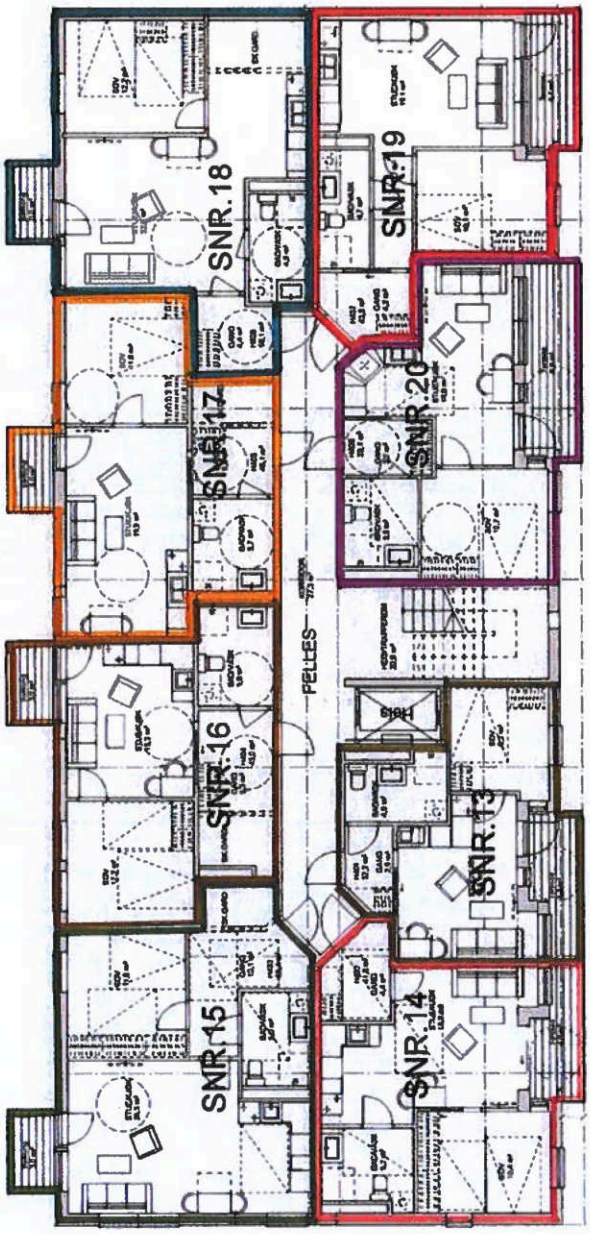
ADRESSE
THAMS GATE 4
3016 DRAMMEN

GNR.114 BNR.1000 SNR.1-29

DATO: 8.07.24

TEGNINGSINNHOLD
PLAN 2. ETASJE

VEDLEGG 4 AV 6



SEKSJONERING

ADRESSE

THAMS GATE 4
3016 DRAMMEN

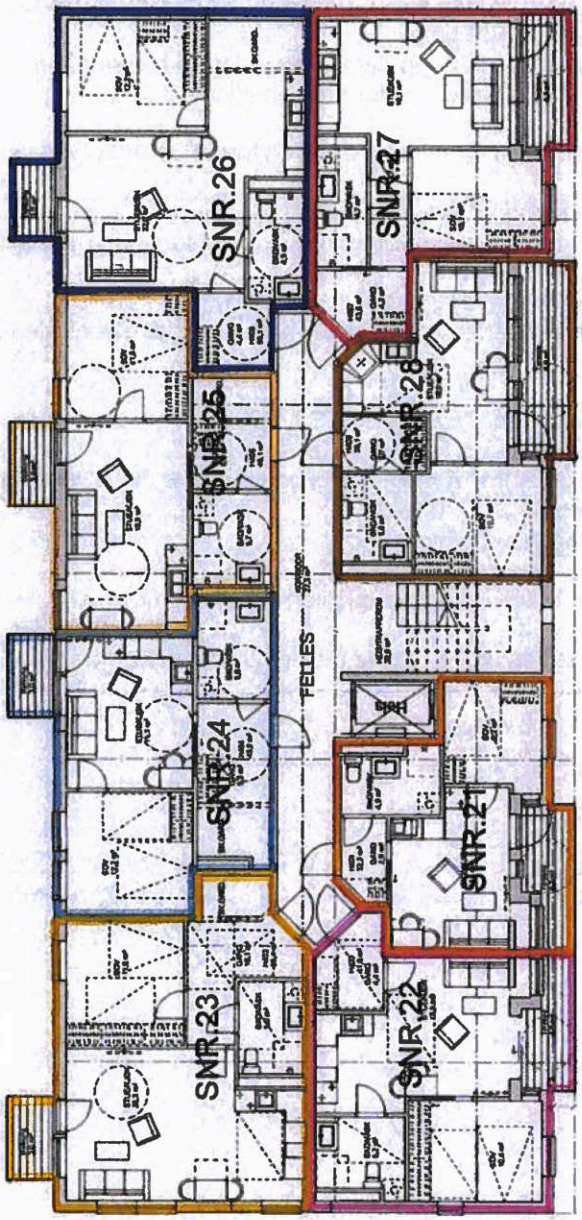
GNR.114 BNR.1000 SNR.1-29

DATO: 8.07.24

TEGNINGSINNHOLD

PLAN 3. ETASJE

VEDLEGG 5 AV 6



SEKSJONERING

ADRESSE
THAMS GATE 4
3016 DRAMMEN

GNR.114 BNR.1000 SNR.1-29

DATO: 8.07.24

TEGNINGSINNHOLD
PLAN 4. ETASJE

VEDLEGG 6 AV 6

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i Bragernes T4 & T6 AS
Sted: Østensjøveien 11
Dato: 14.07.2024

Dagsorden:
1. Åpning av møtet ved styrets leder med registrering av møtende aksjonærer og godkjennelse av innkallingen.
Alle aksjonærer var representert, og det fremkom ingen bemerkninger til innkalling eller dagsorden. Den ble således enstemmig godkjent.

2. Valg av møteleder og en person til å undertegne protokollen sammen med møtelederen.
Jahn Otto Snortheim ble valgt til å lede møtet.
Bård Robertson ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møtelederen.

3. Vedtektsendring.
Generalforsamlingen vedtok enstemmig følgende vedtekter, som gjengitt i innkallingen.

1. Selskapets navn er THAMS GATE 4 AS.
2. Selskapets forretningskommune er Nannestad.
3. Selskapets virksomhet er Utvikling og salg eller utleie av egen fast eiendom.
4. Aksjekjapitalen er kr. 30 000,-
5. Aksjenbes pålydende er kr. 10,-

Generalforsamlingen ble hevet og protokollen undertegnet.

Generalforsamlingens beslutninger skal meldes til Foretaksregisteret.

Oslo, 14.07.2024

.....
Jahn Otto Snortheim
Møteleder

.....
Bård Robertson

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Thams gate 4 - leil. 401, 3016 Drammen
Gnr. 114, Bnr. 1000, Snr. 21, Drammen kommune.

Oppdragsnummer:
83260086

Meglerforetak: PrivatMegleren Drammen

Saksbehandler: Morten Liavaag

Telefon / Mobil: 40 00 23 28 / 950 49 850

E-post: morten.liavaag@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
