PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

KONGENS GATE 2 - A201

Vedlegg

Salgsoppgave for prosjektet

NOVA PARK

KONGSBERG

Hjem fra
SKANSKA

NOVA PARK

KONGSBERG



Bildet er kun ment som en illustrasjon. Fasadeuttrykk vil kunne avvike fra ferdig bygg. Endelig farge på utvendig kledning vil bli besluttet av arkitekt senere, og vil kunne avvike fra illustrasjoner og modell vist i salgslokalet. Utomhusanlegg, eksisterende vegetasjon og beplantning, bakgrunn og utsikt vil kunne avvike fra ferdig modell. Plantekassene på balkongene vil bli levert med en kombinasjon av skjermende gress, planter, stauder og busker. Det tas forbehold om endringer og beplantningsvalg av hvekstsesong.



Bildet er kun ment som en illustrasjon. Fasadeuttrykk vil kunne avvike fra ferdig bygg. Endelig farge på utvendig kledning vil bli besluttet av arkitekt senere, og vil kunne avvike fra illustrasjoner og modell vist i salgsunderlaget. Utomhusanlegg, eksisterende vegetasjon og beplantning, bakgrunn og utsikt vil kunne avvike fra ferdig prosjekt.

INNHOLD

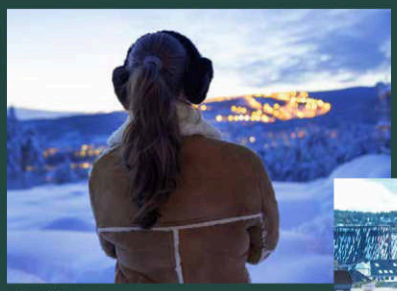


Foto: Silje Holter

Kongsberg by ble grunnlagt i 1624 i forbindelse med funn av sølv i fjellet i dette området, og påfølgende omfattende gruvedrift.



Bildet er kun ment som en illustrasjon og kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standard leveransen. Innvendig belysning/lamper og gardinoppheng er ikke en del av standard leveransen. Eksisterende vegetasjon og beplantning, bakgrunn og utsikt er kun ment som illustrasjon og avvik vil forekomme.



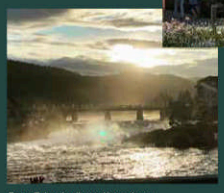


Foto: Teknologibyen Kongsberg

Bildet er kun ment som en illustrasjon. Fasadeuttrykk vil kunne avvike fra ferdig bygg. Endelig farge på utvendig kledning vil bli besluttet av arkitekt senere, og vil kunne avvike fra illustrasjoner og modell vist i salgsunderlaget. Utomhusanlegg, eksisterende vegetasjon og beplantning, bakgrunn og utsikt vil kunne avvike fra ferdig modell. Plantekassene på balkong vil bli levert med en kombinasjon av skjermende gress, planter, stauder og bær. Det tas forbehold om endringer, og beplantning vil skje i vekstsesong.



Foto: Silje Holter

Storto:vet Senter er lokalisert midt i Kongsberg sentrum, og tilbyr en bred matbutikk, sjarmerende spisesteder og et variert utvalg av butikker. I tillegg finner du Berja Senteret i nærheten, som også har et godt utvalg av butikker.

12 På naturens premisser – BREEAM
14 Code Arkitektur
16 LARK Landskap
20 Området
24 Kart
30 Nabolagsprofil
32 Om Nova Park
36 Leilighetene
78 Standardproduktene
82 Praktiske og nyttige arealer
88 Utomhusplan
92 Etasjeplaner
100 Salgstegninger
113 Viktige dokumenter
146 Historisk tilbakeblikk
148 Grønne fingre
150 Fordeler ved å kjøpe nytt
154 Kundetilfredshet (KTI)
155 Skanska Eiendomsutvikling
156 Meglerinformasjon



Bildet er kun ment som en illustrasjon. Fasadeuttrykk vil kunne avvike fra ferdig bygg. Endelig farge på utvendig kledning vil bli besluttet av arkitekt senere, og vil kunne avvike fra illustrasjoner og modell vist i salgsunderlaget. Utomhusanlegg, eksisterende vegetasjon og beplantning, bakgrunn og utsikt vil kunne avvike fra ferdig modell. Plantekassene på balkong vil bli levert med en kombinasjon av skjermende gress, planter, stauder og bær. Det tas forbehold om endringer, og beplantning vil skje i vekstsesong.

BREEAM® NOR

BREEAM NOR - Nova Park har som mål å bli sertifisert Breeam Nor Good ved ferdigstillelse.

På naturens premisser

Vårt fokus som utbygger er å skape gode bomiljøer hvor mennesker trives. Vi ønsker å spille på lag med miljøet og derfor har vi i Skanska Eiendomsutvikling tatt i bruk en sertifisering av alle våre boligprosjekter som har navnet BREEAM og er Europas ledende miljøsertifisering for bygninger. Kjennetegnet på BREEAM er tydelige krav og mål som ivaretar både dine og våre ønsker om sunne, effektive og bærekraftige bomiljøer.

Det som er viktig for deg, er viktig for oss
Du er vår viktigste medspiller for bedre bomiljøer. For oer vi avslutter, tar du over. Derfor er det viktig for oss å ivareta miljøet så bra som overhodet mulig gjennom hele prosessen, slik at ou er trygg på at dine og naturens behov er ivaretatt på riktig måte. Å ta miljøet på alvor, er å ta hverandre på alvor.

Grønt er mer enn en farge
Vi har et brennende ønske om at vårt dedikerte fokus på miljøvennlige løsninger, setter preg og farge på det vi gjør. Fra vi starter planleggingen av hvert prosjekt, står dette i fokus. Gjennom tydelig miljøledelse settes mål for alt fra materialer, økologi, transport, energi og forurensing, for at det allerede i denne fasen har de rette verdiene. Berøre eksisterende natur og miljø så lite som overhodet mulig - og velge miljøvennlig der alternativer foreligger - hver eneste gang.

Ute – inne – hjemme
Til syvende og sist er det du som skal bo her. Og din trygghet skal alltid være at vi har gjort de riktige valgene. Løsninger som gjør hverdagen din bedre, enklere og grønnere. Transportløsninger som er enkle og tilgjengelige, uteområder du har lyst å bruke fordi de er utformet riktig, og innemiljø som ivaretar deg og dine uansett livsfase - til enda lavere kostnad. Løsninger som virker, og varer. På den måten er vi sammen om miljøet. For når du kjøper ditt neste hjem av oss, velger ou bærekraftige løsninger som fremtiden vil applaudere.

NOVA PARK

Nova Park blir selvfølgelig BREEAM-sertifisert. Det at vi sammen kan ta ansvar for å heve kvaliteten ved å bygge sunne, velfungerende og energieffektive boliger, er vi umåtelig stolte av. Nedenfor kan du lese litt om hvilke tiltak vi gjør for å få både deg og omgivelsene til å smile.

Ledelse
Hvordan Skanska leder byggeprosjektet påvirker omgivelsene våre, så det å vise hensyn når vi bygger, prioriteres høyt. Våre byggemetoder er miljøvennlige, og vi liker å holde det ryddig rundt oss. Slik skaper vi bedre trivsel både for de som jobber på byggeplassen og for de som bor i nærheten. Før du flytter inn sørger vi selvfølgelig for at bygget fungerer optimalt.

Vann
Vann er viktig for alle, derfor ønsker Skanska å spare vannforbruket i forhold til hva som er vanlig i ordinære boligprosjekter. Regnvann kan vi få både for mye og for lite av, og det er dermed viktig å håndtere vannet vi får på mest mulig forsvarlig måte. Ved nedbør samles regnvann opp i regnbed hvor det vokser planter som tåler både tørke og fukt. På denne måten sørger vi for at vannet gjør sin nytte før det renner videre, og hindrer å tilføre store overvannsmengder inn på det offentlige overvannsnettet ved kraftig nedbør.

Forurensning
I Nova Park er omgivelsene og miljøet vi lever i er viktig. Det er også viktig for Skanska at du kan bo i et trygt, grønt og levende nabolag. Et av målene for prosjektet har vært å skape gode utomhusarealer. Alle uteområder på Nova Park vil opparbeides med beplantning, sykkelparkering, oppholdssoner med bord og benker, drivhus, lekeapparater og gangareal med fast dekke. Planter, busker og trær bidrar alle positivt på luften og det lokale klimaet.

Transport
Nesten 240 sykkelparkeringsplasser (totalt for trinn 1 og 2) gjør det også enkelt å bruke sykkelen til store og små turer. Med eget avsatt sykkelrom (kommer i trinn 2) med vaske- og mekkemuligheter er det godt tilrettelagt for sykkelstell. Mulighet for å lade el-sykkel og avsatte plasser til transportsykler, skal gjøre det uanstrengt for deg å spare miljøet. I tillegg er alle parkeringsplasser klargjort for etablering av ladepunkt for el-bil.

Helse og inneklima
Det skal føles godt å trekke pusten - både inne og ute. Bruken av bærekraftige materialer uten giftige stoffer sikrer deg et bedre inneklima og et sunnere hjem. Utemiljøet på Nova Park blir preget av grønne omgivelser og tilrettelegging for ulike uteaktiviteter. I tillegg blir det gangstier som knytter Nova Park sammen med parkområdene utenfor og gjør det lett å leve et aktivt liv.

Arealbruk og økologi
Balkongene vil leveres med integrerte plantekasser med en god variasjon av planter. De vil bli levert med en kombinasjon av skjermende gress, blomstrende stauder, spiselige bær og hengende planter. Her skal vakker arkitektur gå hånd i hånd med et bredt mangfold av planter.

Energi
Vi bygger Nova Park med moderne og energieffektive bygninger, der nødvendig energi til oppvarming holdes så lavt som mulig. Med god planlegging og riktige løsninger sparer vi energi og miljøet - og du sparer penger.

Avfall
Vi stiller alltid svært strenge krav til avfallshåndtering på byggeplassen - byggeavfall håndteres og returneres som seg hør og bør. Når vi er ferdige så gir vi stafettpinnen videre til deg som beboer. Da har vi allerede lagt til rette for kildesorteringsbeholdere - slik at din hverdag skal bli enklere - også i fremtiden.

Materialer
Vi spiller på lag med regnskogen - derfor har vi nulltoleranse for bruk av tropisk tømmer i våre bygg. Våre gode rutiner sørger for at det kun benyttes lovlig hugget og lovlig kjøpt tømmer. Du skal kunne føle deg trygg på at her er ting gjort både med tanke på deg og på omgivelsene.

ARKITEKTENS ORD



Arkitekt: Henning Kaland
Arkitekt / Partner Code arkitektur

Et liv i det grønne

CODE Arkitektur, kjent for bygg som utfordrer og bryter konvensjoner, har virkelig fått den flotte tomten til å vise seg fra sin aller beste side. Og det var ikke gjort i en håndvending.

Gode solforhold
Tomten var i utgangspunktet regulert til et tett kvartalsbygg, men Code fant fort ut at dette ville gi mange leiligheter som verken ville fått gode lys- eller utsiktsforhold. Og tomten har masse av begge deler.

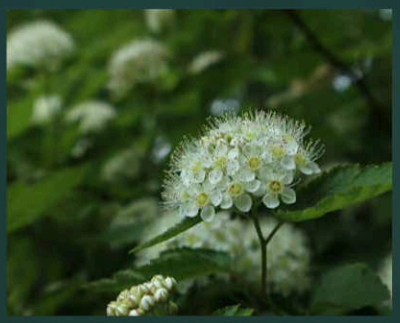
Code valgte heller å fordele leilighetene i to bygg, hvor så mange som mulig av leilighetene enten vender mot sydvest eller blir fine hjørneleiligheter. Slik får flest mulig gode solforhold, og muligheten til å hvile blikket på den vakre naturen Kongsberg er omgitt av.

Store plantekasser
Fasaden til Nova Park blir også noe langt utenom det vanlige. De har tegnet et konsept hvor planter blir en viktig del av leilighetene, her får de aller fleste leilighetene sin egen, store plantekasse på balkongen med langt bedre plass til grønt liv enn det som er vanlig.

I sammenligning med en tradisjonell plantekasse som vanligvis kun har plass til blomster, vil det her være tilstrekkelig plass til en ripsbusk eller hva enn de grønne fingrene dine måtte ønske. Balkongene er heller ikke plassert på rekke og rad, de vil ligge i et sikk-sakk mønster og gi god plass mellom dem. De store, grønne balkongene, kombinert med en luftet trekledning, vil skape et bygg med en sjelden grad av egenart. Moderne og stilrent, samtidig godt forankret i det naturlige. På bakkeplan blir deler av bygget næringslokaler, her vil fasaden bli av en mer robust karakter.



Bildet er kun ment som en illustrasjon. Fasadeuttrykk vil kunne avvike fra ferdig bygg. Endelig farge på utvendig kledning vil bli bestemt av arkitekt senere, og vi kunne avvike fra illustrasjoner og modell vist i salgsunderlaget. Utomhusanlegg, eksisterende vegetasjon og beplantning på illustrasjon vil kunne avvike fra ferdig prosjekt. Plantekasser på balkong vil bli levert med en kombinasjon av skjermende gress, planter, stauder og bær. Det tas forbehold om endringer, og beplantning vil skje i vekstsesong.





Code Arkitektur

Code arkitektur er et norsk arkitektkontor med ulike offentlige og private prosjektoppdrag. Kontoret ble etablert i 1997 og har base i Oslo. Kontoret teller i dag 25 ansatte.

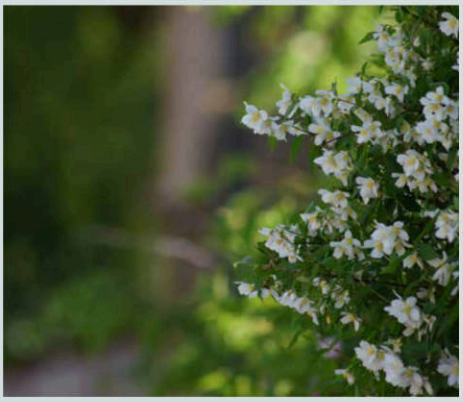
Utgangspunktet for firmaets prosjektarbeider å forene innovative ideer med pragmatiske løsninger, med fokus på miljøorienterte og bærekraftige prosjektbesvarelser. Arkitektur som inspireres av samekssistens mellom landskap, kultur og økonomi.



Bildet er kun ment som en illustrasjon. Fasadeutrykk kan kunne avvike fra ferdig bygg. Endelig farge på utvendig kledning vil bli bestemt av arkitekt senere, og vil kunne avvike fra illustrasjoner og modell vist i salgsunderlaget. Utomhusanlegg, eksisterende v egetasjon og beplantning, bakgrunn og utsikt vil kunne avvike fra ferdig modell. Plantekassene på balkong vil bli levert med en kombinasjon av skjermende gress, planter stauder og bær. Det tas forbehold om endringer, og beplantning vil skje i vekstsesong.



Det legges til rette for et rikt fugle- og insektliv i gårdsrommene, plantene som er valgt er både insekts- og fuglevennlige.



Våre ambisjoner og ønsker er at det sosiale miljøet i Nova Park skal bli like levende og allsidig som plantene som vokser der.

LANDSKAPSARKITEKTEN



Landskapsarkitekt: Silje Aasgrav
Landskapsarkitekt MNLA / Sør Arkitekter

Et uteområde som står i stil

I Nova Park skal den grønne, naturlige fasaden speiles på bakkeplan. Det frodige utearealet vil bestå av gangveier omkranset av busker, stauder og trær.

Godt tilrettelagt
Plantene vil være norskproduserte og godt tilpasset Kongsbergs klima. Det vil være varierte busker og stauder, blomstereng, prydgress, plen og trær som gir verdi gjennom hele året, med blomstring, duft, bær, høstfarger og pryd gjennom vinteren også. Det legges til rette for et rikt fugle- og insektliv i gårdsrommene, plantene som er valgt er både insekts- og fuglevennlige. I sør finner du det mest solfylte uteområdet, her vil beboerne selv kunne dyrke fram frukt, bær og grønnsaker i drivhuset og i plantekasser (området i sør ferdigstilles sammen med trinn 2.). I gårdsrommene vil det være mulig å finne seg steder og sitte i fred og ro, både i sol og skygge. Det blir også plass til større sammenkomster, her blir det inkluderende uterom for alle.

Lekeelementer vil være godt innpasset i uteområdene og harmonere fint med det frodige uttrykket i gårdsrommene. Vann vil være et lekent og beroligende innslag i uterommet i form av vann- og naturlek, og synlig i vannrenner og regnbed når det regner. Slik blir elementene en enda større del av Nova Park.

Attraktive fellesarealer
Sykkelparkering er plassert i innendørs sykkelbod og utendørs ved inngangene, mange av disse er plassert beskyttet under tak. Slik blir det både attraktivt og lettvint å velge sykkel som framkomstmiddel. Både for de som bor der og de som kommer på besøk. Alle inngangsdørene blir fra et felles gårdsrom, her blir det både lett og naturlig å slå av en prat med naboene når du kommer eller går. Det blir også et eget lokale / grendehus hvor beboerne både kan ha felles happenings og private arrangementer. Våre ambisjoner og ønsker er at det sosiale miljøet i Nova Park skal bli like levende og allsidig som plantene som vokser der.

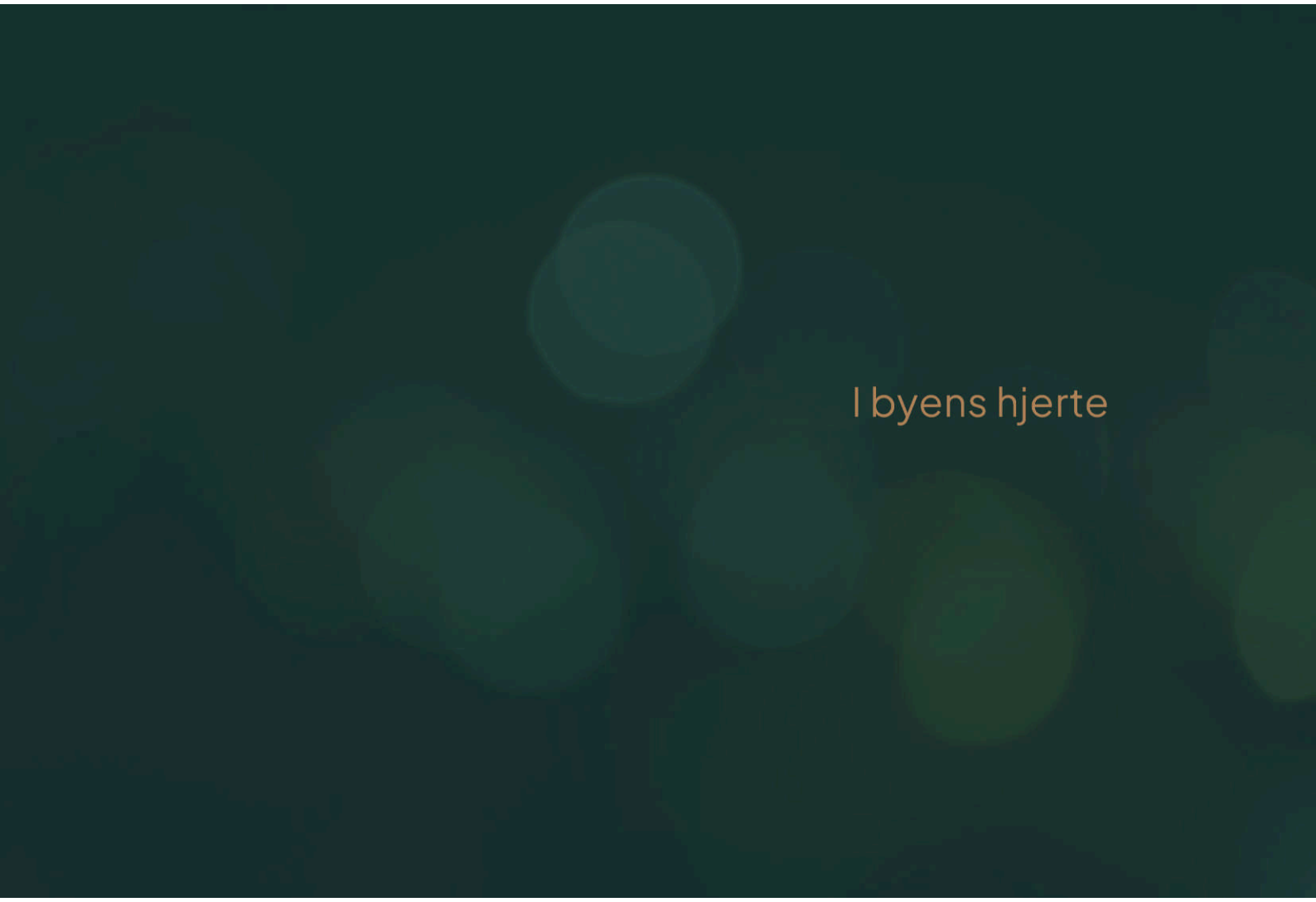

I byens hjerte


Foto: Silje Holter

Kongsberg har et rikt tilbud av aktiviteter, arrangementer og attraksjoner for alle årstider.


Foto: Silje Holter


Foto: Silje Holter

Makronbikene er en koselig og hyggelig kaffebar med ordentlig god kaffe, makroner og annet påsmurt.


Foto: Simen Falck


Foto: Silje Holter

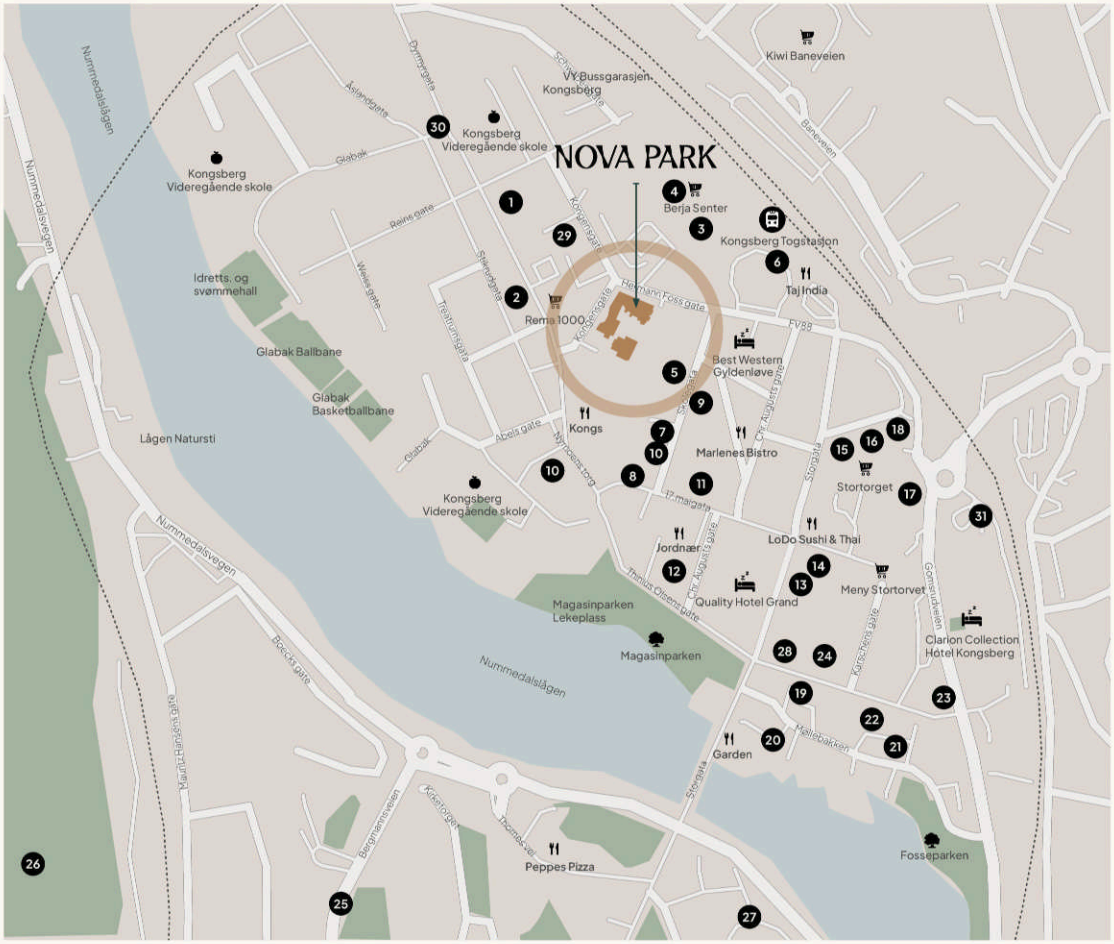

Foto: Silje Holter

Nyt et måltid i en av byens mange restauranter.

KONGSBERG

I byens hjerte

1 Kongsberg politistasjon
2 Lampeland Bakeri og Konditori
3 Møtepunktet Cafe
4 Vitusapotek Berja Senter
5 Studio Sigdal
6 Kongsberg Stasjon
7 Kongsberg bakeri'n
8 Sport'n Outlet
9 Vision Frisører
10 Tannlege
11 Sølvgyen legesenter
12 Magazinet
13 Subway
14 Intersport Kongsberg
15 H&M
16 Christiania Glasmagasin
17 Espresso House
18 Clas Ohlson
19 Kongens Restaurant & Bar
20 MEEAT Gastropub
21 EnergiMølla
22 REMA 1000 Kongsberg
23 Del De Luca
24 Studentsamskipnaden
25 Retning - Kino / Restauranter
26 Retning - Skimore Kongsberg
27 Museet i Smeltehytta
28 Trening, dansestudio, Fitness
29 EVO Kongsberg
30 Pizzabakeren Kongsberg
31 Kongsberg sykehus





Nærhet til alt...

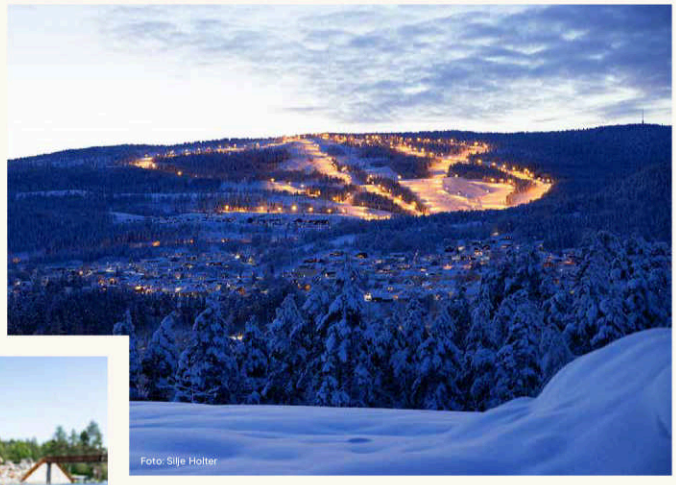
Norge er et allsidig land, og det er få steder som har lettere tilgang til denne allsidigheten enn Kongsberg.

Ønsker du kyst følger du lågen til Larvik, da er du på svaberg og badeliv på en drøy time. Turen til hovedstaden er unnagjort på runot 60 minutter med bil, toget tar ti minutter lenger.

Å bo på Kongsberg og jobbe i Oslo er ingen umulighet – ikke det motsatte heller, for den saks skyld. Og rundt byen på alle kanter venter skog, mark og fjell, med gå-, sykkel-, ski-, jakt-, fiske-, bær-, og soppturer.

Bor du i Kongsberg uten å være aktiv, kan du i hvert fall ikke skylde på manglende aktivitetstilbud på Kongsberg.

Foto: Silje Holter

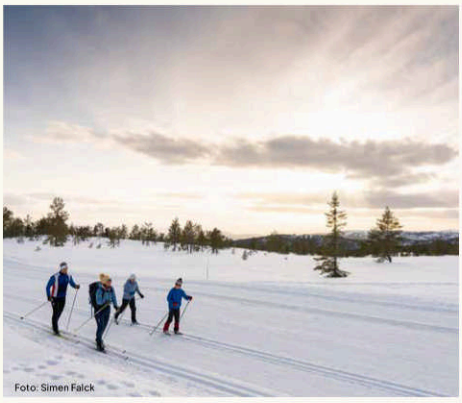

Foto: Silje Holter

I tillegg til den årlige Kongsberg Jazzfestival, kan man også glede seg over et bredt utvalg av konserter, teaterforestillinger og andre små og store kulturelle begivenheter som finner sted i byen i løpet av året.

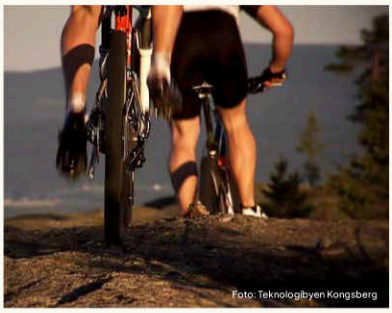

Foto: Teknologibyen Kongsberg


Foto: Simen Falck

Badning på Kongsberg er en populær aktivitet om sommeren. Byen har flere alternativer for bademuligheter, både innendørs og utendørs.


Foto: Simen Falck

Kongsberg og områdene rundt er kjent for å ha fantastiske langrennsløyper om vinteren.


Foto: Teknologibyen Kongsberg

Kongsberg er kjent for å være en sykkelvennlig by med et godt utbygd sykkelveinett. Byen har også flere terrengsykkelstier og muligheter for sykling i skogen.


Foto: Silje Holter

Bybroa er en del av Kongsberg's historiske sentrum og er et populært landemerke for både innbyggere og besøkende.

Å skulle ramse opp avstanden til byens ulike tilbud vil bli en teknisk øvelse, det holder å si at avstanden til det aller meste byen kan by på måles i minutter eller antall skritt.

Barnehager, skoler, butikker, treningssentre, offentlige tilbud, tog- og busstasjon – alt ligger like i nærheten. Kongsberg er liten nok til å slippe unna de sosiale problemene en storby kan ha, men samtidig stor nok til å ha rikelig med fritids- og kulturtilbud. Idrett, skisenter, kor, musikk, utstillinger og konserter, byen kan tilby det meste.

Du bor i en by som både er historisk og høyteknologisk. Driften i sølvgruvene startet i 1623 og har preget byen siden. Samtidig har Kongsberg Gruppen blitt en av verdens ledende produsenter av et bredt spekter av avansert teknologi. Dette er en av de viktigste arbeidsplassene i byen, og som planlegger å utvide staben sin med et høyt antall nyansettelser.

Foto: Skimore, Kongsberg

NABOLAGET NYMOEN

Nabolagsprofil

Kongensgate 2 – vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Kongsberg International School (1-1... 180 elever	7 min 0.6 km
Raumyr skole (1-7 kl.) 279 elever, 14 klasser	15 min 1.2 km
Madsebakken skole (1-7 kl.) 259 elever, 11 klasser	4 min 2.4 km
Vestsiden ungdomsskole (8-10 kl.) 264 elever, 13 klasser	13 min 1.1 km
Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.) 290 elever, 11 klasser	21 min 1.7 km
Kongsberg vgs (Flåtaløkka)	3 min
Kongsberg vgs (Tinius Olsen) 850 elever, 31 klasser	3 min 0.2 km

Ladepunkt for el-bil

Gyldenløve Best Western Hotel, Kong...	3 min
Berja Senter	3 min

Offentlig transport

Kongsberg stasjon Linje L12, L13, 50	4 min 0.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 18 min
Kongens gate Totalt 10 ulike linjer	0 km
Oslo Gardermoen	1 t 40 min

Barnehager

Dampsaga barnehage (0-6 år) 100 barn, 6 avdelinger	7 min 0.6 km
Kongsberg Inter. School Kindergarte... 18 barn, 1 avdeling	8 min 0.6 km
Kongsberg Montessoribarnehage (0-6 ... 2 avdelinger	10 min 0.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Sentrum Kongsberg	1 min
Coop Mega Berjasenteret	0.1 km

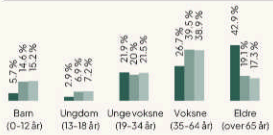
Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet
Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller PrivatMegleren v/Drammen AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene.

Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2018

«Trivelig nabolag med gammel bebyggelse, veldig sentralt»

Lokalkjent

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nymoen sentrum	935	603
Kongsberg	20 941	9 859
Norge	5 328 198	2 398 736

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Flåtalandet sandvolleyballbaner	4 min
Kongsberg idrettshall	5 min
Sense trening og helse	3 min
Actic - Kongsberg Svømmehall	5 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene
Bra 75/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 77/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 76/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 75/100



Bildene er kun ment som en illustrasjon. Fasadeuttrykk vil kunne avvike fra ferdig bygg. Endelig farge på utvendig kledning vil bli bestemt av arkitekt senere, og vil kunne avvike fra illustrasjoner og modell vist i salgsunderlaget. Utomhusanlegg, eksisterende vegetasjon og beplantning på illustrasjon vil kunne avvike fra ferdig prosjekt. Plantekassene på balkong vil bli levert med en kombinasjon av skjermende gress, planter, stauder og bær. Det tas forbehold om endringer og beplantning vil skje i vekstsesong.

Et interiør som kler eksteriøret. Og motsatt

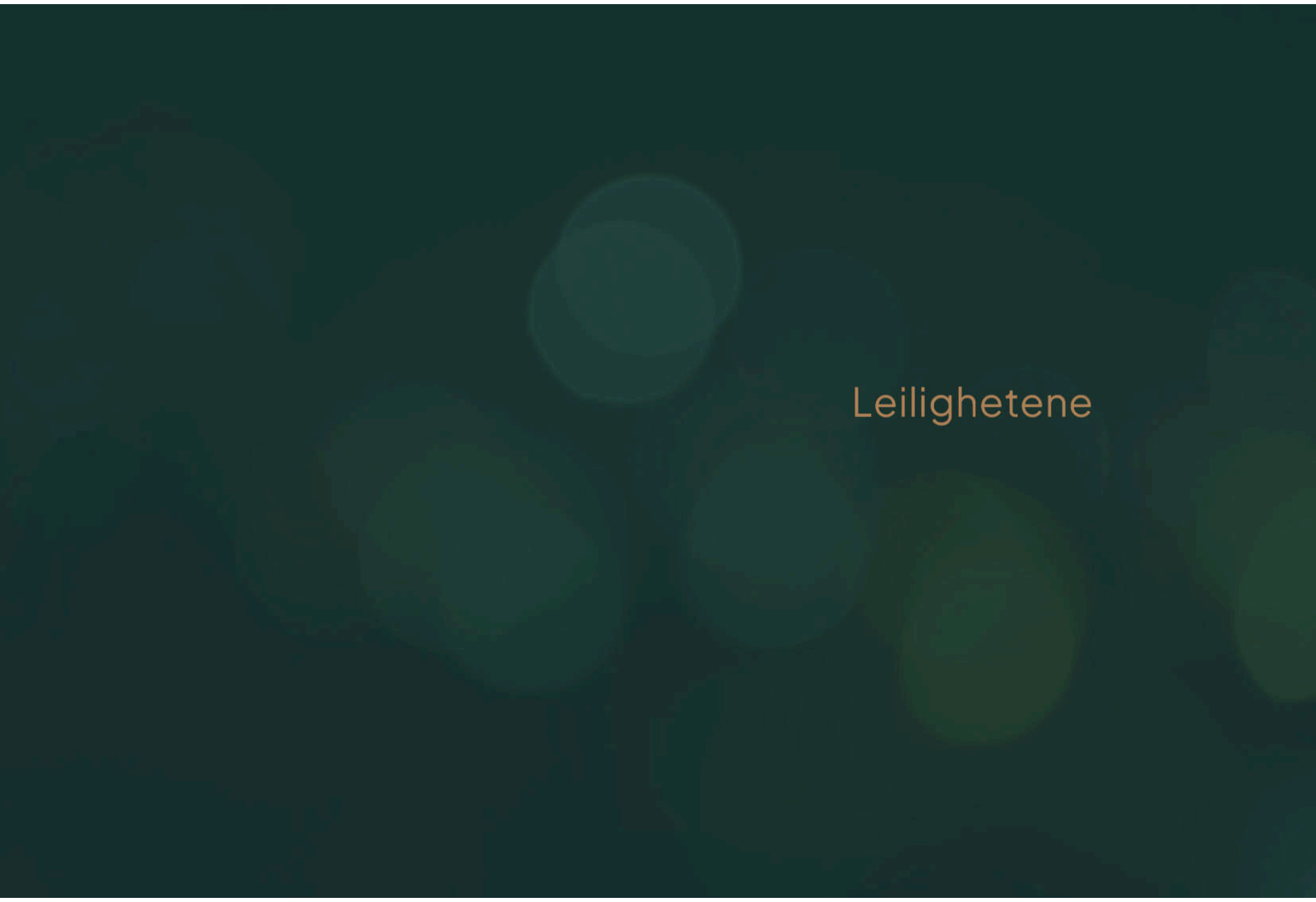
Det allsidige og moderne eksteriøret reflekteres i leilighetsmiksen.

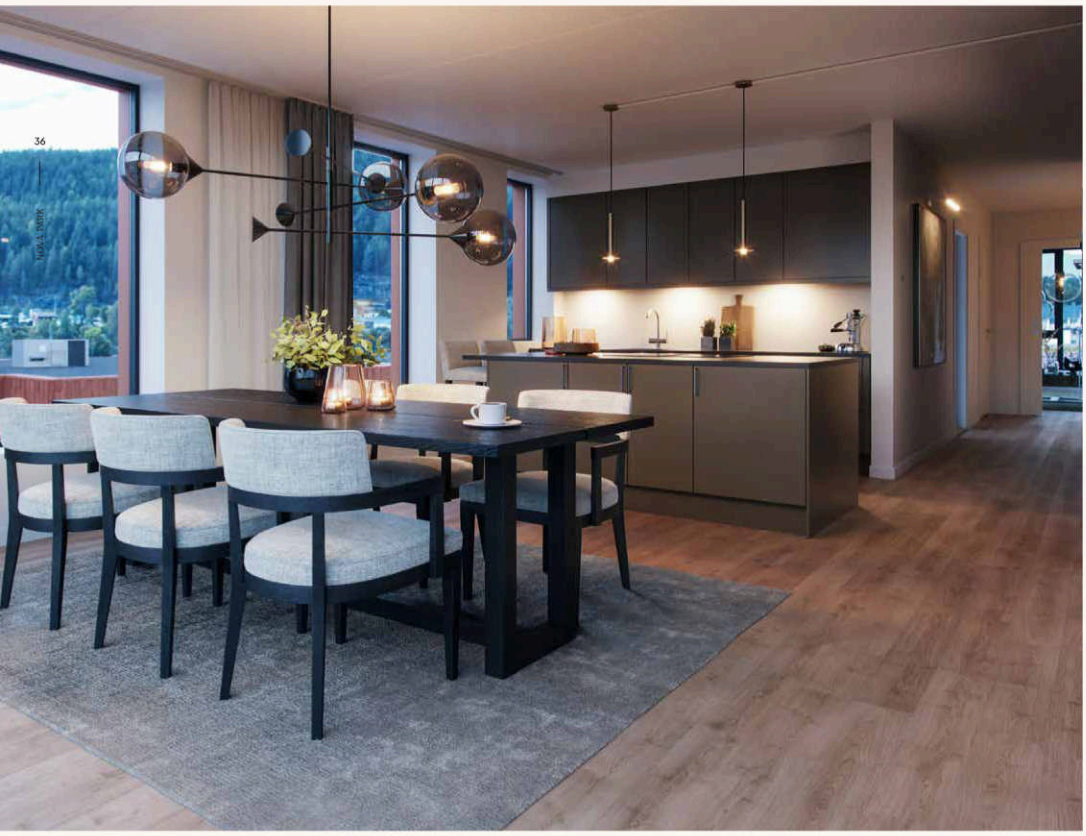
Nova Park vil bestå at totalt 80 leiligheter, hvor 37 legges ut i første byggetrinn. Boligene her varierer mellom 33 og 128 kvadratmeter, noe som gjør det mulig for de aller fleste å finne en bolig som passer både budsjett og livssituasjon.

Her flytter du rett inn i et hjem som er skapt for trivsel fra første dag. Nova Park vil ha god standard og ikke minst arkitektur som er harmonisk og nøye tilpasset eiendommen og omgivelsene rundt.

Leilighetene vil ha standard takhøyde på ca. 2,5 meter (med unntak av baderom og gang som vil ha standard takhøyde på ca. 2,2 meter). I første etasje vil standard takhøyde være ca. 3 meter. Gulvene i oppholdsrommene blir i én-stavs eikeparkett med kvist, liv og valører. Takhøyden, kombinert med store vindusflater, vil gi leilighetene en luftig og romslig følelse med rikelig og naturlig lysinnslipp.

Alle fasadene, unntatt de som vender mot nord, vil ha elektrisk styrt solavskjerming – dette gir enkel kontroll over direkte sollys. Noen av de øverste leilighetene vil ha utsikt mot Numedalslågen, som for øvrig er Norges tredje lengste elv og en av landets fremste lakseelver.


Leilighetene



Leilighet A701

Bildet er kun ment som illustrasjon og kan inneholde elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Innvendig belysning/lamper, garderobeoppheng og utekjøkken med grill er ikke en del av standardleveransen. Eksisterende vegetasjon og beplantning, bakgrunn og utsikt er kun ment som illustrasjon og avvik vil forekomme. Plantekassene på balkong vil bli levert med en kombinasjon av skjermende gress, planter, stauder og bær. Det tas forbehold om endringer, og beplantning vil skje i vekstsesong.

Et sted hvor gode måltider lages

I dag er kjøkkenet like mye en sosial sone som et sted hvor gode måltider lages.

I Nova Park får du et rom som fungerer like godt til begge deler, et kjøkken som både blir trivelig, lettstelt og effektivt å bruke. Og praktisk nok til at flere kokker kan være i sving på én gang uten å lage søl.

Kjøkkeninnredningen leveres av Sigdal, kjent for sin bunnsolide kvalitet. Overskapene leveres med ekstra høyde - ekstra plass til alt dere trenger til kokkelerin-gen. Skap og skuffer kommer standard utstyrt med en dempe- og bremsemekanisme som gjør at de lukker seg mykt og rolig og aldri smeller igjen. Kjøkkenet leveres med ovn, induksjonstopp, integrert oppvask-maskin og kombiskap fra anerkjent kvalitetslever-andør.

Lys er viktig på et kjøkken, og noe vi har tenkt nøye igjennom. Her får du dimbare LED-spotter som er frest inn under overskapene, behagelig, varmt og flimmer-fritt lys.

Ønsker du å sette ditt eget preg på kjøkkenløsningen, kan dette gjøres i et eget tilvalgsmøte hos kjøkken-leverandøren innen nærmere angitt frist.



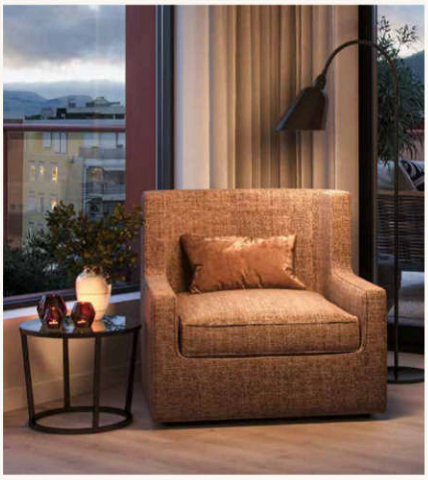




Leilighet A701

Bildet er kun ment som illustrasjon og kan inneholde elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Innvendig belysning/lamper og gardinoppheng er ikke en del av standardleveransen. Eksisterende vegetasjon og beplantning, bakgrunn og utsikt er kun ment som illustrasjon og avvik vil forekomme. Plantekassene vil bli levert med en kombinasjon av skjermende gress, planter, stauder og bær. Det tas forbehold om endringer, og beplantning vil skje i vekstsesong.





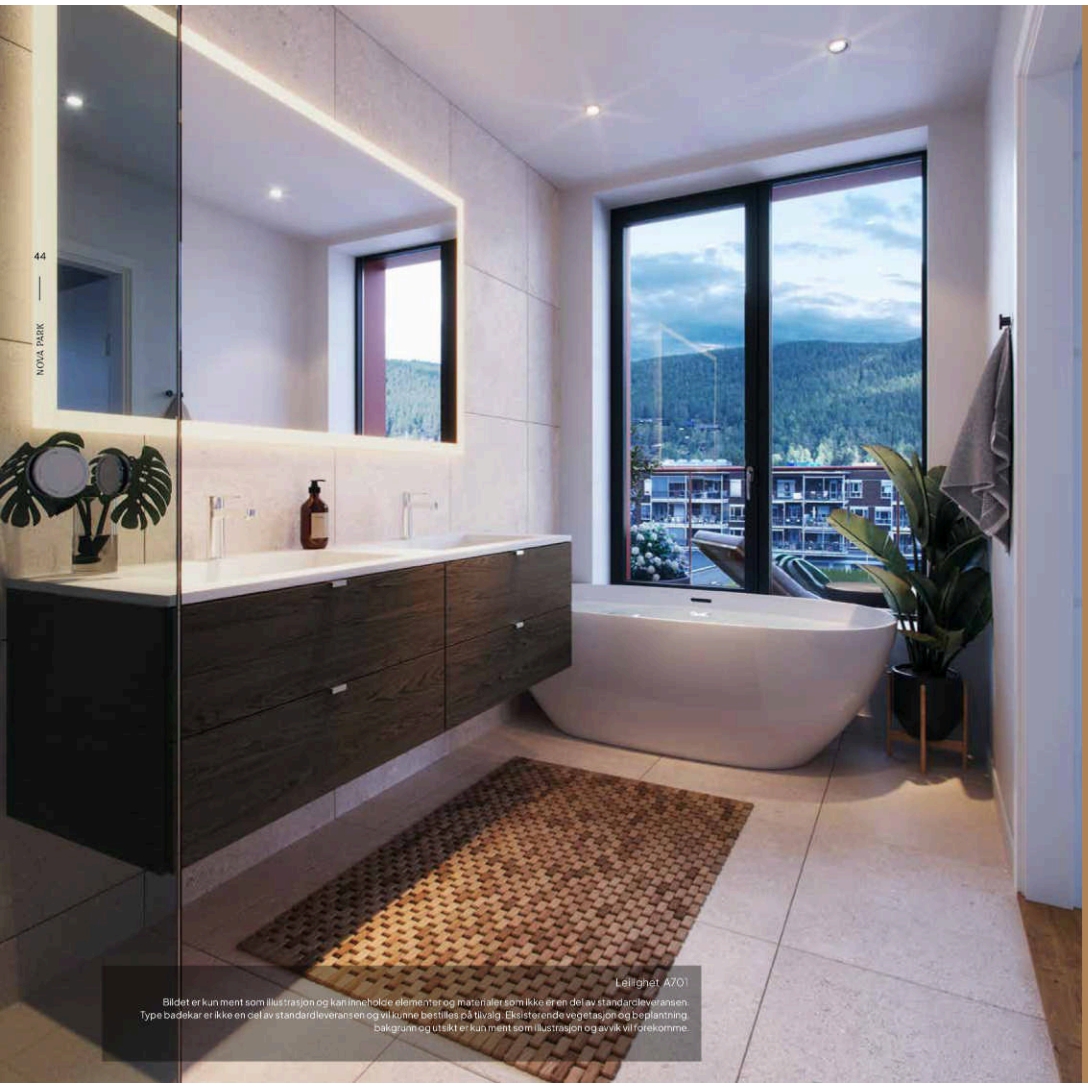
Leilighet A701

Bildet er kun ment som illustrasjon og kan inneholde elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Innvendig belysning/lamper og gardinoppheng er ikke en del av standardleveransen. Eksisterende vegetasjon og beplantning, bakgrunn og utsikt er kun ment som illustrasjon og avvik vil forekomme.



Leilighet A701

Bildet er kun ment som illustrasjon og kan inneholde elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Innvendig belysning/lamper og gardinoppheng er ikke en del av standardleveransen. Eksisterende vegetasjon og beplantning, bakgrunn og utsikt er kun ment som illustrasjon og avvik vil forekomme. Plantekassene på balkong vil bli levert med en kombinasjon av skjermende gress, planter, stauder og bær. Det tas forbehold om endringer, og beplantning vil skje i vekstsesong.



Leilighet A701

Bildet er kun ment som illustrasjon og kan inneholde elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Type badekar er ikke en del av standardleveransen og vil kunne bestilles på tilvalg. Eksisterende vegetasjon og beplantning. Bakgrunn og utsikt er kun ment som illustrasjon og avvik vil forekomme.

Moderne og stilrent

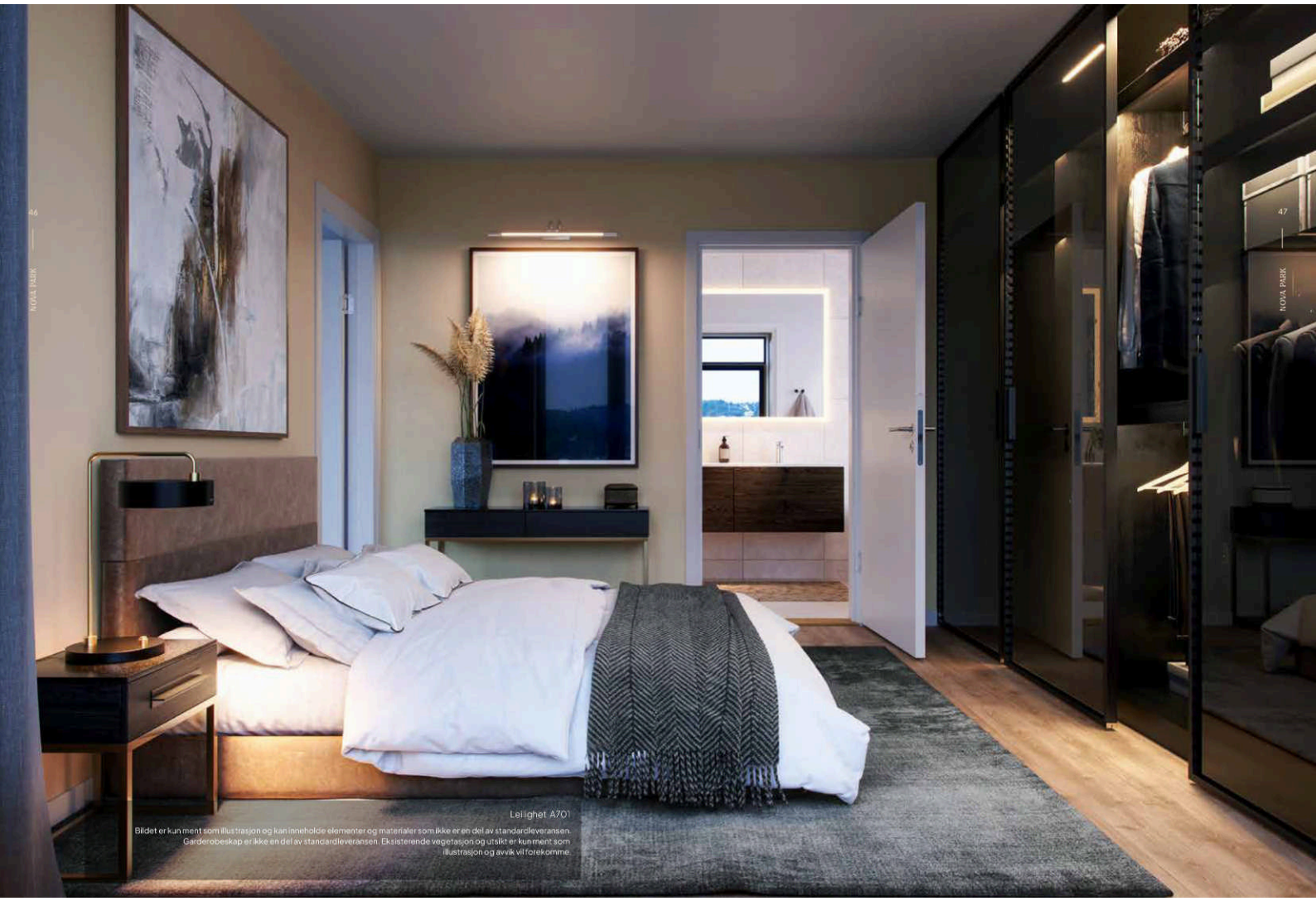
Badet har blitt et viktig rom i huset, et sted hvor de eneste inntrykkene vi blir eksponert for er dempet lys, vann og varme.

I Nova Park har vi virkelig lagt vekt på å skape bad som gir en behagelig opplevelse.

Gulv- og veggflisene leveres i størrelse 60×60 med nedsenket mosaikkflis i størrelse 5×5 cm i dusjsone. Du kan velge mellom 3 ulike farger på flisene uten ekstra kostnad. Dette gjelder også leilighetene med eget vaskerom.

Det leveres servantskap med skuffer inkludert nedsunket servant, speil med led lys, dusj med både hånd- og regndusj, samt et vegghengt toalett.

Sammen skaper disse funksjonene et moderne og stilrent bad, som vil gi deg en ekstra hyggelig opplevelse - hver dag.



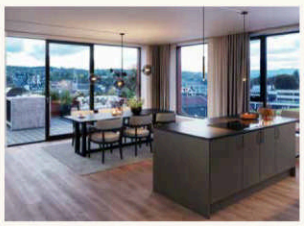
Leilighet A701

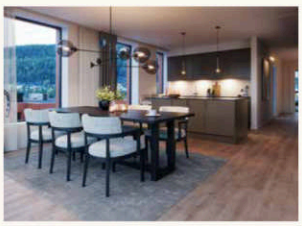
Bildet er kun ment som illustrasjon og kan inneholde elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Garderobeskap er ikke en del av standardleveransen. Eksisterende vegetasjon og utsikt er kun ment som illustrasjon og avvik vil forekomme.

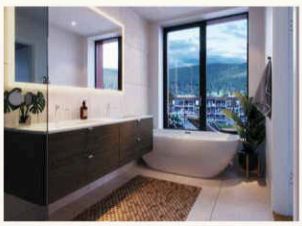
Leilighet A701

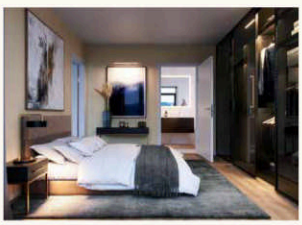
7. etg.

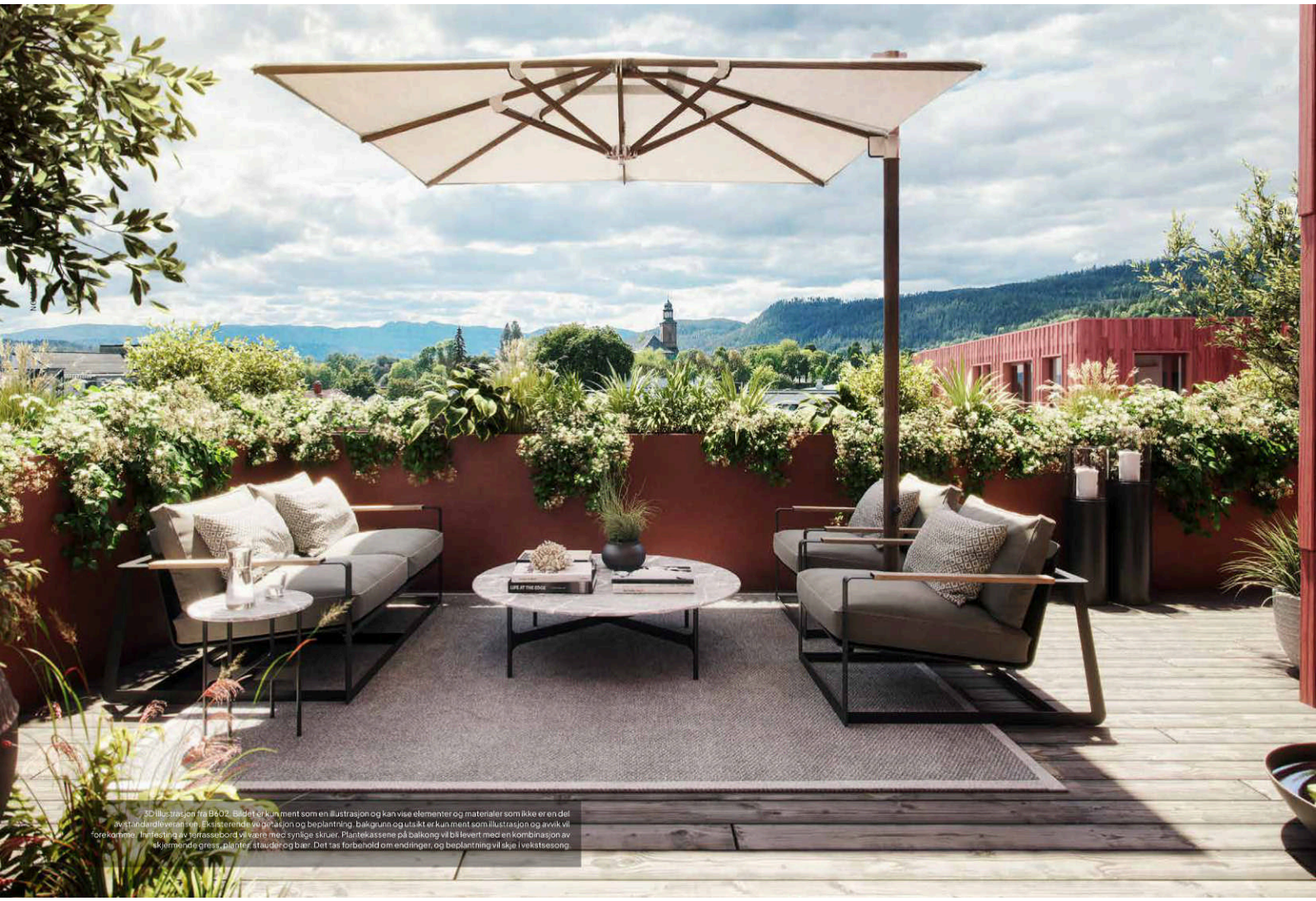
Bildene er kun ment som illustrasjon og kan inneholde elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Innvendig belysning/lamper, gardinoppheng, garderobeskap og type badekar er ikke en del av standardleveransen. Badekar kan bestilles på tilvalg. Eksisterende vegetasjon og beplantning, bakgrunn og utsikt er kun ment som illustrasjon og avvik vil forekomme. Plantekassene på balkong vil bli levert med en kombinasjon av skjermende gress, planter, stauder og bær. Det tas forbehold om endringer, og beplantning vil skje i vekstsesong.



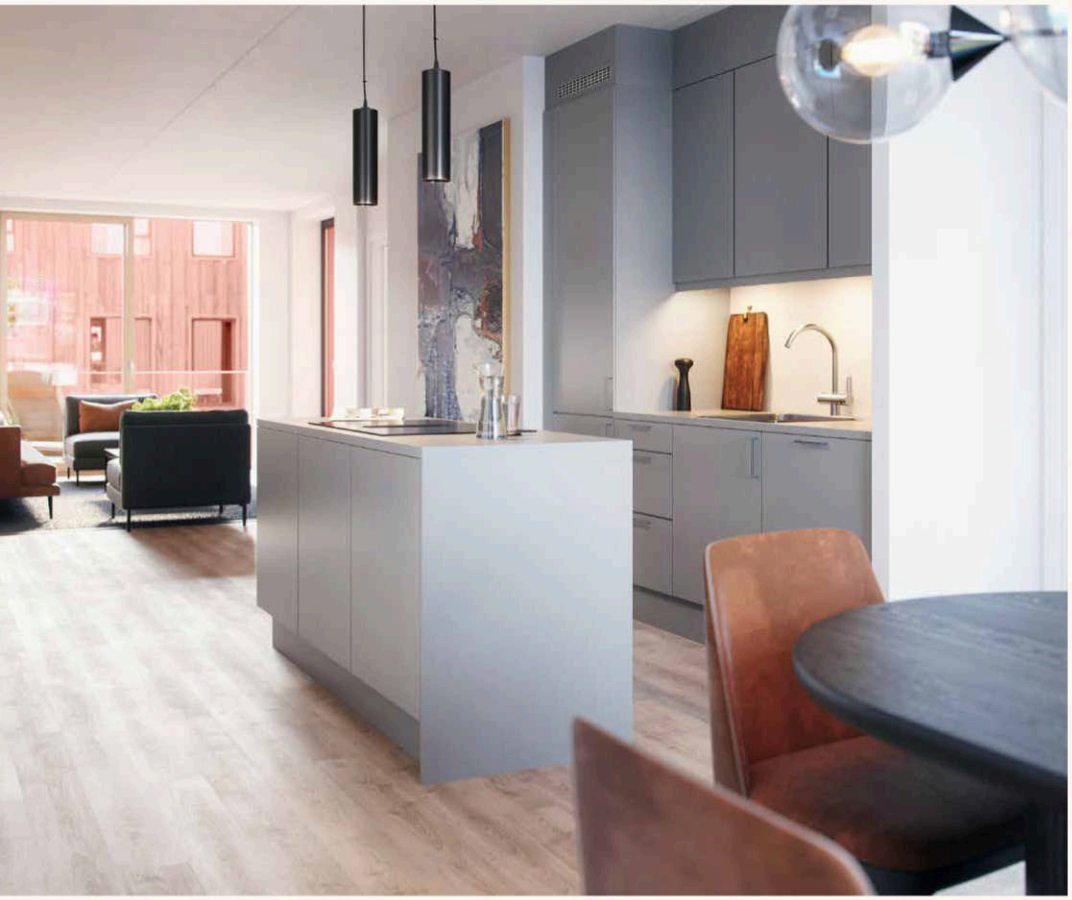


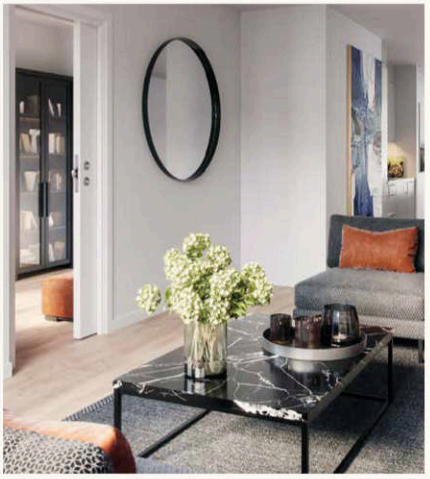






3D illustrasjon fra B&Ø. Bildet er kun ment som en illustrasjon og kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Eksisterende vegetasjon og beplantning, bakgrunn og utsikt er kun ment som illustrasjon og avvik vil forekomme. Innfesting av terrassebord vil være med synlige skruer. Plantekassene på balkong vil bli levert med en kombinasjon av skjermende gress, planter, stauder og bær. Det tas forbehold om endringer, og beplantning vil skje i vekstsesong.







Leilighet A401

Bildet er kun ment som illustrasjon og kan inneholde elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Innvendig belysning/lamper og gardinoppheng er ikke en del av standardleveransen.



Leilighet A401

Bildet er kun ment som illustrasjon og kan inneholde elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Innvendig belysning/lamper og gardinoppheng er ikke en del av standardleveransen. Eksisterende vegetasjon og beplantning, bakgrunn og utsikt er kun ment som illustrasjon og avvik vil forekomme.forekomme.

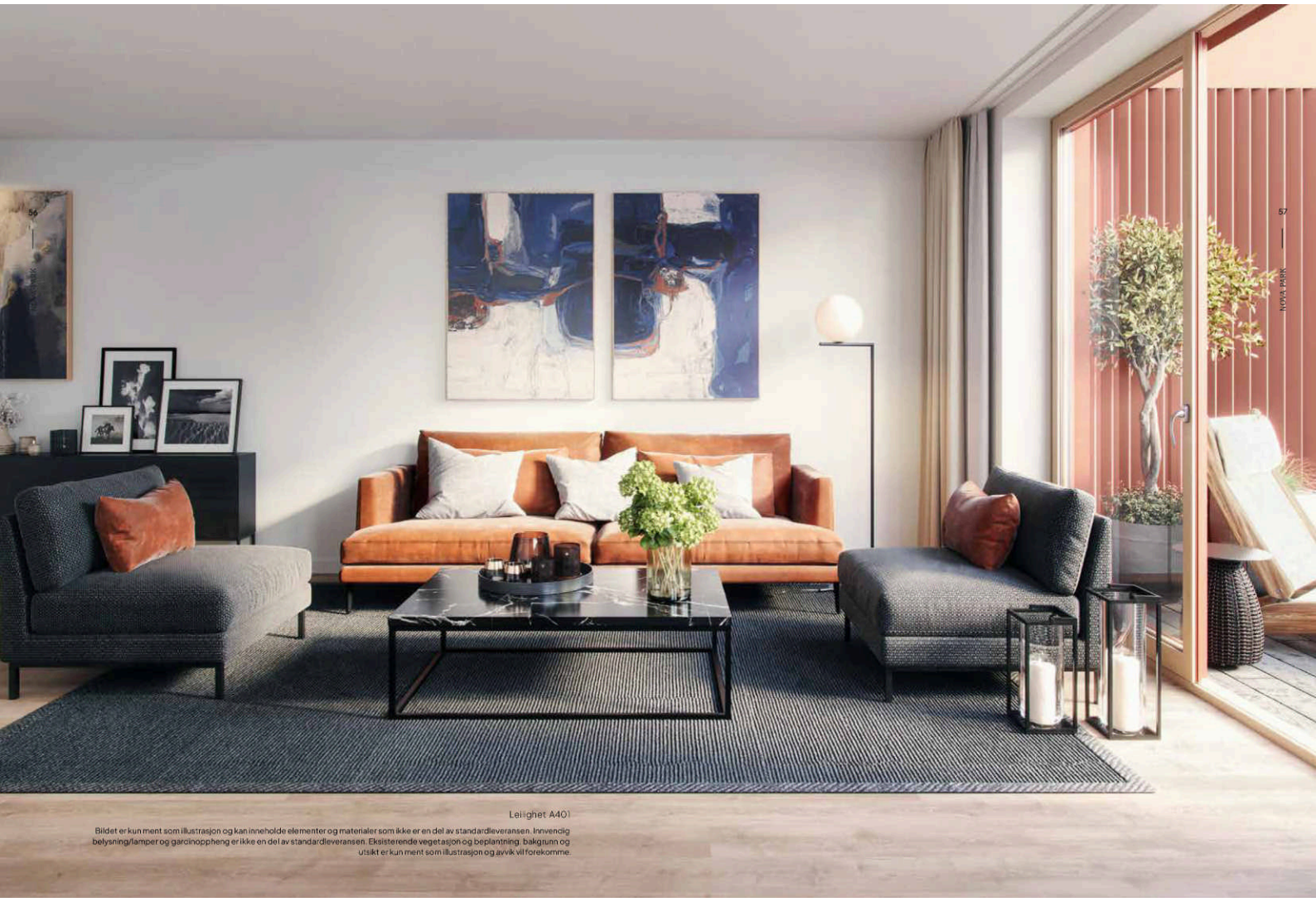
Lev smart, lev godt

Dette er boliger som leveres med smarthusteknologi eller smarte hjemmetjenester om du vil...

Den felles inngangsdøren får smart porttelefon, og alle leilighetene får display med lyd og bilde. Du får mulighet til å bruke kode og/eller smarttelefonen din for å åpne døren. Det leveres smartlås til alle inngangsdører til leilighetene.

Det at du kan se hvem som ringer på din egen ringeklokke, er en velkommen funksjon som gir mange fordeler og ikke minst økt sikkerhet. I tillegg vil du få god oversikt over energiforbruket ditt med sanntidsmåling av varmtvannsforbruket, noe som kan leses av både på displayet og smarttelefonen.

Slik får sameiet bedre mulighet til individuell avregning og fakturering. Alle disse funksjonene vil bidra til en god og praktisk boopplevelse.



Leilighet A401

Bildet er kun ment som illustrasjon og kan inneholde elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Innvendig belysning/lamper og garderobeoppheng er ikke en del av standardleveransen. Eksisterende vegetasjon og beplantning, bakgrunn og utsikt er kun ment som illustrasjon og avvik vil forekomme.



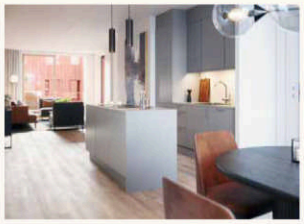
Leilighet A401

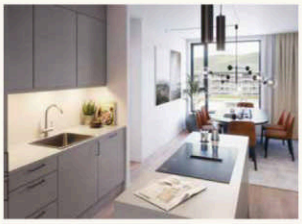
Bilder er kun ment som illustrasjon og kan inneholde elementer og møbler som ikke er en del av standard leveransen. Innredning, belysning, detaljer og endringer på enkeltenheter kan forekomme. Beplantning, parkering og terreng kan avvike fra illustrasjon og avvik vil forekomme.

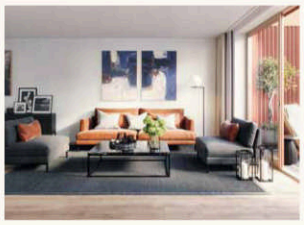
Leilighet A401

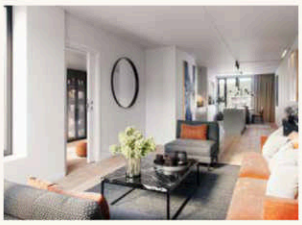
4. etg.

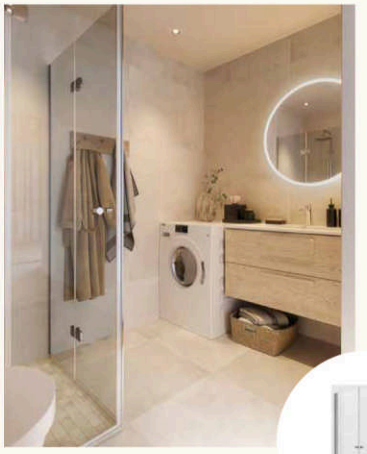
Bildene er kun ment som illustrasjon og kan inneholde elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Innvendig belysning/ lamper og gardinoppheng er ikke en del av standardleveransen. Eksisterende vegetasjon og beplantning, bakgrunn og utsikt er kun ment som illustrasjon og avvik vil forekomme.













Illustrerte dusjvegger og vaskemaskin inngår ikke i standardleveransen. Standard dusjdører har hengsling ved vegg.







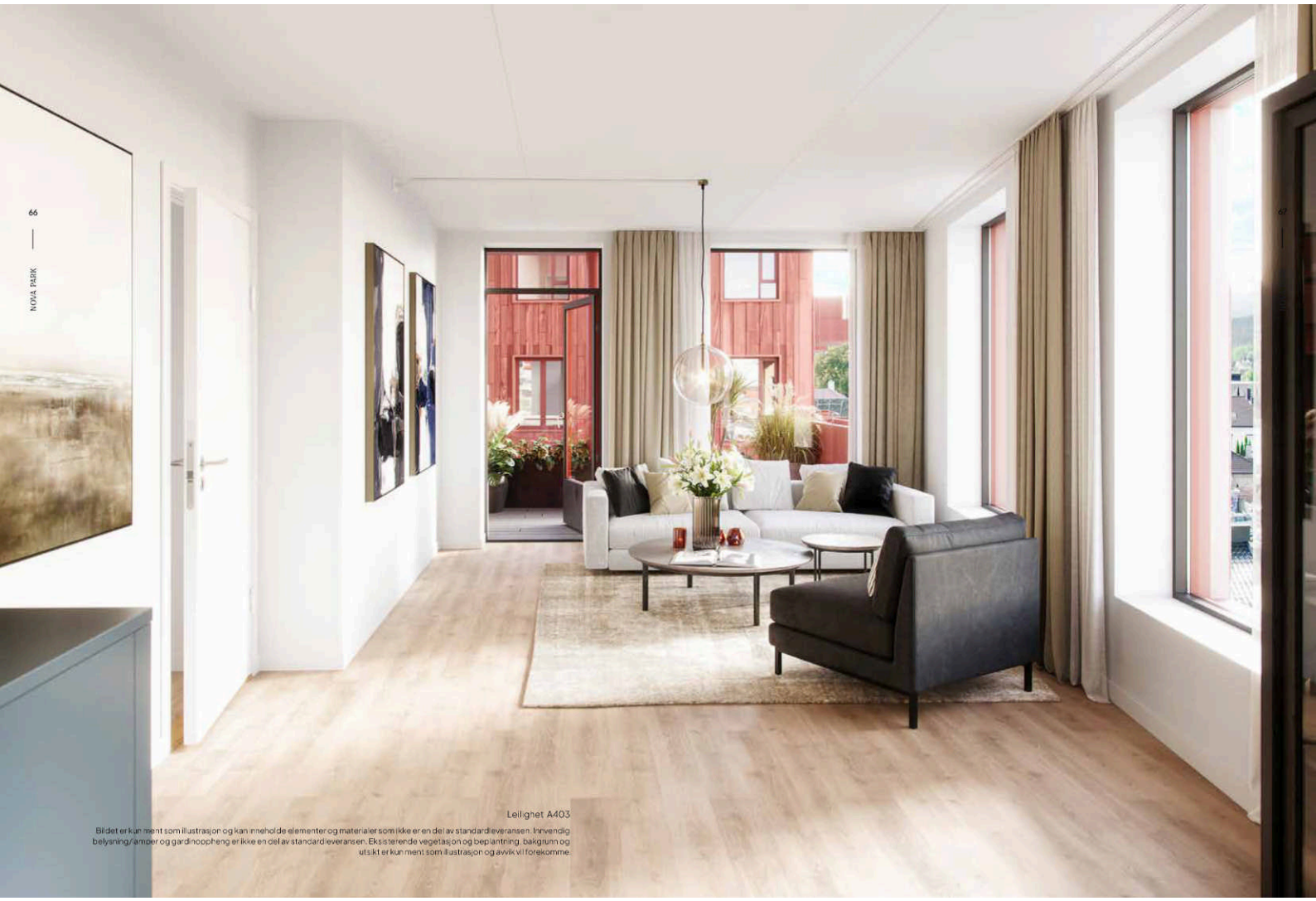
Leilighet A403

Bildet er kun ment som illustrasjon og kan inneholde elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Innvendig belysning/lamper og gardinoppheng er ikke en del av standardleveransen. Eksisterende vegetasjon og beplantning, bakgrunn og utsikt er kun ment som illustrasjon og avvik vil forekomme.



Leilighet A403

Bildet er kun ment som illustrasjon og kan inneholde elementer og materialer som ikke er en del av standard leveranse. Innvendig belysning/lamper og gardinoppheng er ikke en del av standard leveransen. Eksisterende vegetasjon og beplantning, bakgrunn og utsikt er kun ment som illustrasjon og avvik vil forekomme.



Leilighet A403

Bildet er kun ment som illustrasjon og kan inneholde elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Innvendig belysning/lamper og gardinoppheng er ikke en del av standard leveransen. Eksisterende vegetasjon og beplantning, bakgrunn og utsikt er kun ment som illustrasjon og avvik vil forekomme.



Leilighet A403

Bildet er et kunstnerisk illustrasjonsbilde og kan inneholde elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Vaskemaskin og illustrerte dusjvegger inngår ikke i standard leveransen. Standard dusjvegger har hengsling ved vegg.



Leilighet A503

Bildet er kun ment som illustrasjon og kan inneholde elementer og materialer som ikke er en del av standard leveransen. Ønskelig belysning/lamper og gardinoppheng er ikke en del av standard leveransen. Eksisterende vegetasjon og beplantning i bakgrunn og utsikt er kun ment som illustrasjon og avvik vil forekomme.



Leilighet A503

Bildet er kun ment som illustrasjon og kan inneholde elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Innvendig belysning/ amper og gardinoppheng er ikke en del av standardleveransen. Eksisterende vegetasjon og beplantning, balkonginnredning og utsikt er kun ment som illustrasjon og avvik vil forekomme.

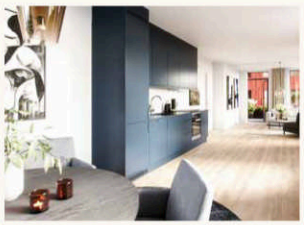


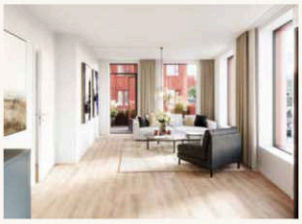
3D-illustrasjon fra B102. Bildet er kun ment som en illustrasjon og kan vise elementer som ikke er en del av standardleveransen. Innvendig belysning, lamper og gardinoppheng er eksempler på dette. Eksisterende vegetasjon og beplantning, bakgrunn og himmel er momenter som kan variere og avvik vil forekomme.

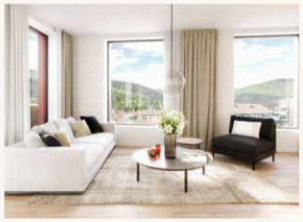
Leilighet A403

4. etg.

Bildene er kun ment som illustrasjon og kan inneholde elementer og materialer som ikke er en del av standard-leveransen. Innvendig belysning/lamper og gardinoppheng er ikke en del av standardleveransen. Eksisterende vegetasjon og beplantning, bakgrunn og utsikt er kun ment som illustrasjon og avvik vil forekomme.



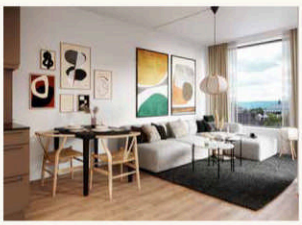


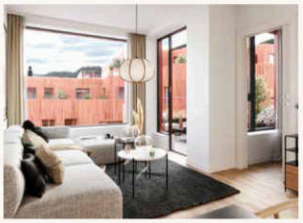


Leilighet A503

5. etg.

Bildene er kun ment som illustrasjon og kan inneholde elementer og materialer som ikke er en del av standard-leveransen. Innvendig belysning/lamper og gardinoppheng er ikke en del av standardleveransen. Eksisterende vegetasjon og beplantning, bakgrunn og utsikt er kun ment som illustrasjon og avvik vil forekomme.





Leilighet B102

1. etg.

Bildene er kun ment som illustrasjon og kan inneholde elementer og materialer som ikke er en del av standard-leveransen. Innvendig belysning/lamper og gardinoppheng er ikke en del av standardleveransen. Eksisterende vegetasjon og beplantning, bakgrunn og utsikt er kun ment som illustrasjon og avvik vil forekomme.



Moderne sammensatt

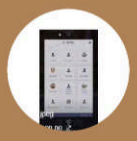
Standardleveransen er en gjennomgående stil som passer de fleste. Du har muligheten til å velge kostnadsfritt mellom ulike farger på baderomsfliser og på vegger ellers i leiligheten. Ønsker du å sette ditt helt personlige preg i din nye leilighet, så kan du velge produkter fra vårt tilvalgssortiment. Det vil bli mulig å gjøre individuelle tilpasninger – mulighetene blir tilgjengelige i vår boportal.



Blandebatteri
Tapwell



Falster Eik 145 mm
Boa Flooring



Nøkkelfri
adgangskontroll



Innerdører
Easy Swedoor



Det vil bli muligheter for å gjøre individuelle tilpasninger gjennom valg fra en tilvalgsmeny. Denne vil bli tilgjengelig gjennom vår boportal, hvor det vil være en digital tilvalgshåndtering i tillegg til kundemøter med vår kundeansvarlig..

Tilvalgsmuligheter vil omfatte type parkett, innvendige dører, fliser i våtrom, farger på vegg, kjøkkenmodell fra prosjektets leverandør, smarthusteknologi (hub, styring av lys, varme, solskjerming evt annet), elektropunkter, m.m.

Tilvalg medfører pristillegg som vil fremgå av tilvalgslisten.

Et komplett baderom

Vi har satt sammen badets ulike kvaliteter på en harmonisk måte.



Bildet er kun ment som en illustrasjon og kan inneholde elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Illustrerte dusjvegger og vaskemaskin inngår ikke i standardleveransen. Standard dusjvegger har hengsling ved vegg.



Dusjarmatur
Tapwell



Servantskap
Kåme RB Luna, grå eik



Dusjhjørne



Baderomsfliser
Velg mellom 3 ulike farger kostnadsfritt



Vegghengt toalett
Grohe Euro Ceramic



Betjeningsplate toalett
Skate Air Grohe



Blandebatteri
Tapwell



Baderomstilbehør
Beslag Design



Speil
Loveschall Johannesburg Multiwhite





Bildet er kun ment som en illustrasjon. Fasadeuttrykk vil kunne avvike fra ferdig bygg. Endelig farge på utvendig kledning vil bli besluttet av arkitekt senere, og vil kunne avvike fra illustrasjoner og modell vist i salgsunderlaget. Utomhusanlegg, eksisterende vegetasjon og beplantning, bakgrunn og utsikt vil kunne avvike fra ferdig modell. Plantekassene på balkong vil bli levert med en kombinasjon av ikke-spiselig gress i planter, stauder og bær. Det tas forbehold om endringer, og beplantning vil skje i vekstsesong.

Praktiske og nyttige arealer i Nova Park

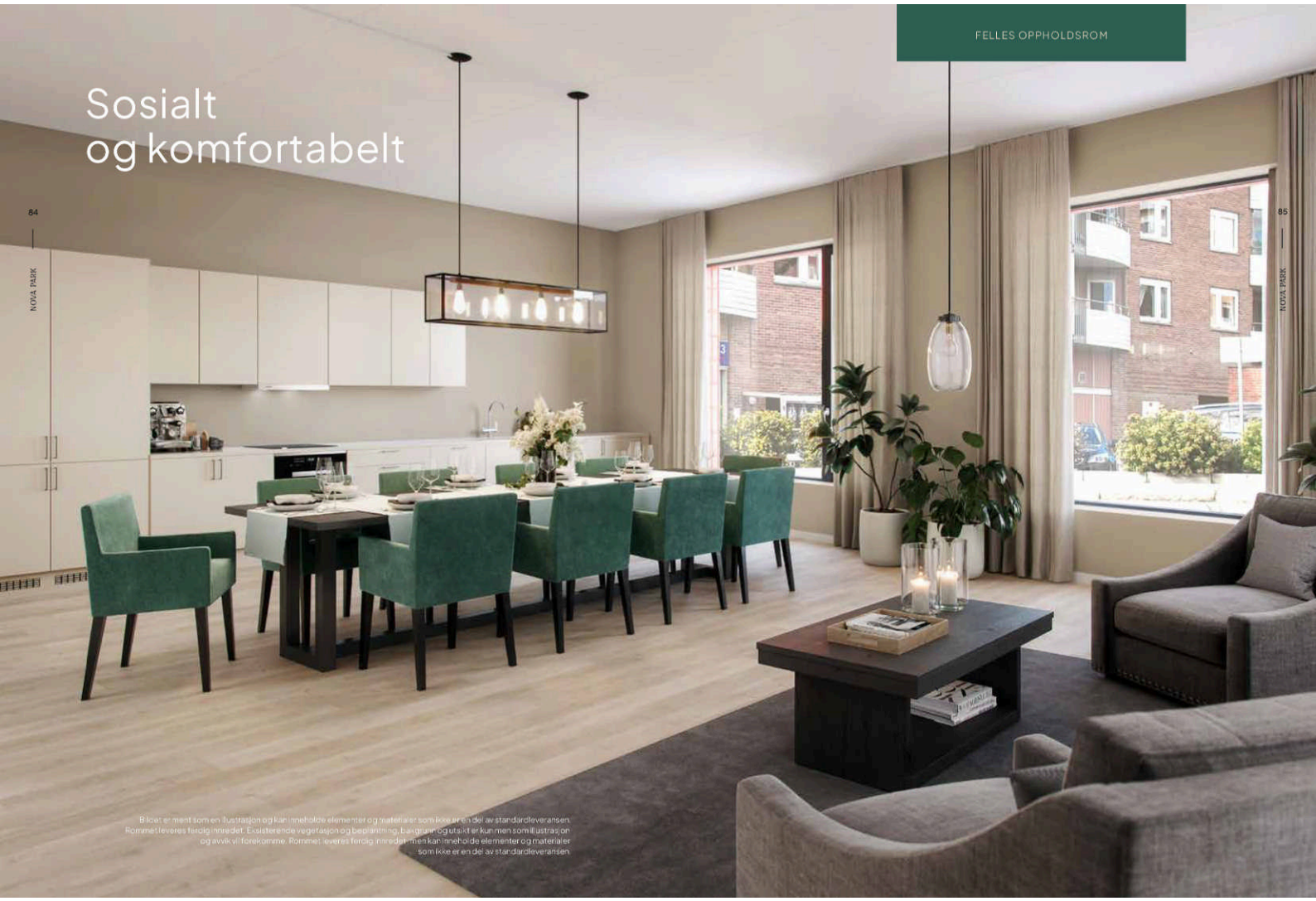
Med fellesrommene i Nova Park er det lagt til rette for et sosialt, inspirerende miljø som fremmer samarbeid, deling og et godt fellesskap.

Nova Park tilbyr moderne fellesløsninger, som inkluderer kjøkken / lounge / sykkelrom, for urbane og trendy beboere som ønsker å dele og samarbeide om matlaging og andre aktiviteter i et sosialt og inspirerende fellesskap. I felles oppholdsrom i 1. etasje leveres kjøkkeninnredning og hvitevarer fra samme leverandør som i leilighetene.

Sykkelverksted / smørebu blir ferdigstilt i trinn 2 og leveres med vaskekar til vask av sykler, stativ til sykkel-reparasjon og smørebenk til ski prepping. Rommet får epoxy maling på gulv og våtromsmaling på vegger.

Sosialt og komfortabelt

FELLES OPPHOLDSROM



Bilde er ment som en illustrasjon og kan inneholde elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Rommet leveres ferdig innredet. Eksisterende vegetasjon og beplantning, hav/gjerde og utsikt er kun ment som illustrasjon og avvik vil forekomme. Rommet leveres ferdig innredet men kan inneholde elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen.



Bildet er kun ment som illustrasjon og kan inneholde elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Rommet leveres ferdig ihvedet.



1) Drivhus/Dyrking*
2) Lekeområde*
3) Vannspeil/Naturlek*
4) Renovasjon
5) Sykkelparkering
6) Oppholdsrom
7) Naturlek
8) Nedkjøring til parkeringskjeller

*) Ferdigstilles med byggetrinn 2.

Frodige uterom

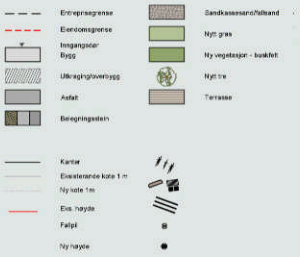
Utearealene er en viktig del av Nova Park, de skal både fungere som samlingsplass og aktivitetsrom for beboerne.

Utomhusarealet opparbeides med beplantning, sykkelparkering, oppholdssoner med bord og benker, drivhus, lekeapparater og gangareal med fast dekke. Utomhusplanen er en illustrasjon og mindre endringer i utforming og materialvalg må påregnes.

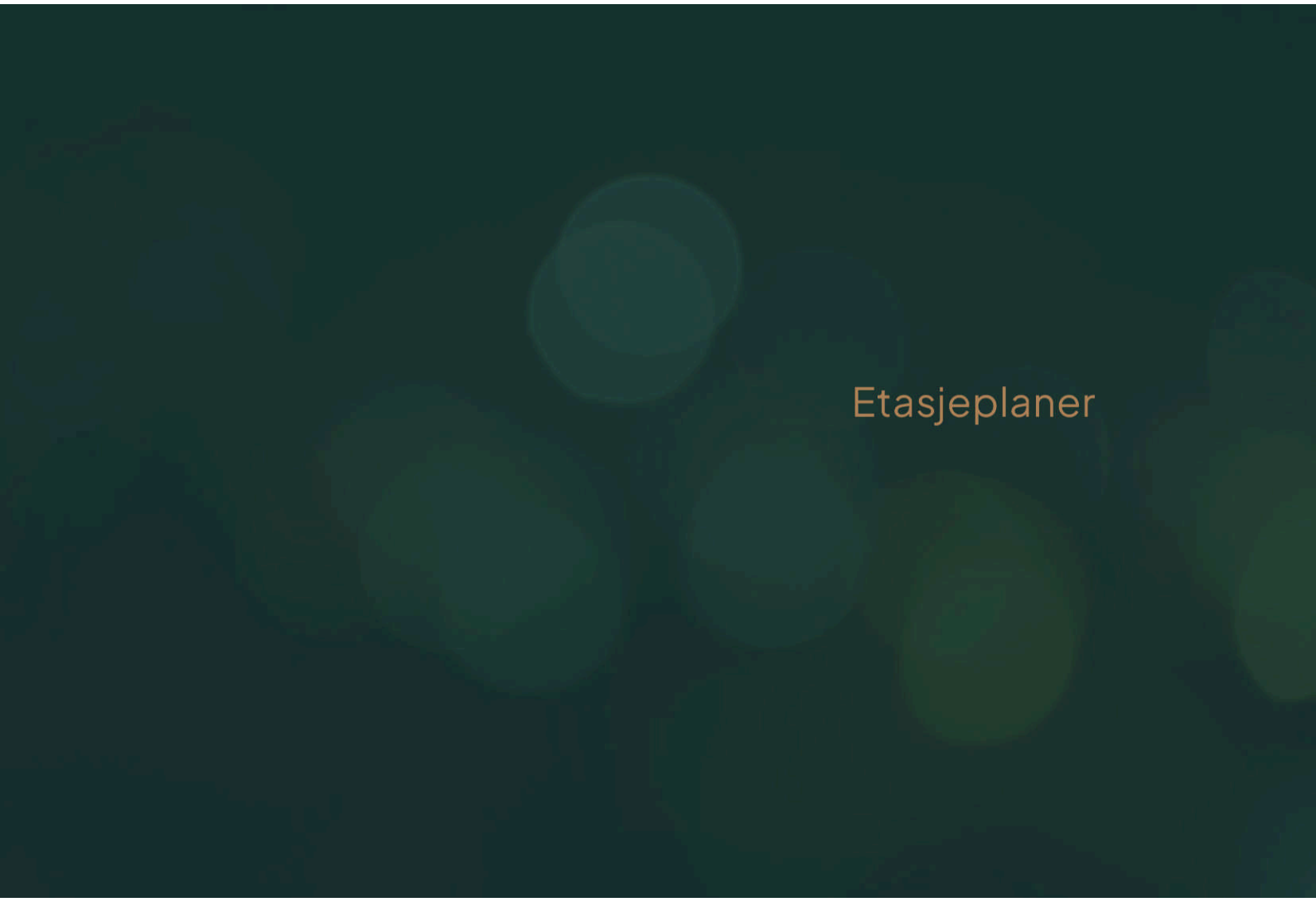
Utomhusarealene vil ferdigstilles i ulike faser samtidig med ferdigstillelse av nærliggende bygg, eller ved egnet årstid.

Det leveres 1 stk. frostsikker utekran på yttervegg ved hvert inngangsparti på bakkeplan.

TEGNFORKLARING



Vi tar forbehold om endelig detaljutforming. Illustrasjon er kun ment som utkast til endelig situasjonsplan.


Etasjeplaner

Etasjeplaner

7. etasje



6. etasje



5. etasje



4. etasje



Etasjeplaner

3. etasje



2. etasje



1. etasje



2-roms
3-roms
Fellesareal
Næring

Parkerings-kjeller under terreng

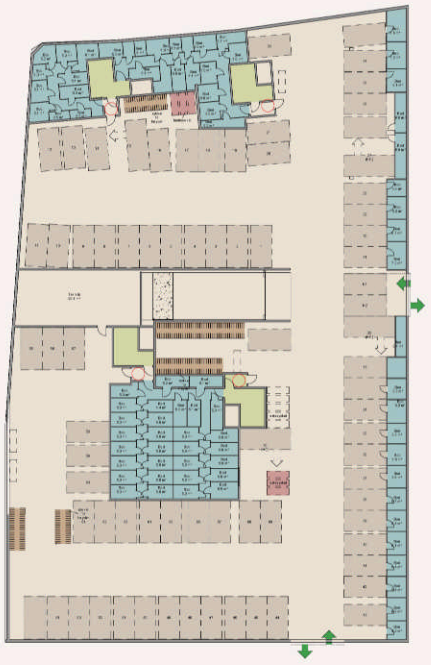
I kjelleren i Nova Park er det plass til både biler, sykler og sportsutstyret ditt. Et liv på Kongsberg blir lett aktivt.

Et liv på Kongsberg blir lett aktivt. Alle etasjene har tilgang til garasjekjelleren med både heis og trapper. Det blir opparbeidet 31 parkeringsplasser til boligseksjonene i byggetrinn 1, som legges ut for salg. Det vil bli mulig å kjøpe ladeboks til elbil på samtlige plasser, og hver enkelt betaler for sitt eget forbruk via egen avtale med leverandør av ladeboksen. Parkeringskjelleren etableres som et eget garasjesameie.

I kjelleren får også alle sin egen sportsbod enten i sameiets fellesareal eller i tilknytning til parkeringsplass i garasjesameiet. Vi har også satt av god plass til sykler, med sykkelstativ i to høyder og det vil blir et eget rom for skiprepping / sykkelverksted med vaskeplass (kommer i trinn 2).

Sportsbod
Sykkelstativ
Heis/trappehus
P-plass
Lastesykkel
Adkomst

U1 Kjelleretasje



Plantegninger

Første byggetrinn består av 37 leiligheter mellom 33 og 128 kvm.
Flytt rett inn i et hjem med trivsel fra dag én!

BRA-i
Internt bruksareal, areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

BRA-e
Eksternt bruksareal, for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

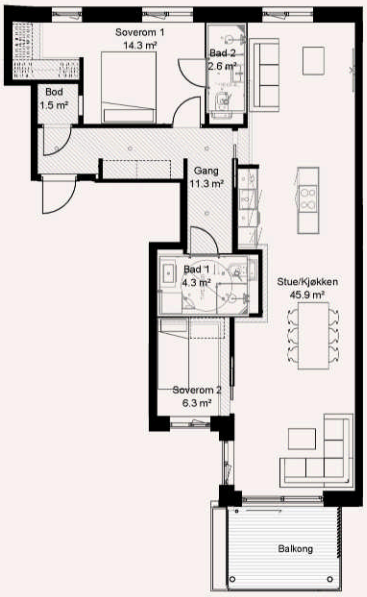
BRA
Summen av bruksarealet for hele boligen.

TBA
Terrasse- og balkongareal, arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Avvik fra viste løsninger, samt de oppgitte arealer på boenhetens totalareal og de enkelte rom, vil kunne forekomme. Møblering og salgstegninger tar ikke hensyn til tilgjengelighetskravet. Møbler og stiplet innredning inngår ikke i standardleveransen.

3-roms

Bygg	:	K4
Bolig nr.	:	K4 - A201
BRA-i	:	90.5
BRA-e	:	5m²
BRA	:	95.5
Antall rom	:	3-roms
Etasje	:	K4 Plan 2
TBA	:	8.0 m²



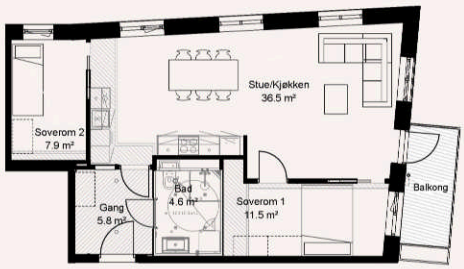






3-roms

Bygg	:	K4
Bolig nr.	:	K4 - B201
BRA-i	:	68.0
BRA-e	:	5m²
BRA	:	73.0
Antall rom	:	3-roms
Etasje	:	K4 Plan 2
TBA	:	4.9 m²



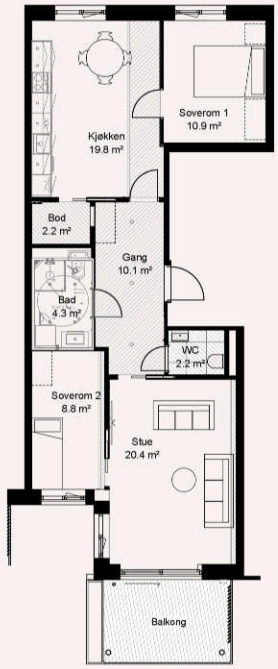






3-roms

Bygg	:	K4
Bolig nr.	:	K4 - B204
BRA-i	:	82.5
BRA-e	:	5m²
BRA	:	87.5
Antall rom	:	3-roms
Etasje	:	K4 Plan 2
TBA	:	8.9 m²



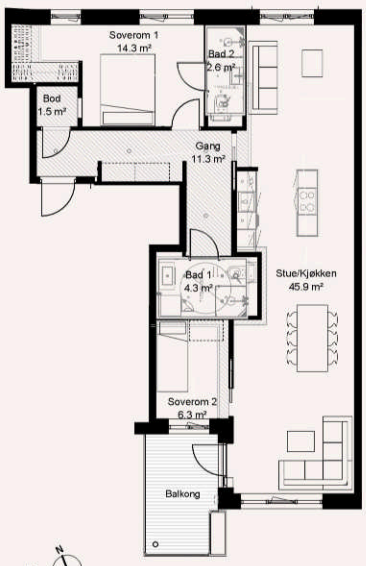






3-roms

Bygg	:	K4
Bolig nr.	:	K4 - A301
BRA-i	:	90.5
BRA-e	:	5m²
BRA	:	95.5
Antall rom	:	3-roms
Etasje	:	K4 Plan 3
TBA	:	6.9 m²



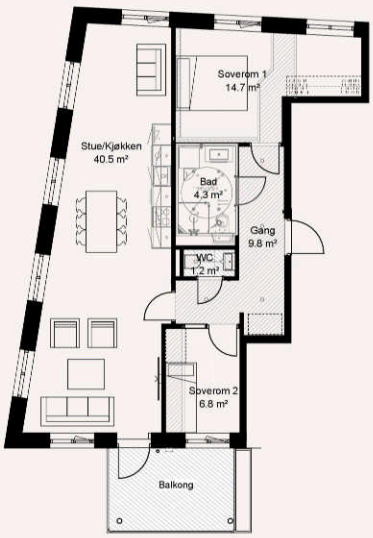






3-roms

Bygg	:	K4
Bolig nr.	:	K4 - A303
BRA-i	:	80.5
BRA-e	:	5m²
BRA	:	85.5
Antall rom	:	3-roms
Etasje	:	K4 Plan 3
TBA	:	8.0 m²



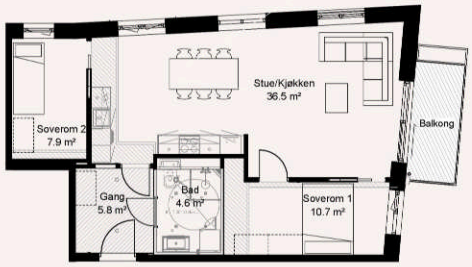






3-roms

Bygg	:	K4
Bolig nr.	:	K4 - B301
BRA-i	:	68.0
BRA-e	:	5m²
BRA	:	73.0
Antall rom	:	3-roms
Etasje	:	K4 Plan 3
TBA	:	4.6 m²



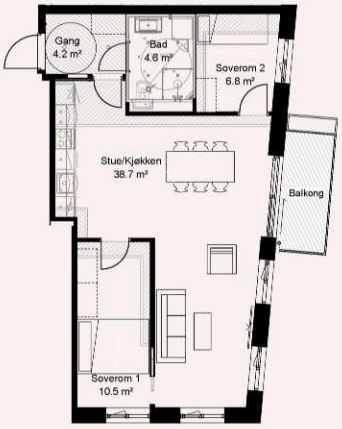


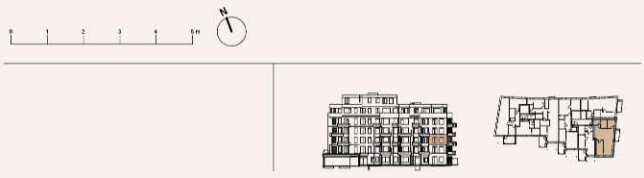




3-roms

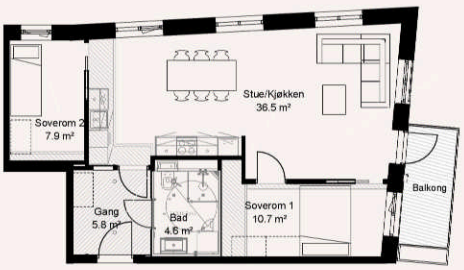
Bygg	:	K4
Bolig nr.	:	K4 - B302
BRA-i	:	67.5
BRA-e	:	5m²
BRA	:	72.5
Antall rom	:	3-roms
Etasje	:	K4 Plan 3
TBA	:	4.6 m²

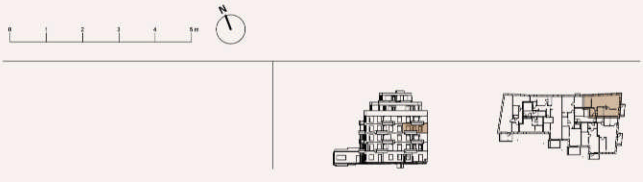




3-roms

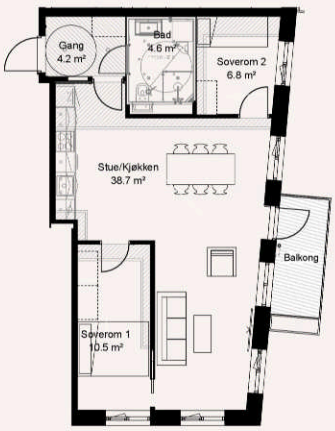
Bygg	:	K4
Bolig nr.	:	K4 - B401
BRA-i	:	68.5
BRA-e	:	5m²
BRA	:	73.5
Antall rom	:	3-roms
Etasje	:	K4 Plan 4
TBA	:	4.6 m²





3-roms

Bygg	:	K4
Bolig nr.	:	K4 - B402
BRA-i	:	67.5
BRA-e	:	5m²
BRA	:	72.5
Antall rom	:	3-roms
Etasje	:	K4 Plan 4
TBA	:	4.6 m²



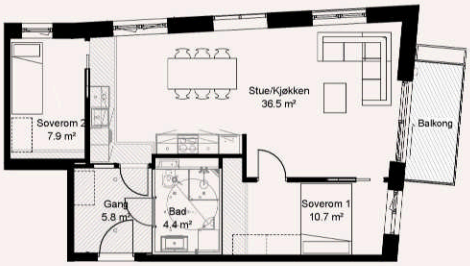






3-roms

Bygg	:	K4
Bolig nr.	:	K4 - B501
BRA-i	:	68.0
BRA-e	:	5m²
BRA	:	73.0
Antall rom	:	3-roms
Etasje	:	K4 Plan 5
TBA	:	4.6 m²



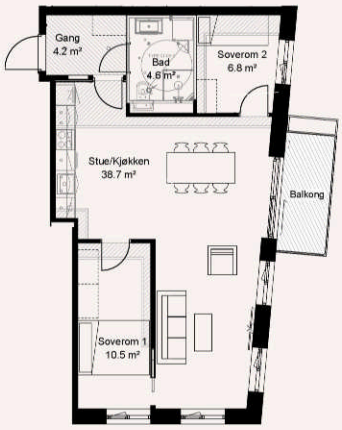






3-roms

Bygg	:	K4
Bolig nr.	:	K4 - B502
BRA-i	:	67.5
BRA-e	:	5m²
BRA	:	72.5
Antall rom	:	3-roms
Etasje	:	K4 Plan 5
TBA	:	4.6 m²



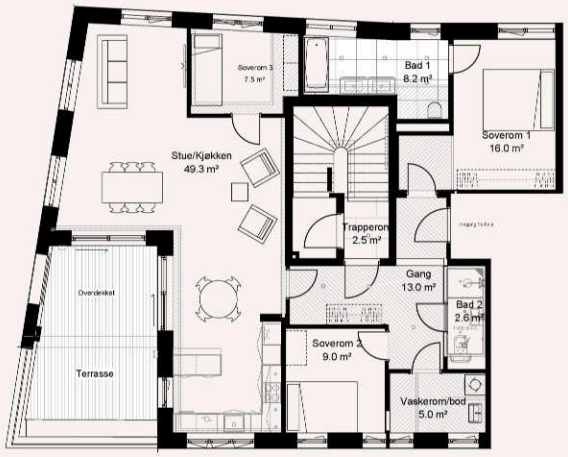






3-roms

Bygg	:	K4
Bolig nr.	:	K4 - A601
BRA-i	:	114.5
BRA-e	:	5m²
BRA	:	119.5
Antall rom	:	3-roms
Etasje	:	K4 Plan 6
TBA	:	16.1 m²









Viktige dokumenter;

- Leveransebeskrivelse
- Salgsoppgave
- Utkast kjøpekontrakt
- Vedtekter Garasjesameie
- Vedtekter Eierseksjonssameie

Leveransebeskrivelse

21. mars 2025

GENERELT

Denne leveransebeskrivelsen er gjeldende for følgende leiligheter: A201, A301, A303, A403, A601, B102, B201, B204, B301, B302, B304, B401, B402, B501, B502.

I Skanskas prosjekt Nova Park i Kongens gate 2–4, skal det bygges totalt 78 leiligheter, samt næringslokaler i 1. etasje. Prosjektet består av to salgs- og byggetrinn.

Byggherre er Skanska Bolig AS. Org.nr. 979 476 256.

Entreprenør er Skanska Norge AS. Org.nr. 943 049 467.

Privatmegleren Drammen/Liavaag Eiendom AS gjennomfører salget av leilighetene. Boligene selges i henhold til Bustadoppføringslova.

Beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner og bør leses sammen med plantegning/kontraktstegning for å få et helhetlig bilde av leiligheten.

Leveransen er i henhold til Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK17) og elektriske installasjoner i boliger (NEK 400–2018), som gjelder på tidspunkt for innsendelse av rammesøknad. Arbeidet utføres etter normale krav til toleranser som gjelder for bygging av boliger. For øvrig legges offentlige lover, forskrifter og standarder til grunn for krav til utførelse og materialbruk. Alle komponenter og produkter som ikke er nærmere spesifisert vil være av normalt god kvalitet.

Skanska har valgt å BREEAM sertifisere alle sine boligprosjekter. Prosjektet har som ambisjon om å oppnå nivå «Good».

Det legges dermed vekt på å oppnå gode miljøkvaliteter i prosjektet, både i planlegging, ved utførelse og ved materialvalg. Det etterstrebes bruk av materialer og produkter som er fremstilt med forsvarlig energibruk og lite forurensning.

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

BOLIGEN

BÆRESYSTEM

Byggene er fundamentert med kompensert fundamentering på løsmasser. Husene bygges med bærekonstruksjoner i stål og betong. Etasjeskiller utføres med hulldekkeelementer i betong. Kjellervegger utføres i plasstøpt betong.

YTTERVEGGER OG FASADER

Fasadene består av isolert klimavegg med innvendig gipsplatekledning, luftet trekledning fra 2. etasje og oppover jfr. fasadetegninger. I første etasje opp til brystning 2. etg består fasaden av stående tegl uten forbandt.

VINDUER OG BALKONGDØRER

Vinduer og balkongdører leveres med utvendig mantling (ytterkledning) i aluminium. Utvendig farge mørk rød og innvendig farge sort. Dør- og vindussmyg i yttervegger kles med gips og leveres uten gerikter.
Det leveres malt foring av tre innvendig i bunn på vinduer med brystning.

SOLAVSKJERMING

Det leveres solskjerming på vinduer og fastfelt på skyvedører på alle fasader med unntak av nordfasader. Solskjerming leveres med elektrisk (fjernkontroll) betjening. Det leveres ikke solskjerming på slagdører til balkong. Det er forberedt for levering av solskjerming på nordfasader i 6. og 7. etasje i K4 og 5. og 6. etasje i K2. Med forberedelse menes trekkerør og avsatt plass for screen og motor over vindu og verandadør, og trekkerør til punkt på vegg innendørs for bryter.

INNERVEGGER

Innvendige vegger i boligene utføres generelt som lette isolerte skillevegger med gipsplatekledning og 50 mm isolasjon. I enkelte innvendige skillevegger kan det forekomme skjulte stålsøyler. Trapperom, heissjakter samt enkelte vegger i leiligheter leveres som betongvegger. Kunden skal kunne velge to veggfarger kostnadsfritt ut fra en gitt fargepalett med 4 ulike farger. Dersom fargekonsept ikke er valgt leveres vegger hvitmalte.

DØRER

Inngangsdører er kompakte med glatt dørblad i farge NCS-S-4030-Y70R, levert med FG godkjent smartlås og kikkhull. Leveranse sees opp mot leveranse smarthus. Det leveres ringeklokke på utsiden av inngangsdør. Innvendige dører i leilighet er glatte lettdører av typen Easy eller lignende i farge NCS S 0500–N. Slagdører eller skyvedører iht. tegning. Dørvridere i børstet stål fra Dorma, type 3813.

Det vil være synlige spikerhull i geriktene.
Standard dørterskel leveres fargetilpasset til parketten.

GULV

Gulv i oppholdsrom leveres med 1-stavs lys eikeparkett med kvist og 2-fas med livlig variasjon i trestruktur og farge, type Eik Falster Vanilla Accent 145 mm. Det leveres eikelister med synlige spikerhull fargetilpasset til parketten.

HIMLINGER

Himlinger leveres enten som malte huldekker med synlige v-fuger, eller som malte gipsplater. Farge hvit (NCS S 0500N).

Standard takhøyde er ca. 250 cm med unntak av baderom og gang som har standard takhøyde på ca. 220 cm. Det vil være redusert himlingshøyde og lokale nedforinger ned mot 220 cm i områder der dette er nødvendig for fremføring av ventilasjonskanaler og andre tekniske installasjoner. Omfang av nedsenket himling er vist på kontraktstegning, justeringer kan forekomme under detaljprosjektering. I bod vil det kunne forekomme synlige rør og kanaler.

Taket i baderomsmoduler utføres i lettbetong med sparklet og malt overflate.

Standard takhøyde i 1. etasje er ca. 300 cm.

Endelig takhøyde i leilighetene bestemmes i detaljprosjektering. Det leveres ikke taklister.

BAD

Bad leveres i hovedsak som ferdige typegodkjente/prefabrikkerte baderomsmoduler.

Baderomsinnredning leveres med heldekkende servant. Størrelse fremgår av kontraktstegning. Servantskap med skuffer og håndtak, demper på skuffer. Type Kame RB Serena.

Følgende leiligheter leveres med baderomsinnredning i farge sort eik: Bad 1 i A201, Bad 2 i A301, A403, B102, B301, B304, B402 og B501

Følgende leiligheter leveres med baderomsinnredning i farge grå eik: Bad 2 i A201, Bad 1 i A301, A303, Bad 2 i A601, B201, B204, B302, B401 og B502

Ett-greps servant batteri i krom med oppløftsventil Tapwell RIN 071.

Rundt speil av typen Loevschall Johannesburg med integrert LED belysning eller tilsvarende. Størrelse avhenger av bredde på servantskap.

I plassbygde bad leveres baderomsinnredning og rektangulært speil med integrert LED belysning fra Sigdal.

Trykk- og termostatstyrt dusjarmatur, type Tapwell TVM 7200 krom, inkludert hånddusj- og regndusj. Rette vegghengte toaletter type. Grohe Euro Ceramic med softclose eller tilsvarende design og kvalitet. Crome skate air flusher fra Grohe med vannsparende funksjon. På plassbygde bad toalett type Subway med softclose fra Villeroy og Boch med Tece Base krom flusher.

Det leveres hjørnesluk. Rett sluk kan forekomme på enkelte steder.

Det leveres toalettrullholder type Base 200 Toalett eller tilsvarende design som kunden kan lime opp selv, det leveres ikke fastmonterte knagger på bad.

I bad der det er vist mulighet for vaskemaskin leveres kran og avløp for tilkobling av vaskemaskin, kfr. kontraktstegning.

Det skal leveres sokkerslag på utvalgte områder og bak speil for montering av hyller/skap.

Kaldt – og varmtvann fordelingsskap plasseres bak toalettet med flislagt skapdør. Skapet har avløp til badet. Det leveres gjennomfarget gulv- og veggflis som standard. Størrelse 60 cm x 60 cm. I dusjsone som er nedsenket ca. 1 flishøyde, for bedre vannhåndtering, leveres det 5 cm x 5 cm.

Følgende leiligheter leveres med fliser i lys beige: B402
Følgende leiligheter leveres med fliser i beige: Bad 1 i A201, Bad 2 i A301, A303, Bad 2 i A601, B201, B204, B302, B401 og B502

Følgende leiligheter leveres med grå fliser: Bad 2 i A201, Bad 1 i A301, Bad 1 i A601, A403, B102, B301, B304 og B501

VASKEROM

Flislagt gulv med lav sokkelflis, samme flistype og størrelse som på bad. Sluk i gulv. Vaskerom i leilighet A601 leveres med beige fliser.

1 dobbel stikkontakt for vaskemaskin og tørketrommel.
1 dobbel stikkontakt. Utslagsvask montert på vegg med armatur. Plassering av vask må sees i sammenheng med en evt. innredning. Dette kan kunder gjøre på tilvalg hos kjøkkenleverandør.

Kjøkkenleverandør leverer tilpasset innredning på vaskerom, jmfr. kontraktstegning.
Det må påregnes synlige rør og kanaler.

Nedsenket himling med 2 LED Downlights med dimmer.

WC
Flislagt gulv med lav sokkelflis, samme flistype og størrelse som på bad.

Følgende leiligheter leveres med beige fliser på wc:
A303 og B204

Følgende leiligheter leveres med grå fliser på wc:
A403 og B304

Nedsenket himling med 2 LED Downlights med dimmer. Det leveres vegghengt toalett type, Subway med soft-close fra Villeroy og Boch med Tece Base krom flusher

Servant med ettgreps batteri. Servantskap med skuffer, hvite fronter og speil montert på vegg. Demper på dør. Heldekkende vask. Servantskap leveres av kjøkkenleverandør.

KJØKKEN
Kjøkken leveres slik det fremgår av kontraktstegning. Det vil bli utarbeidet egne kjøkkentegninger fra leverandør med mulighet for individuelle tilpasninger og endringer av fronter, benkeplate m.m. mot pristillegg. Det vil ikke være anledning til å endre plassering av ventilator og kjøkkenvask.

Kjøkken innredning leveres fra Sigdal, type Uno Palett. Standardfarge NCS S2005-Y20R Korn. Benkeplate leveres i 20 mm laminat.

Overskap på kjøkken leveres ekstra høye (dvs. fra 80 cm til 86,5 cm) med unntak av i leilighet B201, B301, B401 og B501 Omfang av overskap vises på kontraktstegning. Foring til tak i MDF i samme farge som kjøkken. Dempere på alle skapdører og skuffer. Glassplate 90*45 cm i klart glass over komfyr, ellers malte vegger mellom over- og underskap.

Det leveres nedfelt rektangulær vask, Omnia 1 fra Intra og ettgreps kjøkkenarmatur Type Tapwell RIN 184 m/avstegning for oppvaskmaskin. Enkelte kjøkken har Franke Bell CX 210-51, grunnet behov for smalere vask. Stuss og avløp for oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med kullfilter av type Røroshetta Crystal 1140 eller tilsvarende. Ventilator er innebygd/flukter med overskap.

Der platetopp er plassert på kjøkkenøy leveres benkeventilator med kullfilter.

Det leveres hvitevarer fra Electrolux eller tilsvarende som inkluderer ovn, koketopp (induksjon), integrert opovaskmaskin og kombiskap (kjøl/frys). Endringer kan bestilles i tilvalgsmøte hos kjøkkenleverandør innen nærmere angitt frist.

Belysning leveres med innfreste LED spotter med dimbar trafo i bunnen av overskap. Skjult ledningsføringer.

SMARTHUSTEKNOLOGI – GRUNNPAKKE
Generell standardleveranse smarthus grunnpakke består av:

Adgangsstyring: Det leveres smart porttelefon ved felles inngangsdør.
- Display med lyd og bilde i leiligheten
- Kan bruke display og smarttelefon (der du er) til å åpne
- Det leveres smartlås til alle inngangsdører til leilighetene

Energiservice med «sanntidsenergimåling» varmtvann:
- Strømmåler til leiligheten kobles mot systemet når dette erklært fra netteier
- Får oversikt over leilighetens energiforbruk inn på telefon og display
- Gir sameier en bedre mulighet til individuell avregning og fakturering

El-billadning:
- Infrastruktur som sikrer at strøm til ladning er sporbar med hvem som bruker strøm (og til hvilken pris, når effektbasert strømtariff blir besluttet.)
- Det leveres infrastruktur for lading på alle parkeringsplasser. Infrastruktur etableres av selskapet som vil være leverandør av ladetjenesten. Selve ladeboksen leveres som tilvalg.

Andre Smarthusfunksjoner for styring av lys, varme, solavskjerming, kan bestilles som tilvalg.

FAST INVENTAR

GARDEROBE
Det leveres ikke garderobeskap.

BRANNVARSLING
Røyk-/brannvarsiere iht. krav. Det leveres ett brannslukkingsapparat (pulverapparat).

BOD
Det medfølger en sportsbod på ca. 5 m² til hver leilighet. På leiligheter under 50 m² varierer bodstørrelse fra 2,5 m² til 5 m². Sportsboder er lokalisert i egne bodsoner i kjellerplan. Skillevegger i stålnetting med hengelåsfeste på dør.

Det er begrenset høyde i sportsbod grunnet sprinkling og det kan forekomme rørføringer på vegg.

Innvendig bod i leiligheter som det fremgår av kontraktstegningene. I de fleste innvendige boder vil det være montert et vegghengt, ventilasjonsaggregat. Det må påregnes synlige kanaler/tekniske føringer og rør på vegg og i himling. Det kan forekomme inspeksjonsluke i tak eller vegg. 1 LED taklampe med bryter på vegg. Bevegelsessensor. 1 dobbel stikkontakt ved gulv.
I forhold til oppbevaring ved plassering av tekniske installasjoner (dette må sees i sammenheng med gangen sin brukbarhet).

BALKONG/TERRASSE
Balkonger og terrasser leveres med tretremmer på betongoverflate, 28mm terrassebord Cu-imp., 36mm tilfarere, 12mm sløyfer (eller klosser) forutsatt at terskelkrav er ivaretatt. Innfesting terrassebord på balkonger og terrasser med synlige skruehoder. Perforert stålrekkverk med integrert blomsterkasse. Håndløper i stål. På enkelte balkonger vil det være innslag av glass på grunn av lydkrav.

Det leveres 1 stk. LED utelampe med innvendig bryter, og en dobbel stikkontakt.

På takterrasser som har flere fasader leveres 1 stk. LED utelampe pr. fasadevegg.

Underside balkong i fargebehandlet betong (rød betong). Vannuttak på takterrasser.

Rekkverk skal bevisst forholde seg til endekant på balkongdekket, beslag bør dekke betongkant. Balkongene vil leveres med integrerte plantekasser med en god variasjon av planter. De vil bli levert med en kombinasjon av skjermende gress, blomstrende stauder, spiselige bær og hengende planter. Det tas forbehold om at endringer kan forekomme. Dersom ferdigstillelse av boligene blir i vinterhalvåret vil plantene bli levert og plantet når vekstsesongen er i gang.

OPPVARMING
Boligene leveres med termostatstyrt elektrisk gulvvarme i stue, kjøkken og gang. Baderom leveres med varmekabler.

Leveranse sees opp mot leveranse smarthus.
Gulvvarme i øvrige rom kan bestilles som tilvalg.

VENTILASJON
Det leveres anlegg for balansert ventilasjon med varmegjenvinning, med eget aggregat for hver leilighet. Avtrekk fra kjøkken og bad via avtrekksventiler. Avtrekk fra øvrige rom via spalte under dør, eller ventil i vegg. Aggregat plasseres i bod eller annet egnet sted i leiligheter kfr. kontraktstegninger. Luftinntak i fasade med kombiboks. I leiligheter uten egen innvendig bod plasseres ventilasjonsaggregat i himling. Det kan også forekomme at enkelte leiligheter med bod har aggregat i himling.

VVS
Innvendig vannledninger legges som rør-i-rør med fordelerskap plassert i vegg på bad. Hver leilighet vil ha egen stoppekran plassert i vannskap. Varmtvann leveres fra sentral tilknyttet varmepumpe. Det vil være egne målere for varmtvann og kaldt vann i hver leilighet (Sees opp mot leveranse smarthus). Leilighetene får installert sprinkleranlegg med synlige sprinklerhoder for brannslokking plassert på øvre del av vegger, eller i tak det det er nedforet himling. Antall og plassering iht. krav. Plassering av sprinkler der det er avsatt plass/naturlig å plassere garderobeskap skal unngås.

ELEKTRO
Elektrisk anlegg leveres i henhold til kravene i norm for tekniske installasjoner, NEK 400: 2018. Krav til antall strømuttak er definert ut fra rommenes størrelse, dog skal det alltid være minst ett uttak. Antall stikkontakter i rom av samme type vil derfor variere fra leilighet til leilighet. Elektro leveres iht. elektrotegning som vil bli tilsendt kunde i forbindelse med oppstart av tilvalg.

Generelt ligger elektrisk anlegg skjult i leiligheten, bortsett fra betong- og lydvegger hvor det kan bli åpent anlegg. For lysounkt i betonghimling leveres stikkontakt i overgang mellom himling og vegg, leveres med bryter på vegg.

I gang leveres det LED downlights med dimmer- antall etter størreise på gang- (minimum 2 stk).

Det leveres komplett porttelefonanlegg med display, 2-veis tale og fjernåpning av hovedinngangsdør fra hver leilighet. Systemet leveres med mulighet for oppkobling mot smarttelefon. Leveranse sees opp mot Smarthus.

I stue leveres tilstrekkelig stikkontakter bak tv iht. NEK. På soverom og i stue leveres det 1 stikkontakt ved tak med bryter på vegg. Tilstrekkelig stikk ved gulv iht. norm. Uttak av type Elko plus kan leveres som tilvalg.

Fiberleverandør avslutter sitt anlegg med fiber til ekomskap i hver boenhet. Rør for skjulte tv/datapunkter kan leveres som tilvalg slik at datapunkter kan monteres inn i ettertid.

På kjøkken leveres det LED-belysning under overskap levert av kjøkkenleverandør. Stikk på vegg og bryter til dette. Standard leveranse er:
- 1 stikkontakt for induksjonstopp 25 A.
- 1 stikkontakt for stekeovn 16A.
- 1 stikkontakt for kjøleskap.
- 1 stikkontakt for oppvaskmaskin.
- 1 stikkontakt for ventilator, Komfyrvakt.
- 2 doble stikkontakter over kjøkkenbenk.
- 1 stikkontakt ved tak med bryter på vegg.

På bad leveres det:
LED-Downlights i tak med dimmer, antall avhengig av størrelse på bad.

På bad 1 leveres 1 dobbel stikkontakt for vaskemaskin og tørketrommel. 2 enkle stikkontakter i dobbeltramme på vegg ved speil.

På bad 2 (og bad 1 i leiligheter med eget vaskerom) leveres 2 enkle stikkontakter i dobbeltramme på vegg ved speil.
Sikringsskap plasseres fortrinnsvis i bod eller i gang. Ruter for bredbånd plasseres der det er mest optimalt.

Det leveres lademulighet for el-sykkel som tilsvarer 10% av de totale sykkelplassene.

INNVENDIGE FELLESAREALER
Inngangspartiene i plan 1 leveres med fliser på gulv, og sparklede og malte vegger. Farger vil bli avklart senere. Fliser i trapper (fliser i inntrinn, malte opptrinn, sokkelfris) og øvrige fellesarealer over bakkeplan. Spilerekverket i trappeoppgang leveres i lakkert stål. Postkasser montert på vegg i hver trappeoppgang.

Dører til trapperom og fellesarealer i 1. etasje leveres med glass og aluminiumsfelter. Farge vil bli avklart med arkitekt på et senere tidspunkt. Dørhåndtak i børstet stålutførelse. FG godkjent låssystem.

Dører i kjeller er ståldører eller kompaktdører. Farge avklares senere i prosjektet. Dørhåndtak i børstet rustfritt stål. Dør til tekniske rom med begrenset adgang kan låses. Alle dører i trapperom står på magnet.

I fellesopphold/rom i 1. etasje leveres kjøkkeninnredning og hvitevarer fra samme leverandør som i leilighetene iht. arkitekttegning.

I sykkelverksted (ferdigstilles til trinn 2) leveres vaskekar for vask av sykler, vinylbelegg på gulv og våtromsmaling på vegg.

Sykkelparkering etableres i 1. etasje, kjeller og utvendig. Sykkelstativ for sykler i 2 høyder, må ha 2 låsepunkter per sykkel.

Gulvoverflater i boder og sykkelparkering leveres støvbundet.

HEIS
Alle leilighetene er tilgjengelige med heis og trapp, som også går ned til bodsone og parkering i kjellerplan. Flis på heisgulv.

FELLES UTEAREALER
Foreløpig utomhusplan er inntatt i prospektet. Utomhusarealet opparbeides med beplantning, sykkelparkering, oppholdssoner med bord og benker, drivhus, lekeapparater og gangareal med fast dekke. Utomhusplanen er en illustrasjon og mindre endringer i utforming og materialvalg må påregnes. Utomhusarealene vil ferdigstilles i ulike faser samtidig med ferdigstillelse av nærliggende bygg, eller ved egnet årstid.

Det leveres 1 stk. frostsikker utekran på yttervegg ved hvert inngangsparti på bakkeplan. Det leveres utvendig LED belysning med sensor på fellesarealer i form av pullerter eller lignende, uplight spotter til trær og busker og belysning innfelt i himlingen i de utkragede/overbygde partiene rundt hovedinngangene.

AVFALLSHÅNDTERING
Det etableres nedgravde avfallscontainere (2 plasseringer) for alle aktuelle fraksjoner iht. krav til renovasjonsløsning i Kongsberg kommune. Plassering vises på utomhusplan.

PARKERING
Parkeringsanlegget i Nova Park blir organisert som en egen anleggseiendom med totalt 78 p plasser. Det er satt av 66 parkeringsplasser for boligseksjonene, 31 i trinn 1 og 35 i trinn 2Se egen prisliste. I tillegg kan det opparbeides 2 parkeringsplasser forbeholdt fremtidig bildelordning, 4 p-plasser for næringslokaler og 6 p-plasser for naboeiendommer. Selger forbeholder seg retten til å foreslå tildeling av antall parkeringsplasser til hver leilighet ved stor interesse. Alle plasser er tilrettelagt for installasjon av ladeboks for el-bil. Ladeboksen kjøpes av den enkelte kunde, og det må tegnes individuelt abonnement med leverandør av ladeboksen. Betonggulv støvbindes med Lithurin 2 eller tilsvarende behandling.

P-plasser og parkeringskjeller er dimensjonert etter anbefaling fra SINTEFs anvisning, «312.130 Utforming og dimensjonering av parkeringsanlegg» fra mars 2015, som var gjeldende ved rammesøknad i januar 2023.

(Anbefalingen fra SINTEF ble oppdatert oktober 2023, og p-kjeller er dermed ikke i henhold til siste anbefaling.)

Enkelte plasser kan avvike fra SINTEFs sin anbefaling, og kan være smalere enn 250 cm.

Fri høyde i kjøresoner er ca 220 cm.

TILVALG
Prosjektets frister for tilvalg og individuelle tilpasninger av leilighetene er utøpt, men valg av kjøkkenfarge og veggfarger kan gjøres frem til 1. mai 2025. Det kan være muligheter for øvrige enkelte endringer og tilvalg, men forespørsler om endringer etter utløpte frister kan bli avvist da det kan gi forsinkelser i prosjektet eller hindre rasjonell gjennomføring av byggearbeidene.

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, romskjema og leveransebeskrivelse. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne. Alle illustrasjoner og 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.

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 utomhusarealer 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.

I prosjektet inngår næringslokale i første etasje i K4. Det må påregnes aktivitet i forbindelse med næringslokalene. Det kan forekomme en del tilpasninger på næringsdelen som f.eks. endret inngangsparti/vinduer o.l. Virksomheten i næringsseksjonen skal drives etter de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser, herunder bestemmelser om lukketid. Virksomheten i næringsseksjonen skal uansett utøves på en måte som hensyna boligseksjonene. Næringseier/leietaker skal ha rett til sedvanlig skilting på fasader med mer. Skilting skal ikke utføres på en måte som hindrer lys og utsikt for boligene eller på annen måte er til ulempe for boligene. Selger kan uten videre varsel og søke omregulering av næringsarealet til boligformål.

Salgsoppgave

Drammen 12. mai 2023

SELGER
Skanska Eiendomsutvikling AS
Organisasjonsnummer: 979476256
Adresse: Postboks 1175 Sentrum 0187 Oslo

Hjemmelshaver til eiendommen er: Kongensgate 2 AS
Eierskap vil bli overført til Skanska Eiendomsutvikling AS før byggestart.

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

Meglers oppdragsnummer: 83-23-9004

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

EIENDOMMEN
Eiendommen har adresse Kongens gate 2 og 4, men prosjektet benevnes som Nova Park. Matrikkelnummer er Gnr./bnr. 7906/1, 7900/2 og 7906/3 i Kongsberg 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. Eiendommen skal sammenslåes/grensejusteres og eiendomsgrensene er ikke endelig fastsatt eller endelig oppmålt på salgstidspunktet. Tomten blir opprettet med egen matrikkel før overtakelse.

Utbygger har også planer om et tredje byggetrinn på naboeiendommen i syd, Nymoens Torg 20.

TOMT: FELLES, EIET TOMT
Tomten størrelse utgjør ca. 3 071 kvm
Tomten disponeres av seksjonseierne i henhold til seksjonering eller vedtekter.

EIER- OG ORGANISASJONSFORM
Eiendomstype: Selveierleilighet
Eierform: Eierseksjon

Prosjektet består av 80 boligseksjoner, fordelt over to byggetrinn. Byggene vil bli over 6/7 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 vil være mulig for Kjøpere i Nova Park å kjøpe parkeringsplass. Selger forbeholder seg retten til å foreslå tildeling av antall parkeringsplasser til hver leilighet ved stor interesse. Det medfølger en sportsbod til hver seksjon i eget bodareal i kjelleren. Enkelte boder vil få direkte adkomst fra garasjekjeller. Parkeringsplasser er plassert i garasjeanlegg under bygget.

Garasjekjelleren vil bli organisert som et tingsrettslig sameie hvor man kjøper en ideell andel med rett til å disponere en p-plass i garasjeanlegget. Det vil bli faste parkeringsplasser.

Deler av kjeller blir anleggseiendom.

P-kjeller består av 76 parkeringsplasser, 23 boder, sykkelparkering og tekniske rom som ligger i en egen fradelt anleggseiendom. Eiendommen etableres som et tingsrettslig sameie hvor de som har ervervet en eierandel med bruksrett til parkeringsplass blir sameiere. Noen av bodene ligger i anleggseiendommen. Hvor parkeringsplassen er plassert har ingen betydning for tilgang/bruk av parkeringsplass.

Trapp, heis, korridor, tekniske rom, sykkelparkering og utomhus arealer er 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
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 i inngå avtaler bl.a. om:
- Avtale om forretningsførsel
- Strømleveranser
- Avtaler om henting av avfall
- Driftsavtale for avlesning av 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 eierseksjonssameie

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

VEDTEKTER
Utkast til vedtekter for sameiet er utarbeidet.
Det forutsettes at Kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen, selv om utkastet må oppfattes som en overordnet ramme for å gi et bilde av Kjøpers rettigheter og plikter, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale vedtak mv.

Vedtekter fastsettes av utbygger i forbindelse med innsendelse av seksjoneringssøknaden.

Endringer kan fremmes av seksjonseierne i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på årsmøte.

FELLESUTGIFTER
Estimerte fellesutgifter utgjør ca. 28 kr per kvm BRA per mnd. Videre estimeres grunnpakke tv/bredbånd ca. kr 419,- per mnd. per. seksjon. Felleskostnadene innbefatter, bygningsforsikring, strøm og oppvarming i fellesarealer, adgangskontroll, normale drifts- og vedlikeholdsutgifter, vaktmester, trappevask, honorarer til styret, forretningsfører og revisor. Det understrekes at dette er stipulerte anslag. Størrelsen påvirkes av hvilket servicenivå sameiet beslutter.

Det bemerkes at Kongsberg Kommune fakturerer kommunale avgifter (vann/avløp og renovasjon) separat til hver og en seksjonseier og kommer i tillegg til stipulerte fellesutgifter.

De som kjøper garasjeplass vil få driftsutgifter (ca. kr 200,-/mnd. pr plass) i tillegg. Kjøper tegner eget strømabonnement. Skanska Eiendomsutvikling AS vil stå ansvarlig for fellesutgifter for ferdigstilte usolgte leiligheter.

Kongsberg kommune praktiserer eiendomsskatt o.l., for ytterligere informasjon besøk kommunens opplysningsside i vedlagt link:

https://www.kongsberg.kommune.no/blokk/ce60a97a-72bf-4412-bd47-3aecff860d7f

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 boligveiger.
Startkapital 3x mnd. felleskostnader pr. leilighet
Gebyr for tinglysning av skjøte kr. 585,-
Tinglysningsgebyr for pantobligasjon kr. 585,-.
Grunnboksutskrift kr. 200,-

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. Selger tar forbehold om at Kjøper kan bli belastet

dokumentavgift ved overskjøting av garasjeplassen, oppad begrenset til 2,5% av andel tomteverdi.

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 og arealfordeling.

Arealene i boligvelgeren er oppgitt i bruksareal (BRA) og primærrom (P-rom). Arealene er beregnet ut fra Norsk Standard 3940. BRA-arealet angir eiendomsens 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 eiendommen, 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 akseptav bud. Ved manglene finansieringsbevis ved kjøp gjennom seiskap/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 misligehold. 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 misligehold.

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
Forventet ferdigstillelse av Eiendommen er 4 kvartal 2025. Dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende, og utløser ikke dagmulkt. En senere opstart på fysiske arbeider og/eller en lengre byggetid enn forventet, kan medføre en senere overtagelse, uten at dette utløser krav på dagmulkt.

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
Området er i hovedsak regulert til bolig/næring.
Nova Park vil bestå av eierseksjoner over 6/7 etasjer.
Planstatus ligger vedlagt, planbestemmelsene i sin helhet kan fås ved henvendelse til megler.

Selger eier naboeiendommen Nymoens Torg 20 med formål om videre utvidelse av Nova Park også på denne eiendommen slik at en kjøper må forvente endringer. Det er pt. ikke utarbeidet skisser eller gjennomført noen form for myndighetsbehandling, følgelig foreligger det ingen beskrivelse av hva som kan forventes oppført.

SERVITUTTER/RETTIGHETER
Det er lovbestemt panterett til sameiet.
Det skal ved hjemmelsoverføringen ikke hvile uvedkommende pantehefteler 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.

Det er pt. ingen servitutter eller rettigheter tinglyst på gnr. 7900 bnr. 2.

Tinglyste servitutter og rettigheter på gnr. 7906 bnr. 1: 900095

Bestemmelse om gjerde
Overført fra gnr 7908 bnr 1
Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 3266
Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 2159
Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Kongsberg Energi as
Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyste servitutter og rettigheter på gnr. 7906 bnr. 3: 900095
Bestemmelse om gjerde
Overført fra gnr 7908 bnr 1
Overført fra: 3006-7906/1
Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 3266
Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: 3006-7906/1
Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 2159
Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Kongsberg Energi as
Overført fra: 3006-7906/1
Gjelder denne registerenheten med flere

Servituttene er innhentet og ligger hos megler, kontakt megler for ytterligere info.

Da eiendommen er under utbygging, gjøres Kjøper kjent med at det kan påløpe ytterligere heftelser i eiendomsretten som Kjøpers bank vil få prioritet etter. Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser som erklæringer/avtaler.

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 seiskaper, 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 lysegrønn og energikarakter mellom A og B, avvik kan forekomme for enkelte leiligheter. Ingen leiligheter vil få svakere energikarakter enn C. Energimerking utføres av selger og må foreligge for å få utstedt ferdigattest.

PRISER
Boligprisene fremgår av boligvelgeren. 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 40 000 for Selgers merkostnader som følge av videresalget.
Videresalg av kontraktposisjon tillates ikke de siste 6 uker 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 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 pålegger 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 09.05.24.

2) Det tas forbehold om at det innen 09.05.2024 er solgt boliger som utgjør av samlet verdi minimum 40% av prosjektets salgsverdi.

3) Det tas forbehold om at styrende organer hos Selger godkjenner og beslutter byggestart innen 09.05.2024.

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
- Utomhusplan
- Sameievedtekter
- Planstatus
- Reguleringskart

Kjøpekontrakt

For megler:
Oppdragsnr: 83–23–XXXX
Formidlingsnr: 83–23–XXXX

KJØPEKONTRAKT
om kjøp av bolig under oppføring leilighet nr. XXX

Kontraktens bestemmelser utfylles av Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad mm. (Bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd bokstav b), avtale om bolig under oppføring, hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

Mellom "Selger"
Selger Skanska Bolig AS
Organisasjonsnummer: 979476256

Adresse
Postboks 1175 Sentrum
E-post: gro.skahjem@skanska.no

Selgers representant er:
Navn: Gro Elisabeth Skahjem
Telefon: 458 69 375
Adresse: Postboks 1175 Sentrum
E-post: gro.skahjem@skanska.no

og "Kjøper"
Kjøper:
Fødsels-og personnr.:
Adresse:
E-post:
Telefon:

1 SALGSOBJEKT OG TILBEHØR
(eierseksjon)

Kontrakten gjelder kjøp av nyoppført bolig i eierseksjonssameie Nova Park.

Eierseksjonen ligger på g/bnr. 7906/3 og 7900/2 i Kongsberg kommune. Eiendommen skal sammenslåes/grensejusteres og eiendomsgrensene er ikke endelig fastsatt eller endelig oppmålt på salgstidspunktet. Tomten blir opprettet med egen matrikkel før overtakelse. Hjemmelshaver til eiendommen er Kongensgate 2 AS, hjemmel vil før byggestart overføres til Skanska Eiendomsutvikling AS.

Eiendommen er regulert i henhold til Bestemmelser til reguleringsplan 466R Skolegatakvartalet i Kongsberg kommune.

Det medfølger en sportsbod til hver seksjon i eget bodareal i kjelleren. Parkeringsplasser er plassert i garasjeanlegg under bygget.

Garasjekjelleren vil bli organisert som et tingsrettslig sameie hvor man kjøper en ideell andel med rett til å disponere en p-plass i garasjeanlegget. Det vil bli faste parkeringsplasser.

Deler av kjeller blir anleggseiendom
P-kjeller består av 78 parkeringsplasser, sykkelparkering og tekniske rom som ligger i en egen fradelt anleggseiendom.

Trapp, heis, korridor, tekniske rom, sykkelparkering og utomhusareal er fellesareal i eierseksjonssameiet.

Selger besørger og bekoster seksjonering. Eierseksjonens endelige seksjonsnummer vil bli tildelt når seksjonering er gjennomført. Eierseksjonen er foreløpig betegnet som leilighet nr. XXX

Til eierseksjonen medfølger:
☐ Bruksrett til sportsbod i kjeller
☐ Garasjeplass, antall

Det samlede salgsobjekt som overdras til Kjøper i henhold til denne kjøpekontrakten benevnes i det følgende som Eiendommen.

Første byggetrinn i Nova Park omfatter 35 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Kjøper plikter å sette seg inn i og følge sameiets vedtekter. Et foreløpig utkast til vedtekter følger av kontraktens vedlegg 7. Vedtektene vil tilpasses og endres i tråd med organiseringen av prosjektet og fastsettes endelig ved godkjent seksjoneringssøknad.

Eiendommen leveres som angitt i leveransebeskrivelsen og prospekt, som Kjøper er kjent med og som følger som vedlegg 7 til denne kontrakt. Tegninger og illustrasjoner i prospektet er kun av illustrativ karakter. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospektet og tegninger.

Kjøper er kjent med at det med eierseksjonen følger et ansvar for å dekke sameiets andel av de månedlige

felleskostnadene. Eierseksjonens månedlige felleskostnader er ut fra blant annet erfaringstall stipulert til ca. 28 kr per kvm BRA per mnd. for første driftsår. Videre est meres grunnpakke tv/bredbånd ca. kr 419, per mnd. per. seksjon. Kongsberg Kommune fakturerer kommunale avgifter (vann/avløp og renovasjon) separat til hver og en seksjonseier. De som kjøper garasjeplass vil få driftsutgifter (ca. kr 200,-/mnd. pr plass) i tillegg.

Kjøper er kjent med at felleskostnadene kan bli justert som følge av sameiets vedlikeholdsbehov, vedtak i sameiet mv. Det tas forbehold om at Selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene i vedlegg 4.

2 KJØPESUM OG OMKOSTNINGER
Eiendommen overdras for en kjøpesum kroner X ,-, heretter kalt "Kjøpesummen" som gjøres opp på følgende måte:

Kjøpesum boligseksjon	kr X,-
Forskudd på 10 % av samlet Kjøpesummen	kr X,-
Sluttoppgjør innen dato for overtagelse	kr X,-
Samlet kjøpesum	kr X,-

I tillegg til Kjøpesummen må Kjøper betale følgende omkostninger:

Dokumentavgift til Staten	kr X,-
Tinglysingsgebyr for skjøte til Staten	kr 585,-
Tinglysingsgebyr pantedokument (pr stk)	kr 585,-
Gebyr for utskrift av panteattest	kr 200,-
Omkostninger i alt	kr X,-
Kjøpesum og omkostninger, i alt	kr X,-

Omkostninger forfaller til betaling ved sluttoppgjør.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Vederlag for tilvalg/endringer i henhold til kontraktens punkt 9 kommer i tillegg, og forfaller samtidig med sluttoppgjøret.

Kjøper er forpliktet til å betale startkapital til sameiet på 3 x fellesutgifter. Startkapitalen fakturer es av forretningsfører.

3 SELGERS PLIKT TIL Å STILLE GARANTIER
Selger skal straks etter at avtale er inngått, stille garanti etter bustadoppføringslova § 12. Dersom Selger ikke oppfyller plikten til å stille garanti, har Kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien foreligger.

Garantien skal gjelde frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av Kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse. Vederlag for tilvalg/endringer vil ikke påvirke størrelse på Selgers garantistillelse.

Dersom Selger skal disponere Kjøpers forskudd på 10 % av Kjøpesummen, skal Selger stille selvskyldnergaranti fra bank/forsikringsselskap tilsvarende beløpet som skal disponeres, jf. bustadoppføringslova § 47.

Oppgjør
Oppgjøret mellom partene foretas av eiendomsmegler/oppgjørsmegler, og alle innbetalinger etter denne kontrakt skal innbetales til meglers klientkonto: 6138.06.71572 med oppdragsnr 83-22-XXXX

Eiendommen er formidlet av:
Liavaag Eiendom AS
Nedre Torggate 20
3001 Drammen
E-post: mi@privatmegleren.no
Organisasjonsnummer: 993 479 470

Oppgjør blir foretatt av:
Liavaag Eiendom AS
Nedre Torggate 20
3001 Drammen
E-post: ebs@privatmegleren.no
Organisasjonsnummer: 993 479 470

Kjøper skal betale et forskudd på 10 % av Kjøpesummen, som forfaller 14 dager etter signering av kjøpekontrakten. Forskuddet må være fri e midler (ikke med pant i ny bolig).

Rentene av innestående på klientkonto tilfaller som hovedregel Kjøper. Dersom Selger stiller garanti etter bustadoppføringslova § 47, godskrives Selger renter av innestående forskudd på klientkonto. Kjøper og Selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 tredje ledd.

Kjøperen skal betale i henhold til avtalt betalingsplan. Kjøpesummen og omkostningene regnes ikke som rettidig betalt før den er innkommet/valutert på meglers klientkonto. For å unngå forsinket betaling fra Kjøpers side oppfordres Kjøper til å sørge for at Kjøpesummen er valutert på klientkonto 3-5 virkedager før overtakelse, samt at eventuelt pantedokument i original må være oppgjørsmegler i hende senest 5 virkedager før overtakelse.

Oppgjør/utbetaling til Selger kan først gjennomføres etter at følgende vilkår er oppfylt:
1) overtakelse er gjennomført
2) Kjøper er registrert som hjemmelshaver i grunnboken
3) midlertidig brukstillatelse foreligger

5 HEFTELSER
Utskrift av Eiendommens grunnbok er forelagt Kjøper. Kjøper har gjort seg kjent med innholdet i denne jf. vedlegg 3

Kjøper overtar Eiendommen med de heftelser som fremgår av grunnbokutskriften, med unntak av pengeheftelser. Sameiet har legalpanterett for felleskostnader og andre krav som følger av sameieforholdet jf. eierseksjonsloven § 31. Følgende heftelser i grunnbokutskriften bemerkes særskilt:

Tinglyste servitutter og rettigheter på gnr. 7900 bnr. 2: 900095
Bestemmelse om gjerde
Overført fra gnr 7908 bnr 1
Overført fra: 3303-7906/1
Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 3266
Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: 3303-7906/1
Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 2159
Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Kongsberg Energi as
Overført fra: 3303-7906/1
Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyste servitutter og rettigheter på gnr. 7906 bnr. 3: 900095
Bestemmelse om gjerde
Overført fra gnr 7908 bnr 1
Overført fra: 3006-7906/1
Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 3266
Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: 3006-7906/1
Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 2159
Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Kongsberg Energi as
Overført fra: 3006-7906/1
Gjelder denne registerenheten med flere

Selger har rett til å tinglyse nye heftelser på Eiendommen som følge av krav fra det offentlige, herunder heftelser som gjelder vei, vann og avløp, heftelser i forbindelse med gjennomføring av reguleringsplanen og heftelser som følge av den forestående organiseringen av prosjektet.

6 OVERTAKELSE
Forventet ferdigstillelse av Eiendommen er 2 kvartal 2026. Dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende, og utløser ikke dagmulkt. En senere oppstart på fysiske arbeider og/eller en lengre byggetid enn forventet, kan medføre en senere overtagelse, uten at dette utløser krav på dagmulkt.

Selger har opphevet forbeholdene opplistet som punkt 1, 2 og 3 i punkt 15, og har fastsatt en overtakelsesperiode fra 03.04.2026 til 03.07.2026. Senest 10 uker før ferdigstillelse av Eiendommen skal Selger gi Kjøper skriftlig melding om den endelige overtakelsesdatoen. Denne datoen er bindende og dagmulktutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom Kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider, eller vilkårene nevnt i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

Selger vil normalt innkalle til en ferdigbefaring ca. 2-4 uker før arbeidene vil være fullført, hvor Eiendommen besiktiges av Kjøper og Selger (eller den Selger måtte oppnevne) i fellesskap. Selger fører referat fra ferdigbefaringen.

Kjøper er kjent med at utomhusarbeider, avhengig av årstid, vil kunne bli ferdigstilt etter Kjøpers overtakelse av boligen.

Kjøper skal overta Eiendommen ved overtakelsesforretning. Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen. Dersom det av rapporten fremgår at det foreligger mangler, kan Kjøper holde tilbake beløp som sikkerhet for mangler/uferdig arbeid. Kjøper har rett til å deponere omtvistet vederlag i henhold til bustadoppføringslova § 49.

Ved overtakelse inntrer følgende virkninger jf. bustadoppføringslova § 14:

a) risikoen for Eiendommen går over fra Selger til Kjøper
b) reklamasjonsfristene starter å løpe
c) eventuell dagmulkt stanser
d) Selger får krav på sluttoppgjør

Det presiseres at Kjøper fra overtakelse svarer for alle utgifter knyttet til eiendommen (strøm, oppvarming, abonnement på TV/internett mv.), i tillegg til felleskostnader.

Overtar ikke Kjøperen boligen til fastsatt tid, og årsaken ligger hos Kjøper, er Kjøper ansvarlig for alle kostnader Selger blir påført som følge av manglende overtakelse.

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.

Overtakelse av felles utomhusarealer eller andre fellesarealer som ikke overleveres samtidig med boligen, gjennomføres med styret. Kjøper gir med sin underskrift på denne kontrakten styret (valgt blant Kjøperne), eventuelt representantene som er valgt av de fremtidige eierne, fullmakt til å gjennomføre overtakelse av fellesarealer. Dersom styret ikke er valgt på overtakelsestidspunktet eller kun består av medlemmer utpekt av Selgeren, skal Selgeren før overtakelsen innkalle de fremtidige eierne slik at de velger minst 2 personer til å foreta overtakelsen. Kjøper gir styret fullmakt til å følge opp og håndtere eventuelt tilbakehold knyttet til ferdigattest eller fellesarealer, herunder å beslutte når tilbakeholdet skal frigis. De tilbakeholdte beløpet kan ikke ombyttes til å sikre eventuelle (andre) mangler ved boligen. Tilbakeholdet hefter på hver bolig og er ikke et personlig tilbakehold.

7 TINGLYSING/SIKKERHET
Eiendomsmegler/oppgjørsmegler foretar tinglysing av skjøtet når Kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger og eventuelle tilvalg/endringer. Dokumenter som skal tinglyses i forbindelse med oppgjøret må snarest, og i god tid før overtakelse, overleveres eiendomsmegler i undertegnet og tinglysingsklar stand. Alle dokumenter som skal tinglyses i forbindelse med handelen skal foretas av eiendomsmegler.

Det må påregnes at ekspedisjon, tinglysing tar noe tid etter at overtagelse er gjennomført.

Det tas forbehold om at lang saksbehandlingstid i kommunen/Statens Kartverk knyttet til tinglysing/seksjonering, kan føre til at overskjøting blir gjennomført senere enn planlagt. Senere overskjøting som følge av slike forhold regnes ikke som forsinkelse.

Dersom Kjøper ønsker å overskjøte Eiendommen til nærstående, påløper et vederlag på kr 25 000 for Selgers merarbeid.

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til eiendomsmegler som lyder på et beløp minst tilsvarende prosjektets verdi. Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantedokumentet er tinglyst, eller skal tinglyses, av eiendomsmegler. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter avtalen.

Eiendomsmegleren skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er godtatt tinglysning.

8 SELGERS UTFØRELSE, ENDRINGER
Kjøperen gjøres oppmerksom på at det i overganger, slik som mellom vegg/vegg og vegg/tak, kan forekomme sprekkdannelser i tapet, maling og lignende som følge av krymping av betong, treverk eller plater, uten at slike forhold er å anse som en mangel.

Selgeren har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi, uten at dette gir rett til endring av vederlaget. Selgeren skal så langt det er praktisk mulig informere forbrukeren om slike endringer.

Selger har rett til å endre disponeringen av fellesarealer frem til overtagelse av fellesarealene, herunder å selge f.eks. ekstra bod- og parkeringsplasser til enkelte seksjonseiere.

Det tas forbehold om at Selger kan bestemme endelig utforming av felles- og uteareal. Selger forbeholder seg retten til å foreta fordeling av boder og eventuelt parkeringsplasser (dersom parkeringsplasser er omfattet av avtalen).

9 ENDRINGER/TILLEGGSARBEIDER
Prosjektet og dets priser er basert på at byggeprosjektet skal gjennomføres rasjonelt og med serieproduksjon. På denne bakgrunn har Selger utarbeidet en særskilt tilvalgsliste for å bestille endringer i utførelse. Kjøperen gjøres oppmerksom på at endringer ut over tilvalgslisten erikke standardiserte, og forbundet med særskilte kostnader bl.a. til prosjektering, administrasjon mv.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med de avtalte ytelser, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtalte ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for Selger som ikke står i forhold til Kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger, m.v., jf. bustadoppføringslova § 44. Selger har videre rett til å kreve at Kjøper stiller sikkerhet for betaling av endrings- og tilleggsarbeider før arbeidene påbegynnes.

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

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Dersom det inngås kjøpekontrakt etter igangsetting, er Kjøper kjent med at frister for tilvalg kan være utgått.

Kjøperen skal meddele endringer og eventuelle tilleggsarbeider skriftlig. Alle meldinger skal være Selger i hende, senest ved de tidsfrister som fastlegges av Selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som det opprinnelig avtalte salgsobjektet.

10 ETTÅRSBEFARING
Selger skal med rimelig frist sørge for at det skriftlig innkalles til ettårsbefaring når det er gått om lag ett år siden overtakelsen, jf. bustadoppføringslova § 16. Selger skal føre protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Protokollen skal underskrives av begge parter.

11 SELGERS KONTRAKTSBRUDD
Er Selgers ytelse forsinket i henhold til bustadoppføringslova § 17, kan Kjøper holde igjen hele eller deler av Kjøpesummen, kreve dagmulkt, erstatning eller heve avtalen.

Dersom det foreligger en mangel i henhold til bustadoppføringslova, kan Kjøper gjøre gjeldende slike krav som følger av bustadoppføringslova kapittel IV, herunder retting av mangel, tilbakehold av kjøpesum, prisavslag, erstatning eller heving.

Kjøper må gi Selger mulighet for utbedring innenfor normal arbeidstid, og normalt til de tider Selger ber om. Kjøper har plikt til å kvittere for utført arbeid etterhvert som disse avsluttes.

Selgeren er ikke ansvarlig for skader som skyldes manglende vedlikehold eller Kjøpers bruk av Eiendommen.

Kjøper mister retten til å gjøre mangler gjeldende dersom det ikke reklameres innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen, og senest innen 5 år jf. bustadoppføringslova § 30. I tillegg gjelder fristene i foreldelsesloven.

12 KJØPERS KONTRAKTSBRUDD
Er Kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke oppfylt til avtalt tid eller til tidspunkt Selger kan kreve etter bustadoppføringslova §§ 46, 47, 50 og 51, kan Selger stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag, kreve rente og erstatning for rentetap eller heve avtalen og kreve erstatning i henhold til bustadoppføringslova kapittel VII. Ved forsinket betaling som utgjør et vesentlig kontraktsbrudd, kan Selger heve kontrakten.

Kjøper har rett til fristforlengelse med betalingen dersom vilkårene i bustadoppføringslova § 51 er oppfylt.

Ved forsinket betaling skal Kjøper betale forsinkelsesrente i henhold til den til enhver tid gjeldende sats, jf. forsinkelsesrenteloven.

Selger tar forbehold om å heve kontrakten dersom det foreligger vesentlig misligh old i de tilfeller hvor Kjøper har overtatt bruken av boligen og/eller skjøtet er tinglyst jf. bustadoppføringslova § 57 annet ledd.

13 FORSIKRING
Selger holder bygningene brannforsikret som bygg under oppførelse i byggetiden. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på sameiet. Før innflytting av første bolig tegner Selger en ordnær huseierforsikring for sameiets regning.

Forbrukeren må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

14 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 avbestilingsgebyr, 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.

15 SELGERS FORBEHOLD
Selger tar ingen forbehold.

16 SÆRLIGE BESTEMMELSER
Ved evt. motstrid mellom bestemmelser i punkt 16 og bestemmelser i punkt 1–15, gjelder bestemmelsene i punkt 16.

16–1 Sameiet Nova Park
Nova Park består av 2 byggetrinn i et eierseksjonssameie og består av totalt 80 boligseksjoner i to bygg på 6/7 etasjer, 1 næringsseksjon og 1 anleggseiendom. Se for øvrig utkast til vedtekter som følger vedlagt denne kontrakt. Tilsvarende forbehold som i punkt 15 vil gjelde for realiseringen av byggetrinn 2 med tilhørende fellesfunksjoner.

Parkeringsplassene vil være del av anleggseiendommen, med 78 plasser, hvor 66 er avsatt til de boligseksjonene som ønsker å erverve plass. Anleggseiendommen blir organisert som et tingsrettslig sameie hvor man kan kjøpe en ideell andel med rett til å disponere en p-plass i garasjeanlegget.

Selger vil i forbindelse med overleveringsfasen innkalle til et sameiermøte, hvor blant annet valg av styre og forretningsfører vil bli saker.

16–2 Spesielle forhold i byggetiden
Kjøper er innforstått med at Selger skal gjennomføre mindre infrastrukturtiltak rundt eiendommen.

Kjøper er innforstått med, og aksepterer de ulemper som naturlig følger med ved utbyggingen av prosjektet Nova Park, også etter at innflytting har funnet sted.

16–3 Digital boportal
Selger benytter en digital boportal, hvor all kommunikasjon mellom Kjøper og Selger vil foregå. Kjøper må logge inn/opprette brukerprofil for å ikke gå glipp av viktig informasjon.

Dersom det er flere kjøpere, aksepterer de ved signering av denne kontrakt at kun én av kjøperne forplikter den/de andre i den digitale boportalen.

Tilvalg bestilles gjennom den digitale boportalen.

Partene er enige om at den digitale boportalen benyttes som elektronisk kommunikasjon og at dette oppfyller skriftlighetskrav i bustadoppføringslova, jf. § 6 bokstav a.

De generelle vilkårene til den digitale boportalen følger i vedlegg 6.

16–4 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 40 000 for Selgers merkostnader som følge av videresalget.
Videresalg av kontraktposisjon tillates ikke de siste 6 uker før overtakelse. Det anbefales at Privatmegleren Drammen v/Morten Liavaag forestår videresalget mot betaling i henhold til sine gjeldende standardsatser.

16–5 Sanksjonslister
Sanksjoner og restriktive tiltak er virkemidler i internasjonal politikk for å få personer, enheter, grupper eller stater til å endre politikk eller handlemåte ved trussel mot fred, sikkerhet og terror. Kjøper garanterer at verken Kjøper (eller dets eiere) er oppført på sanksjonslister eller restriktive tiltakslister vedtatt av den Europeiske Union, Norge, FN, Storbritannia eller USA og at Kjøper ikke vil bli overført til personer eller juridiske enheter som er oppført på slike lister. Dersom Kjøper (eller dets eiere) blir oppført på slike lister, har Selger rett til å heve kontrakten med umiddelbar virkning.

16–6 Informasjon om skjeggkre
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.

17 TOLKINGSREGLER
Dersom kontraktsdokumentene inneholder bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne kontrakten foran standardiserte bestemmelser.

18 VEDLEGG
Vedleggene opplistet i dette punkt 18 anses som en del av kontrakten. Kjøper har fått dokumentene nedenfor og gjort seg kjent med innholdet.

1. Bustadoppføringslova
2. Kontrakttegning av leiligheten
3. Grunnbokutskrift
4. Sameiebudsjett
5. Situasjonsplan
6. Vedtekter garasjesameiet
7. Digital boportal – generelle vilkår
8. Salgsoppgave (prospekt) med vedlegg:
- Etasjeplaner
- Salgstegninger
- Leveransebeskrivelse
- Nøkkelopplysninger
- Vedtekter
- Utomhusplan
- Reguleringsplan, kart og bestemmelser

19 SIGNATUR
Denne kontrakt signeres via Bankid, hvorav hver av partene får en kopi.

Der hvor det er mer enn én kjøper, gir disse ved denne kontrakts underskrift hverandre gjensidig fullmakt til å representere den/de andre i forhold til kontraktsforholdet, herunder på overtakelsesforretningen.

Sted/dato:

.....
Skanska Bolig AS
v/Gro Elisabeth Skahjem

Sted/dato:

.....

NOVA PARK

Vedtekter/Eierseksjonsameie

Nova Park 1 Eierseksjonssameie
org. nr. <organisasjonsnummer>

Vedtektene er fastsatt av utbygger i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1–1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Nova Park 1 Eierseksjonssameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst xx.xx.20xx.

1–2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 80 boligseksjoner og en næringsseksjon for næringsvirksomhet og xx næringsseksjoner for «ekstra» boder i eiendommen gnr. xx, bnr. xx i Kongsberg kommune.

Seksjon 1 - 80 Boligseksjoner
Seksjon 81 Næringsseksjon for næringsvirksomhet
Seksjon xx – xx Næringsseksjoner for boder

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av arealer for næringsseksjonen, private uteareal (markterrasser), og annet slik som angitt i seksjoneringssøknaden.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

(4) Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken sameiermøte eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjon. Næringsseksjonen skal ha uinnskrenket rett til selv å bestemme bruken av sine næringsarealer innvendig og utvendig, så lenge de er iht. offentligrettslige lover og regler.

1–3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA-i areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og ev. andre tilleggsarealer for boligseksjonene er ikke med i hoveddelenes BRA-i.

2. Rettslig disposisjonsrett

2–1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Næringsseksjon for boder nr. xx - xx (bodseksjonene) kan kun eies av eiere av en boligseksjon i eierseksjonssameiet og kan kun selges eller leies ut sammen med en boligseksjon eller til andre eiere av boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 dager årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie på døgn- eller ukesbasis i inntil 30 dager sammenhengende

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3–1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

All næringsvirksomhet i næringsseksjonen skal følge åpningstider som angitt i offentligrettslige regler for slike virksomheter, inkludert relevante skjenketider i bydelen, som endres fra tid til annen. Enhver form for uteservering, varelevering, søppeltømming, osv. skal foregå på en slik måte at det ikke er til urimelig eller unødig plage for beboerne.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, inglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende. Unntatt fra dette er innvendige arbeider i næringsseksjonen som ikke påvirker/berører sameiets fellesareal/anlegg. Styret skal kun varsles før igangsetting.

- Eier av næringsseksjonen har rett til å skilte og profilere egen næringsvirksomhet i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade i tilknytning til næringsseksjonen. Skilting av virksomhet i næringsseksjonen skal gjøres innenfor det som er tillatt etter skiltplan inntatt som vedlegg xx. Skiltingen skal ikke kunne bestå av blinkende lys eller annen belysning som kan sjenere andre seksjonseiere.

Fasade til næringsseksjonen defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller øvrig fellesareal.

- Øvrig reklame eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

- Eier av næringsseksjon er ansvarlig for drift og vedlikehold reklame og markedsføringsutstyr på sameiets fasade, og for evt. følgeskader dette medfører.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3–2 Eneretter til bruk

Iht. lov om eierseksjoner § 25 6.ledd har næringsseksjonen og boligseksjonene evigvarende eneretter til å benytte følgende deler av sameiets fellesareal:

Boligseksjonene har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- Innvendig fellesareal som ikke også betjener næringsseksjonen (inngangspartier, trappeoppgang mv), trappeløp, heiser med tekniske anlegg, ventilasjonsanlegg og andre tekniske anlegg for betjening av boligene, samt fasader/yttervegger (inkl. balkongfasader) som tilhører boligseksjonene.
- Utvendige arealer til opphold, lek, rekreasjon og adkomst.

Hver boligseksjon har enerett til bruk av en bod i sameiets fellesareal.

Næring har alikevel adkomstrett til p-kjeller og egne tekniske installasjoner over fellesareal i trapperom B i bygg K4.

Næringsseksjonen har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- Areal for varemottak/personalinngang, inngangspartier, areal og tekniske anlegg for betjening næringsseksjonen, samt næringsseksjonens fasader/yttervegger.

Endring i etablerte evigvarende eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3–3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Frem til årsmøtet har vedtatt ordensregler gjelder de ordensregler som evt. fastsettes av styret. Ordensreglene kan ikke inneholde bestemmelser som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkeringsplasser

4–1 Organisering

P-kjeller består av 78 parkeringsplasser og sykkelparkering som ligger i en egen fradelt anleggseiendom. Eiendommen etableres som et tingsrettslig sameie hvor de som har erervet en ideell andel med bruksrett til parkeringsplass blir sameiere.

Omkringliggende parkeringskjellere skal ha rettighet til å kjøre gjennom parkeringskjelleren og benytte samme rampe.

For garasjesameiet gjelder egne vedtekter/ avtale mellom de ideelle eiere. Styret i Nova Park 1 Eierseksjonssameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av garasjesameiet, med mindre garasjesameiet velger eget styre og fatter vedtak om å forestå drift, vedlikehold og administrasjon i egen regi.

4–2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplass kan som hovedregel bare selges eller leies ut sammen med seksjonen eller til andre seksjonseiere i sameiet.

Iht. en privatrettslig avtale så har noen naboeiendommer rett til kjøp av p-plasser. Rettigheten opphører dersom den ikke benyttes. Disse plassene kan bare selges eller leies ut sammen med eiendommen som opprinnelig kjøpte den eller til andre seksjonseiere i sameiet.

4–3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

4–4 Felleskostnader

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader tilknyttet parkeringsarealet

4–5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass boligseksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4–6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har veto rett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

4–7 Drift, vedlikehold og administrasjon

Styret i Nova Park 1 Boligsameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for garasjesameiet, med mindre Nova Park 1 Garasjesameie velger sitt eget styre og fatter vedtak om å forestå drift, vedlikehold og administrasjon selv.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5–1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
j) individuelle ventilasjonsaggregat i den enkelte boligseksjon.

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, sjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5–2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5–1. Vedlikeholdsplikten for fellesarealer, tekniske rom og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk, jf. vedtektenes 3–2, og øvrige bestemmelser hvor dette er angitt, ligger på de sameierne som har bruksretten, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

Næringsseksjonen besørger vedlikehold av fasadene utenfor næringsseksjonen, inklusive vinduer og inngangsdører. Boligseksjonene besørger vedlikehold av fasadene utenfor boligseksjonene, inklusive vinduer og inngangsdører. Utvendig vask av fastkarmsvinduer som må vaskes med lift (eller drone) skal utføres av sameiet. Fasadene skal fremstå i god stand og følge slik enhetlig plan som er fastsatt av styret.

Balkonger er seksjonert som del av de enkelte seksjoner. Boligseksjonene (samlet) har alminnelig vedlikeholds- og fornyelsesansvar for balkongenes bygningsmessige konstruksjon, ytter-/innerkledning, rekkverk etc. Den enkelte boligseksjonseier har imidlertid det daglige tilsynsansvar, og må på egen bekostning sørge for daglig vedlikehold som snørydding, rens av vann-avfallsrenner mv. Ekstra vedlikeholdsutgifter av bygningsmessige konstruksjon som følge av boligseksjonseierens manglende daglige tilsynsansvar må dekkes av vedkommende seksjonseier.

Boligseksjonenes utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter samtykke fra Sameiets styre, og skal følge en enhetlig plan fastsatt av styret. Næringsseksjonens utskifting av vinduer og dører, samt oppsetting av markiser, kan skje uten samtykke fra Sameiets styre.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, sjelekiag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Styret ved heisleverandør/servicepersonell har rett på tilgang til seksjon A601, A701 og B601 for nødvendig tilgang for ettersyn og vedlikehold av heis, samt ved evakuering. Et vaktselskap skal alltid være til stede ved slikt ettersyn/vedlikehold. Beboer skal kontaktes i forkant med mindre situasjonen er akutt.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6–1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtekter.

(2) Næringsseksjonen skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin ideelle andel av felleskostnadene:

Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, overflatevedlikehold av «egen fasade» utskifting av vinduer og dører i/til næringsseksjonen, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann-, sprinkling-, ventilasjon, og nøkkelsystemer), vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner som bare eller i det vesentlige betjener næringsseksjonen og øvrige kostnader hvor næringsseksjonen har enerett til bruk, jf. vedtektenes pkt. 3–2.

(3) Boligseksjonene skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin ideelle andel av felleskostnadene:

Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann, sprinkling-, ventilasjon og nøkkelsystemer, vedlikehold av navneskilt mv.), strøm i «egne» fellesarealer, vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner, herunder heis, tv/bredbånd, takterrasse og boder som bare eller i det vesentlige betjener boligseksjonene og øvrige kostnader hvor boligseksjonene har enerett til bruk, jf. vedtektenes pkt. 3–2. Kostnadene skal fordeles etter innbyrdes sameierbrøk.

Kostnader forbundet med evt. kollektivt tv- og bredbånd fordeles med en lik andel pr. tilknyttet boligseksjon.

(4) Næringsseksjonen skal selv dekke kostnader til innvendig drift og vedlikehold som en særkostnad og ellers kun en forholdsmessig andel av felleskostnadene som direkte kan knyttes til seksjonene.

(5) Følgende kostnader skal fordeles etter sameierbrøk for samtlige seksjoner:
- Generell skadedyrbekjempelse
- Bygningsforsikring
- Kostnader tilknyttet øvrig ytre og/eller konstruksjonsmessig vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i pkt. 6.1.(2) (3) eller (4) herunder bla. alle tak, fasader og øvrige bygningskonstruksjoner, felles teknisk anlegg og utstyr, herunder felles sprinkling, felles brannvarslingsløsninger, membranløsninger og adkomstveier rundt bebyggelsen og øvrige fellesarealer, så langt plikten til utføre vedlikehold og/eller kostnadsdekning ikke påhviler enkelte seksjonseiere etter disse vedtekter.

(6) Bodseksjonene skal kun dekke faktiske kostnader som kan knyttes til drift og vedlikehold av bodene på linje med de øvrige bodene som er seksjonert som fellesareal eller som en del av parkeringsseksjonen. Teller i sameiebrøken til disse skal ikke medregnes og trekkes fra nevner når felleskostnader som fordeles etter brøk beregnes.

(7) Kostnader til varmt tappevann fordeles iht. målt forbruk. Energikostnader som ikke lar seg avregne mot den enkelte seksjon (residual) skal fordeles etter sameierbrøk. Selv om avregning og fakturering utføres av et eksternt firma (Smarty) og betaling skjer til enn annen konto enn sameiets er allikevel kostnadene å anse som felleskostnader.

(8) Dersom en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører Sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende sameier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i denne bestemmelse skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

(9) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksennet eller etter forbruk.

(10) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(11) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

(12) Næringsseksjonen har krav på å motta en spesifisert oversikt over kostnader med merverdiavgift, til bruk for fradrag for merverdiavgift på sin andel av felleskostnadene.

6–2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen for boligseksjonene dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6–3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i

seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6–4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7–1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikehold, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7–2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7–3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens opptørsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8–1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire medlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8–2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8–3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8–4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8–5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8–6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forpliktе dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som eliers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9–1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9–2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9–3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9–2 (1).

9–4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9–5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og eier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9–6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9–7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet regnes flertallet etter antall stemmer. Hver boligseksjon har en stemme, og næringsseksjonen har 3 stemmer. Bodseksjonene har ikke stemmerett. Til sammen 83 stemmer.

Det forholdsmessige stemmetall mellom næringsseksjon og boligseksjoner baserer seg på det areal (ca. - avrundet til nærmeste hele tall) som inngår i hhv. boligseksjonene og næringsseksjonen.

(2) For en boligseksjon med flere eiere kan det bare avgis én stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere krever i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-2 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

11-3 Rett til adkomst gjennom parkeringskjeller for naboeiendommer
Iht. reguleringsbestemmelsene så har noen naboeiendommer rett til gjennomkjøring i p-kjeller.

11-4 Medvirkningsplikt
Inntil utbyggingsprosjektet Nova Park 1 er ferdig utbygget, er Sameiet og den enkelte seksjonseier forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at Utbygger, evt. den Utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med Selgers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la Selger vederlagsfritt benytte deler av Sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer. Det vises for øvrig til den enkelte seksjonseiers plikt til å medvirke ved reseksjonering etc. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i sameiermøtet når utbyggingsprosjektet er ferdigstilt og alle seksjoner, parkeringsplasser og boder er overlevert til nye eiere.

ooOoo

Vedtekter/Garasjesameie

"Nova Park 1 garasjesameie"
Gnr. xx, bnr. xx i Kongsberg kommune

§ 1 Navn
Sameiets navn er Nova Park 1 garasjesameie.

§ 2 Hva sameiet omfatter
Sameiet omfatter eiendommen gnr. xx, bnr. xx i Kongsberg kommune som er en egen fradelt anleggseiendom bestående av biloppstillingsplasser og sykkelparkering beliggende under" Nova Park 1 eierseksjonssameie».

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av sameiets eiendom, men hvor sameierne iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til for-skjellige deler av sameiet.

Sameiet består av like mange eierandeler som det er parkeringsplasser

Hver sameier eier en ideell andel av sameiets eiendom. Usolgte garasjeplasser eies av utbygger.

§ 3 Formål
Sameiets formål er å eie, drifte og forvalte seksjon 1, parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom
Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. § 6, og har forøvrig likerett til å utnytte parkeringskjelerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som vedlegg 1 følger bruksrettsplan med bruksrettsoversikt over Parkeringseiendommen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier og gis fullmakt til å endre vedlegget (parke-ringsoversikt) uten vedtak fra årsmøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte rettighetshavere.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

Sameiets eiendom kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom, unntatt utleie av p-plasser som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive med bilvask, verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Alle sameiere må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Nova Park 1 eierseksjonssameiet sine vedtekter eller ordensregler for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

§ 5 Rettslige disposisjoner over sameieandel
Til hver sameier skal det utstedes et skjøte pålydende en ideell andel i sameiet iht. sameie-brøken, jf. § 2.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering og overdragelse av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Nova Park 1 eierseksjonssameie eller til sameiets styre eller for-retningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter dispone-ringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6 Bruksrett til parkeringsplasser (p-plasser)
En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger i forbindelse med det første salget av p-plass-ene/sameieandelene. Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlegg 1.

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall parkeringsplasser for funksjonshemmede (HC-plasser). HC-plassene som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelige for disse.

En sameier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret i sameiet eller Nova Park 1 eier-seksjonssameie pålegger en sameier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkerings-plass. Bytteretten gjelder bare dersom sameieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til "parkering for forflytningshemmede" eller annen tilfredsstillende dokumentasjon.

Dersom parkeringsplassen som byttes har montert ladepunkt for el-bil, må den som overtar bruksretten av plassen bekoste å flytte eller montere nytt ladepunkt på den nye plassen den tidligere brukeren overtar bruksretten til.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1.

Det er et begrenset antall HC - plasser, tildeling skjer etter ansiennitet basert på tidspunkt for søknad/melding om behov for om HC plass er kommet styret i hende. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

§ 7 Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene

7.1 Salg og utleie
Eierandel i sameiet er personlig og kan dersom den ikke selges, overføres eller leies ut sam-men med boligseksjonen kun selges, overføres eller leies ut til andre eiere av boligseksjoner i Nova Park 1 eierseksjonssameie.

Iht. en privatrettslig avtale så har noen naboeiendommer rett til kjøp av p-plasser.

Rettigheten opphører dersom den ikke benyttes. Disse plassene kan bare selges, overføres eller leies ut sammen med eiendommen som opprinnelig kjøpte den eller til andre eiere innenfor Skolegatakvartalet.

7.2 Strøm
Eiere av parkeringsplass som har kjøpt ladepunkt for e-bil i forbindelse med første gangs kjøp av parkeringsplass, har tilgang til uttak av strøm som avleses på felles strømmåler. Kostna-dene fordeles mellom brukerne etter retningslinjer fastsatt av styret i Nova Park 1 eiersek-sjonssameie.

Styret i Nova Park 1 eierseksjonssameie kan fastsette retningslinjer for senere montering av ladepunkt for el-biler.

7.3 Mislighold
Dersom eier av sameieandel med rett til p-plass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i eiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 26 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

§ 8 Sameiermøte
Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nød-vendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig opp-gir hvilke saker de ønsker be-handlet.

Styret innkaller skriftlig til sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på samelermøtet.

§ 9 Sameiermøtets vedtak
Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:
a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14,
3) endring av § 5, § 6 og § 7 samt denne bestemmelse

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10 Styret
Styret i Nova Park 1 eierseksjonssameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av garasjesameiet i samsvar med disse vedtekter og vedtekter for Nova Park 1 ei-erseksjonssameie.

Dersom sameiermøtet velger eget styre, skal dette i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styret velger selv sin leder og hvordan det skal organiseres.

§ 11 Styrets adgang til å forpliktе sameiet
Med mindre sameiets styre beslutter noe annet, representerer 2 styremedlemmer i fellesskap sameiet og forpliktер det med sin underskrift. Styret kan delegere til en evt. forretningsfører å representere Sameiet i saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold.

Styret i Nova Park 1 eierseksjonssameie kan forpliktе sameiet dersom eget styre ikke er valgt.

§ 12 Ordensregler
Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

§ 13 Vedlikehold
Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14 Felleskostnader og regnskap
Felleskostnader er kostnader som ikke særskilt knytter seg til en sameiedel.

Felleskostnader skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:
a) eiendomsforsikring,
b) kostnader til drifts og vedlikehold av sameiets eiendom,
c) drift- og vedlikehold av kjørebane, adkomstarealer, porter og andre kostnader som gjelder parkeringsanlegget,
d) andel av strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
e) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg,
f) renhold av fellesarealer,
g) kostnader ved administrasjon, revisjon, styrehonorar,

Se også pkt. 4 i vedtektene for "Nova Park 1 eierseksjonssameie". "Nova Park 1 eiersek-sjonssameie" skal føre eget underregnskap med en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med sameiet og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av sameiet.

Nova Park 1 garasjesameie må etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Nova Park 1 eierseksjonssameie

Den enkelte sameier innbetaler innen den 1. i hver måned forskuddsvis et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 15 Ansvar utad
Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Der-som en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

ooOoo
.



Bildet er kun ment som en illustrasjon. Fasadeuttrykk vil kunne avvike fra ferdig bygg. Endelig farge på utvendig kledning vil bli besluttet av arkitekt senere, og vil kunne avvike fra illustrasjoner og modell vist i salgsunderlaget. Utomhusanlegg, eksisterende vegetasjon og beplantning på illustrasjon vil kunne avvike fra ferdig prosjekt.

GAMMEL HISTORIE

Tilbakeblikk

Kongsberg har en lang og rik historie som går tilbake til 1624, da sølvgruvene i området ble oppdaget.



Foto: Silje Holter

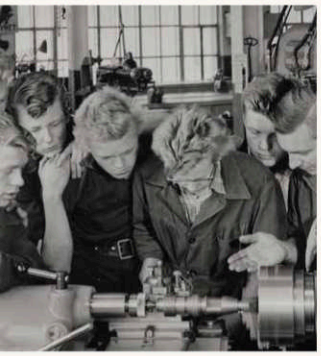


Foto: Tor Aas Haug

I tillegg til gruvedrift har Kongsberg hatt en viktig rolle i utviklingen av norsk industri og teknologi.



Foto: Tor Aas Haug / Mediafoto

Kongsberg Gruppen, som ble etablert i 1814 som Kongsberg Våpenfabrikk, er i dag en av Norges største teknologiselskaper og produserer alt fra skipsutstyr til satellittkommunikasjon.

Kongsberg har en lang og rik historie når det gjelder ingeniører og teknologiutvikling.

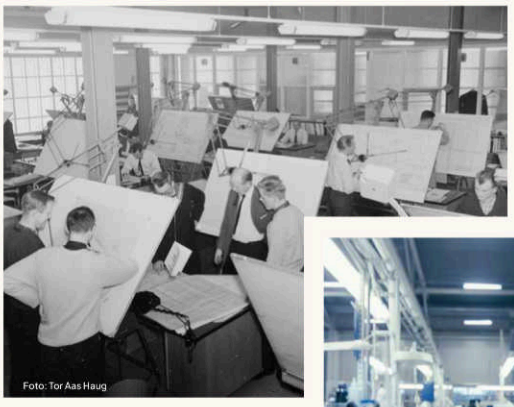


Foto: Tor Aas Haug



Foto: Teknologibyen Kongsberg

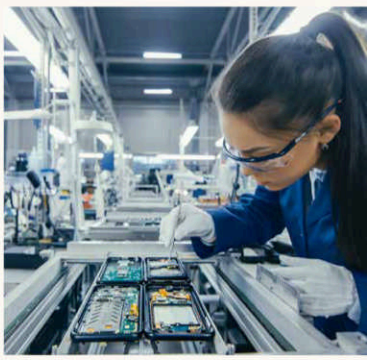


Foto: Teknologibyen Kongsberg

I dag er Kongsberg en moderne by som fortsatt har en sterk tilknytning til sin historie og kultur.

Grønne planter for deg uten grønne fingre

Sliter du med å få plantene dine til å leve lenge? Her er noen gode råd for deg uten grønne fingre.

Stikk fingern i jorda
En vanlig tabbe er å vanne plantene for mye. Men hvor mye vann trenger plantene uten at de hverken drukner eller tørker ut? Én ting er sikkert - ingen planter liker å stå med røttene i vann. Da får ikke røttene luft og blir «kvalt».

Er du usikker på om du trenger å vanne plantene er det lurt å stikke fingeren ned i potten for å kjenne etter. Er det helt tørt er det lurt å gi de litt vann.

Kjøp lettstelte planter
Alle kan lykkes med planter innendørs, det gjelder bare å velge de riktige plantene. Kjøp gjerne grønne planter med litt tykke blader, de krever lite stell.

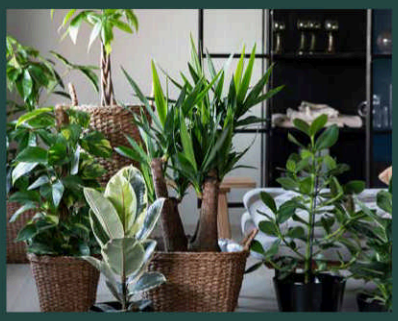
Sukkulenter og kaktuser
De aller enkleste plantene du kan ha i huset er sukkulenter og kaktuser. Typisk for sukkulenter og kaktuser er egenskapen til å magasinere vann. De kan klare seg uten vann i flere uker, nettopp fordi de lagrer vann i blad og stengler. Når de vannes bør de få en skikkelig rotbløyte, men de må tørke skikkelig opp mellom hver vanning. I vinterhalvåret skal de nesten ikke ha vann i det hele tatt.

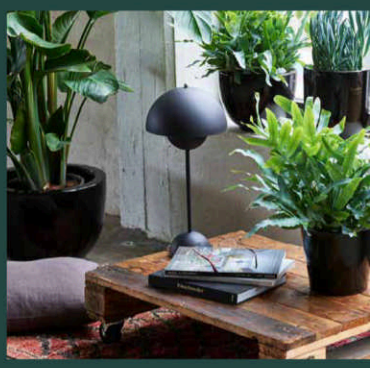
Trendy i Nova Park
I tillegg til å være enkle og stelle er det svært trendy å pynte med masse grønne planter i huset. Grønne planter skaper liv og stemning, samtidig som det gir et bedre inneklima, så fyll på med grønne planter i din nye leilighet i Nova Park.

Den største faren er kanskje at vi vanner for mye og at plantene derfor blir stående med røttene i vann. Husk derfor å helle av overflødig vann etter vanning.

Grønne planter er generelt lettstelte bare de får riktig plassering og ikke vannes for mye.







Er du usikker på om du trenger å vanne plantene er det lurt å stikke fingeren ned i potten for å kjenne etter.

Foto: Mester Grønn

Det er mange fordeler med å kjøpe nytt

Følelsen ved å flytte inn i din egen, splitter nye bolig er trolig langt mer verdt enn du tror. Ingen skavanker, hakk i parketten eller spikerhull i veggene - du og din nye leilighet starter med blanke ark, sammen!

Lave omkostninger
Når du kjøper en brukt bolig betaler du dokumentavgift til staten på 2,5 prosent av kjøpesummen.
Ved å kjøpe nytt eller bolig under oppføring, beregnes dokumentavgiften kun av tomteverdien. Dette gir vesentlig lavere kjøpsomkostninger.

Bedre standard
Ved kjøp av ny bolig får du en høyere byggeteknisk standard enn for bare noen år siden. Gjennom forskriften TEK17 bygges det med bedre isolasjon, balansert ventilasjon, flere eluttak, større heisrom og høyere krav til brannsikkerhet m.m. Det er også krav til tilgjengelighet for rullestol.

Mindre vedlikehold
Ved kjøp av helt nytt trenger du ikke bruke tid på oppussing og vedlikehold på mange år. Med god planlegging av din nye bolig, får du en bolig som passer perfekt for deg! Det avholdes befaringer før overtagelse med byggherre og entreprenør, ved overtagelse og ett år etter overtagelse. Eventuelle mangler som avdekkes vil håndteres av Skanskas ettermarkedsavdeling.

Forutsigbarhet
Ved å kjøpe nytt eller ved kjøp av bolig under oppføring, må buostadsoppføringsloven følges.
Kjøper har med dette en lovfestet reklamasjonsrett på 5 år.



3D-illustrasjon fra B702. Bilder er kun ment som en illustrasjon og kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standard-leveransen. Innvendig lamper/belysning, gardinoppheng og utekjøkken med grill er ikke en del av standardleveransen. Eksisterende vegetasjon, bakgrunn og utsikt er kun ment som illustrasjon og avvik vil forekomme. Plantekassen på balkong vil bli levert med en kombinasjon av skjermende gress, planter, stauder og busk. Det tas forbehold om endringer, og beplantning vil skje i vekstsesong.



Bildet er kun ment som en illustrasjon. Fasadeuttrykk, beplanting, bakgrunn og utsikt på illustrasjon vil kunne avvike fra ferdig bygg. Endelig farge på utvendig kledning vil bli besluttet av arkitekt senere, og vil kunne avvike fra illustrasjoner og modell vist i salgsunderlaget. Pantekassene på balkong vil bli levert med en kombinasjon av skjermende gress, planter, stauder og bær.
Det tas forbehold om endringer, og beplantning vil skje i vekstsesong.

Kundetilfredshet (KTI)

Vi trenger din tilbakemelding
Det er viktig for oss at du blir fornøyd med din nye bolig, og dine meninger betyr mye for oss. Vi ønsker å vite hva du synes om boligen din, og den servicen du har fått i forbindelse med ditt kjøp og i kontakt med oss. For at vi skal kunne kontinuerlig forbedre oss, er vi avhengige av din tilbakemelding, og håper at du vil bruke noen minutter på en undersøkelse.

Kort tid etter overtagelse vil du få tilsendt en web-undersøkelse der du har mulighet til å gi dine tilbakemeldinger. Selve undersøkelsen gjennomføres av Prognosesenteret AS.

Alle svar er anonyme, og svarene er en del av KTI-målingen for bransjen (kundetilfredshetsindeks).

Vi håper at du vil ta deg tid til å besvare undersøkelsen vi sender deg, slik at vi får et godt grunnlag for å prioritere forbedringstiltak hos oss.

Som takk for at du deltar gir vi 100 kr til WWF for ditt svar.

KTI
VI MÅLER KUNDETILFREDSHET

Nova Park utvikles av Skanska Eiendomsutvikling

Når du åpner døren til ditt nye hjem fra Skanska, har du et solid lag med Norges fremste fagfolk i ryggen. Vi skaper hjem som er gode å bo i hele livet, med varige kvaliteter både inne og ute. Og når du kjøper din neste bolig fra Skanska, så kan du være trygg på at det er vi selv som bygger den.

Med en av Norges ledende entreprenørvirksomheter i eget hus, tar vi oss av hele byggeprosessen selv – så du alltid vet hvem som gjør jobben. Kjøper du bolig av oss, gjør du avtalen med et tradisjonsrikt selskap med norske røtter helt tilbake til 1906, som i dag har en stor, internasjonal virksomhet i både Europa og USA.

Men akkurat som deg, er vi mest opptatt av det som kommer – og hvordan vi kan gjøre fremtiden bedre for alle. Derfor bygger Skanska også byer og lokalsamfunn som gjør hverdagen tryggere for kommende generasjoner.

Vi bygger nye skoler og sykehus, biblioteker og kontorer. Vi bygger veier, bruer og tunneler som får deg trygt hjem, og vi bygger vannkraften som sikrer oss fornybar energi. Vi forsker og utvikler energieffektive løsninger for fremtidens klimasmarte bygg, og vi deltar aktivt i byutviklingen for å skape stedene der folk møtes og trives.

I hele Skanska finner du 30 000 kollegaer som bygger for et bedre samfunn. Det gir trygghet å være stor og solid, både for oss og for deg som kunde. Men det er de nære relasjonene som er nøkkelen, og vi står alltid klare for å høre hvilke drømmer du har for ditt nye hjem

Hjem fra
SKANSKA



Bildet er kun ment som en illustrasjon. Fasadeuttrykk vil kunne avvike fra ferdig bygg. Endelig farge på utvendig kledning vil bli besluttet av arkitekt senere, og vil kunne avvike fra illustrasjoner og modell vist i salgsunderlaget. Utomhusanlegg, eksisterende vegetasjon og beplantning på illustrasjon vil kunne avvike fra ferdig prosjekt. Plantekassene på balkong vil bli levert med en kombinasjon av skjermende gress, planter, stauder og bær. Det tas forbehold om endringer, og beplantning vil skje i vekstsesong.

Megler



Morten Liavaag
Eiendomsmegler / Daglig leder
PrivatMegleren Drammen

Mobil: 95 04 98 50
E-post: ml@privatmegleren.no

PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

Grafisk design: lemon.no
3D-illustrasjoner: EVE Images
Foto: kongsberg.no/vekst-i-kongsberg
Stockfoto: GettyImages

Mai 2025

SKANSKA

Lemon.no

NOVA PARK

KONGSBERG

novapark.no

Hjem fra

SKANSKA

Kongens gate 2

Nabolaget Nymoen sentrum - vurdert av 38 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Kongsberg International School (1-...	7 min
192 elever, 10 klasser	0.6 km
Raumyr skole (1-7 kl.)	15 min
368 elever, 21 klasser	1.2 km
Madsebakken skole (1-7 kl.)	6 min
297 elever, 20 klasser	2.5 km
Vestsiden ungdomsskole (8-10 kl.)	13 min
387 elever, 32 klasser	1.1 km
Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.)	19 min
359 elever, 27 klasser	1.7 km
Kongsberg vgs - Flåtaløkka	3 min
Kongsberg vgs - Tinius Olsen	3 min
850 elever, 31 klasser	0.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kongens gate	0 min
Totalt 10 ulike linjer	0 km
Kongsberg stasjon	4 min
Linje F5, R12, R13	0.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 19 min
Oslo Gardermoen	1 t 41 min

BARNEHAGER

Dampsaga barnehage (0-5 år)	7 min
73 barn	0.6 km
Kongsberg Montessori barnehage (0-...	11 min
33 barn	0.9 km
Sølvstuffen barnehage (0-5 år)	12 min
27 barn	1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sentrum Kongsberg	1 min
Coop Mega Berjasenteret	2 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Berja Senter	2 min
Vitusapotek Berja Senter	2 min
Kongsberg Vinmonopol	13 min

SPORT

Flåtalandet sandvolleyballbaner	4 min
Kongsberg idrettshall	5 min
EVO Kongsberg	2 min
Sense trening og helse	4 min

«Trivelig nabolag med gammel bebyggelse, veldig sentralt»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 77/100

—

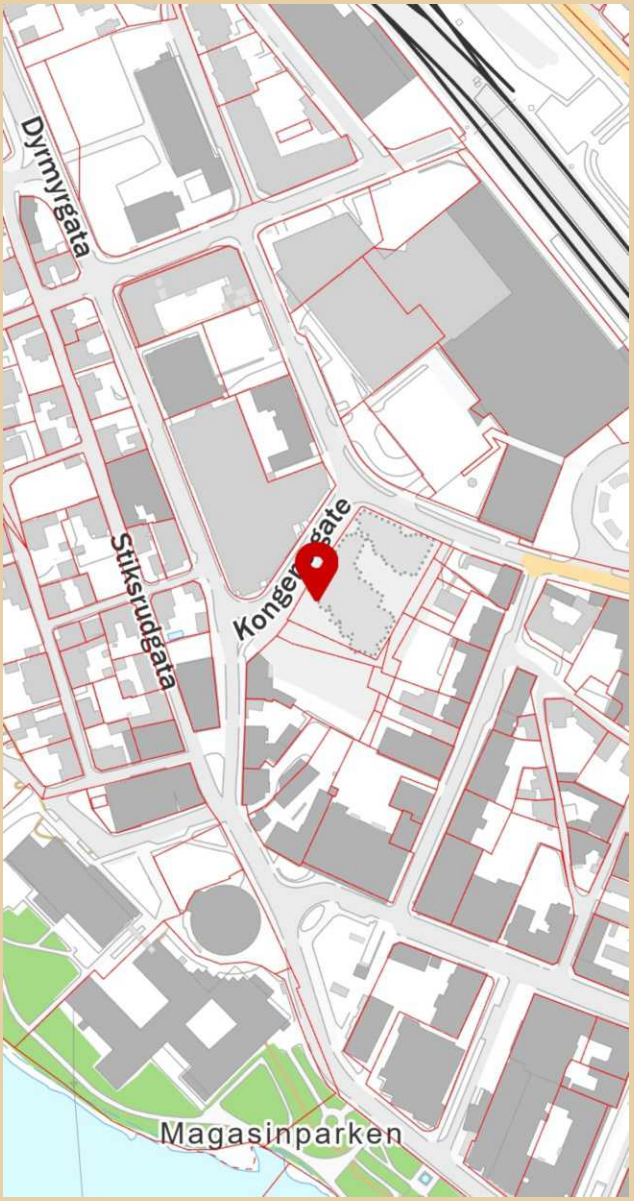
Vedlikehold hager
Godt velholdt 76/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 75/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Kongens gate 2

Nabolaget Nymoen sentrum - vurdert av 38 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Kongsberg International School (1-1... 192 elever, 10 klasser	7 min 0.6 km
Raumyr skole (1-7 kl.) 368 elever, 21 klasser	15 min 1.2 km
Madsebakken skole (1-7 kl.) 297 elever, 20 klasser	6 min 2.5 km
Vestsiden ungdomsskole (8-10 kl.) 387 elever, 32 klasser	13 min 1.1 km
Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.) 359 elever, 27 klasser	19 min 1.7 km
Kongsberg vgs - Flåtaløkka	3 min
Kongsberg vgs - Tinius Olsen 850 elever, 31 klasser	3 min 0.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kople Best Western Plus Gyldenløve...	3 min
17. Mai Gata	4 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kongens gate Totalt 10 ulike linjer	0 min 0 km
Kongsberg stasjon Linje F5, R12, R13	4 min 0.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 19 min
Oslo Gardermoen	1 t 41 min

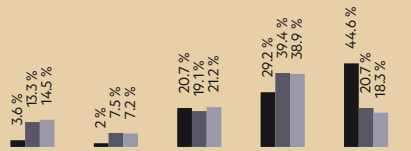
BARNEHAGER

Dampsaga barnehage (0-5 år) 73 barn	7 min 0.6 km
Kongsberg Montessori barnehage (0-5... 33 barn	11 min 0.9 km
Sølvstuffen barnehage (0-5 år) 27 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sentrum Kongsberg	1 min
Coop Mega Berjasenteret	2 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Nymoen sentrum	1 010	740
Kongsberg	21 087	10 800
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

Kvalitet på skolene
Bra 75/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående

SPORT

Flåtalandet sandvolleyballbaner	4 min
Kongsberg idrettshall	5 min
EVO Kongsberg	2 min
Sense trening og helse	4 min

«Trivelig nabolag med gammel bebyggelse, veldig sentralt»

— Sitat fra en lokalkjent

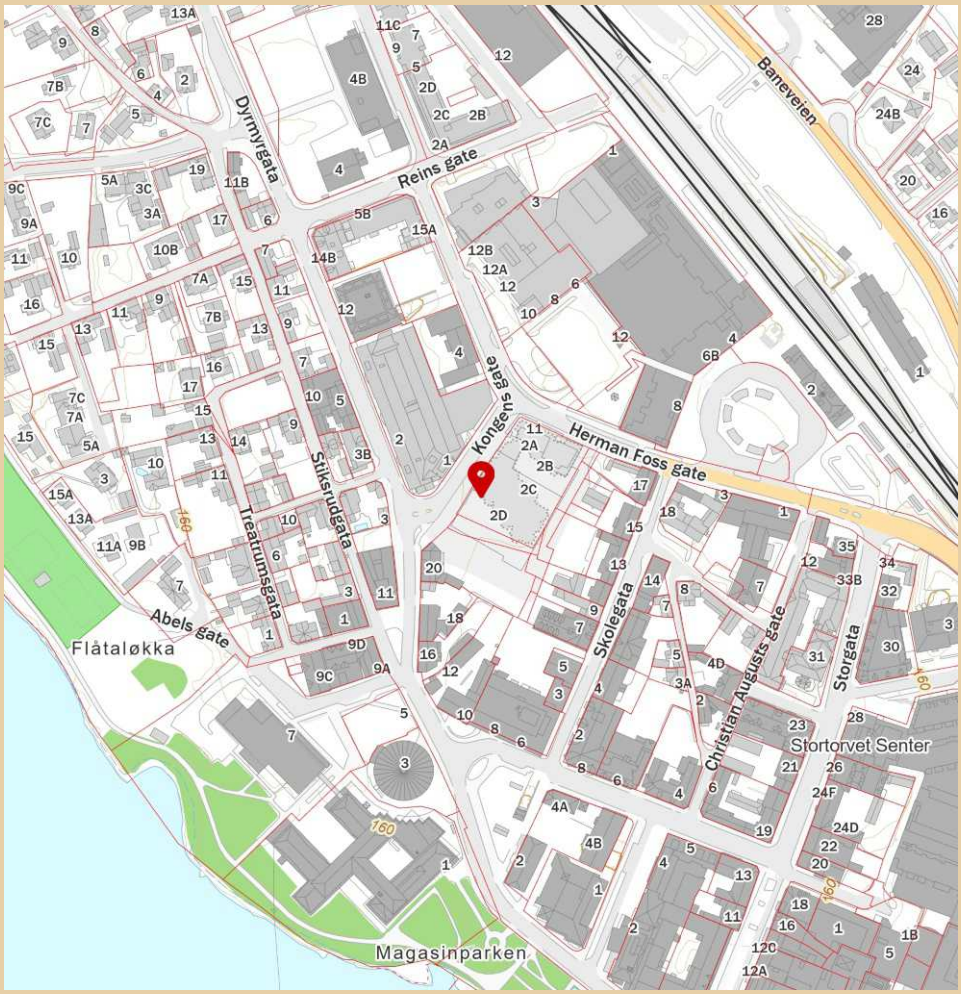
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 77/100

—

Vedlikehold hager
Godt velholdt 76/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 75/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Kongens gate 2

Nabolaget Nymoen sentrum - vurdert av 38 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Kongsberg International School (1-... 192 elever, 10 klasser	7 min 0.6 km
Raumyr skole (1-7 kl.) 368 elever, 21 klasser	15 min 1.2 km
Madsebakken skole (1-7 kl.) 297 elever, 20 klasser	6 min 2.5 km
Vestsiden ungdomsskole (8-10 kl.) 387 elever, 32 klasser	13 min 1.1 km
Tislegård ungdomsskole (8-10 kl.) 359 elever, 27 klasser	19 min 1.7 km
Kongsberg vgs - Flåtaløkka	3 min
Kongsberg vgs - Tinius Olsen 850 elever, 31 klasser	3 min 0.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kongens gate Totalt 10 ulike linjer	0 min 0 km
Kongsberg stasjon Linje F5, R12, R13	4 min 0.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 19 min
Oslo Gardermoen	1 t 41 min

BARNEHAGER

Dampsaga barnehage (0-5 år) 73 barn	7 min 0.6 km
Kongsberg Montessori barnehage (0-... 33 barn	11 min 0.9 km
Sølvstuffen barnehage (0-5 år) 27 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sentrum Kongsberg	1 min
Coop Mega Berjasenteret	2 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Berja Senter	2 min
Vitusapotek Berja Senter	2 min
Kongsberg Vinmonopol	13 min

SPORT

Flåtalandet sandvolleyballbaner	4 min
Kongsberg idrettshall	5 min
EVO Kongsberg	2 min
Sense trening og helse	4 min

«Trivelig nabolag med gammel bebyggelse, veldig sentralt»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 77/100

—

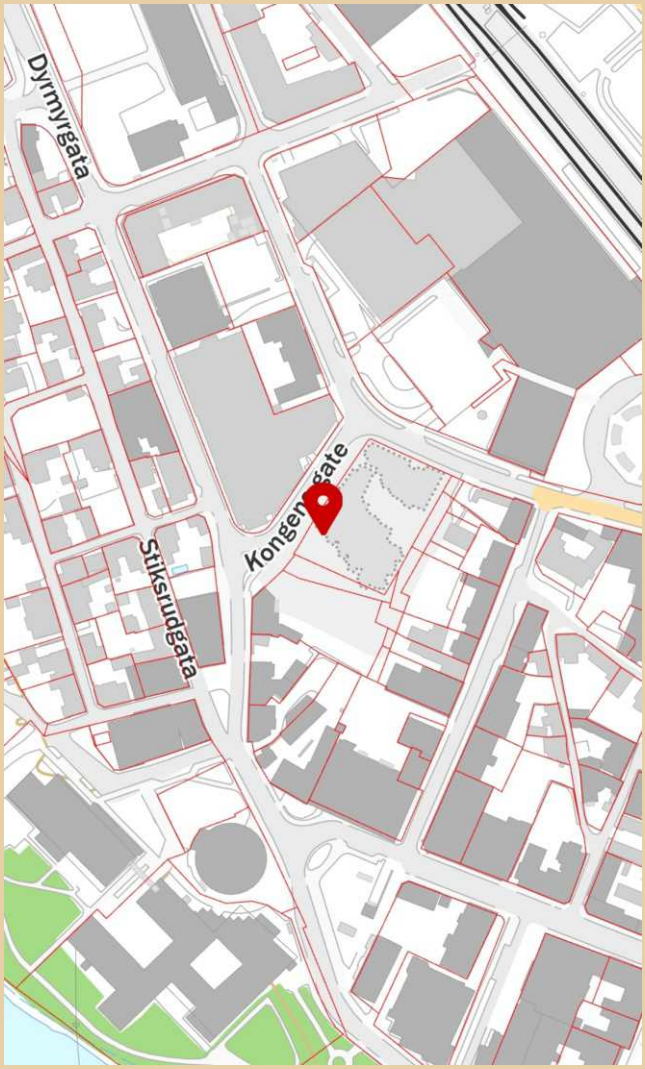
Vedlikehold hager
Godt velholdt 76/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 75/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026