

# Kontraktsdokument for Farveriet

## Kjøpekontraktens vedlegg iht. punkt 4 og 5

- 4.1.1 Kjøpekontrakten
- 4.1.2 Leveransebeskrivelse, datert, 05.06.2025 og romskjema, datert 19.05.2025
- 4.1.3 Plantegning 1:100, datert xx.xx.xxxx
- 4.1.4 Etasjeplan 14.04.2025
- 4.1.5 Fasade- og snitt tegninger, datert 31.03.2025
- 4.1.6 Foreløpig kjellerplan, datert 31.03.2025
- 4.1.7 Salgsoppgave, datert 10.12.2025
- 4.1.8 Foreløpige sameievedtekter
- 4.1.9 Foreløpig driftsbudsjett datert 11.04.2025
- 4.1.10 Situasjonsplan, datert 24.02.2023
- 4.1.11 Foreløpig utomhusplan og takplan, datert 13.03.23, sist rev 23.04.2025
- 4.1.12 Bekreftelse på kjøp av parkeringsplass/er
- 5.1 Reguleringsplan og bestemmelser, utskriftsdato 02.04.2025
- 5.2 Grunnboksutskrift gnr. 113, bnr. 418 datert 10.04.2025 og tinglyste servitutter

Kjøper erklærer ved inngåelse av Kjøpekontrakten å ha mottatt og satt seg inn i overnevnte dokumenter, samt hatt anledning til å stille spørsmål vedr. disse.

Mottatt:                      Dato:

# KJØPEKONTRAKT

## BOLIG UNDER OPPFØRING

---

EIERSEKSJON Inr. <alpha>

Denne avtalen om kjøp ("**Kjøpekontrakten**") er i dag inngått mellom:

Skramstadkvartalet AS  
c/o Oser Eiendom AS  
Asker Panorama  
Drengsrudbekken 12  
1383 Asker

Org nr: 918 675 299

Kontaktperson: David Andersen, mobil: 911 91 293, e-post: [da@oser.no](mailto:da@oser.no)

heretter omtalt som "**Selger**", og

Ola Nordmann

Fnr./Org.nr.

Tlf privat:  
Mobil:  
Epost:

heretter omtalt som "**Kjøper**",

Selger og Kjøper er i fellesskap omtalt som "**Partene**".

### 1 BAKGRUNN

- 1.1 Partene er i dag blitt enige om de vilkår som følger av Kjøpekontrakten i forbindelse med kjøp av ny eierseksjon med andel tomt. Avtaleforholdet er ellers regulert av Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad, bustadoppføringslova (buofl.) av 13. juni 1997 nr 43.
- 1.2 Selger er utbygger av Farveriet, som i dag utgjør gnr. 113 bnr. 418 i Drammen kommune (heretter omtalt "Farveriet" og "**Prosjektet**"). Prosjektet består av ca. 78 stk. 2-4 roms leiligheter fordelt på 5 bygg med tilhørende utearealer. Byggene vil variere i antall etasjer. Endelig arealfordeling og organisering er ikke fastlagt. I forbindelse med utbyggingen kan det skje sammenføyinger og fradelinger slik at Eiendommen får andre gårds- og bruksnumre. Det vil også bli gjennomført seksjonering, og opprettet ett eller flere eierseksjonssameier iht. eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.
- 1.3 Hjemmelshaver til eiendommen gnr. 113 bnr. 418 er Skramstadkvartalet AS, org.nr. 918 675 299.
- 1.4 Adresse, endelige gårds- og bruksnummer og seksjonsnummer tildeles på et senere tidspunkt.

### 2 EIENDOMMEN

- 2.1 Selger overdrar til Kjøper en ny eierseksjon i Farveriet, bestående av en bruksenhet som foreløpig er betegnet som leilighet <alpha>, i <oflrs>. etasje, hus [...], samt ideell andel av eierseksjonssameiets fellesareal.



- 2.2 Selger forbeholder seg retten til å bestemme utforming og plassering av parkeringsplasser og boder, samt avgjøre organisering av kjelleren, parkeringsplassene og bodene. Dette kan bli søkt etablert som fellesareal med vedtektsfestet eller tinglyst bruksrett, eller seksjonert ut og garasjeplasser sikret ved tinglysing av ideell andel, eller anleggseiendom. Selger vil beholde eiendomsretten til og fritt disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder, herunder ved utleie eller overføring av bruksrett til andre enn seksjonseiere.
- 2.3 Det medfølger 1 sportsbod pr. leilighet. Råderetten over boden vil defineres av valgt organiseringsform. Det medfølger ikke bruksrett til parkeringsplass. Parkeringsplass kan kjøpes i henhold til egen avtale med Selger, jf. pkt. 4.1.12. Selger fordeler og anviser nærmere plassering av bod- og evt. parkeringsplasser.
- 2.4 Den samlede ytelse som overdras til Kjøper etter dette punkt 2, er heretter omtalt som **"Eiendommen"**.
- 2.5 Det er utarbeidet utkast til vedtekter for eierseksjonssameiet Eiendommen skal inngå i, og Kjøper gir Selger rett til å fastsette disse vedtektene som vil være bindende for Kjøper. Utkast til vedtekter følger som bilag til Kjøpekontrakten, jf. punkt 4.1.8 og 21.4. Kjøper er kjent med at utkastet er veiledende og at det av Selger kan bli gjort endringer av vedtektene i forbindelse med organisering og arrondering av Eiendommen og gjennomføringen av Prosjektet.
- 2.6 Kjøper forplikter seg som eier av Eiendommen til å medvirke til at Selger som utbygger av Prosjektet får organisert Prosjektet som forutsatt, jf. pkt. 1.2 og 19.2. Herunder forplikter Kjøper seg til å medvirke til senere å reseksjonere Eiendommen for evt. deling av seksjoner, omdisponering av fellesareal mv. og å signere nødvendige søknader, skjøter o.l. i den grad det er nødvendig.

### **3 MEGLER**

- 3.1 Røisland & Co Eiendomsmegling AS er valgt som megler på oppdrag av Selger, heretter også omtalt som **"Megler"**. Meglers vederlag betales av Selger. Megler har imidlertid ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne Kjøpekontrakt.
- 3.2 Eiendomsmeglere er underlagt hvitvaskingsloven. Dette innebærer at eiendomsmeglere har en plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

### **4 KONTRAKTSDOKUMENTER**

- 4.1 Kjøpekontraktens omfang fremgår av Kjøpekontrakten med vedlegg. Kontraktens bestemmelser utfylles av bustadoppføringslova ("buoff") av 13. juni 1997 nr. 43 og annen relevant bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale om bolig under oppføring, inkludert rett til grunn, jf. § 1 første ledd bokstav b.

Følgende dokumenter har blitt forelagt Kjøper og er en del av Kjøpekontrakten:

- 4.1.1 Kjøpekontrakten
- 4.1.2 Leveransebeskrivelse, datert, 05.06.2025 og romskjema datert 19.05.2025
- 4.1.3 Plantegning 1:100, datert xx.xx.xxxx
- 4.1.4 Etasjeplan
- 4.1.5 Fasade- og snitt tegninger, datert 31.03.2023
- 4.1.6 Foreløpig kjellerplan, datert 31.03.2023
- 4.1.7 Salgsoppgave, datert 06.06.2025
- 4.1.8 Foreløpige sameievedtekter datert 08.04.2025
- 4.1.9 Foreløpig driftsbudsjett av 11.04.2025
- 4.1.10 Situasjonsplan, datert 03.06.2025
- 4.1.11 Foreløpig utomhus- og takplan, datert 13.03.2023 - revidert 23.04.2025
- 4.1.12 Bekreftelse på kjøp av parkeringsplass/er

- 4.2 Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, skal dokumentene gjelde i ovennevnte rekkefølge. Videre gjelder i tilfelle motstrid yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.
- 4.3 Kjøper er gjort kjent med at alle 3D-presentasjoner, VR-modell, planer, skisser, bilder i prospekt, tilvalgsbrosjyre og annet salgsmateriell er av illustrativ karakter, og utarbeidet før gjennomført detaljprosjektering. Materialet kan derfor vise bygningsvolumer, innredning, tilvalg, beplantning og detaljer mv. som ikke inngår i avtalen. Det gjøres Kjøper spesielt oppmerksom på at salgsillustrasjoner med stor sannsynlighet vil inneholde innredning, tilvalgsløsninger og tilpasninger som ikke inngår i avtalen. Det vil ikke være full samtidighet med ferdigstillelse av boligene og vegetasjon som er vist på illustrasjoner samt Eiendommen for øvrig og områdene rundt.
- 4.4 Selger tar forbehold om endringer av opplysninger gitt i salgsmateriell og teknisk beskrivelse med hensyn til konstruksjon og materialvalg, fargevalg og arkitektoniske løsninger, herunder endringer i planløsninger. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for eksempel i forhold til plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Det presiseres at plassering av vinduer, dører, m.m. samt form på disse kan avvike noe fra tegningsgrunnlaget/bilagene til Kjøpekontrakten. Selgers eventuelle endringer skal imidlertid ikke ha vesentlig negativ innvirkning på den angitte standard og eventuelle endringer skal ikke forringe Eiendommens kvalitet.
- 4.5 Selger tar videre forbehold om den endelige utformingen av Prosjektets utomhusanlegg. Endelig utforming kan derfor avvike fra den foreløpige utomhusplanen som gjelder som bilag til Kjøpekontrakten. Eventuelle endringer av utomhusanlegget skal ikke forringe den generelle standarden av utomhusanlegget.
- 4.6 Kjøper er videre forpliktet til å godta de endringer for Eiendommen og Prosjektet for øvrig som måtte følge av krav fra Plan- og bygningsetaten eller annen offentlig myndighet.
- 4.7 Selger skal levere Eiendommen i normal håndverksmessig stand og i samsvar med leveransebeskrivelsen og eventuelle tilvalg og endringer.

## **5 OFFENTLIGE DOKUMENTER**

- 5.1 Følgende dokumenter har blitt forelagt Kjøper og er en del av Kjøpekontrakten:
- 5.1.2 Foreløpige reguleringsplan og -bestemmelser, datert 02.04.2025.
- 5.1.3 Utskrift av grunnboken for gnr. 113 bnr. 418 datert 10.04.2025 samt kopi av heftelser/servitutter
- Kjøper erklærer ved inngåelse av Kjøpekontrakten å ha satt seg inn i de nevnte dokumenter.

## **6 KJØPESUM OG OMKOSTNINGER**

- 6.1 Kjøpesummen for Eiendommen utgjør

Kr <opric> Kroner: med bokstaver 00/100.

- 6.2 I tillegg til Kjøpesummen betales følgende omkostninger ved overtakelse:

|                                                             |    |         |
|-------------------------------------------------------------|----|---------|
| * Dokumentavgift til staten, 2,5 % av tomteverdi kr <oavgr> | Kr | <odoca> |
| *Tinglysingsgebyr for panterettsdokument                    | Kr | 545,-   |
| * Tinglysingsgebyr for skjøte                               | Kr | 545,-   |

|                                   |    |          |
|-----------------------------------|----|----------|
| Etableringsgebyr forretningsfører | Kr | 12 500,- |
| Sum omkostninger                  | Kr | ,-       |

- \* Det tas forbehold om endringer i beregningsgrunnlaget og størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlig myndighet. Kjøper har risiko for slike eventuelle endringer.

- 6.3 Ved kjøp av leilighet som ikke er tatt i bruk, beregnes 2,5 % dokumentavgift kun av andel tomteverdi. Dokumentavgiftsgrunnlaget av tomteverdi er per kontraktstidspunktet estimert til kr. 12 978 pr. kvm. Ved kjøp av parkeringsplass vil det også påløpe dokumentavgift på 2,5% dersom parkeringsplassene organiseres slik at hjemmelsoverføring er nødvendig. For tinglysing av skjøte betaler kjøper tinglysningsgebyr med kr 545,-. For pantedokumenter påløper kr 545,- i tinglysningsgebyr. Dersom Kjøper opptar flere lån hvor panterettsdokument skal tinglyses på Eiendommen, påløper ytterligere kr 545,-\* pr panterettsdokument i tinglysningsgebyr.
- 6.4 Omkostningene betales til Megler samtidig med sluttoppgjøret.
- 6.5 Kjøpesummen er gjenstand for justering på bakgrunn av de endrings- og tilleggsarbeider som Kjøper bestiller, jf. punkt 12. Eventuelle endrings- og tilleggsbestillinger innbetales til Meglers klientkonto på bakgrunn av skriftlig avtale mellom Partene. Faktura med betalingsvilkår utstedes av Selger. Eventuelt tilvalg blir en del av Kjøpesummens verdi på skjøtet.
- 6.6 Dersom Kjøper er flere personer som har undertegnet Kjøpekontrakten, er disse solidarisk ansvarlig overfor Selger til å oppfylle de forpliktelser for Kjøper som fremgår av Kjøpekontrakten.

## 7 BETALING

- 7.1 Kjøpesummen betales på følgende måte:

|                                                                                              |    |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----|------------------|
| 7.1.1 10 % betales med grunnlag i faktura fra Megler som blir tilsendt ved kontraktinngåelse | Kr | <=<opric>*0,1>,- |
| 7.1.2 Resterende betales uoppfordret innen kl 16.00, 3 dager før overtagelse                 | Kr | <=<opric>*0,9>,- |

- 7.2 Kjøpers innbetalinger i henhold til pkt. 7.1.1 skal være fri egenkapital, det vil si at betaling ikke forutsetter pant i Eiendommen. Beløpet er å anse som et depositum og settes på sperret klientkonto i Meglers bank. Selger får disposisjonsretten over beløpet ved å stille garanti i medhold av buofl. § 47. Renter frem til slik garanti er stilt tilfaller Kjøper. Ved kjøp gjennom AS
- 7.3 Selger kan disponere Kjøpers innbetalinger før hjemmel til Eiendommen er overført til Kjøper, dersom Selger stiller en selvskyldnergaranti fra bank/forsikringsselskap til Kjøper som sikkerhet for det beløp som skal disponeres til fordel for Selger.
- 7.4 Røisland & Co Eiendomsmegling AS, eller den Megler utnevner, vil foreta oppgjøret.
- 7.5 Alle innbetalinger skal skje til klientkonto nr. <ocliacc> med KID <okidb> i Danske Bank stilet til:  
Røisland & Co Eiendomsmegling AS  
Dronning Eufemias gate 16,  
0191 Oslo
- 7.6 Betaling anses å ha skjedd den dato pengene er disponible på Meglers konto. For det tilfellet at Kjøper skal lånefinansiere hele eller deler av Kjøpesummen, anses ikke hele Kjøpesummen betalt av Kjøper før lånters pantedokument er mottatt av Megler i korrekt utfylt stand, og hele Kjøpesummen og omkostninger er disponible på Meglers klientkonto.

- 7.7 Det anbefales at betaling overføres fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

## **8 MISLIGHOLD**

- 8.1 Ved forsinket betaling har Selger rett til å nekte overlevering av Eiendommen.
- 8.2 Kjøper svarer forsinkelsesrenter til Selger i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling hvis Kjøpesummen iht. denne Kjøpekontrakten ikke er disponibel i sin helhet på klientkonto innen avtalte frister. Forsinkelsesrenter beregnes av hele Kjøpesummen inklusive tilvalg og endringer. Manglende innbetaling vil stoppe hjemmelsoverføringen av Eiendommen, og anses som mislighold av Kjøpers forpliktelse i henhold til Kjøpekontrakten.
- 8.3 Hvis Kjøpekontrakten misligholdes vesentlig av Kjøper, har Selger rett til å heve Kjøpekontrakten. Manglende oppgjør utover 30 dager etter forfall anses som vesentlig mislighold. Selger har i et slikt tilfelle rett, men ikke plikt, til å heve Kjøpekontrakten og foreta dekningsalg. Selger kan ta dekning for sitt tilgodehavende etter Kjøpekontrakten i Kjøpers eventuelle innbetalte depositum, herunder også renter og andre omkostninger som påløper på grunn av Kjøpers mislighold. Selgers krav mot Kjøper begrenser seg dog ikke til det innbetalte beløp. Selger har hevingsrett selv om overtakelse har funnet sted og/eller skjøte er tinglyst, jf. buofl. § 57, annet ledd.
- 8.4 Hvis Kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i Eiendommen før fullt oppgjør har funnet sted, på tross av garantier, eller av andre grunner ikke presterer fullt oppgjør etter Kjøpekontrakten, vedtar Kjøper utkastelse fra Eiendommen uten søksmål og dom. Han har da ikke rett til å besitte Eiendommen, jf. tvangsfullbyrdslovens § 13-2, 3. ledd (e).
- 8.5 Ved Selgers mislighold gjelder bestemmelsene i bustadoppføringslova kapittel III og IV.
- Kjøper kan heve Kjøpekontrakten dersom Selgers forsinkelse eller mangler ved ytelsen innebærer et vesentlig kontraktsbrudd.
- Ved forsinkelse som Selger svarer for, kan Kjøper kreve dagmulkt, heve avtalen, kreve erstatning eller holde tilbake vederlaget jf. buofl. § 17 flg.
- Ved mangler kan Kjøper holde tilbake vederlaget, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, eller heve og/eller kreve erstatning jf. buofl. § 29.

## **9 TINGLYSING**

- 9.1 Skjøte blir utstedt av Selger når alle nødvendige opplysninger er tilgjengelige, senest i forbindelse med overtakelse og oppgjør, se dog punkt 9.4 nedenfor. Dokumentet oppbevares hos Megler inntil tinglysing finner sted. Megler gis fullmakt til å påføre eiendomsbetegnelsen i skjøtet så snart dette foreligger. In blanco skjøte aksepteres ikke.
- 9.2 Etter overtakelse skal Eiendommen overskjøtes til den Kjøper som Kjøpekontrakten utpeker. Dette under forutsetning av at innbetaling av Kjøpesummen inkl. omkostninger og eventuelle tilleggsbestillinger er bekreftet disponibelt på Meglers klientkonto.
- 9.3 Kjøper må godtgjøre at kjøpet ikke er i strid med eierseksjonsloven § 23, og utsteder en særskilt erklæring om dette som vedlegges skjøtet når dette sendes for tinglysing.
- 9.4 Selger er ikke ansvarlig for forsinket hjemmelsoverføring som skyldes kommunal eller annen offentlig saksbehandling. Det tas således forbehold om at fradeling, sammenslåing eller annen tomtearrondering og den påfølgende seksjoneringen kan bli forsinket på grunn av offentlige myndigheters saksbehandlingstid. Såfremt tomtearronderingen og seksjoneringen av Eiendommen ikke er gjennomført ved overtakelse, vil overskjøting til Kjøper skje så snart det praktisk lar seg gjennomføre, uten at dette er å anse som en forsinkelse som gir Kjøper krav på mangels- og/eller forsinkelsesbeføyelser.

## **10 SIKKERHET OG GARANTISTILLELSE**

- 10.1 Selger utsteder til Megler et panterettsdokument med urådighetserklæring (sikringsobligasjon) som lyder på minimum beløp tilsvarende stipulert kjøpesum for Eiendommen. Obligasjonen tjener som sikkerhet for den del av Kjøpesummen som er betalt av Kjøper.
- 10.2 Sikringsobligasjonen skal tinglyses på gnr. 113 bnr. 418 i Drammen og slettes så snart alle formaliteter er i orden. Sikringsobligasjonen skal ha prioritet etter byggelån/grunninvesteringsslån og foranstående heftelser. Selger kan ikke kreve oppgjør før sikringsobligasjonen er tinglyst.
- 10.3 Selger stiller som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter Kjøpekontrakten en garanti på 3 % av Kjøpesummen frem til overtakelse straks etter at forbeholdene jf. pkt. 19.1 er frafalt, jf. buofl. § 12 2. ledd. Beløpet økes ved overtakelse til 5 % av Kjøpesummen og står i 5 – fem - år etter overtakelsen jf. buofl. § 12, 3 ledd. Tilleggsbestillinger i henhold til kontraktens pkt. 12 vil ikke påvirke størrelsen på Selgers garanti/sikkerhetsstillelse.
- 10.4 Dersom det ved utløpet av femårsperioden som garantien gjelder for ikke er blitt reklamert, eller reklamerte forhold er utbedret, kan Selger kreve at Kjøper skriftlig bekrefter dette dersom det er nødvendig for å avvikle garantistillelsen.
- 10.5 Dersom det skal utbetales noen del av Kjøpesummen fra Meglers klientkonto før Eiendommen er overskjøttet til Kjøper, skal Selger stille garanti som dekker det beløp som skal disponeres, jf. pkt. 7.3 og 7.4 og buofl. § 47. Utbetaling til Selger med grunnlag i slik garantistillelse aksepteres med dette av Kjøper. Garantien skal avsluttes når overskjøting har funnet sted.

## **11 HEFTELSE**

- 11.1 Eiendommen overdras til Kjøper fri for pengeheftelser, med unntak av eierseksjonssameiets legalpanterett iht. eierseksjonsloven § 31.
- 11.2 Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for gnr. 113 bnr. 418 datert 10.04.2025 samt kopi av servitutter/heftelser og har gjort seg kjent med disse utskriftene, jf. pkt. 5, vedlegg 5.1.2. Selger tar forbehold om disse servituttene/heftelsene vil bestå.
- 11.3 Kjøper er gjort kjent med at det sannsynligvis vil bli tinglyst ytterligere heftelser på eierseksjonen og de øvrige eiendommene som opprettes fra gnr. 113 bnr. 418 i Drammen i forbindelse med endelig organisering av Prosjektet.

Det kan for eksempel bli aktuelt å tinglyse nødvendige erklæringer om bruksretter, atkomst, kostnadsdeling mv. i forbindelse med fradeling av arealer, etablering av sambruksarealer (arealer i sambruk mellom flere eiendommer) og seksjonering.

Det vil også kunne bli aktuelt å tinglyse bestemmelser om felles rettigheter og plikter (inkl. kostnadsdeling) mht. bruk og vedlikehold av fellesarealer, felles grøntarealer, veier, ledninger mv., samt øvrige fellestiltak for de eiendommer som inngår i Farveriet og eventuelt øvrige eiendommer i området.

- 11.4 Kjøperen kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysing av nødvendige erklæringer knyttet til gjennomføringen av prosjektet Farveriet. Kjøper aksepterer videre at Eiendommen kan påheftes nye private og offentlige rådighetsinnskrenkninger dersom offentlige myndigheter krever det.

## **12 TILLEGGSBESTILLINGER/ENDRINGER**

- 12.1 Selger utarbeider tilvalgsliste hvor valgmulighetene for tilleggsbestillinger og endringer fremkommer. Kjøper er gjort spesielt oppmerksom på at dette er et stort prosjekt med mange leiligheter som gjennomføres i en planlagt serieproduksjon. Det vil derfor i alminnelighet ikke

bli godtatt endringer eller tilleggsbestillinger utover tilvalgslisten, da dette vil gripe inn i den planlagte produksjonsprosessen, jf. buofl § 9, annet ledd.

- 12.2 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 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.
- 12.3 Alle tilleggsbestillinger/enderinger skal være Selger i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av Selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan.
- 12.4 Kjøper kan ikke kreve utført tilleggsbestillinger/enderinger som endrer Selgers vederlag på mer enn 15 % av Kjøpesummen.
- 12.5 Der tilvalg overstiger kr 250 000,- vil Selger eller Selgers representanter/entreprenør ha rett til å fakturere Kjøper før overtakelse. Dette forutsetter at Selger stiller nødvendige garantier iht. bustadoppføringslova § 12 og § 47 før Kjøper plikter å betale.
- 12.6 Dersom Kjøper ønsker tilleggsbestillinger/enderinger skal dette fremsettes/bestilles skriftlig. Selger oppgir pris og fremdriftsmessig konsekvens. Alle tilleggsbestillinger/enderinger skal faktureres av Selger eller den Selger utpeker, og betales direkte til Meglers klientkonto. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. buofl. § 44. I den grad det tillates endringer utover tilvalgsliste, jf. pkt. 12.1, må Kjøper påregne betydelige kostnader til administrasjon, tegningsrevisjoner osv.
- 12.7 Selger har rett til å foreta mindre endringer i utførelse, konstruksjon, materialvalg, tomtetilpasninger, rørføringer o.l. i forbindelse med detaljprosjekteringen som ikke reduserer Eiendommens kvalitet vesentlig, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper skriftlig om slike endringer.
- 12.8 Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer som er nødvendige som en følge av offentlige pålegg eller endrede tekniske krav, samt endringer i inndelingen av andre seksjoner enn Eiendommen.

### **13 FREMDRIFT OG FERDIGSTILLELSE**

- 13.1 Leiligheten forventes på tidspunkt for signering av Kjøpekontrakten å kunne ferdigstilles i løpet av 2. halvår 2028 uten at dette er å anse som bindende frist for overlevering. Overlevering vil kunne skje både tidligere og senere enn antatt tidsrom for ferdigstillelse. Dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende, og utløser ikke dagsmulkt.
- Ca. 10 uker før ferdigstillelse vil Selger skriftlig varsle Kjøper om endelig og bindende overleveringstidspunkt ("**Overtakelse**").
- 13.2 Dersom Eiendommen ikke er klar til overlevering til varslet Overtakelse og dette ikke skyldes forhold omtalt i pkt. 13.3 og 13.4, kan Kjøper kreve dagmulkt i henhold til buofl. § 18. Dagmulkt beregnes med 0,75 promille av Kjøpesummen korrigert for endringer og tillegg, og regnes for hver kalenderdag frem til Eiendommen overleveres. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager.
- 13.3 Dersom arbeidene forsinkes av forhold Kjøper svarer for, har Selger krav på fristforlengelse og dekning av sine merkostnader jf. buofl. §§ 11 og 43.
- 13.4 Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor Selgers kontroll har Selger krav på fristforlengelse jf. buofl. § 11. Selger plikter i så tilfelle å varsle Kjøper skriftlig så snart Selger blir oppmerksom på at dette kan skje. Se for øvrig punkt 9.4 om at Selger ikke er ansvarlig for forsinket hjemmelsoverføring som skyldes sen offentlig saksbehandling.

## **14 FORHÅNDSBEFARING**

- 14.1 Ca. 2 uker før Overtakelse innkaller Selger til en forhåndsbefering hvor forhåndsprotokoll føres.

## **15 OVERTAKELSE**

- 15.1 Selger innkaller Kjøper skriftlig med informasjon om oppmøtetid og sted for gjennomføring av Overtakelse for Eiendommen (bruksenheten og fellesarealer). Før Overtakelse kan finne sted skal det foreligge midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for Eiendommen.
- 15.2 Kjøper har ikke rett til å overta Eiendommen før hele Kjøpesummen, inklusive endringer/tilleggsbestillinger, omkostninger og eventuelle renter i henhold til pkt. 7 er innbetalt og registrert på Meglers klientkonto.
- 15.3 Kjøper kan kun nekte Overtakelse dersom Eiendommen på overtakelsestidspunktet har vesentlige feil eller mangler som gir rimelig grunn til å nekte Overtakelse. Overtakelsesforretning kan følgelig holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider som ikke er til hinder for at Eiendommen kan bebos. Sesongavhengige utendørsarbeider, samt gjenstående mindre vesentlige arbeider, er ikke til hinder for at Overtakelse kan skje. For øvrig er Kjøper gjort kjent med og aksepterer at de ulike byggene i Prosjektet for øvrig kan bli ferdigstilt og overlevert trinnvis, og at Overtakelse derfor kan finne sted før Prosjektet, herunder hele eller deler av fellesarealet, øvrige utomhusområder er ferdigstilt. Kjøper vil uansett kunne få rett og plikt til å overta Boligen før ferdigattest foreligger.
- 15.4 Kjøper aksepterer at eierseksjonssameiets styre overtar andel fellesareal på vegne av Kjøper. Kjøper gir ved underskrift på denne Kjøpekontrakten styret fullmakt til å overta fellesarealer. Fullmakten innebærer også en rett for styret til å beslutte eventuelt tilbakehold/deponering for ikke fullførte eller mangelfulle arbeider på fellesarealene. Overtakelsesforretning for fellesarealene kan gjennomføres før overtakelsesforretning for de enkelte seksjoner.
- 15.5 Under overtakelsesforretningen skal Selger påse at det føres overtakelsesprotokoll som underskrives av begge parter. Kjøperen (representert ved sameiets styre hva gjelder fellesarealene) skal sørge for å protokollføre de mangler man eventuelt påberoper seg vedrørende Eiendommen (og fellesarealene). Det kan ikke senere påberopes mangler man oppdaget eller burde ha oppdaget i forbindelse med overtakelsesforretningen. Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger kan ikke påberopes etter Overtakelsen.
- 15.6 Dersom Kjøper har krav mot Selger som følge av forsinket eller mangelfull ytelse, har Kjøper rett til å holde tilbake en så stor del av vederlaget som er nødvendig for å sikre kravet, buofl. §§ 24 og 31. Betaling anses likevel for å ha skjedd dersom Kjøper deponerer det omtvistede beløp på Meglers klientkonto i medhold av buofl. § 49. Krav om deponering som er kjent på overtakelsestidspunktet skal fremgå uttrykkelig av overtakelsesprotokollen med angivelse av beløp som kreves deponert.
- 15.7 Såfremt fullt oppgjør i henhold til Kjøpekontrakten er bekreftet disponibelt på Meglers klientkonto, utleveres nøkler til Eiendommen ved overtakelsesforretningen. Selger sørger for å innhente slik bekreftelse.
- 15.6 Eiendommen anses for ferdigstilt på dato for overtakelsesforretning, dersom Kjøper uten gyldig grunn ikke møter til overtakelsesforretning. Forutsatt at Kjøper er varslet på den måte som fremgår av buofl. § 15, anses Eiendommen i disse tilfeller som godkjent og overtatt selv om Kjøper ikke har vært til stede, jf. buofl. §§ 14 og 15, forutsatt at fullt oppgjør er innbetalt.
- 15.7 Eiendommen overleveres i byggrensjort stand.
- 15.8 Inntil utbyggingen av prosjektet er ferdigstilt, har Selger og/eller andre utbyggere rett til bruk og rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer og utstyr på sameiets eiendom.

Eventuelle skader dette måtte påføre Eiendommen, skal Selger innen rimelig tid utbedre. Kjøper er innforstått med at det vil finne sted byggearbeider og anleggsvirksomhet i bygget, på felles utearealer og i området for øvrig etter Overtakelse.

- 15.9 Eiendommen står fra dato for Overtakelse for Kjøpers regning og risiko i ethvert tilfelle. Eiendommens utgifter og inntekter avregnes fra dato for Overtakelse.
- 15.10 I nyoppførte boliger forventes i noen grad svinn og krymping av materialer, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i tapet og maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av naturlig krymping i konstruksjoner/trevirke etc. For slike forhold er Selger ikke ansvarlig. Skulle det være oppstått mangler hvor utbedringskostnaden er urimelig i forhold til den betydning manglene har for boligens bruksverdi, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag svarende til verdireduksjonen i stedet for å foreta utbedring.
- 15.11 Det er Selgers plikt å fremskaffe ferdigattest for Eiendommen. Kjøper er kjent med at denne normalt først foreligger lang tid etter Overtakelse. Kjøper kan således ikke gjøre mangels- og/eller forsinkelsesbeføyelser gjeldende på det grunnlag at det tar tid før ferdigattest er utstedt.

## **16 REKLAMASJON**

- 16.1 Vil Kjøper gjøre gjeldende mangler som var eller burde vært oppdaget på Overtakelse, må det skriftlig reklameres så snart som mulig. Det samme gjelder ved ettårs befarings, jf. buofl. § 30 (3). For øvrig må Kjøper skriftlig reklamere overfor Selger innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen.
- 16.2 Ved mangler som har forårsaket eller kan forårsake skade på Eiendommen, har Kjøper plikt til å begrense skadeomfanget inntil mangelen utbedres.
- 16.3 Kjøper har ikke anledning til å sette utbedringsarbeidene bort til andre og kreve kostnadene dekket fra Selger, med mindre Selger unnlater å rette mangler innen rimelig tid jf. buofl. § 32.
- 16.4 Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter følgende punkter:
- a) Sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer, jf. punkt 15.10 ovenfor,
  - b) Mangler som oppstår på grunn av Kjøpers mangelfulle vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av Eiendommen med utstyr, og
  - c) Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter Overtakelse som Selger ikke kan lastes eller ha ansvaret for.
- 16.5 Eventuelle reklamasjoner og etterarbeider vil bli utført mest mulig samlet for alle boligene, så sant ikke normal bruk av Eiendommen krever at en eventuell feil utbedres omgående. Dersom det ikke er til ulempe for Kjøper, kan Selger kreve at retting av mangler som rettmessig påberopes etter overtakelse skal utstå til etter at ettårsbefaring er avholdt.
- 16.6 En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn 5 år etter Overtakelsen, med mindre Selger har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med god tro, jf. buofl. § 30.

## **17 ETTÅRSBEFARING**

- 17.1 Ca. 1 år etter overtakelsesforretning vil det fra Selgers side bli varslet om ettårsbefaring jf. buofl. § 16. Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter forhold nevnt i pkt. 15.10 og 16.4. Ved ettårsbefaringen skal Selger føre protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen.
- 17.2 Ved utbedring av eventuelle mangler forplikter Kjøper seg til å gi Selger og dennes representanter adgang til Eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på



hverdager mellom kl. 07.00 og 16.30. Kjøper er forpliktet til å kvittere for arbeidene etter hvert som disse utføres.

## **18 SÆRLIGE BESTEMMELSER**

- 18.1 Kjøper er gjort spesielt oppmerksom på at det vil forekomme byggearbeider, som blant annet bringer med seg støy, støv, redusert fremkommelighet med mer en periode etter overlevering. Selger har intet ansvar for ev. ulemper som følger av den videre utbygging ut over det som fremgår av punkt 15.8 ovenfor. Selger har videre intet ansvar for eventuelle ulemper som følge av at utbyggingsplanene i området endres. Det anbefales spesielt å følge med på de planer og prosesser som pågår for området via bl.a. Drammen kommune v/Plan og bygningsetaten.
- 18.2 Eventuell transport av Kjøpekontrakten før ferdigstillelse av Eiendommen skal godkjennes av Selger, som kan nekte transport på fritt grunnlag. Det er uansett en forutsetning for Selgers samtykke til transport at Selgers standard transportkontrakt benyttes. Selger kan stille visse betingelser for gjennomføring av transport. Det kan ikke påregnes samtykke til transport de siste 8 ukene før overtagelse. Selger anbefaler at prosjektets megler benyttes. Ved transport av Kjøpekontrakten skal Kjøper i tillegg betale kr 50 000 til Selger for merarbeidet. Denne sum kan trekkes av Kjøpers eventuelle innbetalinger på klientkonto. Signert transportkontrakt må være Selger i hende innen én måned før varslet overtakelse. Kjøper er også gjort oppmerksom på at transport av garantien ved salg av Eiendommen i garantiperioden må godkjennes av garantisten. Profesjonelle kan ikke transportere kontrakten. Ved videresalg/direkte overskjøting (for profesjonelle) vil det påløpe et gebyr til selger på kr. 50 000,-. Signert kontrakt må være selger i hende senest innen én måned før varslet overtagelse.

Dersom denne Kjøpekontrakt overdras av Kjøper før ferdigstillelse, plikter den nye kjøperen å tre inn i alle de avtaler som er etablert, herunder endringsavtaler og tilleggsbestillinger. Kjøper gjøres dog oppmerksom på at han hefter for dette kontraktsforhold inntil ny Kjøper har signert alle dokumenter vedrørende salget og innbetalt tilsvarende beløp som Kjøper etter denne kontrakt har gjort. Kjøper har heller ikke anledning til å motsette seg overskjøting av leiligheten til seg, dersom han på overtakelsestidspunktet ikke har utpekt ny eier som har oppfylt kontrakts- og oppgjørsbestemmelsene i Kjøpekontrakten.

- 18.3 Alle som skal stå som eiere iht. kontrakt må være registrert som budgiver og signere bud elektronisk med BankID. Eventuell endring av eierskap eller navnendring fra Kjøpers side etter bud/aksept vil kreve Selgers forutgående samtykke, som kan nektes på fritt grunnlag. I den forbindelse vil det påløpe et honorar på kr 25 000,- inkl. mva. til Megler, som innbetales i forbindelse med endringen. Endringen må være megler i hende innen én måned før varslet Overtakelse og kan kun omfatte familiemedlemmer i rett nedad- eller oppadstigende relasjon.
- 18.4 Selger og Kjøper har ingen krav mot hverandre dersom Eiendommens areal skulle vise seg å være inntil 5 % mindre/større enn det oppgitte areal.
- 18.5 Kjøper kan avbestille boligen inntil Overtakelse har funnet sted. Ved avbestilling kommer reglene i bustadoppføringslova kapittel VI til anvendelse. I et slikt tilfelle skal Kjøper dekke hele Selgers økonomiske tap.

## **19 FORBEHOLD**

- 19.1 Selger kan kansellere inngått Kjøpekontrakt frem til 31.12.2026 dersom ikke nødvendig forhåndssalg eller tilfredsstillende finansiering er oppnådd. Videre kan Selger kansellere dersom styrets godkjenning, igangsettelsestillatelse eller annen nødvendig tillatelse fra kommunen eller annen offentlig myndighet ikke gis innen samme frist. Selger skal sende skriftlig varsel til Kjøper når grunnlaget for forbeholdene er bortfalt og kontrakten derved er endelig, sammen med angivelse av forventet tidspunkt for overlevering (Overtakelse). Selger skal sende skriftlig varsel til Kjøper når grunnlaget for forbeholdene er bortfalt og kontrakten derved er endelig.

Kansellering anses skjedd på det tidspunkt Selger har sendt meddelelse om dette. Dersom kanselleringsretten benyttes, får Kjøper tilbakebetalt eventuelt innbetalt kjøpesum inkludert eventuelle renter. For øvrig kan Kjøper ikke fremme krav mot Selger som følge av kanselleringen. Selger stiller garanti i medhold av buofl. § 12 straks etter at samtlige forbehold i dette punkt 19.1 er løftet, eller senest når byggearbeidene starter, jf. buofl. § 12 (2).

- 19.2 Kjøper er gjort kjent med at den endelige arealfordeling/oppdeling av prosjektet ikke er fastlagt på avtaletidspunktet. Antall eierseksjonssameier som vil bli etablert i prosjektet eller størrelsen på det enkelte sameie er følgelig ikke endelig besluttet.

Selger forbeholder seg derfor retten til å dele opp prosjektet i flere eierseksjonssameier og/eller gårds- og bruksnumre, herunder å omdisponere det enkelte areal slik at boligarealer endres til næringsareal, eller at boligsammensetningen endres (f. eks ved at leiligheter slås sammen eller deles). Dette kan medføre endringer i planlagt fasade; herunder blant annet plassering av vinduer. Selger forbeholder seg videre retten til å justere størrelsen på det enkelte sameie i forhold til hva som er hensiktsmessig med hensyn til utbyggingstakt, fremtidig drift og bruksrettigheter.

Det tas også forbehold om at hele eller deler av adkomstveier, ledninger mv. vil kunne bli etablert som en egen matrikkelenhet, og at sameiets/den enkelte seksjonseiers rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av slike arealer vil fremkomme gjennom tinglyste erklæringer, etablering av realsameier, velforeninger eller annen hensiktsmessig organisering

Innenfor det enkelte eierseksjonssameiet vil deler av fellesarealet kunne være forbeholdt til eksklusiv bruk, drift og vedlikehold for boligseksjonene, hvilket i tilfellet vil beskrives nærmere i eierseksjonssameiets vedtekter, seksjonering og/eller ved tinglysing av rettigheter. Alle seksjoner skal uansett ha vederlagsfri rett til rømning og/eller nødvendig adkomst til innvendige og utvendige tekniske anlegg og bruksarealer som er eksklusive for den enkelte seksjon over alle fellesarealer på Eiendommen.

- 19.3 Kjøper aksepterer ved signering av Kjøpekontrakten at Selger fritt kan transportere Kjøpekontrakten og eventuelle senere avtaler til annet selskap i Selgers konsern.
- 19.5 Kjøper er kjent med at Kjøpekontrakten er utarbeidet på et tidlig tidspunkt i utbyggingen og det tas forbehold om endringer i dokumentene 4.1.2 – 4.1.10. Det tas også forbehold om endringer i offentlige dokumenter, jf. punkt 5.
- 19.6 Kjøper aksepterer eventuelle konsekvenser av de forbehold som fremkommer av dette punkt 19 og kan ikke fremme krav mot Selger pga. dette.
- 19.7 Selger tar forbehold om at insekter/smådyr som maur og skjeggkre/sølvkre kan forekomme i leiligheten, og tar ikke ansvar for dette.

## **20 FORSIKRING**

- 20.1 Eiendommen holdes fullverdiforsikret av Selger fra byggestart og frem til Overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer tilført Eiendommen, jf. buofl. § 13 siste ledd. Selger inngår på vegne av sameiet og for sameiets regning avtale om forsikring av bygningen fra ferdigstillelse.
- 20.2 Dersom det skulle inntreffe brann eller annen skade under byggetiden som dekkes av forsikringen, eller som skyldes forhold utenfor Selgerens kontroll, skal avtalen likevel opprettholdes fullt ut idet skadeserstatningen tilfaller Selger, som på sin side plikter å foreta gjenoppbygging etter opprinnelige tegninger innen rimelig tid. Selger vil ved tilfelle som nevnt her ikke ha noe ansvar for Kjøpers forsinkede innflytting jf. buofl. § 17.
- 20.3 Kjøper tegner selv innbo- og løsøreforsikring.

## **21 ETABLERING AV EIERSEKSJONSSAMEIE**

- 21.1 Kjøper er innforstått med at man som Kjøper av en seksjon blir sameier/seksjonseier i henhold til lov om eierseksjoner. Kjøper har rett og plikt til å følge den til enhver tid gjeldende eierseksjonsloven og de til enhver tid gjeldende vedtekter.
- 21.2 Fellesutgiftene for Eiendommen fastsettes av eierseksjonssameiet. Hvor store utgiftene blir, avhenger av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer. Et forventet nivå ved Overtakelse vil ligge på ca. kr. 38 per kvm BRA-i pr måned. I tillegg kommer a-konto forbruk fjernvarme og varmtvann ca. kr. 12 per kvm BRA-i pr måned. TV-pakke og fibernett kommer i tillegg, og Kjøper bestiller selv bredbåndskapasitet og TV pakke etter ønsker og behov fra leverandør utpekt av selger. Kostnader til forbruk av vann/ avløp er ikke inkludert i fellesutgiftene og faktureres direkte fra Drammen kommune. Fellesutgifter for garasje plass antas å bli ca. kr. 200,- pr. måned pr. garasje plass. Det foreligger utkast til budsjetter som utleveres på forespørsel. Driftsbudsjett og fellesutgifter vedtas av styret og fremlegges til orientering på sameiets årsmøte.
- 21.3 For eierseksjonssameiet er det utarbeidet foreløpige vedtekter, se pkt. 4.7. Disse vedtekter aksepteres av Kjøper. Selger har rett til å tilpasse vedtektene frem til overtakelse, og vil bl.a. endre vedtektene i samsvar med eventuelle endringer i eierseksjonslovgivningen. Selger innkaller til ekstraordinært årsmøte ca. 1 måned før overtakelse av boligseksjonene for å velge styre til eierseksjonssameiet. Selger vil kunne være eier av og kan i tilfelle stemme på vegne av eventuelle usolgte seksjoner. Kjøpere av de solgte seksjonene har rett til å stemme på ekstraordinært årsmøte selv om overtakelse ikke er gjennomført.
- 21.4 For at eierseksjonssameiet skal være i drift ved Overtakelsen vil Selger engasjere bl.a. forretningsfører, vaktmestertjeneste og leverandør for tele/data for sameiet og for sameiets regning. Avtalen kan tidligst sies opp 3 år etter det ekstraordinære årsmøtet som avholdes i forbindelse med overtakelse av boligseksjonene.
- 21.5 Kjøper er kjent med at de andre seksjonseierne har lovfestet panterett i Eiendommen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. I henhold til ny eierseksjonslov § 31 tilsvarende panteretten 2 ganger grunnbeløpet i folketrygden.
- 21.6 Selger innkaller styret til overtakelsesforretning for eierseksjonssameiets fellesarealer innenfor det aktuelle byggetrinn. Det skal føres protokoll og eventuelle mangler og gjenstående arbeider som skal utbedres av Selger skal noteres. Fremdriften og ferdigstilling av disse arbeider skal også protokolleres.
- 21.7 Til sikkerhet for at arbeider som skal gjøres i henhold til punkt 21.6 utføres, skal det mellom styret og Selger avtales et beløp som kan sperres hos Megler. Selger kan alternativt stille bankgaranti for hele beløpet. Styret plikter å kvittere ut fortløpende for utførte arbeider i henhold til protokoll slik at tilsvarende tilbakeholdt beløp kan utbetales.

## **22 PLIKTIG MEDLEMSKAP I VELFORENING**

- 22.1 Det kan bli etablert et vel, bestående av eiendommer/eierseksjonssameier som blir etablert i Farveriet. Dersom et slikt vel etableres har seksjonseierne plikt og rett til å være medlem av velet. Velforeningen har til oppgave å ivareta medlemmenes felles interesser.
- 22.2 Kjøper er kjent med at bestemmelser om pliktig velmedlemsskap kan bli tinglyst på Eiendommen.
- 22.3 Den enkelte eiendom/eierseksjonssameie er som medlem av velet pliktig å betale årskontingent/driftsutgifter fastsatt av velforeningens årsmøte.

## **23 BEFARING PÅ BYGGEPLASS**

- 23.1 Ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og dette medfører meget redusert tilgjengelighet for Kjøper. Besøk på byggeplassen frem til forhåndsbefaring og Overtakelse skal derfor avtales særskilt med Selger/Megler. Selgers representant skal være tilstede.

## **24 E-POSTKOMMUNIKASJON**

- 24.1 Partene er enige om at e-postkommunikasjon kan benyttes mellom partene og at dette regnes om skriftlig kommunikasjon, jf. buofl. § 6 a.

## **25 TVISTER**

- 24.1 Partene har gjennomgått Kjøpekontrakten samt medfølgende dokumenter jf. Pkt. 4 og 5 og er enige om at den utgjør den fullstendige avtale mellom Partene. Diskusjoner, alternativer, muligheter, mv. som ikke er nærmere beskrevet i Kjøpekontrakten med bilag, er således ikke avtalt mellom Partene.
- 24.2 Tvister angående forståelse av Kontrakten eller praktiseringen av denne, skal primært løses ved forhandlinger mellom Partene. Hvis enighet ikke oppnås, skal tvisten løses ved domstolsbehandling.

\*\*\*\*\*

Denne Kjøpekontrakt blir signert digitalt med BankID. Kjøper for tilsendt et signert eksemplar etter at begge parter har signert.

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

Selger:

---

Skramstadkvartalet AS  
v/David Andersen iht. fullmakt

Kjøper:

---

<loadcust 2:0><cname>

---

<loadcust 2:1><cname>

## LEVERANSEBESKRIVELSE

### GENERELT

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner.

Beskrivelsen suppleres av romskjema som redegjør spesielt for overflater og utstyrsleveranse for leilighetene. Dersom det skulle forekomme at denne beskrivelsen og romskjema er i motstrid, har romskjema forrang. Av romskjema er det spesifisert referanseprodukter. Det tas et generelt forbehold om at det kan leveres tilsvarende eller likeverdige produkter.

Det kan forekomme avvik mellom beskrivelse og den øvrige salgsinformasjonen. I slike tilfeller er det alltid denne beskrivelse som er retningsgivende. Selger tar også forbehold om myndighetenes endelige godkjenning av prosjektet og planene.

Enkelte illustrasjoner i tegningsmateriale og øvrig salgsmateriell kan vise forhold som ikke er med i leveransen, så som møblering, kjøkkenløsning, garderobeinnredning, fargevalg, tepper, dør- og vindusform, belysning, bygningsmessige detaljer, f.eks. fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, utomhusdetaljer, blomsterkasser, beplantning etc.

Det tas forbehold om mindre avvik fra de oppgitte arealer, da beregningene som fremkommer i liste vedlagt kjøpekontrakten er foretatt basert på kontraktstegninger. Salgstegningene i prospekt er ikke egnet for måltakning, da det er de ferdig

prosjekterte og detaljerte arbeidstegninger det bygges etter. Dette innebærer også at oppgitte høyder, vinkler og himlingsutforming i enkelte rom kan bli justert i forbindelse med detaljprosjekteringen. Romstørrelser og balkonger i oversikten er avrundet ned til nærmeste hele tall. Arealene i salgsmaterialet er ikke å betrakte som eksakte arealer, og inntil 5% avvik fra det markedsførte arealet gir ikke grunnlag for prisjustering.

Videre kan vindusstørrelser og åpningsbarhet, samt vindu- og dørplassering, avvike fra de generelle planer, som følge av bl.a. bærestruktur, energiberegninger og den arkitektoniske utformingen av bygget. Det presiseres at kjøkkenomfang leveres i henhold til egen kjøkkentegning. Egen kjøkkentegning for den enkelte leilighet vil bli utarbeidet og overlevert i forbindelse med tilvalgsmøtet.

Tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningsloven, herunder kravene i teknisk forskrift, TEK17. Alle opplysningene i denne beskrivelsen er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, uten vesentlig å forringe den generelle standard. Følgelig vil slike endringer ikke gi grunnlag for prisavslag.

Prosjektet er rammesøkt iht. TEK17.  
Saksnummer 23/10906.

### PROSJEKTETS ORGANISASJON

Utbygger er Skramstadkvartalet AS v/ Oxer Eiendom AS.

Prosjektseiere fra Røisland & Co AS vil forestå salget av boligene, og oppgjør.

Arkitekt for prosjektet er Halvorsen & Reine AS. Byggingen gjennomføres i form av totalentreprise.

### BEBYGGELSEN

Bebyggelsen er en randbebyggelse mot omkringliggende gater i en kvartalsstruktur. Nybygg i 3-6 etasjer som trappes i høyde mot eksisterende bygg og danner et felles gårdsrom. Under gårdsrom og nybygg er det en felles kjeller under terreng.

Det er i alt 78 leiligheter i nybygg. I eksisterende bygg Tomtegata 29 etableres det 2 leiligheter, et fellesareal for beboere i 2. etasje, og et næringslokale i 1. etasje utadrettet mot Tomtegata. Eksisterende bygg Nedre Storgate 52 er en flermannsbolig som planlegges rehabilitert.

Det er skrånende terreng med gateløp fra nord til sør, og bebyggelsens plan 1 og gårdsrom trappes etter dette.

Sportsboder, sykkelparkering, tekniske rom, og parkering for boligene, er plassert i kjeller, U1. Adkomst til parkering og kjeller via felles innkjøring fra Omstedgata. Det blir adkomst til alle etasjer, med unntak av enkelte takterrasser, fra kjeller via heiser og trapper i nybygg.

### EIENDOMMEN

Eiendommen er et kvartal på Nedre Bragernes i Drammen kommune, omkranset av Prins

Oscars gate mot vest, Nedre Storgate i nord, Omstedgata i øst og Tomtegata i syd.

Eksisterende eiendommer er Nedre Storgate 50 (113/418), Nedre Storgate 52 (113/1192), Tomtegata 29 (113/1193).

### **UTOMHUS**

Utomhusarealet vil få alminnelig god kvalitet. Det vises til landskapsplan som er av illustrativ karakter.

Arealet i gårdsrommet eies i sin helhet av boligsameiet, men vil være allment tilgjengelig ved gangforbindelse fra Prins Oscars gate og Nedre Storgate.

Gårdsrommet opparbeides med arealer for lek og rekreasjon, innrammede grøntareal med beplantning, og gangareal med belegningsstein, heller og belysning. Det leveres et drivhus og en pergola.

Det etableres felles takterrasser på nybygg, med enkelte private parseller og terrasser.

Det leveres frostsikre spylekraner for å dekke gårdsrom, fasader, og takterrasser.

Selger forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming og materialvalg. Det tas et forbehold om at utomhusarealer ikke er ferdig opparbeidet ved overlevering av boligene.

### **PARKERING**

Parkering finner sted i felles parkeringskjeller. Det blir totalt ca. 38 parkeringsplasser. Endelig antall og fordeling avklares i detaljprosjektering.

Parkeringskjeller får adkomst fra Omstedsgata. Betonggulv i parkeringskjeller leveres uten sluk. Det etableres nedsenk i kjøresoner, hvorfra overflate vann blir pumpet fra overvannskum. Det må påregnes tidvis noe vann på gulvet som følge av bl.a. snøsmelting fra biler.

Støvbinding med hvit farge på betongvegger og søyler, søyler markert med kontrastfarge eller tilsvarende varsling opp til 1m høyde.

De faste parkeringsplassene oppmerkes til ca. 2,5 meter bredde.

Laveste fri etasjehøyde ca. 2,1 meter. Stedvis langs vegger i kjøresoner og langs vegger på deler av biloppstillingsplassene kan høyden være lavere.

Alle p-plasser forberedes for EL-billader. EL-billader kan bestilles som tilvalg.

Parkeringsplasser kan kjøpes separat mot ekstra kostnad. Det går frem av prislisen hvilke leiligheter som har allokert rett til kjøp av garasje plass.

### **RENOVASJON**

Felles avfallsrom i 1 etasje mot Nedre Storgate, med inngang fra bakgård og gate, oppstilling av renovasjonsbil i gate. Plassering fremkommer på plantegning av 1 etasje/ landskapsplan.

### **VANN- OG AVLØPSFORHOLD**

Offentlig tilknyttet.

### **BODER OG SYKKELPARKERING**

Leiligheter leveres med boder og oppbevaringsplass iht. forskrift. De leiligheter som leveres med innvendig bod, eller omkleddningsrom, for oppbevaring fremgår av tegninger. I tillegg leveres det sportsbod til leilighetene iht. forskrifter. Sportsboder er lokalisert i leiligheten eller i kjeller, i adskilt rom fra parkeringskjeller. Sportsboder leveres med nettingvegger og nettingdør med feste for hengelås. Sportsboder er ikke beregnet for lagring av bøker, klær og annet som normalt lagres tørt i leiligheten.

Det leveres stativer for sykkelparkering både utomhus og innendørs. Innvendig sykkelparkering i kjeller. Sykkelrom i kjeller kan benyttes som rom for reparasjon av sykler og ski.

### **INNVEDIGE FELLESAREALER**

Inngangsparti med trapper, heiser og korridorer er fellesarealer. Det leveres låsbare postkasser tilpasset låssystem innenfor ytterdør i felles trappeoppgang iht. Posten Norge sine krav. Trappeoppganger og fellesganger leveres med malte vegger, enhetlig belysning, dørstoppere og etasjeanvisning. På gulv legges gulvbelegg.

Inngangspartiene i 1. etg (frem til heis) oppgraderes med flis på gulv.

### **HEIS/TRAPP**

Hver oppgang i nybygg leveres med heis og trapp som dekker samtlige etasjer inkludert parkeringskjeller, foruten enkelte takterrasser. Heis leveres med toveis kommunikasjon til alarmsentral.

I Tomtegata 29 leveres det løftebord i trappeoppgang.

## **FELLESROM**

Et fellesrom plassert i 2 etasje av Tomtegata 29 vil være tilgjengelige for beboere. Arealets funksjon er et forsamlingslokale.

Fellesrom vil få normal god kvalitet. Slitebestandig teppegulv, malter vegger og systemhimling eller fast gipshimling. Enhetlig belysning/downlights i himling. Det leveres et kjøkken med integrert oppvaskmaskin, vask, komfyr med kokeplate, kjøleskap og ventilator med kullfilter eller plasmafilter. Wc-rom med HC-funksjon.

Selger forbeholder seg her retten til å bestemme endelig utforming og materialvalg.

## **BÆRESYSTEM OG YTTERVEGGER**

Nybygg oppføres med bæresystem hovedsakelig utført i betong og stål. Etasjeskiller planlagt levert i betong. Yttervegger og fasader utføres hovedsakelig av bindingsverk med kledning som angitt i avsnitt under. I eksisterende bygg er det bæresystem med trebjelkelag som forsterkes for å ivareta tekniske krav.

## **FASADER OG BALKONGER**

De sammenhengende bygningsvolumene er brutt opp med nedtrapping av høyden, skrå takflater og takopplett. Ulike materialer understreker oppdeling av bygningsvolumene. Det benyttes ulike varianter og farger av tegl, puss, treverk,

platekledning og båndtekking. Nybygg har generelt teglfasader mot gate, og trekledning mot gårdsrom.

Alle balkonger leveres i betong med tregulv/tremmegulv, med eventuell oppheng med skråstag. Avrenning til nedløp langs yttervegg. Undersiden av balkong leveres som ubehandlet betong. Balkongdekker er å anse som en utvendig konstruksjon. Mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne oppstå på gulvflaten etter regnvær.

Omremming av balkong med beslag. Det tas forbehold om at omramming på balkonger kan endres. Rekkverk utføres med stående spiler i pulverlakkert utførelse. Franske balkonger, leveres med spiler.

Enkelte balkonger kan leveres med lydabsorbenter med lys farge i tak over balkong. Aktuelle balkonger avklares i detaljprosjekteringsfasen, da detaljerte beregninger for akustikk og omfang lydreduksjon ikke er utført.

Enkelte balkonger, på byggets hjørner mot gate, blir levert med innglassing med foldedør eller skyvedører for å ivareta lydkrav. De leiligheter dette gjelder fremgår av salgstegninger.

## **TERRASSER**

Terrasser på bakkeplan av gårdsrom leveres med tregulv/ tremmegulv, med omramming og skjerming slik det fremgår av landskapsplan.

Takterrasser leveres med tredekke, og plantefelt. Fellesareal med møblering av benkebord og loungebenker. Private parseller og terrasser

avgrenses av plantefelt eller skjermvegger der høyde vil variere, slik det fremgår av landskapsplan. På takterrasser leveres rekkverk av glass eller spiler. Alternativt føres fasade (parapet) helt opp og utgjør rekkverket.

Det tas forbehold om at landskapsplaner ikke er detaljprosjektert og at endringer vil kunne forekomme.

## **GRUNN OG FUNDAMENTER**

Byggene er planlagt fundamentert på betongpeler med dragersystem og tykt betonggulv.

## **VINDUER/DØRER**

Vinduer leveres med tremateriale innvendig og aluminiumskledning utvendig. Farge RAL 7021.

Vinduer med isolasjonskrav iht. energikrav. Dugg på utsiden av vinduer vil kunne forekomme. Det tas forbehold om at enkelte vinduer ikke blir åpningsbare som følge av brannkrav, arkitektoniske valg eller dersom dette ikke synes hensiktsmessig i forhold til bruken. En mindre stender mellom fast vindu og balkongskyvedør kan forekomme der konstruksjonen tilsier det. Lyd- og brannkrav kan medføre avvik fra standard vindustype.

Låser og beslag leveres i rustfritt stål utførelse.

Innvendige dører leveres med hvite dørblader, samt hvitmalt karm, utføring og hvitmalt geriker med synlig innfesting.

Til balkonger og takterrasser leveres med dør iht. tegning. Farge RAL 7021. Enkelte leiligheter leveres med slagdør til balkong, mens andre med skyvedør.

Franske balkonger leveres med slagdør, med mindre annet vises på tegning.

Leilighetsdør leveres med glatt overflate i farge RAL 7021 og FG-godkjent lås og kikkehull.

For slagdør eller skyvedør til balkong eller andre dører som ikke er rømningsvei vil åpningskraft kunne bli mer enn 30 N.

Solskjerming, med screen, leveres ikke som standard med mindre byggetekniske krav krever det. På øvrige vinduer vil solavskjerming eller forberedelse tilbys som tilvalg.

#### **GULV**

Gulv på badrom og separat wc belegges med fliser 30cm x 60cm i farge som fremkommer av romskjema. Nedsenket dusjsone belegges med 5 x 5 cm i tilsvarende farge. Øvrige gulv i leiligheter leveres med 1-stavs hvitpigmentert eikeparkett, samt hvitpigmentert eik gulvlist med synlige spikerhull.

I fellesareal, hovedtrapp med gangareal, leveres gulv med linoleum eller tilsvarende belegg. I inngangsparti og heisstol leveres gulvfliser.

#### **VEGGER**

Leilighetsskillevegger er i betong eller av stål/tre/gips/mineralull. Innvendige vegger av tre- eller stålstendere kledd med gipsplater. Mineralull i vegger mot bad/ wc. Innkassede synlige søyler kan forekomme i leilighetens vegger dersom bæresystemet tilsier det.

Baderomsvegger leveres med liggende fliser b x h = 60 x 30 cm i farge som fremkommer av romskjema. Øvrige vegger malt i lys farge som fremkommer av romskjema.

I fellesareal, hovedtrapp med gangareal, leveres malte betong- og gipsvegger.

#### **GARDEROBE**

Garderobeskap samt innredninger i entré/gang inngår ikke i standardleveranse fra Selger.

#### **HIMLING**

Himlinger leveres som hvitmalt betong, med forbehold om at synlige V-fuger kan forekomme. I oppholdsrom og soverom, er den generelle himlingshøyde ca. 2,50 meter. Rom med rør-, kanalføringer, bærekonstruksjoner, downlights o.l. får nedsenket himling eller lokale innkassinger. Takhøyden vil være minimum 2,2 meter der det er nedsenket himling, innkassinger.

På bad leveres hvit himling i metall eller gips med synlige skjøter og himlingshøyde på ca 2,2 meter.

I fellesareal, hovedtrapp med gangareal, leveres himling i hvitmalt betong og/eller akustisk himling ved behov. I gangareal med nedforet himling benyttes systemhimling.

#### **NEDFORINGER OG INNKASSINGER**

I entré/gang og i deler av leilighet blir det nedforet gipshimling og innkassinger med høyde ca. 2,20 m i den utstrekning dette er nødvendig for ventilasjonskanaler og tekniske installasjoner, brannisolering o.l. Disse vil bli overflatebehandlet

som en del av overflaten der konstruksjonen blir montert.

#### **LISTVERK**

Det leveres hvitpigmentert gulvlist i eik, tilpasset gulvet med synlig innfesting. Til dører benyttes ferdig hvitmalt listverk med synlig innfesting. Vindusmyg levers sparklet og malt som vegg. Taklister leveres ikke.

#### **FARGER**

Veggflater malt på byggeplass (betongvegger, gipsplatevegger m.m.) males i farger i henhold til romskjema. I fellesareal, hovedtrapp med gangareal, leveres malte vegger og detaljer med konseptfarger ulikt mellom hver trappeoppgang.

#### **KJØKKEN**

Kjøkkeninnredning tilsvarende innredning i henhold til romskjema. Kjøkken leveres med Led-lyslist under overskap. Armatur i krom slik det fremgår av romskjema (eller tilsvarende).

Kjøkken leveres med integrerte hvitevarer slik det fremgår av romskjema. Ovn i sort eller børstet stål. Induksjonstopp i svart utførelse. Benkeplate i laminat.

Kjøkken ventilator, type Røros Slimline eller tilsvarende, montert under overskap med kull eller plasmafilter. Kildesortering i 3 fraksjoner i skap under vask.

#### **BAD**

Bad leveres som prefabrikkerte våtromsmoduler, unntaksvis som plassbygde bad. Det leveres



veggmontert toalett i hvitt porselen med innebygget sisterner. Speil leveres med LED-lys og dobbelt stikk på vegg.

Dusjvegger leveres i herdet glass iht. baderstegninger.

Innredning er ellers i henhold til romskjema.

### **VENTILASJON**

Leilighetene leveres med balansert ventilasjon med varmegjenvinning med avtrekk fra våtrom og kjøkken.

I leilighet blir ventilasjonsaggregat plassert over himling i entre eller på vegg i bod. Det vil være en synlig luke i himling til aggregatet hvis monter i entré. Det er ikke kjøling eller mulighet for kjøling i leilighetene.

I leiligheter tilrettelagt for enkelt utleie av et rom med eget bad og minikjøkken, er ventilasjonen knyttet opp mot hovedleiligheten. På kjøkken i integrert utleiedel leveres ventilator med kullfilter eller plasmafilter.

### **OPPVARMING**

Oppvarming basert på to systemer. Hovedsystem med vannbåren varme ved fjernvarme i kombinasjon med elektrisk oppvarming.

I nybygg leveres vannbåren gulvarme i stue, kjøkken og entre. Dersom det er flere soverom leveres gulvarme i det minste soverommet. Det leveres elektrisk gulvarme på bad.

I eksisterende bygg Tomtegata 29 leveres vannbåren varme med radiatorer i stedet for i gulv.

Måleranlegg for hver leilighet enten inne i leiligheten eller i tavlekott i felles trapperom.

### **VARMTVANN**

Varmt forbruksvann leveres fra varmeanlegget i kjeller. Forbruk av varmt tappevann og varme måles per leilighet. Kostnaden kommer i tillegg til boligsameiets stipulerte fellesutgifter.

### **ELEKTRO/TV/TELEFON**

El-installasjoner utføres iht. gjeldende NEK.

Leilighetene leveres med skjult anlegg for elektro i den utstrekning det er praktisk mulig, men det vil kunne forekomme synlige utenpåliggende kabler på lydskillevegger og betongvegger. Alle elektriske punkt er plassert på vegg, takpunkt monteres ikke dersom ikke annet er spesifisert. For lyspunkt ved betonghimling leveres et El punkt på vegg ved himling.

Det leveres downlights i nedforet himling i gang og på bad. Se romskjema for beskrivelse av leveranse på balkonger.

Det leveres sikringsskap til hver leilighet. Hver leilighet får egen strømmåler plassert i fellesareal. Det leveres anlegg med IKT-kontakt i stue for kabel-TV/bredbånd i hver leilighet.

Tilknytningsavgift er inkludert.

Selger vil på vegne av boligsameiet besørge og forplikte boligsameiet med avtale for tilkobling til

internett og TV leverandør. Kostnadene kommer i tillegg til de stipulerte felleskostnadene for boligsameiet.

Den enkelte kjøper må selv bestille abonnement for eventuell fasttelefon.

Motorstyrt garasjeport med portåpner til de som har garasjeplass.

### **PORTTELEFON**

Det leveres porttelefonanlegg ringetablå med 2-veis kommunikasjon ved hver hovedinngang. Hver leilighet leveres med svarapparat plassert i entré. Det leveres ringeknapp utenfor hver leilighetsdør.

### **BRANN- OG RØYKVARSLING**

Det leveres forskriftsmessig brannvarsling for bygget. Leilighetene får integrert sprinklingsanlegg i tak, eventuelt øverst på vegg. Det blir synlige sprinklerhoder. Enkelte overbygde balkonger vil sprinkles iht. forskriftskrav.

Det leveres brannslukningsapparat til hver leilighet.

### **TEGNINGER AV TEKNISKE ANLEGG**

Tekniske anlegg og fremføringer til disse er inntegnet på kontraktstegninger som omfattes av kjøpekontrakt samt vist på illustrasjoner i best mulig grad med plassering i henhold til dagens prosjekteringsstatus. Endelig plassering av disse kan endres av selger i detaljprosjekteringsfasen ut fra hva som er hensiktsmessig og nødvendig.

### **ENERGIMERKING**

Leilighetene i nybygg vil få energimerke Energiklasse A.

### **FDV – FORVALTNING DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hver kjøper vil ved overtakelse få tildelt FDV-informasjon som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som er benyttet i leiligheten, og i tillegg adresselister over firma som er ansvarlig for de forskjellige arbeider.

Beskrivelse og brukerinstruks vil fremgå av brukerhåndbok som hver kjøper får ved overlevering av leiligheten.

### **TILVALG OG ENDRINGER**

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført.

Selger utarbeider en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider mot tillegg i kjøpesummen.

Eventuelle tidsfrister (herunder siste frist) for å gjøre eventuelle tilvalg vil fremgå av tilvalgsprogram. Etter dette vil det ikke være mulig å gjøre tilvalg som avviker fra standard leveranse. Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med 15 % eller mer, jf. Bustadoppføringslova § 9.

Inngås kjøpsavtale etter igangsetting, er kjøper kjent med at frister for tilvalg kan være utgått. Kjøper må ta forbehold i kjøpstilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg som forutsetning for avtalen.

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 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 og 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, kontraktstegninger mv. jf. Bustadoppføringslova § 44. For det tilfelle at kjøper forutsetter gjennomføring av bestemte tilvalg/endringer (andre enn slike som fremgår av tilvalgs-/endringsmeny), må kjøper ta særlig forbehold om dette i kjøpetilbudet. Dersom kjøper ønsker endrings/tilleggsarbeider utført skal dette bestilles skriftlig til selger.

### **ROM TILRETTELagt FOR Utleie**

Enkelte leiligheter har rom som enkelt kan leies ut. Disse leilighetene kan ved tilvalg oppgraderes med egen ringeklokke, brann-/lyddør, vegger med dobbel gips og isolasjon, egen postkasse, samt tv- og datapunkt. Oppgradering bestilles ved tilvalg. Kjøpere av leilighetene velger selv om rommet skal benyttes til utleie.

### **FORBEHOLD**

Alle opplysninger i denne beskrivelse er gitt med forbehold om rett til uten forutgående varsel å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis som et resultat av offentlige pålegg, for forsvarlig gjennomføring uten å forringe den generelle standard.

Kontraktstegninger og bilder i illustrasjonsbok er kun illustrasjoner og kan avvike i forhold til plan – og fasadetegninger som vedlegges kontrakt, herunder beskrivelse.

I nye bygg vil det kunne oppstå svinriss ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at oppsprekking mellom tak og veggflater samt dør- og vindusbelistning ikke kan kreves utbedret så lenge disse ikke innebærer avvik fra normal god håndverksmessig standard.

Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for tekniske installasjoner ikke er endelig inntegnet. Innkassinger vil ha varierende størrelse avhengig av leilighetstype og etasjeplan.

Priser på usolgte boliger kan uten forutgående varsel justeres av selger.

Det tas forbehold om eventuelle feil i beskrivelsen.

Asker den 05.06.2025  
Skramstadkvartalet AS ved  
Oxer Eiendom

Farveriet - Felles

Dato: 19.05.2025

| Rom                                           | Gulv                                                                                                                        | Vegger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Tak/himling                                                                                                      | Elektro                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Varme/Sanitær                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Ventilasjon                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Innredning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Annet                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Inngangspartier, trappeoppganger og gangareal | Trappeoppganger og gangareal: vinylbelegg.<br>Inngangsparti og heisstol leveres med fliser. Det vises til Designmanual ARK. | Malte vegger. Farge spesifiseres av ARK, forskjellige farger per oppgang. Det vises til Designmanual ARK.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Hvitmalt betong og/eller akustisk himling ved behov.<br>I gangareal med nedforet himling benyttes systemhimling. | Enhetlig belysning.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Iht forskriftskrav                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Iht forskriftskrav                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Det leveres låsbare postkasser tilpasset låssystem innenfor ytterdør i felles trappeoppgang iht. Posten Norge sine krav.<br><br>Det leveres porttelefonanlegg ringetablå med 2-veis kommunikasjon ved hver inngang. Hver leilighet leveres med svarapparat plassert i entré.<br><br>Dørstoppere og etasjeanvisning/skiltning. | Hver oppgang leveres med heis (løftebord i Tomtegata 29) som dekker samtlige etasjer. Heis leveres med toveiskommunikasjon til alarmsentral |
| Garasje/Bod/Teknisk rom/sykkelparkering       | Garasje: Betonggulv med oppmerkede p-plasser.<br><br>Malt/lasert gulvbehandling i øvrige rom.                               | Generelt: hvitmalt betong eller tilsvarende.<br><br>Garasje: søyler vil bli malt betong med kontrastfarge opp til 1 m høyde.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Hvit støvbundet                                                                                                  | Elektrisk anlegg leveres iht. gjeldene NEK.<br><br>Alle p plasser forberedes for EL-billader. EL-billader kan bestilles mot et tillegg i tilvalgsprosessen.<br><br>Stikk for lading av EL sykler 50% av sykkeplasser i kjeller                                                                                                                                                                                                            | Synlige sprinkler – der sprinkling er påkrevd (forskriftskrav), og med synlige tekniske føringer.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Iht forskriftskrav                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Sportsboder leveres med nettingvegger og nettingdør med feste for hengelås.<br><br>Stativ for sykkelparkering ulike steder på eiendommen, i gårdsrom og i sykkelboder i kjelleretasjen.                                                                                                                                       |                                                                                                                                             |
| Gårdsrom og terrasser                         |                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Installasjoner for lek, veksthus, beplantning, som fremgår av utomhusplanen.<br><br>Terrasser med trykkipregnet treverk, tremmegulv på balkonger<br><br>Takterrasser: Soneinndeling, urtekasser. Vannuttak per terrasse.                                                                                                      | Utomhusarealet vil få allminnelig god kvalitet                                                                                              |
| Generelt /boliger                             | Se eget skjema                                                                                                              | Vinduer med isolasjonskrav iht. energikrav. Leveres ferdig behandlet fra fabrikk. Farge RAL 7021<br><br>Samtlige vinduer i yttervegg leveres som aluminiumskledde trevinduer utvendig, klart og fargenytralt. Låser og beslag leveres i børstet stål av høy kvalitet. Innvendige dører leveres med hvite dørblader, samt hvitmalt karnar, utforinger og hvitmalt gerikter med synlig innfesting.<br><br>Til hovedbalkonger og takterrasser leveres skyvedør/slagdør med glass. Leilighetsdør leveres med glatt overflate og FG-godkjent lås og ringelokke.<br><br>Solskjerming: Screens der behov iht. TEK/ energiberegning. Klargort for der ikke leveres, tilvalg. Det medtas screens på syd og vestvendte fasader som et minimum. | Se eget skjema                                                                                                   | EI-installasjoner utføres iht. Gjeldende NEK<br><br>Leilighetene leveres med skjult anlegg for elektro i den utstrekning det er praktisk mulig, men det vil kunne forekomme synlige utenpåliggende kabler på lydskillevegger og betongvegger. Det leveres sikringskap til hver leilighet. Det leveres anlegg med IKT-kontakt i stue for kabel-TV/bredbånd i hver leilighet.<br><br>Det leveres forskriftsmessig brannvarsling for bygget. | Oppvarming basert på to systemer.<br>Hovedsystem med vannbåren varme ved fjernvarme.<br><br>Vannbåren gulvvarme i leiligheter (ikke i soverom).<br><br>Elektriske panelovn(er) i soverom etter behov (energiberegninger etter bransjenorm, forskrifter o.l). Elektrisk gulvvarme på bad<br><br>Leilighetene får integrert sprinkleranlegg i tak, eventuelt øverst på vegg<br><br>Varmt forbruksvann leveres fra varmeanlegget i kjeller.<br><br>Tomtegata 29: Oppvarming med radiatorer | Leilighetene leveres med balansert ventilasjon, desentraliserte anlegg planlagt plassert i himling i korridor, eller i bod der dette er formålstjenlig.<br><br>I leiligheter tilrettelagt for enkelt utleie av et rom med eget bad, og tilrettelagt for minikjøkken, er ventilasjonen knyttet opp mot hovedleiligheten. På kjøkken i integrert utleiedel leveres ventilator med kull/plasmafilter | Se eget skjema                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Boligene vil få Energiklasse A, eller bedre.                                                                                                |
| Fellesrom i Tomtegata 29 2 etg                | Toppegulv (slitebestandig, mtp akustikk).                                                                                   | Malte vegger, farge bestemmes av ARK                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Fast himling av sparklet/ malt gips, alternativt hvit systemhimling                                              | Elektriske anlegg iht. NEK. Integrrert belysning i himling Fagerhult Stelo 75 eller tilsvarende. Tilpasses himlingstype, antall tilpasses romstørrelser                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Wc-rom med HC funksjon, oppvarming med radiatorer.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Balansert ventilasjon. Aggregat i himling, ventilator kjøkken med kull/plasmafilter.                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Minikjøkken med integrert oppvaskmaskin, vask, komfyr med koketopp                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                             |

## Farveriet - Romskjema leiligheter

Dato: 19.05.2025

| Rom               | Gulv                                                                                                 | Vegger                                                                                                                                                                                                 | Tak/himling                                                                                                                                                                                                            | Elektro                                                                                                                                                                                                                 | Varme/Sanitær                         | Ventilasjon | Innredning | Annet                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Entré/gang</b> | Det leveres 1-stavs hvitpigmentert eik parkett.<br><br>Hvitpigmentert eikelist m/synlige spikerhull. | Farge NCS S1002-Y<br><br>Malingstype akryl<br><br>Glansgrad 05                                                                                                                                         | Himling leveres som sparklet og malt gips eller betong. Males i farge NCS S 0500-N.<br><br>Glansgrad 05<br><br>Listefritt tak.<br><br>Kan forekomme synlige v-fuger i betonghimling. Synlige sprinkler/sprinklerhoder. | Det leveres antall stikk i henhold til gjeldende NEK. Ellers leveres:<br>- Downlights i tak med inntrukket lyskilde og dimmer. Antall tilpasses størrelsen på rommet.<br><br>Brytere og stikk leveres i hvit utførelse. | Vannbåren gulvvarme - termostatstyrt. |             |            | Entredør, slett farge RAL 7021 fra fabrikk. Entredør leveres med FG godkjent lås og kikkehull.<br><br>Gerikter og foringer rundt dører leveres ferdigmalt fra fabrikk i hvit utførelse med synlige stifter/spikerhull. |
| <b>Stue</b>       | Det leveres 1-stavs hvitpigmentert eik parkett.<br><br>Hvitpigmentert eikelist m/synlige spikerhull. | Farge NCS S1002-Y<br><br>Malingstype akryl<br><br>Glansgrad 05<br><br>Løsning uten vinduslister skal leveres. Sparkles og males inn i smyg.<br>Mdf foring nedre del av vindussmyg malt i veggens farge | Himling leveres som sparklet og malt gips eller betong. Males i farge NCS S 0500-N.<br><br>Glansgrad 05<br><br>Listefritt tak.<br><br>Kan forekomme synlige v-fuger i betonghimling. Synlige sprinkler/sprinklerhoder. | Det leveres antall stikk i henhold til gjeldende NEK. Ellers leveres:<br>- Stikk ved tak med bryter<br>- Punkt for Internett/TV<br><br>Brytere og stikk leveres i hvit utførelse.                                       | Vannbåren gulvvarme - termostatstyrt. |             |            | Innvendige dører leveres med hvite dørblader, samt hvitmalt karmer, utforinger og hvitmalt gerikter med synlig stifter/spikerhull. Dørhåndtak leveres i rustfritt stål.                                                |

|                  |                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                        |                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kjøkken</b>   | <p>Det leveres 1-stavs hvitpigmentert eik parkett.</p> <p>Hvitpigmentert eikelist m/synlige spikerhull.</p> | <p>Farge NCS S1002-Y</p> <p>Malingstype akryl</p> <p>Glansgrad 05</p> <p>Løsning uten vinduslister skal leveres. Sparkles og males inn i smyg.</p> <p>Mdf foring nedre del av vindussmyg malt i veggens farge</p> | <p>Himling leveres som sparklet og malt gips eller betong. Males i farge NCS S 0500-N.</p> <p>Glansgrad 05</p> <p>Listefritt tak.</p> <p>Kan forekomme synlige v-fuger i betonghimling. Synlige sprinkler/sprinklerhoder.</p> | <p>Det leveres el-punkter i henhold til gjeldende NEK. Ellers leveres:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Egen kurs for stekeovn</li> <li>- Egen kurs for induksjonstopp</li> <li>- Stikk ved tak på egen bryter</li> </ul> <p>LED-lyslister under overskap på egen bryter.</p> <p>Brytere og stikk leveres i hvit utførelse.</p> <p>Komfyrvakt iht. forskriftskrav.</p> | Vannbåren gulvvarme - termostattstyrt. | <p>Referanse: Rørros Slimline integrert i overskap.</p> <p>For hybler kan det leveres krydderhylle aggregat i rustfritt utseende.</p> | <p>Kjøkkeninnredning type Vidde fra Sigdal, eller tilsvarende.</p> <p>Kjøkkeninnredning har slette hvite fronter, med håndtak i stål og innfelt LED belysning over kjøkkenbenken. Alle skap og skuffer leveres med demping. Benkeplate leveres i utførelse av laminat.</p> <p>Kjøkkenet leveres med integrerte hvitevarer: Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap fra Elektrolux eller tilsvarende</p> <p>Søppelsortering under oppvaskkum.</p> |                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Soverom 1</b> | <p>Det leveres 1-stavs hvitpigmentert eik parkett.</p> <p>Hvitpigmentert eikelist m/synlige spikerhull.</p> | <p>Farge NCS S1002-Y</p> <p>Malingstype akryl</p> <p>Glansgrad 05</p> <p>Løsning uten vinduslister skal leveres. Sparkles og males inn i smyg.</p> <p>Mdf foring nedre del av vindussmyg malt i veggens farge</p> | <p>Himling leveres som sparklet og malt gips eller betong. Males i farge NCS S 0500-N.</p> <p>Glansgrad 05</p> <p>Listefritt tak.</p> <p>Kan forekomme synlige v-fuger i betonghimling. Synlige sprinkler/sprinklerhoder.</p> | <p>Det leveres antall stikk i henhold til gjeldende NEK. Ellers leveres:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stikk ved tak med bryter</li> </ul> <p>Uttak for TV/internett monteres på hovedsoverom i leiligheter over 70m2 BRA-l.</p> <p>Brytere og stikk leveres i hvit utførelse.</p>                                                                                  |                                        |                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>Geriker rundt dører leveres ferdigmalt fra fabrikk i hvit utførelse med synlige stifter/spikerhull.</p> <p>Dører: Referanse Swedoor Advanced line Stable i hvit utførelse.</p> <p>Dørhåndtak leveres i rustfritt stål.</p> |

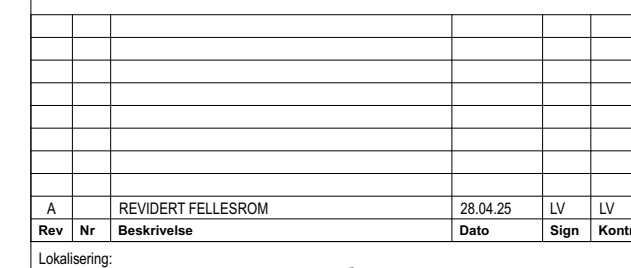
|                    |                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Soverom 2/3</b> | Det leveres 1-stavs<br>hvitpigmentert eik parkett.<br><br>Hvitpigmentert eikelist<br>m/synlige spikerhull. | Farge NCS S1002-Y<br><br>Malingstype akryl<br><br>Glansgrad 05<br><br>Løsning uten vinduslister skal<br>leveres. Sparkles og males inn<br>i smyg.<br>Mdf foring nedre del av<br>vindusmyg malt i veggens<br>farge | Himling leveres som sparklet<br>og malt gips eller betong.<br>Males i farge NCS S 0500-N.<br><br>Glansgrad 05<br><br>Listefritt tak.<br><br>Kan forekomme synlige v-fuger<br>i betonghimling. Synlige<br>sprinkler/sprinklerhoder. | Det leveres antall stikk i<br>henhold til gjeldende NEK.<br>Ellers leveres:<br>- Stikk ved tak med bryter<br><br>Brytere og stikk leveres i hvit<br>utførelse.                                                                                                                                                                                                                                             | Dersom det er flere soverom<br>skal det leveres vannbåren<br>gulvvarme - termostattyrt på<br>det minste soverommet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Geriker rundt dører leveres<br>ferdigmalt fra fabrikk i hvit<br>utførelse med synlige<br>stifter/spikerhull.<br><br>Dører: Referanse Swedoor<br>Advanced line Stable i hvit<br>utførelse.<br><br>Dørhåndtak leveres i rustfritt<br>stål. |
| <b>Bad</b>         | Ragno studio<br>Ghiaccio 30x60<br>Dusj: Mosaico Ghiaccio 5x5<br>Eller tilsvarende.                         | Ragno studio<br>Ghiaccio 30x60<br>Eller tilsvarende.                                                                                                                                                              | Sparklet og malt<br>gipshimling/eventuelt<br>metallhimling.<br><br>Farge: NCS S 0500-N<br>Våtromsmaling                                                                                                                            | Det leveres el-punkter i<br>henhold til gjeldende NEK.<br>Ellers leveres:<br>- Det leveres downlights med<br>inntrukken lyskilde<br>(antall downlights tilpasses<br>badets størrelse)<br>- Dobbelt stikk på vegg over<br>vask<br>- Stikk til vaskemaskin og<br>tørketrommel<br>Brytere og stikk leveres i hvit<br>utførelse, fra samme<br>leverandør som resten av<br>leiligheten.<br><br>Varmekabler gulv | Servantbatteri:<br>Referanse Grohe Essence<br>blandebatteri.<br><br>Dusj på stang med regndusj og<br>vannbesparende<br>termostatbatteri.<br>Referansemodell: Grohe<br>Tempesta Cosmopolitan 250.<br><br>Vegghengt toalett.<br>Referansemodell: Grohe Euro<br>Ceramic WC Rimless<br><br>Spyleknapp.<br>Referansemodell: Grohe Skate<br>cosmopolitan trykknapp (krom).<br><br>Dusjvegger leveres i herdet<br>glass i henhold til<br>baderomstegninger. |  | Baderomsinnredning fra Kame<br>modell Gama med<br>heldekkende hvit vask.<br>Farge baderomsinnredning:<br>Mørk grå<br>Eller tilsvarende<br><br>Det leveres speil med innfelt<br>LED belysning tilpasset<br>innredningens bredde.<br><br>Innredning leveres i bredde<br>som vist på plantegning. | Geriker rundt dører leveres<br>ferdigmalt fra fabrikk i hvit<br>utførelse med synlige<br>stifter/spikerhull.<br><br>Dører: Referanse Swedoor<br>Advanced line Stable i hvit<br>utførelse.<br><br>Dørhåndtak leveres i rustfritt<br>stål. |

|                          |                                                                                                            |                                                                |                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bad 2</b>             | Ragno studio<br>Ghiaccio 30x60<br>Dusj: Mosaico Ghiaccio 5x5<br>Eller tilsvarende.                         | Ragno studio<br>Ghiaccio 30x60<br>Eller tilsvarende.           | Sparklet og malt<br>gipshimling/eventuelt<br>metallhimling.<br><br>Farge: NCS S 0500-N<br>Våtromsmaling                 | Det leveres el-punkter i<br>henhold til gjeldende NEK.<br>Ellers leveres:<br>- Det leveres downlights med<br>inntrukken lyskilde<br>(antall downlights tilpasses<br>badets størrelse)<br>- Dobbelt stikk på vegg over<br>vask<br>- Stikk til vaskemaskin og<br>tørketrommel<br>Brytere og stikk leveres i hvit<br>utførelse, fra samme<br>leverandør som resten av<br>leiligheten.<br><br>Varmekabler gulv | Servantbatteri:<br>Referanse Grohe Essence<br>blandebatteri.<br><br>Dusj på stang med regndusj og<br>vannbesparende<br>termostatbatteri.<br>Referansemodell: Grohe<br>Tempesta Cosmopolitan 250.<br><br>Vegghengt toalett.<br>Referansemodell: Grohe Euro<br>Ceramic WC Rimless<br><br>Spyleknapp.<br>Referansemodell: Grohe Skate<br>cosmopolitan trykknapp (krom).<br><br>Dusjvegger leveres i herdet<br>glass i henhold til<br>baderomstegninger. |  | Baderomsinnredning fra Kame<br>modell Gama med<br>heldekkende hvit vask.<br>Farge baderomsinnredning:<br>Mørk grå<br>Eller tilsvarende<br><br>Det leveres speil med innfelt<br>LED belysning tilpasset<br>innredningens bredde.<br><br>Innredning leveres i bredde<br>som vist på plantegning. | Gerikter rundt dører leveres<br>ferdigmalt fra fabrikk i hvit<br>utførelse med synlige<br>stifter/spikerhull.<br><br>Dører: Referanse Swedoor<br>Advanced line Stable i hvit<br>utførelse.<br><br>Dørhåndtak leveres i rustfritt<br>stål. |
| <b>Bod</b>               | Det leveres 1-stavs<br>hvitpigmentert eik parkett.<br><br>Hvitpigmentert eikelist<br>m/synlige spikerhull. | Farge NCS S1002-Y<br><br>Malingstype akryl<br><br>Glansgrad 05 | Himlingen består av<br>systemhimling med synlig T-<br>profil og himlingsplater.                                         | Iht. gjeldende NEK<br><br>Taklampe<br><br>Brytere og stikk i hvit utførelse.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Gerikter rundt dører leveres<br>ferdigmalt fra fabrikk i hvit<br>utførelse med synlige<br>stifter/spikerhull.<br><br>Dører: Referanse Swedoor<br>Advanced line Stable i hvit<br>utførelse.<br><br>Dørhåndtak leveres i rustfritt<br>stål. |
| <b>Balkong/ terrasse</b> | Tremmegulv, trykkimpregnert<br>tremateriale/ Se<br>leveransebeskrivelse                                    | Fasademateriale/ Se<br>leveransebeskrivelse                    | Se leveransebeskrivelse.<br><br>Absorbent i lys farge underside<br>overliggende balkonger mot<br>gate dersom nødvendig. | Lampe Referanse: SG Spike,<br>Antrasitt. (med integrert stikk,<br>skumringsrele).<br>Bryter innvendig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                           |









## Projekt

### Skramstadkvartalet

Nedre Storg., Prins Oscarsg.,  
Tomteg. og Omstedg.  
3015 Drammen

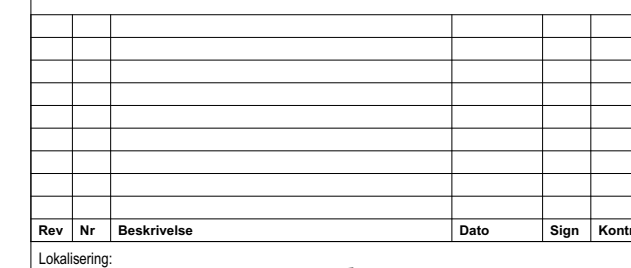
Get, Set, Feeders:

113418, 422 og 755  
Prisliste:

2439

Salgstegning etasjeplan 2. etasje





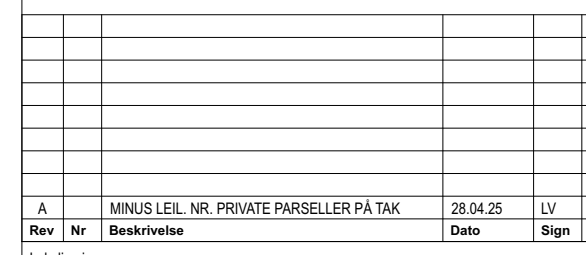
|                    |         |          |
|--------------------|---------|----------|
| Skrämstadkvartalet | Sgn.    | Kontroll |
|                    | Fingern |          |

Nedre Storg., Prins Oscarsg.,  
Tomteg. og Omstedg.  
3015 Drammen

|                                                     |              |                                     |         |
|-----------------------------------------------------|--------------|-------------------------------------|---------|
| Ger./Bor./Fødselsnr.:<br><b>113/418, 422 og 755</b> |              | Sign.                               | Kontrol |
| Projektleder:<br><b>...</b>                         | Tegningsnr.: | Prosjektet, for<br>anvendelse af... |         |

Type tegning: **Salgstegning etasjeplan 3. etasje**





|                           |  |      |       |
|---------------------------|--|------|-------|
| Projekt                   |  | Sig. | Kont. |
| <b>Skramstadkvartalet</b> |  |      |       |
| Förslag                   |  |      |       |

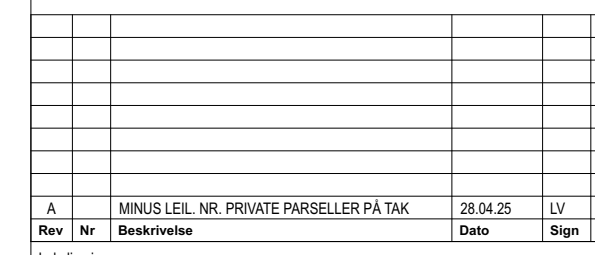
**Nedre Storg., Prins Oscarsg.,  
Tomteg. og Omstedg.  
3015 Drammen**

|                     |       |      |
|---------------------|-------|------|
| Gen./Em./Fondato:   | Sign. | Kom. |
| 113/418, 422 eq 755 |       |      |

|                        |               |                                   |
|------------------------|---------------|-----------------------------------|
| Projekter: <b>2439</b> | Vognringsnr.: | Projekter, for projekterende/ten. |
|------------------------|---------------|-----------------------------------|

Type logging: **A**  
Salgstegning etasjeplan 4. etasje





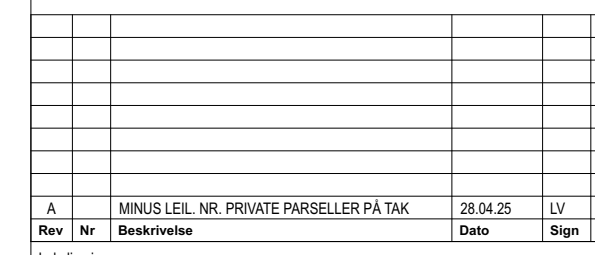
|                           |       |       |
|---------------------------|-------|-------|
| Projekt                   | Sign. | Kont. |
| <b>Skramstadkvartalet</b> |       |       |
|                           |       |       |

Nedre Storg., Prins Oscarsg.,  
Tomteg. og Omstedg.  
3015 Drammen

|                                                       |  |                    |  |                        |
|-------------------------------------------------------|--|--------------------|--|------------------------|
| Gnr./Bnr./Festnettsnr.:<br><b>113/418, 422 og 755</b> |  | Sign.: _____       |  | Komm.: _____           |
| Prosjekt nr.: _____                                   |  | Tegningsnr.: _____ |  | Prosjekt nr. for _____ |

|                                                   |                |
|---------------------------------------------------|----------------|
| 2439                                              | prøjskende/en. |
| Type tegning:<br>Salgstegning etasjeplan 5.etasje | A              |





**Nedre Storg., Prins Oscarsg.,  
Tomteg. og Omstedg.  
3015 Drammen**

|                                                    |                   |
|----------------------------------------------------|-------------------|
| 2439                                               | projekterende/ten |
| Type tekening:<br>Salgstegning etasieplan 6.etasie | A                 |





1:100



**1:100**

|     |    |  |  |                                  |  |  |          |       |  |
|-----|----|--|--|----------------------------------|--|--|----------|-------|--|
|     |    |  |  |                                  |  |  |          |       |  |
|     |    |  |  |                                  |  |  |          |       |  |
|     |    |  |  |                                  |  |  |          |       |  |
|     |    |  |  |                                  |  |  |          |       |  |
|     |    |  |  |                                  |  |  |          |       |  |
| A   |    |  |  | OPPDJERT TEGNING                 |  |  | 03.01.24 | LIV   |  |
| A   |    |  |  | OPPDJERT LYDORR VINDUER OG DØRER |  |  | 28.04.23 | LIV   |  |
| Pnr | Nr |  |  | Beskrivelse                      |  |  | Dato     | Signt |  |

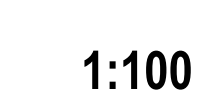
Forprosjekt og tilbudstegning



|                                                                                       |                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Titelnavn                                                                             | Godkjent                                  |
| <b>Skramstadkvartalet AS</b>                                                          |                                           |
| Prosjekt                                                                              | Kontroll prosjekt<br>Sign. <b>LV</b> Kant |
| <b>Skramstadkvartalet</b>                                                             | Filerne<br>2439_Skramstadkvartalet        |
|                                                                                       | Dato <b>31.03.</b>                        |
| <b>Nedre Storgate, Prins Oscarsgate,<br/>Tomtegate og Omstedgata<br/>3015 Drammen</b> | Målestokk<br>1:1000                       |
|                                                                                       | Kontroll utført                           |
| Gr. for if. i saken:                                                                  | Sign. Kont                                |
| <b>113418, 422 og 755</b>                                                             |                                           |
| Prosjekt:                                                                             | Regulering:                               |
| <b>2439</b>                                                                           | <b>A40-01</b>                             |
| Gr. for utvalg                                                                        | Prosjekt for prosjektforskriften          |
| <b>Fasade Nedre Storgate og Omstedgata</b>                                            | <b>B</b>                                  |



VINDU MED  
STØYSKJERM  
I FORM AV  
GLASSKJERM  
FORAN NEDRE  
ÅPNINGSFELT



Fase  
**FORPROSJEKT OG TILBUDSTEGNING**

 HALVORSEN & REINE AS

|                              |          |
|------------------------------|----------|
| Tilaksstavet                 | Godkjent |
| <b>Skramstadkvartalet AS</b> |          |

|         |                  |      |
|---------|------------------|------|
| Projekt | Kontroll projekt |      |
| Sign.   | LV               | Kant |

|                                 |                            |
|---------------------------------|----------------------------|
| Östra Stadsdelsförvaltning      | Förvaltning                |
| Nedre Storgate, Brinsöskogsgate | Sjätte, Skanstadskvarteret |
|                                 | Dato 31.03                 |

Tomtegata og Omstedgata  
3015 Drammen

|                                              |  |                   |       |
|----------------------------------------------|--|-------------------|-------|
|                                              |  | Kontrol udførende |       |
| Ges. Brev. Følgeskr.:<br>113/418, 422 og 755 |  | Sign.             | Kont. |

|                              |                               |                                                    |
|------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------|
| Prosjekt nr.:<br><b>2439</b> | Tegning nr.:<br><b>A40-02</b> | Prosjekt nr. for<br>prosjekterendelev:<br><b>B</b> |
| Type tegning:                |                               |                                                    |

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| Fasade Prins Oscars gt. og Tomtegata |  |
|--------------------------------------|--|



S-



**1:100**



**1:100**

|     |    |                                   |          |       |        |
|-----|----|-----------------------------------|----------|-------|--------|
| 8   |    | OPDATERET REGNING                 | 03.01.24 | L/V   | ØR     |
| L/V |    | OPDATERET LYDRAAFVINDUER OG DØSER | 28.04.23 | L/V   | ØR     |
| Nav | Nr | Beskrivelse                       | Dato     | Slags | Kontor |

## FORPROSJEKT OG TILBUDSTEGNING



Skramstadkvartalet AS

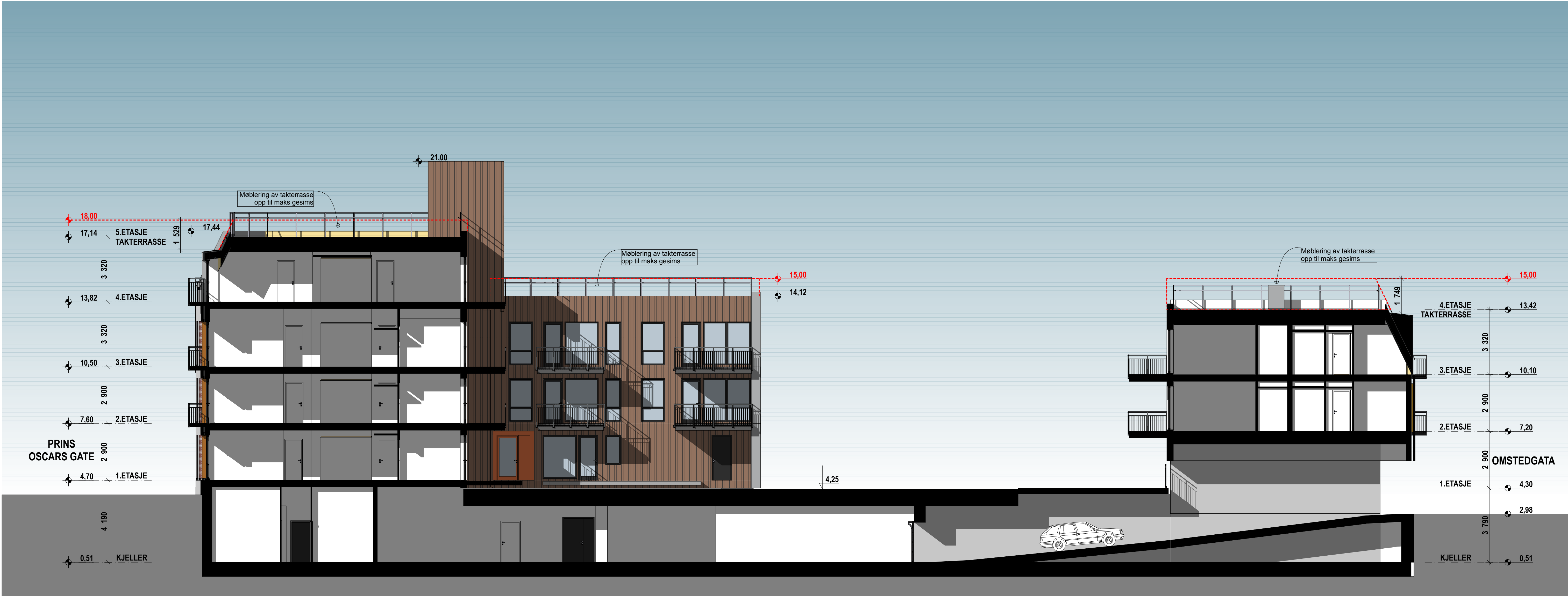
Skriftstadskvartalet





Fasade nord gårdsrom

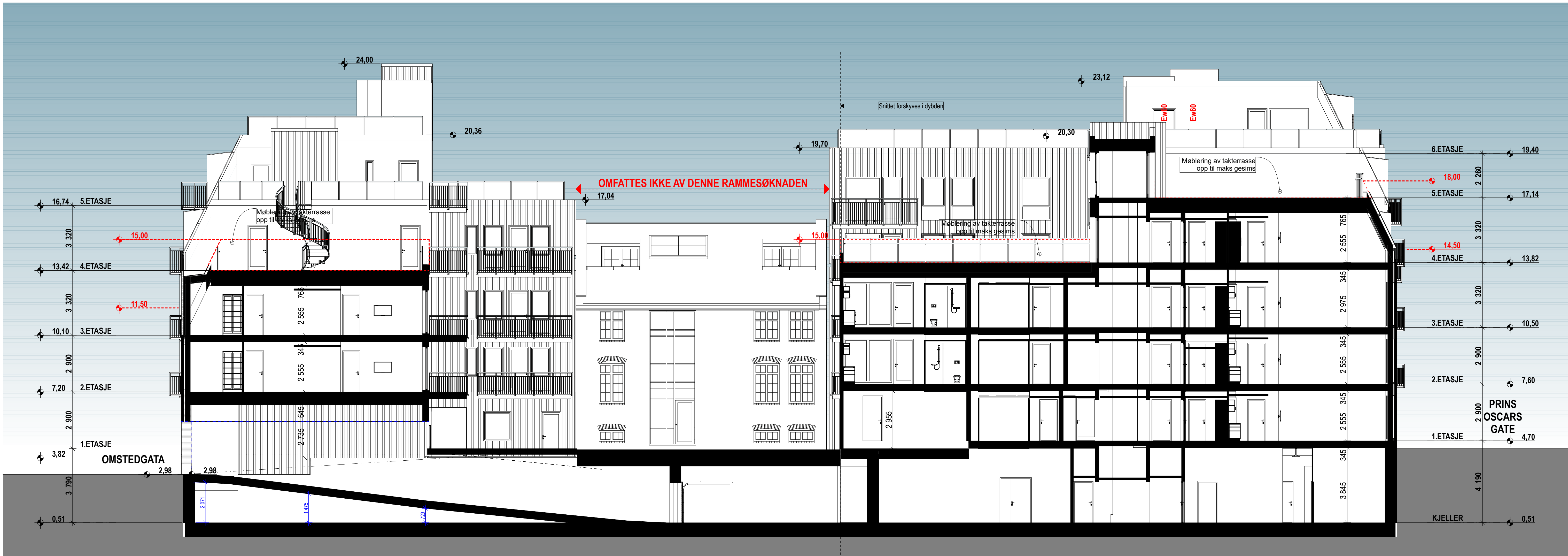
1:100



Fasade syd gårdsrom

1:100





Snitt A

1:100



Snitt B

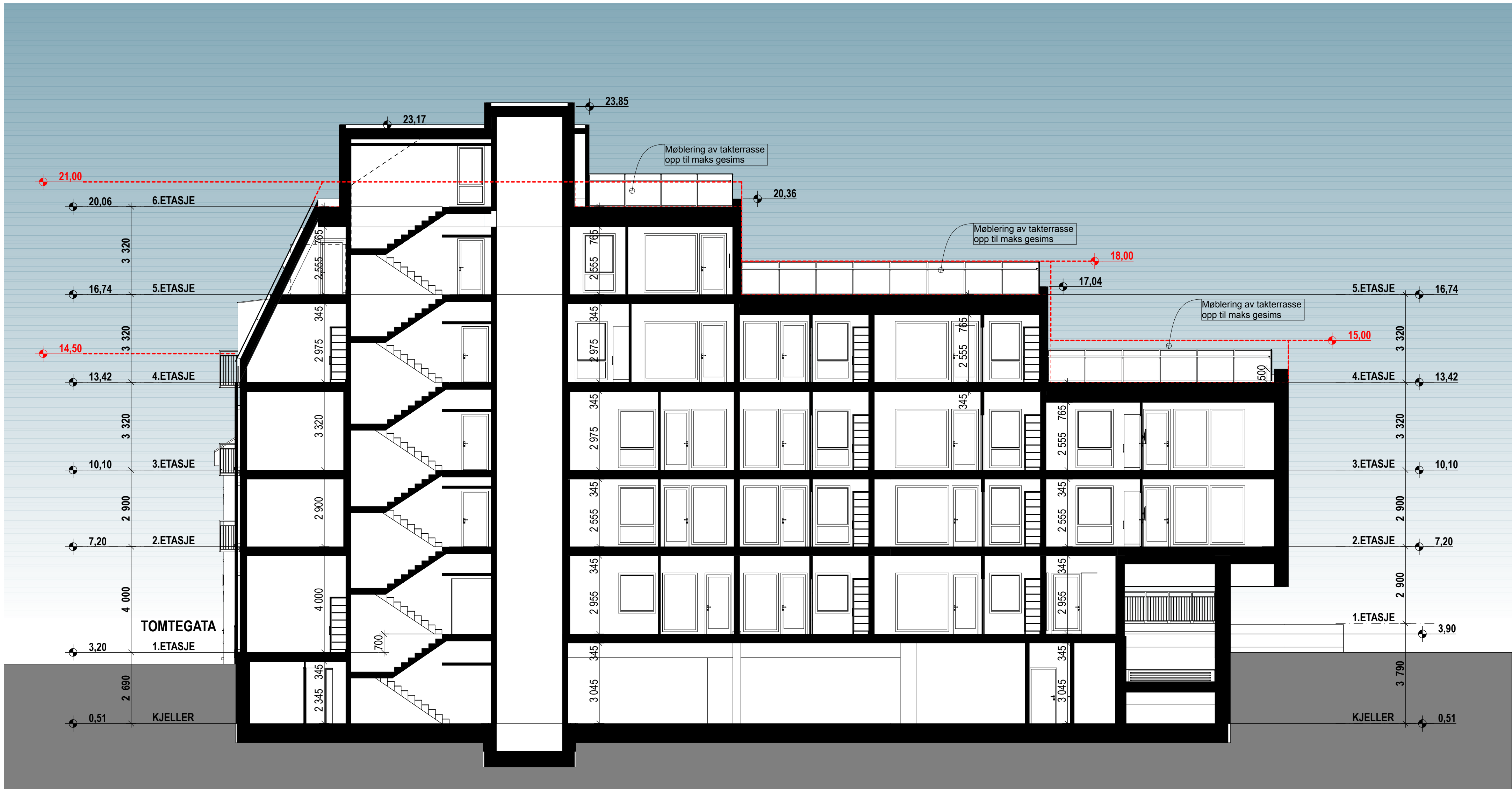
1:100





Snitt C

1:100



Snitt D

1:100







## Salgsoppgave Farveriet

### Adresse og matrikkelnummer

Eiendommen har matrikkelnummer gnr. 113, bnr. 418 i Drammen kommune ("Eiendommen"). Endelig adresse og matrikkelnummer tildeles senere.

### Eier/selger

Selger er Skramstadkvartalet AS, org.nr. 918675299, som er opprettet for det formål å utvikle og bygge boligene i prosjektet Farveriet. Skramstadkvartalet AS er 100% eid av Camana AS som er 100% eid av Oxer Eiendom AS.

### Hjemmelshaver

Hjemmelshaver til gnr. 113, bnr. 418 i Drammen er Skramstadkvartalet AS.

### Tomt og grunnareal

Eiendommen er på ca. 2 886 kvm.

### Bebyggelse

Prosjektet består av ca. 78 stk. 2-4 roms leiligheter fordelt på 5 bygg. Byggene vil variere i antall etasjer.

Det vises til leveransebeskrivelse og romskjema som er en del av prospektet.

Området er planlagt å bestå av ett eller flere boligselskap. Sameiet er planlagt å bestå av totalt ca. 78 boligseksjoner. Antall boligselskap og seksjoner kan eventuelt bli justert i forbindelse med utbyggingen. Den daglige driften vil bli organisert som seksjonssameie iht. lov av 16.06.2017, nr. 65, eierseksjonsloven.

Hver seksjon vil utgjøre en sameieandel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til bruk av sameiets fellesarealer. Det er forbudt å erverve mer enn 2 boligseksjoner i samme sameie. Denne begrensningen gjelder også indirekte erverv, herunder kjøp via aksjer eller andeler i et selskap. Erverv er forbudt dersom det medfører at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har «tilknytning til hverandre». Dersom bestemmelsen brytes vil blant annet styret i sameiet uten forutgående varsling, kunne pålegge salg av seksjonene som er ervervet ulovlig. Videre vil man ikke kunne stemme på årsmøtet, og man vil ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

Sameiet er pliktig til å avholde årsmøter hvor regnskap og budsjett fremlegges. Sameiets styre har ansvaret for at eiendommen forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes av årsmøtet.

### Eierforhold

Eierseksjon/selveier

### Boligtype

Leilighet

### Parkeringsplasser

Det medfølger ikke parkeringsplass. Det planlegges etablert ca. 38 parkeringsplasser i garasjekjeller. Evigvarende disposisjonsrett til parkeringsplass i garasjekjeller kan kjøpes i henhold til egen kjøpekontrakt. Selger forbeholder seg retten til å avgjøre endelig organisering av garasjekjelleren så

vel som parkeringsplassene. Parkeringsplassene kan f.eks. bli organisert som evigvarende bruksretter, ideell andel i eiendom eller seksjon i eiendom.

Selger fordeler og anviser nærmere plassering av eventuelle parkeringsplasser.

### **Sportsbod**

Det medfølger én sportsbod pr. boenhet iht. gjeldende tekniske krav. Disse varierer i størrelse avhengig av bl.a. type boenhet de tilhører. Bod blir tildelt av selger i forbindelse med overlevering av boligene. Det vil bli felles sykkelrom.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre endelig organisering av boder og sykkelparkering.

### **Tinglyste heftelser**

Eierseksjonene er ikke ferdig fradelt og seksjonert fra Eiendommen, og det er ennå ikke avklart hvilke heftelser/servitutter som vil følge seksjonene. Boligen selges fri for pengeheftelser, med unntak av sameiets legalpanterett (jf. punktet om "Ikke tinglyste heftelser" nedenfor).

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for Eiendommen datert 10.04.2025 og har gjort seg kjent med denne. Selger tar forbehold om disse heftelsene/servituttene vil bestå.

1915/900217-1/90 10.05.1915 BESTEMMELSE OM GJERDE GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3005 GNR: 113 BNR: 420

1928/990100-1/90 22.03.1928 BESTEMMELSE OM GJERDE GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3005 GNR: 113 BNR: 420

1941/1498-1/90 08.09.1941 ERKLÆRING/AVTALE ang. fjerning av garasje når bygningsmyndighetene forlanger det. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2024/1489763-2/200 29.05.2024 21:00 BESTEMMELSE OM PARKERING Bestemmelse om vedlikehold GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2024/1489763-3/200 29.05.2024 21:00 BRUKSRETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 3301 GNR: 113 BNR: 1192 Bestemmelse om adkomstrett Bestemmelse om vedlikehold

Heftelser som er tinglyst på Eiendommen per dags dato er i sin helhet tilgjengelig hos megler og ligger også tilgjengelig under kontraktsvedleggene.

### **Ikke tinglyste forpliktelser**

Kjøper er kjent med at de andre seksjonseierne har legalpanterett i eierseksjonen for felleskostnader og andre krav som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31.

Kjøper er gjort kjent med at det sannsynligvis vil bli tinglyst ytterligere heftelser på eierseksjonen og de øvrige eiendommene som opprettes fra Eiendommen i forbindelse med endelig organisering av prosjektet. Det kan for eksempel bli aktuelt å tinglyse nødvendige erklæringer om bruksretter, adkomst mv. i forbindelse med fradeling av arealer, etablering av sambruksarealer (arealer i sambruk mellom flere eiendommer) og seksjonering.



Det vil også kunne bli aktuelt å tinglyse bestemmelser om felles rettigheter og plikter (inkl. kostnadsdeling) mht. bruk og vedlikehold av fellesarealer, felles grøntarealer, veier, ledninger mv., samt øvrige fellestiltak for de eiendommer som inngår i Farveriet og eventuelt øvrige eiendommer i området.

Det kan bli aktuelt å tinglyse avtale med leverandør(er) om levering av fjernvarme og fjernkjøling.

Kjøperen kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysing av nødvendige erklæringer knyttet til gjennomføringen av prosjektet. Kjøper aksepterer videre at eiendommen kan påheftes nye private og offentlige rådighetsinnskrenkninger dersom offentlige myndigheter krever det.

### **Byggemåte**

Byggene er planlagt fundamentert på betongpeler med dragersystem og betonggulv. Nybygg oppføres med bæresystem hovedsakelig utført i betong og stål. Etasjeskiller planlagt levert i betong. Yttervegger og fasader bygges i hovedsak som bindingsverk, med ulike kledningsmaterialer som tegl, puss, treverk, platekledning og båndtekkning. Leilighetsskillevegger er i betong eller av stål/tre/gips/mineralull. Innvendige vegger av tre- eller stålstendere kledd med gipsplater. Se til leveransebeskrivelsen for nærmere beskrivelse.

Bygget vil tilfredsstille gjeldende forskrifter hva angår brann og lyd (TEK17). Lyddemping i henhold til forskriftskrav lydklasse C iht. NS8175.

### **Reguleringsplan og -bestemmelser**

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse og ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål – Nåværende. Kommuneplanens arealdel 2014-2036 (5.10.2015) Kommunedelplan - Kommunedelplan sentrum (30.5.2006). Areal 2885.6 kvm.

Foreløpige reguleringsbestemmelser og reguleringskart datert 02.04.2025, samt Plankart over detaljregulering for Kvartalet Prins Oscars gate, Nedre Storgate, Omstedgata, Tomtegata Gnr./bnr.: 113/418, 113/420, 113/422, 113/755 med bestemmelser, sist revidert 08.11.2022 ligger som vedlegg til denne salgsoppgave.

Eiendommen ligger i et område hvor det er påvist kvikkleire, stabilitet ikke vurdert. Deler av eiendommen ligger i rød støysone.

### **Andre offentlige planer**

Formannskapet i Drammen kommune har fastsatt planprogram for Tomtegata 36, i medhold av plan- og bygningsloven § 12-9. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for bygg til næring, tjenesteyting og utadrettet virksomhet på gateplan ved kjøpesenteret Drammen CC. Planprogrammet er en plan for hvilke utredninger som skal gjøres i planarbeidet. Blant annet skal det utredes konsekvensene av en bebyggelseshøyde på kote +24, tilsvarende 5-6 næringsetasjer, samt et lavere 0-alternativ som legger til grunn gjeldende føringer i kommune- og sentrumsplanen.

Det er søkt om riving av industribygg og oppføring av boligblokk med 19 leiligheter i Tomtegata 11. Den nye bebyggelsen er søkt oppført i 4 etasjer mot Tomtegata og 3 etasjer

mot bakgård, samt et oppbygg som inneholder trappetårn med heis for tilgang til takterrassen.

Områderegulering for Holmen, vedtatt 18.02.2020 med plan-id 3301 0602372.

Det er planlagt utvidelse av Holmen. Den utvides stadig og all offentlig havn ligger på Holmen hvor lasting og lossing av skip forekommer daglig. Det vises til områdereguleringen og det er per dags dato vanskelig å si noe konkret om fremdrift for utviklingen fordi områdene først skal fylles ut i sjø og deretter «sette seg» før den kan bebygges. Drammen Havn anslår en tidshorisont på 30-40 år.

Områdereguleringsplanen for Holmen legger opp til bebyggelse med kote +22 m hhv. på Felt 10 og 14. Bebyggelsen i disse områdene har hensikt til å skjerme støy fra havn mot eksisterende og framtidige bebyggelse i sør. Prosjekteringen er per dags dato ikke ferdigstilt og kan påvirke omkringliggende områder. Det er i tillegg åpnet for utfylling i av et større område i sjø utenfor disse feltene.

Drammen er et område under utvikling og det understrekes at andre utviklingsprosjekter og endringer vil gjennomføres. Selger har intet ansvar for eventuelle ulemper som følger av at utbyggingsplanene i området for øvrig, gjennomføres eller endres. Det anbefales spesielt å følge med på de planer og prosesser som pågår for området via Drammen kommune v/ Plan- og bygningsetaten.

#### **Videresalg/endring av eierskap**

Eventuelt videresalg av kjøpekontrakten før Overtakelse skal godkjennes av selger, som kan nekte videresalg på fritt grunnlag. Ved videresalg av kjøpekontrakten skal kjøper betale kr 50 000,- til selger for merarbeidet. Denne summen kan trekkes fra kjøpers eventuelle innbetalinger. Det er en forutsetning for selgers samtykke til videresalg at selgers standard transportkontrakt benyttes. Selger kan stille visse betingelser for gjennomføring av transport. Selger anbefaler at prosjektets megler benyttes. Transportkontrakt må være selger i hende innen én måned før varslet overtakelse. Profesjonelle kjøpere har ikke adgang til å transportere kjøpekontrakten. Gebyret på kr 50 000,- forfaller også til betaling ved videresalg iht. buofl.

Alle som skal stå som eiere iht. kontrakt må være registrert som budgiver og signere bud elektronisk med BankID. Eventuell endring av eierskap eller navnendring fra kjøpers side etter bud/aksept vil kreve selgers forutgående samtykke, som kan nektes på fritt grunnlag. I den forbindelse vil det påløpe et honorar på kr 25 000,- inkl. mva. til megler, som innbetales i forbindelse med endringen. Endringen må være megler i hende innen én måned før varslet Overtakelse og kan kun omfatte familiemedlemmer i rett nedad- eller oppadstigende relasjon. Megler følger til enhver tid gjeldende lover og forskrifter, og tar forbehold om endringer frem mot Overtakelsen som gjør at slike endringer ikke kan gjennomføres.

#### **Overtakelse**

Byggetiden er forventet å være ca. 26 måneder fra igangsetting. Boligen forventes på tidspunkt for signering av Kjøpekontrakten å kunne ferdigstilles 2. halvår 2028 uten at dette er å anse som bindende frist for overlevering. Overlevering vil kunne skje både tidligere og senere enn antatt tidsrom for ferdigstillelse.

Senest seks måneder før Selger estimerer ferdigstillelse, basert på reell fremdrift i prosjektet, vil Selger varsle en planlagt overtakelsesmåned. Selger skal senest 10 uker før ferdigstillelse av Boligen skriftlig varsle Kjøper om endelig overleveringstidspunkt.

Ferdigstillelse av utomhusområdene i sameiet er sesongavhengig og kan bli utført etter Overtakelse.

Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor selgers kontroll har selger krav på fristforlengelse jf. bustadoppføringslova § 11. Selger skal informere kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til tidspunktet for forventet ferdigstillelse.

#### **Avbestilling**

Kjøper kan avbestille boligen inntil Overtakelse har funnet sted. Ved avbestilling kommer reglene i bustadoppføringslova kapittel VI til anvendelse. Ved avbestilling gjelder bestemmelsene i bustadoppføringslova § 53. I et slikt tilfelle skal kjøper dekke hele selgers økonomiske tap.

#### **Konsesjon**

Kjøp av leilighet er ikke konsesjonspliktig.

#### **Ferdigattest / brukstillatelse**

Det er Selgers plikt å fremskaffe ferdigattest for Eiendommen iht. byggt teknisk forskrift (TEK17). Kjøper er kjent med at denne normalt først foreligger lang tid etter Overtakelse. Kjøper kan således ikke gjøre mangels- og/eller forsinkelsesbeføyelser gjeldende på det grunnlag at det tar tid før ferdigattest er utstedt.

Etter pålegg fra Finanstilsynet rettet mot samtlige meglerforetak (ref. rundskriv 21 / 2011) informeres ved dette om at det per dato for Overtakelse av den enkelte boligseksjon ikke vil foreligge ferdigattest, samt at ferdigattest først vil foreligge lang tid etter Overtakelse. Bakgrunnen er at deler av de arbeider som er påkrevet for å få ferdigattest, ikke vil være ferdig per dato for Overtakelse av den enkelte boligseksjon.

Det presiseres at fremstillingen over ikke har noen innvirkning på selgers forpliktelse til å fremskaffe ferdigattest.

Kjøper oppfordres til å kontakte megler dersom det skulle foreligge spørsmål til ovennevnte.

#### **Eier- og organisasjonsform**

Leilighetene vil bli solgt som eierleiligheter og organisert som sameie og følger eierseksjonsloven av 16. juni 2017, nr. 65. Eierseksjonsloven kan i sin helhet, fås ved henvendelse til megler. Loven finnes også på [www.lovdata.no](http://www.lovdata.no).

Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant seksjonseierne. Styret skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Selger vil på vegne av sameiet engasjere en forretningsfører / teknisk drifter, med varighet inntil 3 år som vil forestå driften av sameiet innenfor de rammer sameiet vedtar. Selger vil på vegne av sameiet inngå driftsavtaler med varighet inntil 3 år, eksempelvis avtale vedr. fibernett.

#### **Vedtekter**

Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for sameiet. Vedlagt salgsoppgaven følger foreløpige vedtekter. Likeledes plikter kjøper å betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for eiendommene fra Overtakelse. Budsjetten over driftsutgiftene samt vedtektene stadfestes av sameiet i konstituerende årsmøte. Utkastene er veiledende, og selger har rett til å endre vedtektene og driftsbudsjettet frem til konstituerende årsmøte.



Regler for styring og drift av boligsameiet følger av eierseksjonsloven.

### **Fellesutgifter**

Budsjetterte fellesutgifter for sameiet er ment å dekke blant annet a-konto oppvarming og varmtvann, snøbrøyting, utvendig vedlikehold av fellesareal, forretningsførerhonorar, vaktmestertjenester, forsikring av bygninger. Tv-pakke og fibernett kommer i tillegg, kjøper bestiller selv bredbåndskapasitet og TV pakke etter ønske og behov fra leverandør utpekt av selger. Fellesutgiftene avgjøres av sameiet. Hvor store utgiftene blir, avhenger av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer. Et forventet nivå ved Overtakelse vil ligge på ca. kr. 38,- per kvm BRA-i pr måned. I tillegg kommer a-konto forbruk fjernvarme og varmtvann på ca. kr. 12 per kvm BRA-i pr måned. Kostnader til forbruk av vann og avløp er ikke inkludert i felleskostnadene og faktureres direkte fra Drammen kommune. Fellesutgifter for garasje plass antas å bli ca. kr. 200,- pr. måned pr. garasje plass. Det foreligger utkast til budsjetter som ligger som vedlegg under kontraktsvedleggene. Driftsbudsjett og fellesutgifter vedtas av styret og fremlegges til orientering på sameiets årsmøte.

Avhengig av valgt organisering av garasjekjelleren kan sameiet få rettigheter og plikter til bruk av og adkomst til arealer i garasjekjelleren.

Det kan bli etablert en velforening, bestående av eiendommer/eierseksjonssameier som blir etablert i Farveriet. Dersom en slik forening etableres, har eierseksjonssameiene plikt til å være medlem av foreningen. Foreningen har til oppgave å ivareta medlemmenes felles interesser. Den enkelte eiendom/eierseksjonssameie er som medlem av veiet pliktig å betale årskontingent/driftsutgifter fastsatt av foreningens årsmøte.

Det vil bli krevd inn et likviditetstilskudd fra forretningsfører fra alle seksjonseierne tilsvarende 3 måneders fellesutgifter for å gi sameiet nødvendig likviditet den første tiden etter stiftelse.

### **Betalingsbetingelser**

1) Det forutsettes at avtalt forskudd av kjøpesummen innbetales til meglers klientkonto ved signatur av kjøpekontrakt eller senest innen 1 uke etter at selger har stilt garanti iht. bustadoppføringslova § 12. Kontantinnbetaling må være fri egenkapital.

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 i medhold av bustadoppføringslova § 47.

2) Eventuelle endringsbestillinger betales etter nærmere avtale med selger.

3) Resterende del av kjøpesummen betales innen kl. 16.00, 3 dager før Overtakelse.

4) Det anbefales at alle kjøpers innbetalinger betales inn fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Størrelsen på forskuddsbeløpet er satt til 10% av kjøpesummen.

Ved kjøp fra aksjeselskap kan selger kreve 20% forskudd.

### **Tilvalg**

Selger utarbeider tilvalgsliste hvor valgmulighetene for tilleggsbestillinger og endringer fremkommer. Kjøper er gjort spesielt oppmerksom på at dette er et stort prosjekt med mange leiligheter som gjennomføres i en planlagt serieproduksjon. Det vil derfor i alminnelighet ikke bli godtatt endringer eller tilleggsbestillinger utover tilvalgslisten, da

dette vil gripe inn i den planlagte produksjonsprosessen, jf. bustadoppføringslova § 9 annet ledd.

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 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.

Alle tilleggsbestillinger/endringer skal være selger i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan. Kjøper kan ikke kreve utført tilleggsbestillinger/endringer som endrer selgers vederlag på mer enn 15 % av kjøpesummen. Der tilvalg overstiger kr 250 000,- vil selger eller selgers representanter/entreprenør ha rett til å fakturere kjøper før Overtakelse. Dette forutsetter at selger har stilt nødvendige garantier iht. bustadoppføringslova § 12 og § 47 før Kjøper plikter å betale.

#### **Omkostninger**

I tillegg til kjøpesummen betaler kjøper omkostninger som dokumentavgift og tinglysing av skjøte og inkluderer:

|                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument   | kr 545,-    |
| Tinglysingsgebyr per panterettsdokument | kr 545,-    |
| Etableringsgebyr til forretningsfører   | kr 5 000, - |

Ved kjøp av leilighet som ikke er tatt i bruk, beregnes 2,5 % dokumentavgift kun av andel tomteverdi. Dokumentavgiftsgrunnlaget av tomteverdi er per kontraktstidspunktet estimert til kr. 12 978 pr. kvm. For tinglysing av skjøte betaler kjøper tinglysningsgebyr med kr 545,-. For pantedokumenter som kjøper skal tinglyse på seksjonen i forbindelse med lån, påløper kr 545,- i omkostninger pr. pantedokument. Avhengig av valgt organisering for parkeringsplassene kan det påløpe dokumentavgift på 2,5% av kjøpesummen for den enkelte plass. I tillegg kommer etableringskostnad på kr 5 000,- til forretningsfører. Etableringskostnaden omfatter kostnader med seksjonering, etablering av eierseksjonssameiet og realsameiet og registrering i enhetsregisteret. Det tas forbehold om endringer av størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlig myndighet.

Kjøper skal i tillegg forskuddsbetale 3 måneders felleskostnader til forretningsfører ved overtakelse, slik at sameiet opparbeider seg likviditet.

#### **Kommunal eiendomsskatt**

Det er p.t. ikke eiendomsskatt i Drammen kommune.

#### **Arealer definisjoner**

Fra 1. januar 2024 trådte en ny arealstandard i kraft "Areal og Volumberegninger for bygninger" som ble publisert av Norsk Standard 26.10.23. De nye arealbegrepene oppgis som ulike former for BRA, som forklart under. Arealene er oppgitt i hele tall iht. avrundingsregler:

**BRA-i**

Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttete vegger.

**BRA-e**

Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.

**BRA-b**

Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

**TBA**

Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

**BRA**

Boligens fulle areal eksklusive ytterveggene, altså summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Salgstegninger ligger i boligvelger. Kontraktstegning for den enkelte leilighet kan lastes ned via prosjektets boligvelger eller tilsendes ved henvendelse til megler.

De oppgitte arealer er å betrakte som cirka-arealer. Arealer er beregnet og avrundet etter NS3940:2023, og arealer er rundet ned til nærmeste hele kvm.

Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn det oppgitte areal.

**Bustadoppføringslova/garantier**

Kjøpet følger bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Loven regulerer forhold hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Iht. loven plikter selger å stille garanti som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter kjøpekontrakt senest ved forbehold frafalt. Garantien utgjør 3 % av kjøpesum frem til Overtakelse. Beløpet økes til 5 % av kjøpesum og står 5 -fem-år etter Overtakelsen jf. bustadoppføringslova § 12, 3 ledd. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finner du også på [www.lovdata.no](http://www.lovdata.no).

I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93 (avhendingslova).

**Forbehold**

Selger kan kansellere inngått Kjøpekontrakt frem til 31.12.2026 dersom ikke nødvendig forhåndssalg eller tilfredsstillende finansiering er oppnådd. Videre kan Selger kansellere dersom styrets godkjenning, igangsettelsestillatelse eller annen nødvendig tillatelse fra kommunen eller annen offentlig myndighet ikke gis innen samme frist. Selger skal sende skriftlig varsel til Kjøper når grunnlaget for forbeholdene er bortfalt og kontrakten derved er endelig, sammen med angivelse av forventet tidspunkt for overlevering (Overtakelse).

Kansellering anses skjedd på det tidspunkt selger har sendt meddelelse om dette. Dersom kanselleringsretten benyttes, får kjøper tilbakebetalt eventuelt innbetalt kjøpesum inkludert eventuelle renter. For øvrig kan kjøper ikke fremme krav mot selger som følge av kanselleringen.



Kjøper er gjort kjent med at den endelige arealfordeling/oppdeling av prosjektet ikke er fastlagt på avtaletidspunktet. Antall eierseksjonssameier som vil bli etablert i prosjektet eller størrelsen på det enkelte sameie er følgelig ikke endelig besluttet.

Det tas også forbehold om at hele eller deler av garasjekjelleren, gårdsrom, adkomstveier, ledninger og andre utomhusarealer og infrastruktur mv. vil kunne bli etablert som en egen matrikkelenhet, og at sameiets/den enkelte seksjonseiers rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av slike arealer vil fremkomme gjennom tinglyste erklæringer, etablering av realsameier, velforeninger eller annen hensiktsmessig organisering.

Kjøper aksepterer ved signering av kjøpekontrakt at selger fritt kan transportere kjøpekontrakten og eventuelle senere avtaler til annet selskap i selgers konsern.

Det tas forbehold om eventuelle feil i salgsoppgaven.

Tegninger og bilder i markedsføringsmateriell er kun illustrasjoner og kan avvike noe i forhold til plan – og fasadetegninger som vedlegges. Selger leverer ikke; innredninger, lamper, øvrig belysningsutstyr, markiser / solavskjerming, tepper, møbler og annet tilbehør, med mindre det fremgår av leveransebeskrivelse samt kontraktstegninger. 3D og VR-modellen er basert på skisser og regulert volum og kun ment som en illustrasjon. Endringer vil skje.

Det vises foreløpig til kjøpekontrakt vedlagt salgsoppgaven, der det er inntatt enkelte andre og mer detaljerte forbehold.

**Følgende dokumenter er en del av denne salgsoppgaven:**

- Kjøpekontrakt
- Leveransebeskrivelse av 05.06.2025 og romskjema datert 19.05.2025
- Plantegning 1:100 datert xx.xx.xxxx
- Etasjeplan
- Fasade- og snitt tegninger datert 31.03.2023
- Foreløpig kjellerplan datert 31.03.2023
- Foreløpig reguleringsplan og -bestemmelser av 02.04.2025
- Foreløpige sameievedtekter datert 08.04.2025
- Foreløpig driftsbudsjett av 11.04.2025
- Situasjonsplan av 03.06.2025
- Foreløpig utomhus- og takplan, datert 13.03.23 – revidert 23.04.2025
- Grunnbokskrift datert 10.04.2025
- Bekreftelse på kjøp av parkeringsplass

Alle vedlegg til salgsoppgaven kan lastes ned fra hjemmesiden til prosjektet: [www.oxer.no/prosjekt/farveriet/](http://www.oxer.no/prosjekt/farveriet/) eller fås tilsendt fra megler.

**Energiattest**

Før Overtakelse vil det bli utstedt energiattest for den enkelte bolig. Boligens energibehov er dimensjonert iht. TEK17. Energimerkingen er beregnet til å ligge i minimum kategori A, dagens nivå. Det tas forbehold for at avvik fra dette vil forekomme, dette spesielt for boliger med mye vindusflate.

**Formuesverdi**

Formuesverdien er ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av skatteetaten som tar hensyn til om boligen er en primærbolig (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller sekundærbolig (alle andre boliger man måtte eie). Formuesverdien for primærboliger vil i 2025 utgjøre 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70% av det som overstiger 10 millioner. For sekundærboliger vil formuesverdien 2025 utgjøre 100% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no) for nærmere informasjon.

**Avtalemessige forhold**

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 følger som vedlegg til denne salgsoppgave.

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpstilbud.

**Adgang til utleie**

Leiligheten kan leies ut i sin helhet.

**Hvitvasking**

Eiendomsmeglere er underlagt Lov om hvitvasking. I henhold til Lov av 01.06.18 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven), er megler pliktig til å gjennomføre identitetskontroll av alle involverte parter. Hvitvaskingsloven pålegger blant annet eiendomsmegler å innhente redegjørelse av midlenes opprinnelse. Dette besvares av samtlige kjøpere herunder parter som opptrer på vegne av kjøper, ved en såkalt kundekontroll. Ved eventuelt tilbakehold av informasjon eller mistenkelige transaksjoner, plikter eiendomsmegleren å melde fra til Økokrim. Med «mistenkelig transaksjon» menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling, eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig.

Det anbefales at kjøper innbetaler kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Selger forbeholder seg også retten til å kreve dokumentasjon av kjøpers finansiering.

Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

**Eiendomsmegler**

Røisland & Co Eiendomsmegling AS, org. 994 194 410  
Dronning Eufemias gate 16  
0191 Oslo

**Eiendomsmeglers vederlag:**

Vederlaget betales av Selger. Vederlaget er avtalt til kr. 34 000,- samt oppgjørshonorar på kr. 4 950,- eks. mva. pr. solgte enhet.

**Ansvarlig og utførende eiendomsmegler:**

Ansvarlig megler i forbindelse med salget er Eiendomsmegler Karoline Cecilie Michaelsen.

Hun vil i selve salget bli assistert av Eiendomsmegler Ingrid Anne Fossli, Eiendomsmegler Andreas Øvsthus, Eiendomsmegler Lars Petter Hansrud, Eiendomsmegler Lars Bratseth og Eiendomsmegler Renate Rønninghaug Markussen

**Salgsoppgavedato**

Dette dokumentet er sist revidert dato: 16.12.2025



# VEDTEKTER

for

## Farveriet Boligsameie

org. nr. xxx xxx xxx

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Farveriet Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst xx.xx.20xx.

#### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 78 boligseksjoner, 1 næringsseksjon for parkering og xx næringsseksjoner for overskuddsboder i eiendommen gnr. 113, bnr. 418 i Drammen kommune.

Seksjonseierne eier en ideell eierandel av næringsseksjon xx (felles lokale) i Tomtegata 29 , gnr. 113, bnr. 1193, sammen med boligseksjonene i Tomtegata 29 , gnr. 113, bnr. 1193 og Nedre Storgate 52, gnr. 113, bnr. 1192 og skal i fellesskap sørge for drift og vedlikehold av denne.

Det er avtalt at Farveriet boligsameie gnr. 113, bnr. 418 og Tomtegata 29 , gnr. 113, bnr. 1193, skal administreres, driftes og vedlikeholdes i fellesskap som om disse to eiendommene utgjør ett eierseksjonssameie. Eiendommene har gjensidig rett til adkomst og bruk av sameienes fellesarealer og felles teknisk infrastruktur. Kostnadene skal fordeles mellom seksjonene iht. bestemmelsene i pkt. 6.

(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 f.eks. markterrasser eller annet som angitt i søknad om seksjonering.

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

#### 1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder (utenfor bruksenheten) og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA. For næringsseksjonen for parkering er det fastsatt en vektet sameiebrøk, basert på innbyrdes verdi med boligseksjonene.

#### 1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny

kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i vedtektene eller eierseksjonsloven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

## **2. 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.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(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.

(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, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, 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.

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

### **3-2 Enerett til bruk**

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

### **3-3 Ordensregler og dyrehold**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(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. Sameiets parkeringsplasser og boder**

### **4-1 Organisering av parkeringsplasser**

38 parkeringsplasser i garasjekjelleren i sameiet er seksjonert som en egen næringsseksjon (heretter parkeringsseksjonen eller parkering).

### **4-2 Rettslig disposisjonsrett over parkeringsplasser**

Parkeringsplasser eies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet og ligger i et tingsrettslig sameie mellom eierne. Rettigheter og plikter fremgår av vedtektene til Farveriet Garasjesameie. En parkeringsplass kan dersom den ikke følger boligseksjonen ved salg eller utleie kun selges eller leies ut til andre eiere av boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

### **4-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

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

### **4-4 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 vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

#### **4-5 Drift, vedlikehold og administrasjon av parkeringsseksjonen**

Styret i Farveriet Sameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon parkering, med mindre Farveriet Garasjesameie velger sitt eget styre.

#### **4-6 Organisering av boder.**

78 boder er seksjonert som fellesareal og hver boligseksjon har enerett til bruk av en av disse. Xx ekstra boder er seksjonert som egne næringsseksjoner (heretter bodseksjoner). Styret eller forretningsfører skal føre en oversikt over hvilken bod hver boligseksjon disponerer.

#### **4-7 Rettslig disposisjonsrett over bod**

Enerett til bruk av bod følger boligseksjonen ved salg og utleie. En bodseksjon kan dersom den ikke følger boligseksjonen ved salg eller utleie kun selges eller leies ut til andre eiere av boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

### **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 brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- 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

(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, bjelkelag, 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 hærværk.

(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 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, bjelkelag, 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.

(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 vedtektene.

Følgende kostnader fordeles med en lik andel pr. boligseksjon:

- kollektivt bredbånd og tv.
- administrasjon av måling, avregning og fakturering av energi (energiservice).
- kostnader til felles lokale i Tomtegata 29.

(2) Parkeringsplassene i garasjeanlegget er organisert som en egen næringsseksjon. Kjøre- og adkomstareal og gjesteparkering er seksjonert som fellesareal.

For hver parkeringsplass i garasjeanlegget (med medfølgende kjøre- og adkomstareal og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet) som parkeringsseksjonen og sameiet disponerer skal det, betales like stort utgifts bidrag.

Parkeringsseksjonen skal dekke sin andel av kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av seksjonen samt alt kjøre- og adkomstareal, porter, dører og tekniske anlegg mv. som kan tilknyttes parkeringsarealet som blant annet:

- Garasjeportanlegget og dets styring.
- Manøvreringsareal i garasjekjeller.
- Strøm til lys, ventilasjon, snøsmelteanlegg og lignende i forbindelse med garasjekjeller.
- Vaktmestertjenester/renhold av seksjonen.
- Serviceavtaler for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.
- Serviceavtaler for drift og vedlikehold av ladestasjoner og abonnementer.
- Nødvendige forsikringer.

Dersom kostnader forbundet med energi mv. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk.

Parkeringsseksjonen skal dekke alle særskilte kostnader forbundet med at sameiet har påtatt seg administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsførsel og innkreving, jf. 4-5.

Parkeringsseksjonen skal ikke dekke andre felleskostnader enn det som er nevnt i 6-1 (2).

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

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

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

## **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 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 seksjonseierens 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 tidspunktet tvangsdekning besluttet 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 vedlikeholdsplikt, 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 oppførsel 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 eller fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to 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 fratredeisen. Ved fratredeisen 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. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

(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 forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) 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 og gjennomføring av 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.

(3) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

### **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 årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, 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 stede 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 stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier 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 har hver boligseksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Parkeringsseksjonen, næringsseksjonen for sykkelparkering og næringsseksjonene for ekstra sportsboder har ikke stemmerett.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en 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 eierseksjonslovens § 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 kreves 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, besluttet 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 besluttet, 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 deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens 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 Forholdet til naboeiendommene gnr. 113, bnr. Xxx og xxx**

Boligseksjonene i eiendommene Nedre Storgate 52, gnr. 113, bnr. xxx og Tomtegata 29 , gnr. 113, bnr. xxx har iht. tinglyst erklæring følgende rettigheter i sameiets eiendom:



Gjensidig rett til bruk av areal avsatt til felles uteoppholdsareal som vist i detaljreguleringsplanen for kvartalet Prins Oscars gate, Nedre Storgate, Omstedgata, Tomtegata planID. 0602423. Tomtegata 29 har rett til bruk av gårdsrom og takterrasser, mens Nedre Storgate 52 har kun rett til bruk av gårdsrommet.

Bruksrett til avfallshåndtering og adkomstrett til avfallsrom.

Bruksrett til to sykkelparkeringsplasser pr. bolig i parkeringskjeller.

Bruksrett til 1 bod pr. bolig i parkeringskjeller.

## **11-2 Definisjoner**

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) Næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig
- h) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- j) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

## **11-3 Hjemmelshaver til formuesgode**

Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

## **11-4 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.

## **11-5 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.

ooOoo

# FARVERIET BOLIGSAMEIE - DRIFTSBUDSJETT

11.04.2025

| DRIFTSINNTEKTER            |                              | SUM              |
|----------------------------|------------------------------|------------------|
| Innkrevde felleskostnader  |                              | <b>3 864 000</b> |
|                            | Felleskostnader brøkfordelt  | 2 600 000        |
|                            | Felleskostnader likt fordelt | 71 000           |
|                            | Akonto energi                | 821 000          |
|                            | TV/bredbånd                  | 280 000          |
|                            | Garasjeplass                 | 92 000           |
| Andre inntekter            |                              | <b>0</b>         |
| <b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b> |                              | <b>3 864 000</b> |

| DRIFTSKOSTNADER            |                                 |                  |
|----------------------------|---------------------------------|------------------|
| Personalkostnader          |                                 | <b>17 000</b>    |
| Styrehonorar               |                                 | <b>120 000</b>   |
| Revisjonshonorar           |                                 | <b>10 000</b>    |
| Forretningsførerhonorar    |                                 | <b>128 000</b>   |
| Konsulent og forvaltn.tjen |                                 | <b>20 000</b>    |
| Drift og vedlikehold       |                                 | <b>692 000</b>   |
|                            | 6601 D/V bygninger              | 200 000          |
|                            | 6602 D/V VVS                    | 25 000           |
|                            | 6603 D/V elektro                | 25 000           |
|                            | 6604 D/V utvendig anlegg        | 100 000          |
|                            | 6606 D/V heiser                 | 150 000          |
|                            | 6608 D/V fyringsanlegg          |                  |
|                            | 6609 D/V brannsikring           | 100 000          |
|                            | 6612 D/V ventilasjonsanlegg     |                  |
|                            | 6614 D/V garasjeanlegg          | 92 000           |
| Forsikringer               |                                 | <b>300 000</b>   |
|                            | 7501 Forsikring bygninger       | 300 000          |
| Kommunale avgifter         |                                 | <b>385 000</b>   |
|                            | 7721 Vann- og avløpsavgift*     | 0                |
|                            | 7723 Feieavgift                 | 0                |
|                            | 7724 Renovasjonsavgift          | 385 000          |
|                            | 7720 Eiendomsskatt              | 0                |
| Kostnader sameie/vel       |                                 | <b>70 000</b>    |
|                            | 487 Fellesareal TG29            | 70 000           |
| Energi / fyring            |                                 | <b>1 021 000</b> |
|                            | 620 Elektrisk energi            | 200 000          |
|                            | 629 Fjernvarme/nærvarme boliger | 821 000          |
| TV/Bredbånd                |                                 | <b>280 000</b>   |
|                            | 6607 Kabel/TV-anlegg/bredbånd   | 280 000          |
| Andre driftskostnader      |                                 | <b>408 000</b>   |
|                            | 655 Driftsmaterialer            | 20 000           |
|                            | 674 Vaktmestertjenester         | 125 000          |
|                            | 6741 Vakthold                   | 0                |
|                            | 677 Renhold ved firmaer         | 200 000          |
|                            | 678 Snørydding                  | 50 000           |
|                            | 689 Andre kontorkostnader       | 5 000            |
|                            | 694 Porto                       | 5 000            |
|                            | 777 Bank og kortgebyr           | 3 000            |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b> |                                 | <b>3 451 000</b> |

|                       |                |
|-----------------------|----------------|
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> | <b>413 000</b> |
|-----------------------|----------------|

| Forutsetninger: | Antall | BRA   |
|-----------------|--------|-------|
| Leiligheter     | 78     | 5 700 |
| Garasjeplasser  | 38     |       |

| Felleskostnader:             |                   |
|------------------------------|-------------------|
| Felleskostnader brøkfordelt  | 38 kvm / mnd      |
| Felleskostnader likt fordelt | 75 seksjon / mnd  |
| Akonto energi                | 12 kvm / mnd      |
| Fiberaksess/BB/TV**          | 299 seksjon / mnd |
| Garasjeplass                 | 200 plass/mnd     |

Startkapital til sameiet 2 \* kr 38,- kvm

\* Vann og avløpsavgift betales direkte til kommunen

**\*\* Leverandør og type produkt ikke endelig avklart**

**Forbehold:**

*Dette er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader.*

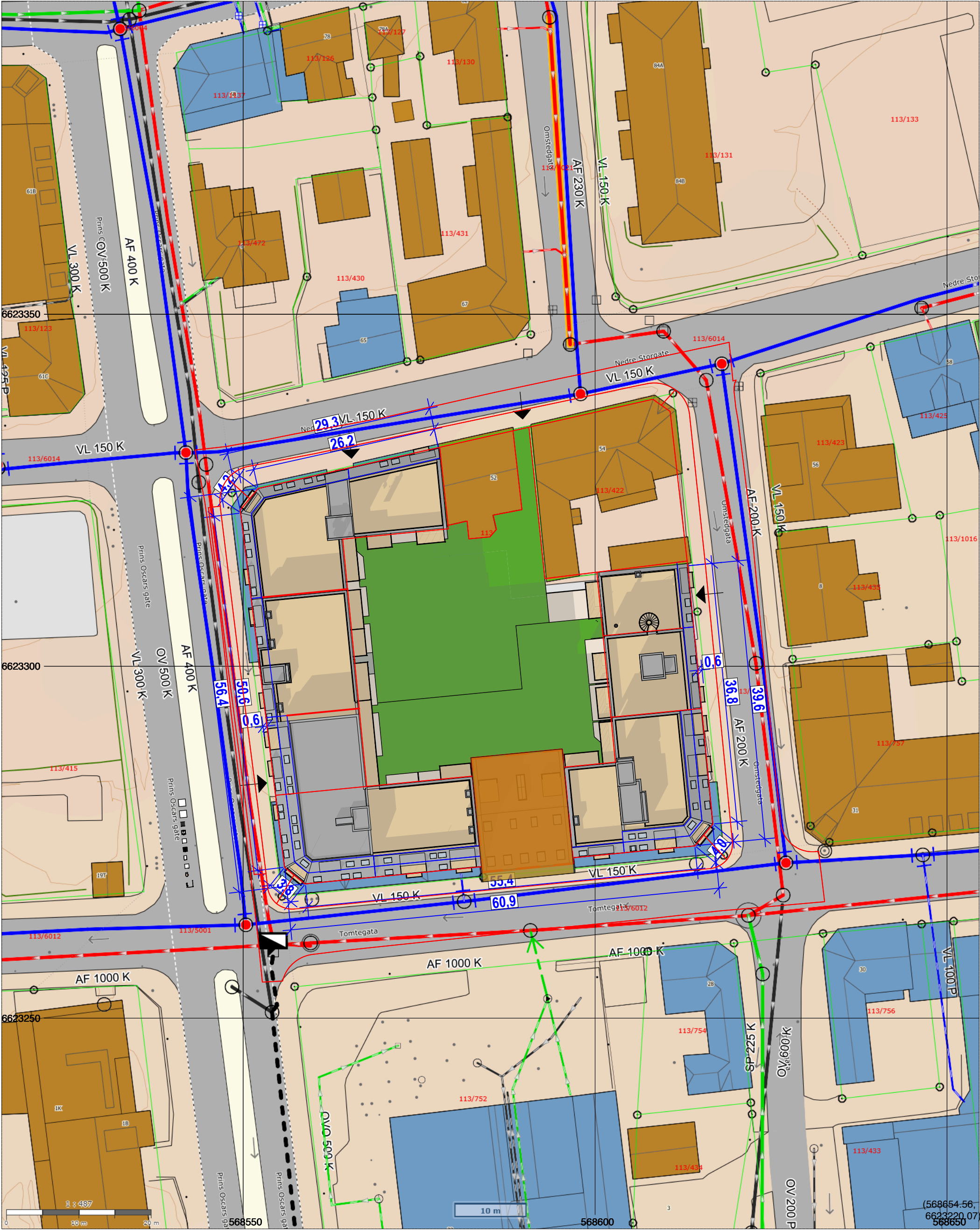
*Budsjettet er utarbeidet av OBOS basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer som vi forvalter.*

*Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leil. og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget.*

*Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader.*

*Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret.*





**HALVORSEN & REINE AS**  
SIVILARKITEKTER MNAL  
Hotvetalleen 11 Postboks 9407 3023 Drammen

**SITUASJONSPLAN  
SALGSTEGNING  
03.06.25**



**DRAMMEN  
KOMMUNE**

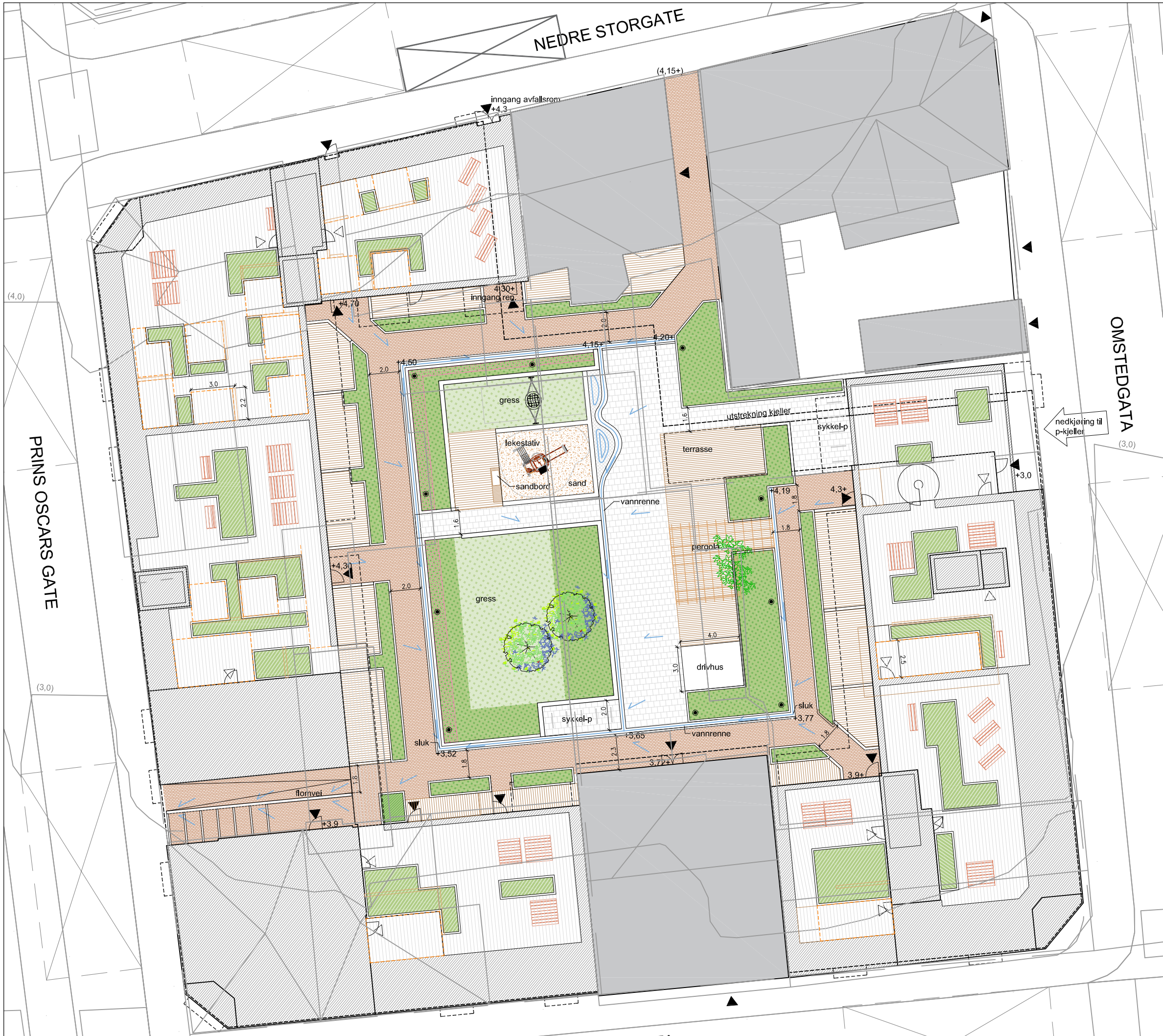
## SITUASJONSKART

Eiendom : 113/418,420,422 og 755  
Adresse : Nedre Storgate 50-54  
Tomtegata 29



Målestokk: 1:500  
Dato:24/2-2023  
Format A3





TEGNFORKLARING

- eksisterende koter fra kart
- +181.10 nye punkthøyder
- gjerde
- overvann
- kant/sittekant
- renne
- nye bygg
- eksisterende bygg
- takutspring/ balkong
- utstrekning kjeller
- belegningsstein
- heller
- lekeareal
- markterrasse/tredekke
- tredekke, på tak
- leil. 3,5 privat areal, på tak
- gressdekke
- plantefelt gårdsrom
- plantefelt på tak
- nytt tre
- lyspullert

|                                                 |                                        |                    |      |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------|------|
| C                                               | Justering av vegetasjon og tekst       | 23.04.25           | MT   |
| B                                               | Oppdatering ramme med leilighetsnummer | 16.08.23           | GAI  |
| A                                               | Tilbudsunderlag                        | 30.03.23           | BOA  |
| REV                                             | RETTELSE                               | DATO               | SIGN |
| Oppdragsleder: Halvorsen og Reine Arkitekter AS |                                        | Prosjekt nr.: 2305 |      |
| Tegningsstatus: Illustrasjon                    |                                        | Date: 13.03.2023   |      |
| Tegnet: BOA                                     |                                        | Selsk.: MT         |      |
| Målestokk/format: 1:250 / A3                    |                                        | Konstr.: MT        |      |



# BEKREFTELSE PÅ KJØP AV BILOPPSTILLINGSPLASS

## 1. Innledning

Skramstadkvartalet AS, org. nr. 918 675 299 ("**Selger**"), er utbygger og selger av prosjektet "Farveriet" som i dag utgjør eiendommen gnr. 113 og bnr. 418 og i Drammen kommune (heretter omtalt "Farveriet").

[●] ("**Kjøper**") har inngått avtale med Selger, datert [●] ("**Kjøpekontrakten**") vedrørende kjøp av leilighet [●] i [●] etasje i Farveriet ("**Leiligheten**").

Kjøper har i denne forbindelse også avtalt kjøp [●] stk biloppstillingsplass(er) i innendørs garasjekjeller i Farveriet ("**Biloppstillingsplassen(e)**"). Selger og Kjøper er enige om at Kjøper skal erverve Biloppstillingsplassen(e) på de vilkår som følger av denne avtalen.

## 2. Biloppstillingsplassen(e)

Kjøper gis eksklusiv og evigvarende disposisjonsrett Biloppstillingsplassen(e).

Selger fordeler og anviser nærmere plassering av Biloppstillingsplassen(e), som senest skal gjøres ved overtakelse etter Kjøpekontrakten.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre endelig organisering av garasjekjelleren så vel som biloppstillingsplassene. Biloppstillingsplassene kan f.eks. bli organisert som evigvarende bruksretter, ideell andel i eiendom eller seksjon i eiendom.

For disposisjonsretten til Biloppstillingsplassen(e) skal Kjøper betale det vederlag som er angitt i punkt 3 nedenfor. I tillegg skal Kjøper dekke en forholdsmessig andel av de løpende eier-, drifts- og vedlikeholdskostnader ("**Felleskostnader**") for garasjeanlegget. Kjøper er innforstått med at det er de kostnader som faktisk påløper til enhver tid som kommer til fordeling. Parkeringsanleggets eier/driver vil foreta fordelingen av Felleskostnader.

Kjøper forplikter seg til å respektere den driftsorganisering som Selger måtte velge for garasjekjelleren. Kjøper vil bli bundet av de til enhver tid gjeldende vedtekter/sameieavtale og ev. erklæringer som gjelder for garasjekjelleren, og Kjøper er forpliktet til å følge disse. Det nevnes særskilt at vedtektene/sameieavtalen vil inneholde bestemmelser om bytterett knyttet til HC-tilpassede biloppstillingsplasser.

Kjøper er ved sin bruk av Biloppstillingsplassen(e) forpliktet til å rette seg etter de instruksjer og retningslinjer som gis av Selger og/eller de(t) selskap som står for driften av garasjeanlegget.

Kjøper er gjort kjent med at biloppstillingsplasser i garasjekjeller, herunder Biloppstillingsplassen(e), vil så langt det er mulig ha en bredde på ca. 250 cm, basert på bruk av faste brukere. Det må påregnes en bæresøyle som begrenser bredden i skillet mellom biloppstillingsplassene. Fri høyde på Biloppstillingsplassen(e) er planlagt å være 210 cm, dog kan det forekomme tekniske installasjoner på vegg som kan begrense høyden i taket på Biloppstillingsplassen(e). Eventuelle EI-billadere er planlagt plassert på Biloppstillingsplassen(e)s endevegg.

Kjøper har ikke rett til å overdra Biloppstillingsplassen(e) til andre enn beboerne i Farveriet.

## 3. Kjøpesum, omkostninger og betaling

Avtalt vederlag pr. biloppstillingsplass etter denne bekreftelse er kr [●],-.

Oppgjør og overtakelse for Biloppstillingsplassen(e) skjer samtidig med oppgjør og overtakelse for Leiligheten og i henhold til Kjøpekontrakten.

For øvrig gjelder Kjøpekontraktens bestemmelser tilsvarende for Biloppstillingsplassen(e). Ved motstrid går denne bekreftelsen foran bestemmelsene i Kjøpekontrakten.

Sted/dato,

for Skramstadkvartalet AS

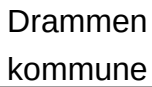
for Kjøper

---

Navn:

---

Navn:



|             |                                          |          |        |        |
|-------------|------------------------------------------|----------|--------|--------|
| Eiendom:    | Gnr: 113                                 | Bnr: 418 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse:    | Nedre Storgate 50<br>3012 DRAMMEN, m.fl. |          |        |        |
| Annen info: | Detaljregulering for kvartalet Prins Osc |          |        |        |



Målestokk  
1:1000





# Tegnforklaring

|                                                                                                                    |                                                                                                                           |                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Matrikkelnummer                                                                                                    | Husnummer med bokstav                                                                                                     | Husnummer                                                                                                             |
| Fylkesveg gatenavn.                                                                                                | Kommunalveg gatenavn.                                                                                                     | Privatveg gatenavn.                                                                                                   |
|  Eiendomsgrense                   |  Bygningsdelelinje                       |  Bygningslinje                     |
|  Mønelinje                        |  TakoverbyggKant                         |  Taksprang                         |
|  Udefinert bygning                |  Bygning                                 |  Høydekurve                        |
|  Forsenkingskurve                 |  RpOmråde vedtatt - på bakkenivå         | Eiendomsteig                                                                                                          |
|  RpAngittHensynGrense             |  RpFareGrense                            |  RpGrense                          |
|  RpFormålgrense                   |  RpSikringGrense                         |  RpBestemmelseGrense               |
|  RpRegulertHøyde                  |  Avkjørsel - både inn og utkjøring       |  Avkjørsel - kun innkjøring        |
|  Eiendomsgrense som skal oppheves |  Bygg, kulturminner, mm som skal bevares |  Byggegrense                       |
|  Bebyggelse som inngår i planen   |  Bebyggelse som forutsettes fjernet      |  Regulert senterlinje              |
|  Frisiktlinje                     |  Måle- og avstandslinje                  |  Boligområde                       |
|  Annet byggeområde               |  Kjøreveg                               |  Annen veggrunn                   |
|  Gang-/sykkelveg                |  Bolig/Forretning/Kontor               |  Forretning/Kontor               |
|  Bestemmelsesområde             |  Bevaring kulturmiljø                  |  Ras- og skredfare               |
|  Frisikt                        |  Boligbebyggelse                       |  Boligbebyggelse-blokkbebyggelse |
|  Uteoppholdsareal               |  Kombinert bebyggelse og anleggsformål |  Veg                             |
|  Kjøreveg                       |  Fortau                                |  Sykkelanlegg                    |



Drammen  
kommune

## Kartutsnitt

|             |                                          |          |        |        |
|-------------|------------------------------------------|----------|--------|--------|
| Eiendom:    | Gnr: 113                                 | Bnr: 418 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse:    | Nedre Storgate 50<br>3012 DRAMMEN, m.fl. |          |        |        |
| Annen info: |                                          |          |        |        |



Målestokk  
1:1000



# Tegnforklaring

|                                                                                                   |                                                                                                                                  |                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Matrikkelnummer                                                                                   | Husnummer med bokstav                                                                                                            | Husnummer                                                                                                                |
| Fylkesveg gatenavn.                                                                               | Kommunalveg gatenavn.                                                                                                            | Privatveg gatenavn.                                                                                                      |
|  Hekk            |  Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre) |  Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm) |
|  Teiggrensepunkt |  Teiggrense fiktiv                              |  Bygningsdelelinje                    |
|  Bygningslinje   |  Fasadeliv                                      |  Mønelinje                            |
|  Takkant         |  Takoverbyggkant                                |  Taksprang                            |
|  Veranda         |  Sti                                            |  Gangfelt avgrensning                 |
|  Kjørebane kant  |  Veg annen avgrensning                          |  Veg fiktiv grense                    |
|  Vegdekke kant   |  Vegskulderkant                                 |  Gjerde                               |
|  Loddrett mur    |  Takoverbygg                                    |  Udefinerte bygg                      |
|  Bolig           |  Garasje og uthus                               |  Annen næring                         |
| Eiendom                                                                                           |  Veg                                            |  Gatelys (belysningspunkt)            |
|  Mast            |  Skap                                           |  Forsenkningskurve                    |
|  Høydekurve      |  Bebygd område                                  |  Annet                                |



Drammen  
kommune

## Kommuneplan

|             |                                          |          |        |        |
|-------------|------------------------------------------|----------|--------|--------|
| Eiendom:    | Gnr: 113                                 | Bnr: 418 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse:    | Nedre Storgate 50<br>3012 DRAMMEN, m.fl. |          |        |        |
| Annen info: | Kommuneplanens arealdel 2014-2036        |          |        |        |



Målestokk  
1:1000





# Tegnforklaring

|                                                                                                                    |                                                                                                                                     |                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Matrikkelnummer                                                                                                    | Husnummer med bokstav                                                                                                               | Husnummer                                                                                                     |
| Fylkesveg gatenavn.                                                                                                | Kommunalveg gatenavn.                                                                                                               | Privatveg gatenavn.                                                                                           |
|  Eiendomsgrense                   |  Bygningsdelelinje                                 |  Bygningslinje             |
|  Mønelinje                        |  TakoverbyggKant                                   |  Taksprang                 |
|  Udefinert bygning                |  Bygning                                           |  Høydekurve                |
|  Forsenkingskurve                 |  KpOmråde kommuneplan gjeldende                    | Eiendomsteig                                                                                                  |
|  Samleveg - På bakken - Nåværende |  Atkomstveg - På bakken - Nåværende                |  Grense for arealformål    |
|  Boligbebyggelse - Nåværende      |  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende |  Grønnstruktur - Nåværende |
|  KpOmråde                         |                                                                                                                                     |                                                                                                               |



DRAMMEN KOMMUNE

---

Saksnr  
PLAN-20/00118  
20/00273

Plan-ID  
0602423

Vedtaksdato  
xx.xx.xxxx

Sak  
Xx/xx

---

## BESTEMMELSER TIL

# Detaljregulering for Kvartalet Prins Oscars gate, Nedre Storgate, Omstedgata, Tomtegata

Gnr./bnr.: 113/418, 113/420, 113/422, 113/755

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 08.11.2022

Ordførerers underskrift: \_\_\_\_\_

Side 1 av 15

## 1 AREALFORMÅL

| AREALTABELL                                       |                                                                                         |      |                        |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------------|
| BETEGNELSE                                        | FORMÅL                                                                                  | SOSI | AREAL M <sup>2</sup>   |
| <b>Bebyggelse og anlegg</b>                       |                                                                                         |      |                        |
| BBB1                                              | Boligbebyggelse-blokkbebyggelse                                                         | 1113 | 268,7                  |
| BBB2                                              | Boligbebyggelse-blokkbebyggelse                                                         | 1113 | 753,9                  |
| B1                                                | Boligbebyggelse                                                                         | 1110 | 128,8                  |
| f_BUT                                             | Uteoppholdsareal                                                                        | 1600 | 1.182,3                |
| BKB1                                              | Kombinert bebyggelse – bolig/forretning/bevertning/offentlig eller privat tjenesteyting | 1800 | 356,6                  |
| BKB2                                              | Kombinert bebyggelse – bolig/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting            | 1800 | 339,6                  |
| BKB3                                              | Kombinert bebyggelse – bolig/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting            | 1800 | 212,7                  |
| BKB4                                              | Kombinert bebyggelse – bolig/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting            | 1800 | 453,8                  |
| <b>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b> |                                                                                         |      |                        |
| o_SV                                              | Veg                                                                                     | 2010 | 1.328,2 m <sup>2</sup> |
| o_SF 1-4                                          | Fortau                                                                                  | 2012 | 713,7 m <sup>2</sup>   |
| o_SS                                              | Sykkelfelt                                                                              | 2017 | 87,9 m <sup>2</sup>    |
| <b>Hensynssone</b>                                |                                                                                         |      |                        |
| H140                                              | Frisikt                                                                                 | 140  |                        |
| H570                                              | Bevaring kulturmiljø                                                                    | 570  |                        |
|                                                   |                                                                                         |      |                        |
|                                                   |                                                                                         |      |                        |
|                                                   |                                                                                         |      |                        |

## 2 PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å detaljregulere området til bolig samt kombinert bebyggelse og anleggsformål herunder forretning, bevertning og offentlig/privat tjenesteyting. Bebyggelsen i Nedre Storgate 52 og 54 samt den eldste delen av Tomtegata 29 reguleres til bevaring.

## 3 REKKEFØLGEKRAV/VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

### **3.1 Før rammetillatelse**

- a. Før det kan gis rammetillatelse for tiltak må kommunen avklare at det er tilstrekkelig skolekapasitet.

### **3.2 Før bebyggelsen kan tas i bruk**

#### **3.2.1 Samferdselsanlegg**

- a. Før bebyggelsen innenfor felt BBB1 kan tas i bruk skal fortau o\_SF1 være opparbeidet/gjenoppbygget i henhold til Drammen kommunes gatenorm.
- b. Før bebyggelsen innenfor felt BKB1-BKB3 kan tas i bruk skal fortau o\_SF2 være opparbeidet/gjenoppbygget i henhold til Drammen kommunes gatenorm.
- c. Før bebyggelsen innenfor felt BBB2 kan tas i bruk skal fortau o\_SF3 være opparbeidet/gjenoppbygget i henhold til Drammen kommunes gatenorm.
- d. Før bebyggelsen innenfor felt BBB2 kan tas i bruk skal tilhørende del av fortau o\_SF4 være tilbakeført i henhold til planer godkjent av Statens Vegvesen.

#### **3.2.2 Lek- og uteoppholdsareal**

- a. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest innenfor den enkelte utbyggingsetappe, skal tilhørende lek og uteoppholdsarealer være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Vegetasjon og beplantning skal senest etableres påfølgende vekstsesong.

#### **3.2.3 Teknisk og sosialinfrastruktur**

- a. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for tiltak innenfor felt BKB1-BKB3 skal offentlige VA-ledninger i Tomtegata være rehabilitert/oppgradert i henhold til planer godkjent av Drammen kommune.
- b. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for tiltak innenfor felt BBB2 skal offentlige VA-ledninger i Nedre Storgate være rehabilitert/oppgradert i henhold til planer godkjent av Drammen kommune.

## **4 DOKUMENTASJONSKRAV/KRAV TIL UNDERSØKELSER**

---

### **4.1 Før tillatelse til tiltak**

#### **4.1.1 Lek- og uteoppholdsareal**

Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det foreligge utomhusplan for utomhusarealer og felles takterrasser som redegjør for:

- Arealer for varierte uteområder for opphold, lek og aktivitet, gangveier, vegetasjon, bil- og sykkelparkering
- Tilgjengelighet for funksjonshemmede/universell utforming
- Håndtering av overvann
- Overganger mot tilliggende fortaus- og gatearealer, samt tilliggende bebyggelse for å sikre helhetlig terrengtilpasning
- Eksisterende og fremtidig terreng
- Tykkelse på vekstlag og betingelser for beplantning



- Møblering, vegetasjon, belysning og materialbruk
- Solforhold på uteoppholdsarealene
- Eventuelle støyskjermingstiltak

#### 4.1.2 Tekniske planer

- Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge plan for overvannshåndtering, vann- og avløpsløsning og slukkevann.
- Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge plan for framføring av fjernvarmeledninger.
- Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent plan for renovasjon og utrykningskjøretøy (nød og nytte).
- Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge parkeringsplan.
- Tekniske planer for fortau og trafikkareal langs Prins Oscars gate skal forelegges og godkjennes av Statens Vegvesen.

#### 4.1.3 Grunnundersøkelser

- Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det gjennomføres grunnundersøkelser og redegjøres for fundamenteringsløsning og sikringstiltak, som dokumenterer at byggegrunnen vil bli midlertidig og varig sikret mot ras/utglidning av planområdet.

#### 4.1.4 Støy

- Før det kan gis rammetillatelse skal det utarbeides støysonekart i henhold til T--1442/2021, tabell 2. Det må dokumenteres at følgende krav oppnås, eventuelt gjennom tiltak:
  - Krav til innendørs støynivå i teknisk forskrift overholdes
  - Utendørs støynivå på påkrevde utearealer er lavere enn nedre grenseverdi for gul støysone.

#### 4.2 Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest innenfor den enkelte utbyggingsetappe skal følgende forhold være etablert/dokumentert:

- Tilfredsstillende kommunaltekniske anlegg og energiforsyning
- Trafikksikker adkomst for kjørende, syklist, bevegelseshemmede og fotgjengere
- Tilfredsstillende kapasitet, trafiksikkerhet og miljø på og langs veinettet, spesielt skolevei
- Tilfredsstillende skjerming mot støy
- Tilfredsstillende løsninger for håndtering av overvann

## 5 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

---

### 5.1 Funksjons- og kvalitetskrav

#### 5.1.1 Universell utforming

- Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle publikumsrettede bygninger og fellesarealer.
- Ved nyplanting skal det kun benyttes vekster med lite allergifremkallende pollenutslipp.

### 5.1.2 Estetikk

- a. Bygninger, anlegg og uteområder skal ha god arkitektonisk kvalitet, både mht. form, løsninger, materialer, vegetasjon og skal utformes slik at disse samspiller både estetisk og bruksmessig. Materialer og løsninger skal ha gode aldringsegenskaper og være lette å vedlikeholde.

### 5.1.3 Overvannshåndtering

- a. Overvann skal håndteres på egen grunn og skal ivaretas innenfor den enkelte utbyggingsetappe.
- b. Over parkeringskjeller i gårdsrommet skal det legges til rette for permeable dekker og fordrøyende lag.
- c. Det kan innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer.

### 5.1.4 Lek- og uteoppholdsareal

- a. Minimumskrav til privat og felles uteoppholdsarealer (MUA) per boenhet er henholdsvis 3 m<sup>2</sup> og 15 m<sup>2</sup>.
- b. Inntil 50% av felles uteoppholdsareal kan etableres på tak.
- c. Det tillates etablert private uteoppholdsarealer på balkonger og på tak. For leiligheter i første etasje som ikke har direkte tilknyttet privat uteoppholdsareal tillates dette etablert på tak. Arealene inngår som en del av beregningen av uteoppholdsarealer (MUA).
- d. Anlegg i tilknytning til uteoppholdsarealer på tak skal være innebygget/integrert i den arkitektoniske utformingen og inngå i den samlede volumutformingen.
- e. Minst 15 % av takterrasser/takhager skal kunne beplantes med busker/stauder, mindre trær og klatreplanter. Gressarealer kommer i tillegg.
- f. Det tillates etablert lekearealer på tak.
- g. Takterrasse/takhage skal være utformet slik at den gir tilstrekkelig sikkerhet og trygghet, med særlig vekt på barns bruk. Utearealer på tak som inngår i utearealregnskapet skal redegjøres for i takplan.

## 5.2 Parkering

### 5.2.1 Bilparkering

- a. Krav til parkering for bil skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsveileder i Drammen kommune.
- b. Parkering for bil skal skje i parkeringsanlegg under terreng.
- c. Adkomst til parkeringsanlegget skal være fra Omstedgata, som vist på plankartet.

### 5.2.2 Sykkelparkering

- a. Krav til parkering for sykkel skal være i henhold til Drammen kommunes parkeringsstrategi med parkeringsveileder (vedtatt 18.12.2018).
- b. Sykkelparkering skal opparbeides på egen tomt eller i tilknytning til parkeringskjeller og/eller utomhusarealer.

- c. Sykkelparkering skal etableres under tak eller i parkeringskjeller.
- d. Alle sykkelparkeringsplasser skal være individuelt låsbare.
- e. Minimum 50 % av sykkelparkeringsplassene skal være tilrettelagt med ladestasjon for el-sykler.
- f. Der man må passere dører for å komme til sykkelparkeringen, må dørene utstyres med automatiske døråpnere.
- g. Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene må være dimensjonert for lastesykler.

### 5.3 Kulturminner

- a. Bygninger som skal bevares er markert med omriss på plankartet.
- b. Dersom det under anleggsarbeid framkommer automatisk fredede kulturminner må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jf. Kulturminneloven §8.2.

### 5.4 Miljøkvalitet og samfunnssikkerhet

#### 5.4.1 Forurensning i grunnen

- a. Dersom det under anleggsarbeidet blir avdekket forurenset grunn, skal ansvarlig myndighet varsles, jf. Forurensningsloven §7.

#### 5.4.2 Støy

- a. Nasjonale retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal ligge til grunn for vurdering av støyforhold for nye bygge- og anleggstiltak og for vurdering av skjermingstiltak og støy i anleggsperioden.
  - b. Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal, skal ikke overskride grenseverdiene i T-1442/2021, tabell 2.
  - c. Støyskjerming skal skje lokalt og/eller gjennom fasadetiltak for å tilfredsstille kravet i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442. Følgende løsninger kan tillates forutsatt at de lydmessige kvalitetene opprettholdes og kravet til estetisk utforming er ivarettatt:
    - Støyskjerming for takterrasser skal integreres som del av den helhetlige fasade-/takutforming
  - d. Innenfor kommuneplanens avviksområde kan det aksepteres å øke grenseverdiene. Følgende vilkår skal allikevel være oppfylt:
    - Minst 50 % av oppholdsrom, inkludert minimum 1 soverom i hver boenhet, skal ha lavere støynivå utenfor vindu ved fasade enn nedre grenseverdier for gul støysone.
    - Hjørneleiligheter og ensidige leiligheter beliggende mot heis/trappesjakt, maksimalt 21 leiligheter totalt, tillates etablert uten tilgang til fasade med støynivå under grenseverdi for gul støysone. Dette forutsetter at det utføres tiltak for disse leilighetene.
    - Følgende tiltak tillates:
      - Støydempet balkong.
      - Innglasset balkong.
      - Støyskjerm foran vindu.
      - Spesialvindu som gir lyddemping i lufteposisjon.
- Tiltakene skal utformes med høy kvalitet og tilpasses arkitekturen for øvrig.

#### *Luftforurensning*

- a. Nasjonale retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, skal ligge til grunn ved planlegging av ny virksomhet og bebyggelse.

#### **5.4.3** *Tilgjengelighet i anleggsperioden*

- a. Ved anleggsvirksomhet skal det gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg fremkommelighet for fotgjengere og syklister.
- b. Det skal til enhver tid være en sammenhengende gang- og sykkelforbindelse langs Prins Oscars gate. Det skal etableres midlertidige gang- og sykkelforbindelser langs Prins Oscars gate inntil felt BKB1 og BBB2 er ferdig etablert.

#### **5.4.4** *Krav om tilknytning til fjernvarmeanlegg*

- a. Tiltak innenfor gjeldende konsesjonsområde skal tilknyttes fjernvarme.
- b. I perioden frem til ledningsnettet bygges ut, skal det tilbys varme fra midlertidig løsning som ikke forhindrer tilknytning til fjernvarmeanlegget når ledningsnettet står ferdig.

#### **5.5 Eierform**

- a. Framtidig eierform framkommer av plankartet. Det er angitt med liten bokstav:
  - o = offentlig formål
  - f = fellesareal

## **6 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 nr. 1)**

---

### **6.1 Fellesbestemmelser bebyggelse og anlegg**

#### **6.1.1** *Utforming*

- a. Det skal benyttes robuste og holdbare materialer som i løpet av hele bygningens livssyklus har liten påvirkning på miljøet.
- b. Bygninger, anlegg og uteområder skal ha høy arkitektonisk kvalitet, både med hensyn til form, løsninger, materialer, vegetasjon og skal utformes slik at disse samspiller både estetisk og bruksmessig. Materialer og løsninger skal ha gode aldringsegenskaper og være lette og vedlikeholde.
- c. Bebyggelsen skal fremheve gaterommet gjennom at det er et tydelig skille mellom private og offentlige funksjoner. Fasadeutforming mot gate skal bidra til å skape skille mellom privat og offentlig.
- d. Bebyggelsen skal ha variasjon i volumer, høyder, fasadeoppdeling og fargesetting. Bebyggelsen skal respektere og tilpasse seg eksisterende gaterom med hensyn til volumoppbygging, rytme, skala, vinduer og fargesetting. Bygningsformer, volumer og materialvalg skal være tilpasset omgivelsene, og ta vare på og utvikle det eksisterende bybildet.
- e. Bebyggelsen skal ha teglfasade mot gate og trefasade mot gårdsrom.
- f. Til utkragede fasadelementer, arker og vinduspartier skal det benyttes tre eller metall.
- g. Takene skal etableres som skråtak mot gate og vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.



- h. Tekniske anlegg som heis, trapp og tekniske installasjoner på tak, skal være innebygget/integrert i den arkitektoniske utformingen og inngå i den samlede volumutformingen.
- i. Takoppbygg for heis- og trapperom skal opparbeides med båndteking i metall.
- j. Høye, lukkede sokkeletasjer mot offentlig gate tillates ikke, maksimalt tillat sokkelhøyde er opptil 0,8 m.
- k. Balkong mot gate i 1. etasje tillates ikke.
- l. Takarker og oppløft tillates ikke oppført på skråtak i avskårne hjørner.
- m. Maksimalt 23 av leilighetene kan være ensidige.

#### 6.1.2 Begrepsforklaring

- a. I bestemmelsen kap. 9 henvises det flere ganger til *nedre gesims* og *øvre gesims*. Disse begrepene er definert i denne bestemmelsen.
- b. Det skal etableres en *nedre gesims* mot gate. Med *nedre gesims* menes høyde til skjæringen mellom ytterveggen ytre flate og den skrå takflaten.
- c. Med *øvre gesims* menes gesimsen som den er definert i veileder *Grad av utnytting, Beregnings- og måleregler*.

#### 6.1.3 Byggelinjer og byggegrenser

- a. Ny bebyggelse skal legges innenfor byggegrensen.
- b. Der hvor det ikke er angitt byggegrense er byggegrense lik formålsgrense.
- c. Ny bebyggelse skal plasseres i formålsgrense mot fortau (o\_SF 1-4) og i formålsgrense mot felles uteoppholdsareal (f\_BUT).

#### 6.1.4 Boligstørrelser

- a. Det skal være variert boligsammensetning med 2- til 5-roms leiligheter.
- b. Minimum 25% leiligheter må være 4- eller 5-roms leiligheter.  
Minimum 3 av disse leilighetene må ligge i 1. etasje med direkte utgang til privat uteareal på bakkeplan.
- c. Maksimalt 20% av leilighetene kan være mellom 35 m<sup>2</sup> og 40 m<sup>2</sup>.

#### 6.1.5 Uteoppholdsarealer

- a. Privat, felles uteoppholdsareal og lekeareal skal utformes i tråd med kommuneplanens arealdel 2014-2036, punkt 7.4.

### 6.2 Feltbestemmelse – uteoppholdsareal (f\_BUT)

#### 6.2.1 Eierform

- a. Uteoppholdsarealet skal være felles for feltene BKB1-BKB3, BBB1, BBB2 og B1.

#### 6.2.2 Utforming

- a. Private markterrasser kan etableres innenfor f\_BUT inntil maksimalt 3 meter fra formålsgrense (boligbebyggelse og kombinert bebyggelse og anlegg). Alle boliger i 1. etasje mot f\_BUT skal etableres med kantsoner mot f\_BUT som skaper tydelig/lett lesbar overgang mellom privat, allment tilgjengelig areal og offentlige arealer.
- b. Det skal velges et helhetlig grep hva angår belegg, beplantning, møblering og andre formingsdetaljer.

- c. Minst 20% av felt f\_BUT skal kunne beplantes med busker/stauder, mindre trær og klatreplanter. Gressarealer kommer i tillegg.
- d. Det skal tilrettelegges for gode vekstforhold med minimum dybde på jord på 0,6 m på 20% av arealet. Inngjerding ut over det som er påkrevd av sikkerhetshensyn tillates ikke.
- e. Innenfor feltet skal det etableres et veksthus. Veksthuset skal være felles for feltene BBB1, BBB2, B1 og BKB1-BKB3.
- f. Innenfor feltet tillates det etablert mindre konstruksjoner for overdekning av uteplasser og sykkelparkering. Inntil 40% av sykkelparkeringen kan etableres i gårdsrommet. Veksthus og overdekning inngår i samlet uteoppholdsareal.
- g. Innenfor feltet skal det etableres lekearealer (sandlekeplass) på min. 90 m<sup>2</sup>.
- h. Innenfor feltet tillates det etablert mindre murer som innrammer leke- og plantearealer. Murkantene skal være maksimalt 0,5 meter høye, og skal utføres i granitt eller naturstein.

### **6.3 Feltbestemmelse – Boligbebyggelse (BBB1-BBB2)**

#### **6.3.1 Bebyggelse**

- a. Innenfor feltene BBB1 og BBB2 tillates etablert boligbebyggelse i form av blokkbebyggelse.
- b. Nedkjøringsrampe skal integreres i bebyggelse og innkjøringen fremstå som del av fasaden.

#### **6.3.2 Utforming**

- a. Balkonger kan krage ut inntil 0,6 meter over formålsgrense mot fortau (o\_SF 1-4) og inntil 2,0 meter over formålsgrense til felles uteoppholdsareal (f\_BUT). Alle utkrageringer må ha minimum 3,5 meter fri høyde.
- b. Det tillates etablering av "franske balkonger" i første etasje mot gaten uten utkraging. "Franske balkonger" må utformes på en måte som gir fasaden et helhetlig uttrykk, definerer gatelivet og skaper et tydelig skille mellom privat og offentlig areal.

#### **6.3.3 Boligkvalitet**

- a. Alle boenheter skal ha tilgang til egnet felles uteoppholdsareal og lek med tilfredsstillende støyforhold.
- b. Alle boenheter skal ha tilgang til minimum 3 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal.
- c. Alle gjennomgående leiligheter i 1. etasje, og ensidig orienterte leiligheter mot gårdsrommet, skal ha direkte adgang til privat uteoppholdsareal på terreng.
- d. Det tillates etablering av privat uteoppholdsareal på tak for alle leiligheter som ikke er gjennomgående.
- e. Bebyggelsen skal primært ha gjennomgående leiligheter eller leiligheter med solinnfall mot to ulike himmelretninger. Leiligheter som ensidig er orientert mot nord og nordøst skal unngås.

#### **6.3.4 Byggehøyder og grad av utnytting**

- a. Maksimalt gesims- og mønehøyder framgår av plankartet.
- b. Maksimalt bruksareal (BRA) fremgår av plankartet.
- c. Tenkte plan, parkeringskjeller og arealer med himling mindre enn 0,5 over gjennomsnittlig terreng, herunder varelevering, lager og tekniske rom i underetasje regnes ikke med i BRA. Arealer med himling mellom 1,5 og 0,5 m over gjennomsnittlig terreng medregnes med 50%.

- d. Det tillates mindre takoppbygg på tak for heis/trapperom på maksimalt 3,0m over maksimum tillatt gesimshøyde og maks 20 % av takflaten. Innenfor felt BBB1 skal takoppbygg for heis- og trapperom trekkes minimum 2,0m inn fra gesims. Innenfor felt BBB2 tillates heis- og trapperom mot gaten.

## **6.4 Feltbestemmelse – Boligbebyggelse (B1)**

### **6.4.1 Bebyggelse**

- a. Innenfor feltet tillates bolig.
- b. Eksisterende bebyggelse skal bevares.

### **6.4.2 Byggehøyde og grad av utnytting**

- a. Maksimal gesims- og mønehøyder framgår av plankartet.
- b. Maksimal bruksareal (BRA) fremgår av plankartet.

## **6.5 Feltbestemmelse – Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB1-BKB2)**

### **6.5.1 Formål**

- a. Innenfor feltene BKB1 og BKB2 tillates etablert bolig, forretning, bevertning samt offentlig og privat tjenesteyting.

### **6.5.2 Utforming**

- a. Balkonger kan krage ut inntil 0,6 meter over formålsgrense mot fortau (o\_SF 1-4) og inntil 2,0 meter over formålsgrense til felles uteoppholdsareal (f\_BUT). Alle utkrageringer må ha minimum 3,5 meter fri høyde.
- b. Det tillates etablering av "franske balkonger" i første etasje mot gaten uten utkraging. "Franske balkonger" må utformes på en måte som gir fasaden et helhetlig uttrykk, definerer gatelivet og skaper et tydelig skille mellom privat og offentlig areal.
- c. Forretning, bevertning og offentlig og privat tjenesteyting tillates i 1. etasje mot Tomtegata. Det tillates ikke lagring eller lagerfunksjoner i første etasje mot Tomtegata. Arealer som benyttes til forretning og bevertning skal ha en brutto etasjehøyde på minimum 4 meter. Forretning/ bevertning skal ha hovedinngang for publikum fra tiliggende gater.

### **6.5.3 Boligkvalitet**

- a. Alle boenheter skal ha tilgang til egnet felles uteoppholdsareal og lek med tilfredsstillende støyforhold.
- b. Alle boenheter skal ha tilgang til minimum 3 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal.
- c. Alle gjennomgående leiligheter i 1. etasje skal ha direkte adgang til privat uteoppholdsareal på terreng.
- d. Det tillates etablering av privat uteoppholdsareal på tak for alle leiligheter som ikke er gjennomgående.
- e. Bebyggelsen skal primært ha gjennomgående leiligheter eller leiligheter med solinnfall mot to ulike himmelretninger.

#### **6.5.4 Byggehøyder og grad av utnytting**

- a. Maksimale gesims- og mønehøyder framgår av plankartet.
- b. Maksimalt bruksareal (BRA) framgår av plankartet.
- c. Tenkte plan, parkeringskjeller og arealer med himling mindre enn 0,5 over gjennomsnittlig terreng, herunder varelevering, lager og tekniske rom i underetasje regnes ikke med i BRA. Arealer med himling mellom 1,5 og 0,5 m over gjennomsnittlig terreng medregnes med 50%.
- d. Det tillates mindre takoppbygg på tak for heis/trapperom på maksimalt 3,0m over maksimum tillatt gesimshøyde og maks 20 % av takflaten. Takoppbygg for heis og trapperom skal trekkes minimum 2,0m inn fra gesims.

### **6.6 Feltbestemmelse – Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB3)**

#### **6.6.1 Formål**

- a. Innenfor felt BKB3 tillates bolig, forretning, bevertning, fellesfunksjoner samt offentlig og privat tjenesteyting.

#### **6.6.2 Utforming**

- a. Forretning, bevertning og offentlig og privat tjenesteyting tillates i 1. etasje mot Tomtegata. Det tillates ikke lagring eller lagerfunksjoner i første etasje mot Tomtegata. Forretning/bevertning skal ha hovedinngang for publikum fra Tomtegata.
- b. I 2. etasje skal det etableres fellesfunksjoner. Fellesfunksjonene skal være felles for feltene BKB1-BKB3, BBB1, BBB2 og B1.

#### **6.6.3 Boligkvalitet**

- a. Alle boenheter skal ha tilgang til egnet felles uteoppholdsareal og lek med tilfredsstillende støyforhold.
- b. Alle boenheter skal ha tilgang til minimum 3 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal.
- c. Bebyggelsen skal primært ha gjennomgående leiligheter eller leiligheter med solinnfall mot to ulike himmelretninger.

#### **6.6.4 Byggehøyder og grad av utnytting**

- a. Maksimale gesims- og mønehøyder framgår av plankartet.
- b. Maksimal bruksareal (BRA) framgår av plankartet.

### **6.7 Feltbestemmelse – Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB4)**

#### **6.7.1 Bebyggelse**

- a. Innenfor felt BKB4 tillates bolig, forretning samt offentlig og privat tjenesteyting.
- b. Eksisterende bebyggelse skal bevares.

#### 6.7.2 Byggehøyder og grad av utnytting

- a. Maksimalle gesims- og mønehøyder framgår av plankartet.
- b. Maksimal bruksareal (BRA) framgår av plankartet.

## 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5. NR 2.)

---

### 7.1 Vei (o\_SV)

- a. Det tillates avkjørsel fra Omstedgata. Avkjørsel er markert på plankartet.

### 7.2 Avkjørsel

- a. Avkjørsel/nedkjøring fra Omstedgata til underjordisk parkeringsanlegg skal utformes i henhold til Drammen kommunes gatenorm.

### 7.3 Varelevering

- a. Varelevering skal skje fra Omstedgata. Varelevering skal skje på en trafiksikker måte.

### 7.4 Renovasjon

- a. Renovasjon skal skje fra Nedre Storgate eller Omstedgata. Renovasjon skal skje på en trafiksikker måte.

## 8 HENSYNSSONER

---

### 8.1 Frisiktsone (H140)

- a. I frisiktsonen tillates ikke sikthindrende elementer som rager mer enn 50 cm over kjørebane.

### 8.2 Kulturmiljø (H570\_1-H570\_2)

- a. De verneverdige bygningene skal bevares og istandsettes på en slik måte at bygningenes fasader, takform, volumer, bygningsmessige detaljer og materialkvalitet opprettholdes.
- b. Mindre bygningsmessige endringer er tillatt så lenge verneverdien ikke forringes. Dette innebærer bl.a. antikvarisk forsvarlig behandling av fasade og at utforming av tilstøtende bygninger og tilbygg tilpasser seg bygningen mht. byggehøyder, målestokk og formspråk.
- c. Ved utbedring av verneverdig bebyggelse kan bygninger tilbakeføres til godt dokumenterte faser i bygningens historie.
- d. Eldre bygningsdeler bør bevares og gjenbrukes i sin opprinnelige sammenheng.
- e. Byggesaker der verneverdige kulturminner berøres, skal sendes til regional kulturminneforvaltning for uttalelse.



- f. Det er ikke tillatt å rive bygninger som er avmerket som verneverdige med mindre forfall/skader er dokumentert i et slikt omfang at bygningen må regnes som tapt. Dokumentasjon i form av tilstandsanalyse utarbeidet av antikvarisk sakkyndig må legges ved rivesøknad.
- g. Ved riving av verneverdig bygning skal bygningen dokumenteres ved oppmåling og grundig beskrivelse av konstruksjon, rominndeling og overflater. Beskrivelsen skal utarbeides av antikvarisk fagkyndig.

### **8.3 Kulturmiljø (H570\_3)**

- a. Bygningens fasade mot Tomtegata skal bevares og istandsettes på en slik måte at bygningens fasade, takform mot gaten, volum, bygningsmessige detaljer og materialkvalitet opprettholdes.
- b. Ved utbedring av fasaden mot Tomtegata kan fasaden tilbakeføres til godt dokumenterte faser i bygningens historie.
- c. Bygningens fasade og saltak mot felles uteoppholdsareal (f\_BUT) skal gjenoppbygges på en slik måte at bygningens volum og materialkvalitet opprettholdes.
- d. Eldre bygningsdeler i fasaden bør bevares og gjenbrukes i sin opprinnelige sammenheng.
- e. Byggesaker der verneverdige kulturminner berøres, skal sendes til regional kulturminneforvaltning for uttalelse.
- f. Det er ikke tillatt å rive bygninger som er avmerket som verneverdige med mindre forfall/skader er dokumentert i et slikt omfang at bygningen må regnes som tapt. Dokumentasjon i form av tilstandsanalyse utarbeidet av antikvarisk sakkyndig må legges ved rivesøknad.
- g. Ved riving av verneverdig bygning skal bygningen dokumenteres ved oppmåling og grundig beskrivelse og foto av konstruksjon, rominndeling og overflater. Beskrivelsen skal utarbeides av antikvarisk fagkyndig.

## **9 BESTEMMELSESONMRÅDE**

---

### **9.1 Bestemmelsesområde #1, parkeringskjeller**

- a. Parkering under terreng skal etableres innenfor bestemmelsesgrense #1, som vist på plankartet.

### **9.2 Bestemmelsesområde #2, gangpassasje**

- a. Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det etableres en allmenn tilgjengelig gangpassasje.
- b. Gangpassasjen skal være universelt utformet.
- c. Gangpassasjen skal opparbeides med en bredde på minimum 2 meter.
- d. Gangpassasjen skal opparbeides med belegningsstein/steinheller og skal integreres i den helhetlige utformingen av gårdsrommet.

### **9.3 Bestemmelsesområde #3, gjenbruk av materialer**

- a. Bestemmelsesområdene omfatter bebyggelse som forutsettes fjernet.
- b. Materialer fra bygninger innenfor gjennomføringssonen skal i størst mulig grad sendes til gjenbruk til benyttelse innenfor planområdet eller i andre prosjekter.

- c. I forbindelse med søknad om riving skal det vurderes og dokumenteres hvilke materialer som er hensiktsmessige å gjenbruke.

#### **9.4 Fellesbestemmelser for bestemmelsesområder #4-#15, utforming skråtak**

- a. Innenfor bestemmelsesområdene skal det være skråtak.
- b. Arker og oppløft skal ligge innenfor bestemmelsesområdene.
- c. Arker og oppløft innenfor bestemmelsesområdene tillates med flatt tak.

#### **9.5 Fellesbestemmelser for bestemmelsesområder #4, 5, 6, 11, 14, 15, utforming skråtak (skråtak over én etasje)**

- a. Maksimal kotehøyde for arker og oppløft skal ligge minimum 1,5 meter under øverste gesimshøyde.
- b. Arker og oppløft kan ligge i samme byggegrense som underliggende fasade eller utkrages med inntil 0,6 meter, som øvrige fasadeelementer.

#### **9.6 Fellesbestemmelser for bestemmelsesområder #7, 9, 12, utforming skråtak (skråtak nedre del)**

- a. Arker og oppløft kan ligge i samme byggegrense som underliggende fasade eller utkrages med inntil 0,6 meter, som øvrige fasadeelementer.

#### **9.7 Fellesbestemmelser for bestemmelsesområder #8, 10, 13, utforming skråtak (skråtak øvre del)**

- a. Maksimal kotehøyde for arker og oppløft skal ligge minimum 1,5 meter under øverste gesimshøyde.

#### **9.8 Bestemmelsesområde #4, utforming skråtak**

- a. Arker og oppløft tillates oppført over nedre gesimshøyde på inntil 45 % av fasadens lengde.

#### **9.9 Bestemmelsesområde #5, utforming skråtak**

- a. Arker og oppløft tillates oppført over nedre gesimshøyde på inntil 20 % av fasadens lengde.

#### **9.10 Bestemmelsesområde #6, utforming skråtak**

- a. Arker og oppløft tillates oppført over nedre gesimshøyde på inntil 35 % av fasadens lengde.

#### **9.11 Bestemmelsesområde #7, utforming skråtak**

- a. Arker og oppløft tillates oppført over nedre gesimshøyde på inntil 20 % av fasadens lengde.

#### **9.12 Bestemmelsesområde #8, utforming skråtak**

- a. Arker og oppløft tillates oppført over nedre gesimshøyde på inntil 20 % av fasadens lengde.

#### **9.13 Bestemmelsesområde #9, utforming skråtak**

- a. Arker og oppløft tillates oppført over nedre gesimshøyde på inntil 50 % av fasadens lengde.

#### **9.14 Bestemmelsesområde #10, utforming skråtak**

- a. Arker og oppløft tillates oppført over nedre gesimshøyde på inntil 50 % av fasadens lengde.

#### **9.15 Bestemmelsesområde #11, utforming skråtak**

- a. Arker og oppløft tillates oppført over nedre gesimshøyde på inntil 55 % av fasadens lengde.

#### **9.16 Bestemmelsesområde #12, utforming skråtak**

- a. Arker og oppløft tillates oppført over nedre gesimshøyde på inntil 30 % av fasadens lengde.

#### **9.17 Bestemmelsesområde #13, utforming skråtak**

- a. Arker og oppløft tillates oppført over nedre gesimshøyde på inntil 30 % av fasadens lengde.

#### **9.18 Bestemmelsesområde #14, utforming skråtak**

- a. Arker og oppløft tillates oppført over nedre gesimshøyde på inntil 50 % av fasadens lengde.

#### **9.19 Bestemmelsesområde #15, utforming skråtak**

- a. Arker og oppløft tillates oppført over nedre gesimshøyde på inntil 60 % av fasadens lengde.

## Utskrift fast eiendom

---

**Gårdsnummer 113, Bruksnummer 418 i 3301 DRAMMEN kommune**

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

Oppdatert per

10.04.2025 kl. 13.05

10.04.2025 kl. 13.04

---

### Adresse(r):

Gateadresse: **Nedre Storgate 50**Gatenr: **1508**Kommune: **DRAMMEN**Postkrets: **3012 DRAMMEN**Gateadresse: **Omstedgata 7 A**Gatenr: **1536**Kommune: **DRAMMEN**Postkrets: **3012 DRAMMEN**Gateadresse: **Omstedgata 7 B**Gatenr: **1536**Kommune: **DRAMMEN**Postkrets: **3012 DRAMMEN**Gateadresse: **Prins Oscars gate 4 A**Gatenr: **1563**Kommune: **DRAMMEN**Postkrets: **3012 DRAMMEN**Gateadresse: **Prins Oscars gate 4 C**Gatenr: **1563**Kommune: **DRAMMEN**Postkrets: **3012 DRAMMEN**

### HJEMMELSOPPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

2017/284721-1/200 31.03.2017 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 59 000 000

Omsetningstype: Fritt salg

**SKRAMSTADKVARTALET AS**

ORG.NR: 918 675 299

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

### HEFTELSE

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

gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

## Heftelser i eiendomsrett:

- 1915/900217-1/90 10.05.1915 **BESTEMMELSE OM GJERDE**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3005 GNR: 113 BNR: 420
- 1928/990100-1/90 22.03.1928 **BESTEMMELSE OM GJERDE**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3005 GNR: 113 BNR: 420
- 1941/1498-1/90 08.09.1941 **ERKLÆRING/AVTALE**  
ang. fjerning av garasje når bygningsmyndighetene  
forlanger  
det.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
- 2022/585488-1/200 01.06.2022 11:15 **PANTEDOKUMENT**  
Beløp: NOK 65 000 000  
Panthaver: SKUE SPAREBANK  
ORG.NR: 837 889 812  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
ELEKTRONISK INNSENDT
- 2024/1489763-2/200 29.05.2024 21:00 **BESTEMMELSE OM PARKERING**  
Bestemmelse om vedlikehold  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
- 2024/1489763-3/200 29.05.2024 21:00 **BRUKSRETT**  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3301 GNR: 113 BNR: 1192  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om vedlikehold

## GRUNNDATA

- 902163-1/90 **OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN**
- 2020/1585170-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**  
Tidligere:  
KNR: 0602 GNR: 113 BNR: 418
- 2023/1152667-1/200 17.10.2023 14:01 **SAMMENSLÅING**  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
KNR: 3005 GNR: 113 BNR: 420  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
KNR: 3005 GNR: 113 BNR: 755  
ELEKTRONISK INNSENDT
- 2024/759648-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**  
Tidligere:  
KNR: 3005 GNR: 113 BNR: 418
- 2024/1489694-1/200 29.05.2024 21:00 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3301 GNR: 113  
BNR: 1192
- 2024/1489716-1/200 29.05.2024 **REGISTRERING AV GRUNN**



21:00

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3301 GNR: 113  
BNR: 1193

## EIENDOMMENS RETTIGHETER

### Servitutter:

2007/556771-1/200 10.07.2007 **ERKLÆRING/AVTALE**  
Rettighet hefter i: KNR: 3301 GNR: 113 BNR: 418  
Rettighet hefter i: KNR: 3301 GNR: 113 BNR: 1192  
Rettighet hefter i: KNR: 3301 GNR: 113 BNR: 1193  
Bestemmelse om bebyggelse  
Med flere bestemmelser  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3005 GNR: 113 BNR: 420

2024/1489763-1/200 29.05.2024 **BRUKSRETT**  
21:00  
Rettighet hefter i: KNR: 3301 GNR: 113 BNR: 1193  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om vedlikehold  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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