

FARVERIET



Byboliger på Bragernes

Innhold

6

Farveriet

8

Arkitektens tanker

10

150 år med industrihistorie

16

Energiklasse A

22

Beliggenhet

36

Fellesfasiliteter

44

Boligene

54

Plantegninger

158

Utomhusplan

160

Romskjema

166

Leveransebeskrivelse og
Salgsoppgave

184

Kontakt



Velkommen til Farveriet – nye byboliger på Bragerne

I Farveriet bor du midt på Bragerne, med samme korte avstand til Torvet som til Drammens helt nye bydel ved fjorden. Her vil 78 varierte byboliger blåse liv i et historisk industrikvartal.

Der familien Skramstad bygget opp sin virksomhet gjennom generasjoner, skaper vi morgendagens hjem – vegg i vegg med datidens karakteristiske Drammenshus.

Den frodige bakhagen og de luftige takterrassene gir deg ekstra pusterom. Bylivet utenfor gir deg tilgang på alt. Midt i byen.



Arkitektens tanker

Mellom Drammens historiske handelssentrum og det nye sykehuset med fjordpark og helsearbeidsplasser, vokser Farveriet frem. Et helt kvartal fornyes – der historien møter ny arkitektur i både moderne nybygg og bevarte, karaktersterke bygg. Plasseringen er unik, midt i den delen av byen som nå blomstrer frem i takt med sykehuset og Fjordbyen.

Farveriet vil romme boliger, fellesområder og utearealer med spesielt gode kvaliteter. Mellom Prins Oscars gate, Tomtegata, Nedre Storgate og Omstedgata transformeres kvartalet nesten fullstendig. Her rehabiliteres en verneverdig privatbolig, et klassisk Drammenshus i tre og en tidligere industribygning i mur – og sammen med nybygg i opptil seks etasjer over en romslig parkeringskjeller, skapes en levende helhet.

Kvartalet omkranses av boligbebyggelsen og danner et stort, skjermet gårdsrom. Hagen i midten blir en grønn oase – med sosiale soner, lek og ganglinjer mellom inngangene. De varierte fasadene med balkonger og vinduer danner et vennlig og aktivt rom, mens takterrasser og private parsellhager gir beboerne tilgang til utsikt og sol i ulike høyder. Under gårdsrommet finnes en generøs sykkelparkering – med egen sone for vedlikehold.

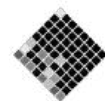
Arkitektonisk får kvartalet et variert og livfullt uttrykk. Den store spennvidden i form og høyde, kombinert med rehabiliterte fasader,

gir bygningene både identitet og særpreg. Ulike gesimshøyder, variasjon i volumer og et samspill med eksisterende bebyggelse gir lys, luft og visuelle kvaliteter inn i det indre gårdsrommet.

Fasadene får en detaljrikdom og historisk referanse langt utover det som er vanlig i dag. Mot gateplan brukes tegl i ulike nyanser, kombinert med puss, i tråd med Drammens murtvangshistorie og kvartalsstruktur etter bybrannen. Byggene får skråtak med takopplett og takvinduer – og vinduene og balkongene er komponert etter klassiske prinsipper med tydelige linjer og symmetri.

Leilighetene spenner vidt – både i planløsninger og størrelse. Den varierte bebyggelsen gir unike kvaliteter til mange av boligene, med løsninger som ikke finnes i enklere prosjekter. Dette gir stor valgfrihet – med mulighet for ulike orienteringer, utsikter og himmelretninger.

I Tomtegata 29 får sameiet sitt fellesareal – i en rehabilitert fabrikkbygning med sjel. Her skapes lokaler som kan brukes til arrangementer og festligheter, både for enkeltbeboere og fellesskapet. Dette blir levende og attraktive rom i et bygg med historisk tyngde og atmosfære.



HALVORSEN & REINE AS
SIVILARKITEKTER MNAL



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

150 år med industrihistorie

Det var rundt 1870 – under gjenoppbyggingen etter bybrannen i Drammen, at Henrich Grøn flyttet farverivirksomheten sin til Nedre Storgate 50. Farveriet hadde sin opprinnelse så langt tilbake som 1818, da med tilhold i Søren Lemmichs gate i samme nabolag.

Hans J. Skramstad overtok virksomheten i 1883, og driften fortsatte under Skramstad-familien helt til 1995. Farveriet satte virkelig sitt preg på kvartalet, og hadde på det meste 2.500 kvm gulvareal og 65 ansatte.





Farveriets historie

Det var etter storbrannen på Bragernes i 1866 at Drammen ble gjenoppbygget med en tydelig og definert kvartalsstruktur. Kvartalet mellom Prins Oscars gate, Nedre Storgate, Tomtegata og Omstedgata var blant de første som ble bebygget.

En av de aller første etableringene i kvartalet var farverivirksomheten til Henrich Grøn. Historisk var denne delen av byen et sammensatt miljø bestående av boliger, håndverksbedrifter, verksteder, fabrikker, kontorer og butikker.

I 1883 slo Hans J. Skramstad seg ned i Nedre Storgate 50 og overtok samtidig farverivirksomheten til Grøn. Virksomheten begynte som en ren håndverksbedrift med farging av vadmél og garn for bønder. Etter hvert utvidet Skramstad virksomheten til å omfatte leieveving, farging av bomullsstykkvarer, kjemisk rensing og annet.

Parallelt ble produksjonen mer og fabrikkmessig, basert på maskiner som trengte større plass og nye hus. I 1935 ble naboeiendommen mot Prins Oscars gate kjøpt, slik at Skramstad nå disponerte halve kvartalet. Etter oppføringen av store fabrikkbygg på eiendommen, gikk trebygningene ut mot Nedre Storgate over til å fungere som kontor og velferdsbygg. Fra rundt 1930 hadde Skramstad sin egen privatbolig tvers over gata, i Nedre Storgate 55.

Kvartalet og Farveriet ble bygget ut i ulike etapper. Den siste utbyggingen mot hjørnet Prins Oscars gate/Tomtegata skjedde i 1953/54. Hjørnet kom som en utvidelse av det eksisterende farveriet og ble bygningsmessig integrert i det.

Skramstad Farveri utviklet seg til en stor og stabil bedrift med over 60 ansatte på 1960-tallet, men utover på 80-tallet stagnerte omsetningen. I 1995 var en historien over, og farveriet ble lagt ned.

Trevarefabrikken Lynn

Den andre dominerende virksomheten i kvartalet var Trevarefabrikken Lynn, som etablerte seg her i 1907. Virksomheten hadde fabrikklokaler i teglsteinsbygget ut mot Tomtegata (nr. 29.), mens fabrikkens eier, snekker Gudbrand Melgaard, flyttet inn i det i dag bevaringsverdige drammenshuset i Nedre Storgate 52.

Trevarefabrikken produserte dører, vinduer, trapper, interiør og møbler, og hadde på det meste rundt 35 mann i arbeid. Virksomheten satte sitt preg på kvartalet før den opphørte rundt 1970.

Bevaringsverdig Drammenshus

Nedre Storgate 52 er et sjeldent fint eksemplar av Drammenshuset. Den opprinnelige fasaden er tilnærmet intakt, og huset har bevaringsstatus A. Huset ble oppført mellom 1868 og 1870. Takløftet mot gaten bærer preg av tiden omkring 1920 og ligner svært på arkitekt N.P. Nielsens arbeider på den tiden. Nielsen bodde i det samme området.

Den første eieren av Nedre Storgate 52 var garvermester Martin Stenseth, som hadde bolig og lærhandel ut mot Nedre Storgate. Den andre eieren var snekker Gudbrand Melgaard, som fra 1907 bygget og Trevarefabrikken Lynn i det samme kvartalet.



Bo smartere med energiklasse A

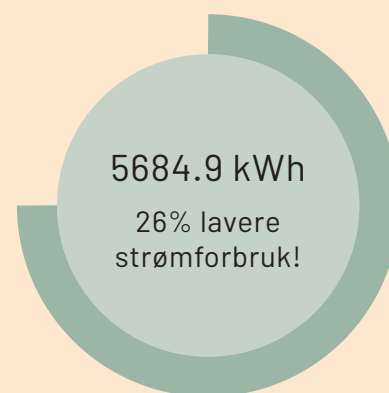
Leilighetene i Farveriet bygges med energiklasse A. For deg som beboer vil det blant annet bety lavere strømreregninger, gode bokvaliteter og mulighet for Grønt boliglån.

Med vannbåren varme og god isolasjon er du sikret en varm og god leilighet, selv på de kaldeste vinterdagene.

Eksempel på hvordan energiklasse A kan påvirke strømforbruket:



70kvm leilighet med energiklasse C



70 kvm leilighet i Farveriet



Dette betyr energiklasse A for deg:

- Lavere strømreregning
- Bedre bomiljø
- Mulighet for grønt boliglån



NABOLAGSPROFIL

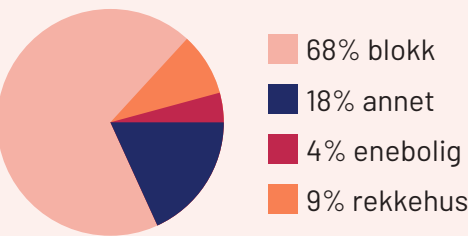
Nabolag spesielt egnet for

- Single
- Studenter
- Etablerte

Offentlig transport

	CC Kjøpesenter 37 61 73 79 251 +1	2 min 0,1 km	
	Brakerøya stasjon L1 RE11 R12 R13	10 min 0,8 km	
	Drammen buss-/togstasjon Buss, Tog, Flytog	18 min 1,5 km	
	Svelvik ferjekai B60	27 min 24,9 km	
	Oslo Gardemoen	66 min 89,9 km	
	Sandefjord lufthavn Torp	49 min 74,8 km	

Boligtype



Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående
-  3. Tog/T-bane

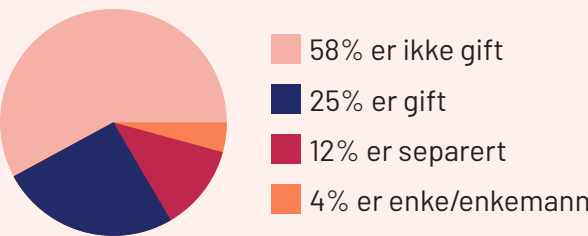
Ladepunkter for el-bil

	CC Drammen	3 min 0,2 km	
	Recharge Shell Brakerøya	3 min 0,2 km	

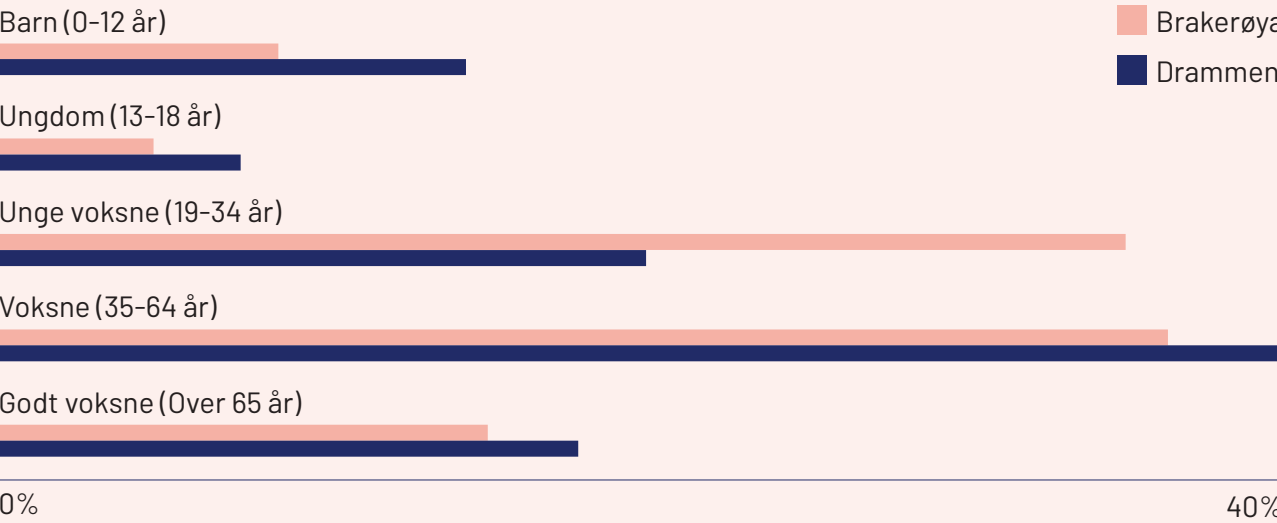
Dagligvare

	Spar CC Drammen	2 min 0,2 km	
	Meny Brakerøya Posten	2 min 0,2 km	
	Kiwi Brakerøya	4 min 0,4 km	

Sivil status



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brakerøya	749	424
Drammen	104 666	48 613

 **Opplevd trygghet**
Veldig trygt 74/100

 **Naboskapet**
Høflige 58/100

 **Turmuligheter**
Nærhet til skog og mark 76/100

Høyere utdanning

	Universitetet i Sør-Øst Norge	20 min 1,7 km	
---	-------------------------------	------------------	---

Sport

	EVO CC Drammen	2 min 0,2 km	
	SATS Drammen	2 min 0,2 km	
	Fjellheim tennisbane Tennis	7 min 0,6 km	
	Fjellheim skole, gymsal Aktivitetshall	10 min 0,8 km	



DAGLIGVARE

Det finnes flere dagligvarebutikker i nærområdet, med alt du trenger til hverdagen.



BARNEHAGER & SKOLER

Området har et godt tilbud av barnehager og skoler i gangavstand.



KOLLEKTIVTILBUD

Buss gir enkel tilgang til både sentrum og resten av regionen.



KAFEER & RESTAURANTER

Drammen byr på et variert utvalg av hyggelige kafeer og spisesteder.



TRENINGSSENTER

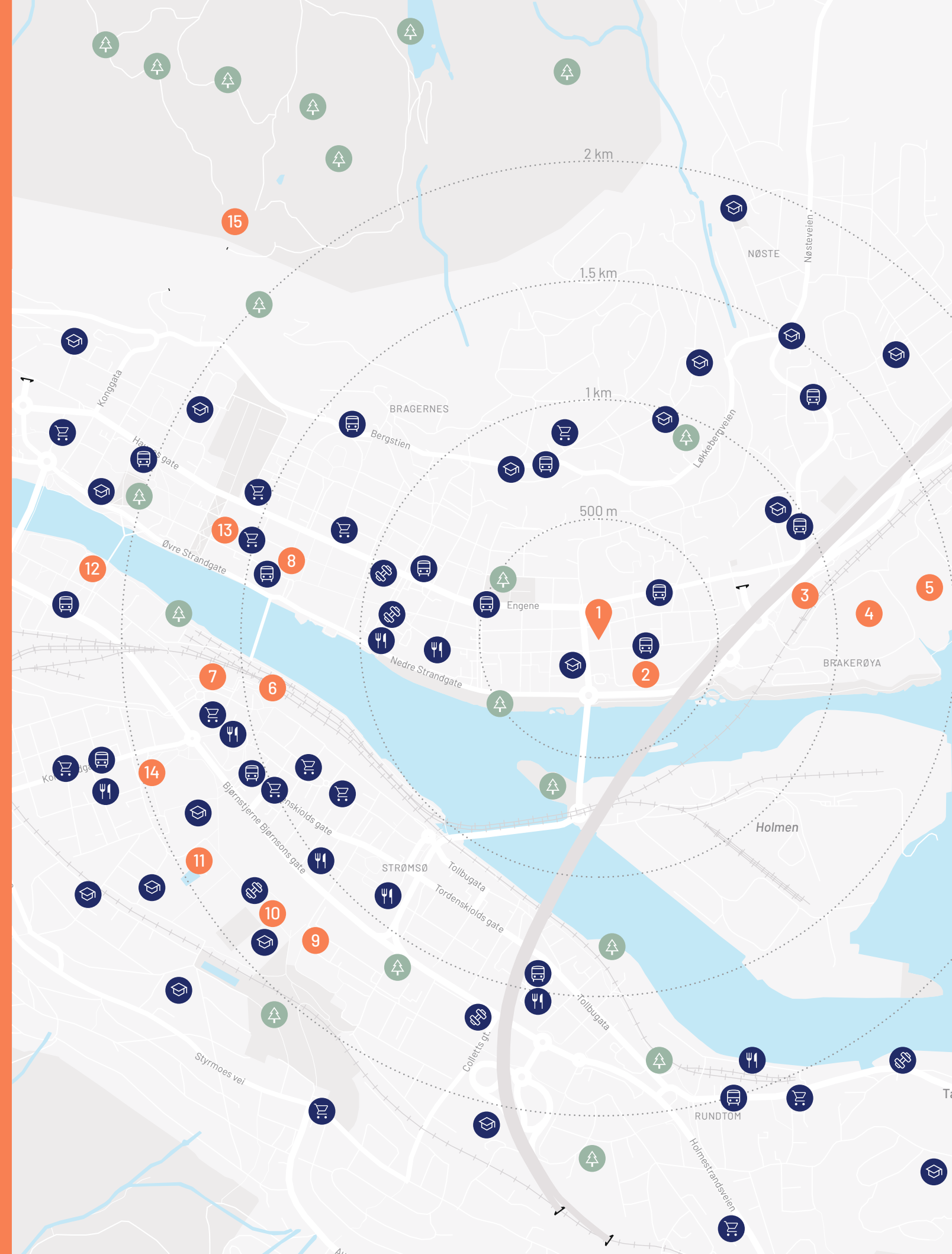
Det er flere moderne treningssentre i nærheten for en aktiv hverdag.



PARKER & TURMULIGHETER

Grønne parker og flotte turstier ligger like i nærheten.

1. FARVERIET
2. CC DRAMMEN
/KJØPESENTER
/VINMONOPOLET
/KAFEER & RESTAURANTER
/SATS
3. BRAKERØYA STASJON
4. NYE DRAMMEN SYKEHUS
5. FJORDBYEN
6. DRAMMEN STASJON
/DAGLIGVARE
/KAFEER & RESTAURANTER
7. DRAMMEN BUSSTASJON
8. BRAGERNES TORG
/KAFEER & RESTAURANTER
/BUTIKKER
/DAGLIGVARE
9. STRØMSØ SENTER
/EVO FITNESS
/DAGLIGVARE
/BUTIKKER
10. MARIENLYST STADION
11. DRAMMENSBADET
/UNION SCENE
/HOTELLER
/KAFEER & RESTURANTER
/DRAMMENS BIBLIOTEKET
/BUTIKKER
/UNIVERSITETET I SØR-ØST NORGE
/MOOVE TRENINGSSENTER
13. DRAMMEN TEATER
14. DRAMMEN MUSEUM
15. SPIRALEN



Når du vil bo midt i byen

Farveriet er for deg som vil ha gangavstand til alt, og som elsker valgmulighetene sentrumslivet byr på.

Her bor du en syv minutters trivelig rusletur fra Bragernes torg, og har like kort vei til Brakerøya stasjon, nye Drammen sykehus og den nye Fjordbyen. En togtur til Oslo tar kun en halv time.

Her har du porten til herlige Drammensmarka rett oppi bakken, og hvis du vil kan du tusle ned til Bystranda i sandaler og morgenkåpe.





Alle tilbud der du bor

Alt du trenger – rett utenfor døra. Så enkelt kan egentlig tilværelsen i Farveriet beskrives.

To minutter unna ligger kjøpesenteret CC Drammen, som sammen med nabokvartalet tilbyr to dagligvarebutikker, to apotek, to treningssentre, vinmonopol, baker, kafé, blomster og for øvrig et rikholdig utvalg fordelt på rundt 40 butikker. Alt sammen akkurat der du bor.

Plasseringen til Farveriet er på mange måter perfekt, midt mellom dagens handelssentrum rundt Bragernes torg og den kommende transformasjonen på Brakerøya. Du har også under ti minutter gange til toget, enten du velger å reise fra Brakerøya eller Drammen stasjon.

Kulturattraksjoner som teater, bibliotek, scener og øvrige tilbud på Union Brygge er også innen umiddelbar nærhet. Her er det bare å ta bena fatt – og la bilen stå.

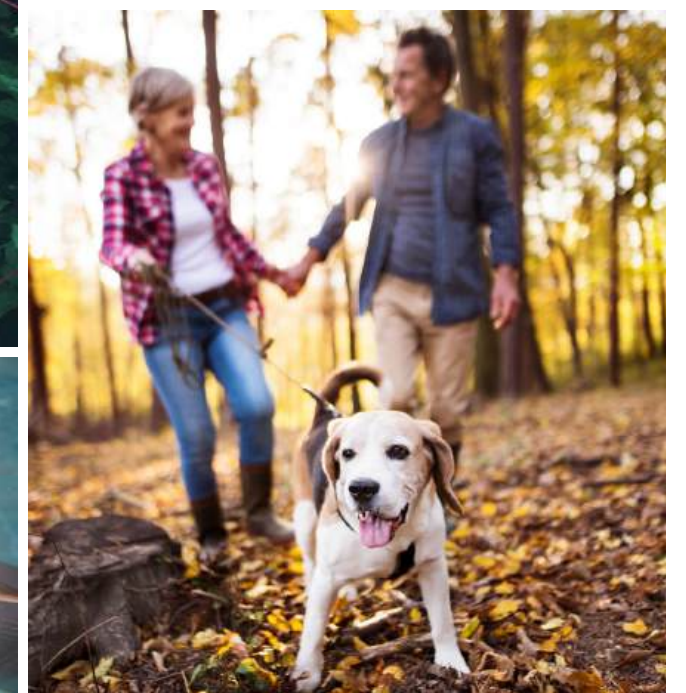
Med kort vei til marka

I Farveriet får du den uslåelige kombinasjonen av en bolig midt i byen og umiddelbar nærhet til naturen. Snører du på joggeskoene hjemme kan du være omgitt av fuglekvisper og skogsduft på myke stier i løpet av få minutter.

Et av de mest populære turmålene er Åspaviljongen i Bragernesåsen, med fantastisk utsikt over byen og tilsvarende utsøkt servering. Videre har du et enormt nett av stier for korte eller lengre turer i Drammensmarka, enten med sko på beina eller med ski om vinteren.

Liker du å gå eller jogge på mykt underlag i idylliske, men urbane omgivelser, er det flotte turstier på begge sider av Drammenselva. Kryss Landfalløybrua i vest og bybrua i øst for å gjøre det til en runde langs byen flutte elvepromenade.

På Strømsø-siden av bybrua, mindre enn to km fra Farveriet, ligger Drammensbadet – et av Norges største og flotteste innendørs svømmeanlegg. Her finner du også Drammenshallen og Marienlyst Stadion – storstuen til byens fotballstolthet Strømsgodset.





Bylivet du ikke forventer

Når vi sier at vi tilbyr byboliger med nærhet til alt, forstår vi at du tar for gitt at du har gangavstand til det meste som urbane Drammen har å by på. Det er kanskje ikke like selvsagt at nærmeste sandstrand er et steinkast unna?

Men det er den faktisk. Mindre enn 300 meter fra Farveriet, for å være temmelig presis. I likhet med Barcelona kan nemlig Drammen skryte av å ha egen badestrand midt i byen, i ditt nye nabolag!

Den populære og svært velholdte bystranda ligger langs Drammenselvas bredd – midt i byen. Foruten finkornet og deilig sand byr området ved den romslige og barnevennlige stranda på fasiliteter som benker, sandvolleyballbane, gressplen og toalett.

Enten du fristes av en dukkert før frokost eller noen timer i sola etter jobb; her er det bare å slenge på seg sandalene og innta strandlivet.



Syv minutter fra den nye Fjordbyen

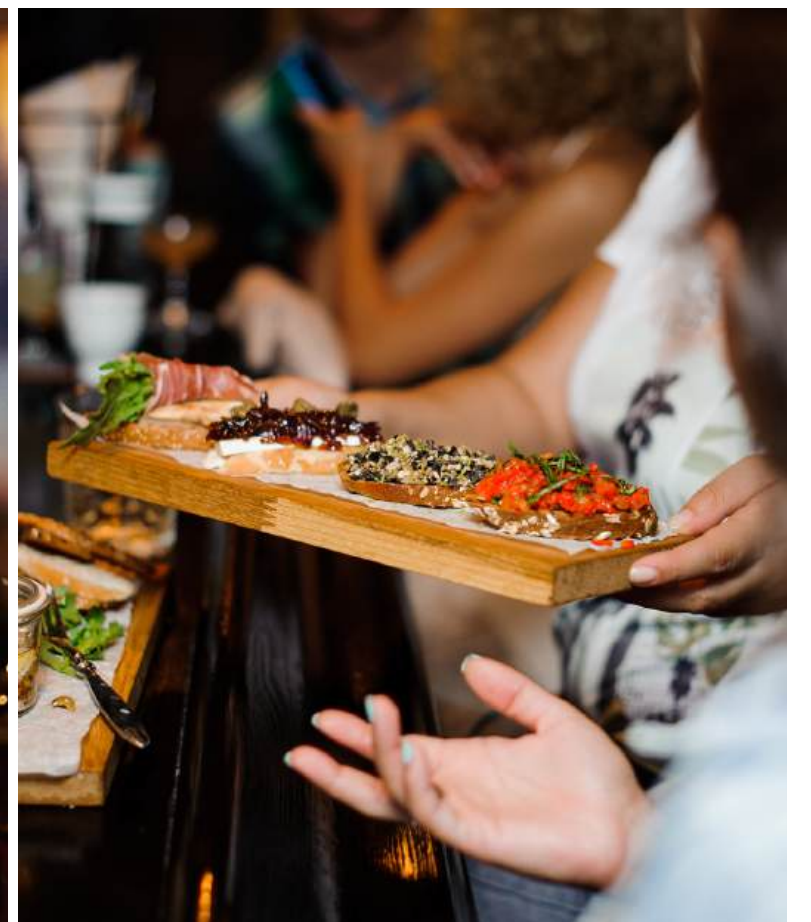
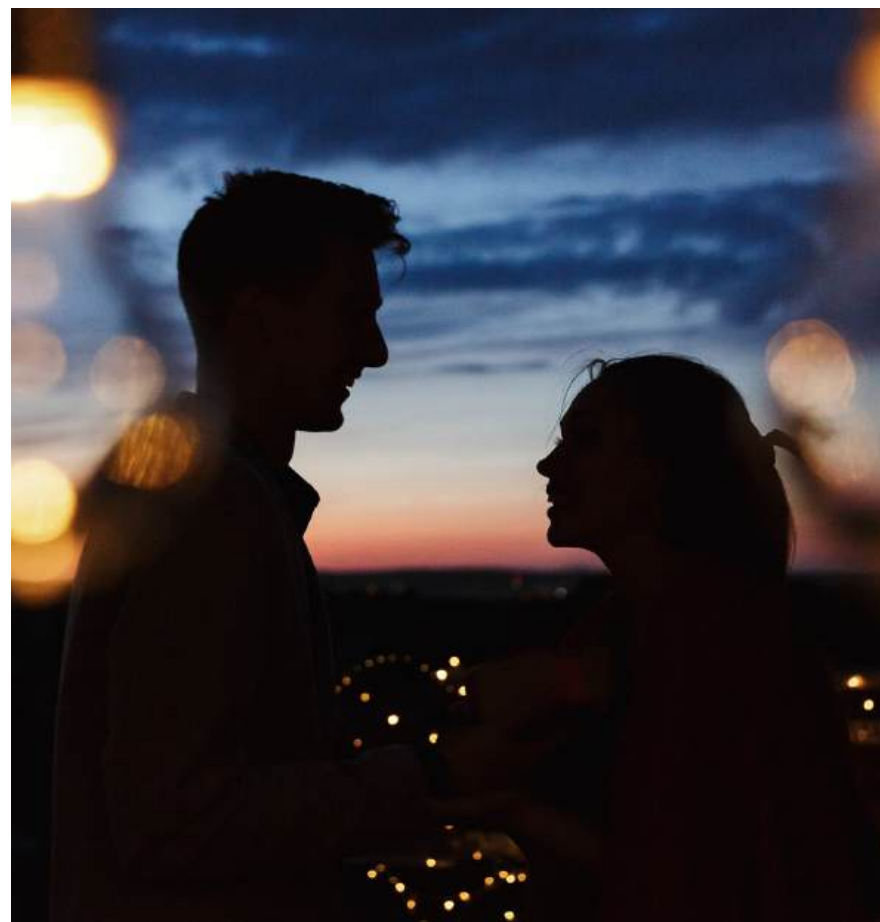
Spaden er allerede satt i jorda for det som skal bli en helt ny bydel langs Drammensfjorden, med nytt sykehus, 16.000 nye innbyggere og 16.000 nye arbeidsplasser. I sammenheng med at den nye bydelen vokser frem, oppgraderes også Brakerøya stasjon. I Farveriet bor du kun en syv minutters rusletur fra togstasjonen, sykehuset og den nye bydelen.





Sommerkvelder på taket

Med attraktive kvaliteter fordelt på de nærmere 1 000 kvm. vil de romslige takhagene i Farveriet bli herlige sosiale soner midt i det urbane bybildet. Et perfekt sted å nyte morgenkaffen mens sola står opp, eller samle naboer til lystig lag på varme sommerkvelder.





Latter og lek i hagen

Mellom byggene vil den grønne hagen være en skjermet oase
med blant annet lekeplass, pergola og drivhus.





Variert utvalg av leiligheter

De lekre leilighetene i Farveriet vil omkranse nesten hele kvartalet, med en frodig hage i midten. Her finner du alt fra smarte og effektive 2-roms til romslige 4-roms på toppen.

Felles for de 78 leilighetene er gode kvaliteter og smarte planløsninger, samt private balkonger eller markterrasser. Leilighetene vil leveres med 1-stavs parkett og vannbåren varme i oppholdsrom. Leilighetene vil variere fra 35 til 111 kvm. i størrelse.



Etasjeplan

1. etasje

- 2-ROMS
- 3-ROMS
- 4-ROMS



2. etasje

- 2-ROMS
- 3-ROMS
- 3-ROMS MED HYBEL
- 4-ROMS



Etasjeplan

3. etasje

- 2-ROMS
- 3-ROMS
- 3-ROMS MED HYBEL
- 4-ROMS



4. etasje

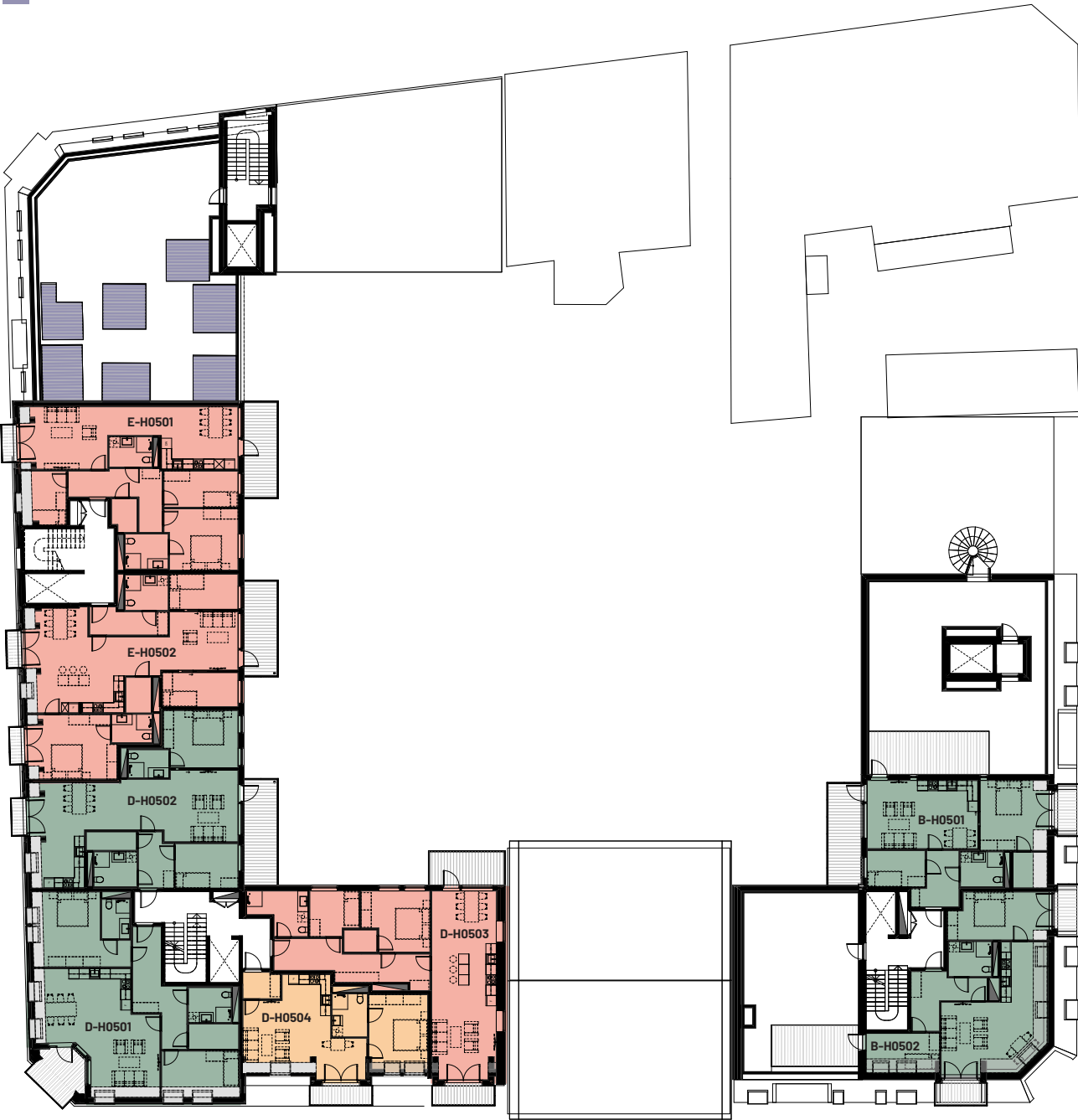
- 2-ROMS
- 3-ROMS
- 4-ROMS
- Privat parsell på takterrasse



Etasjeplan

5. etasje

- 2-ROMS
- 3-ROMS
- 4-ROMS
- Privat parsell på takterrasse



6. etasje

- 3-ROMS
- 4-ROMS
- Privat parsell på takterrasse







Plantegninger

BRA-i: Internt bruksareal
BRA-e: Eksternt bruksareal (bod)
BRA-b: Innglasset balkong
TBA: Terrasse- og balkongareal

Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

LEILIGHETER

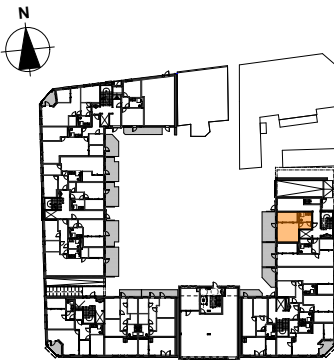
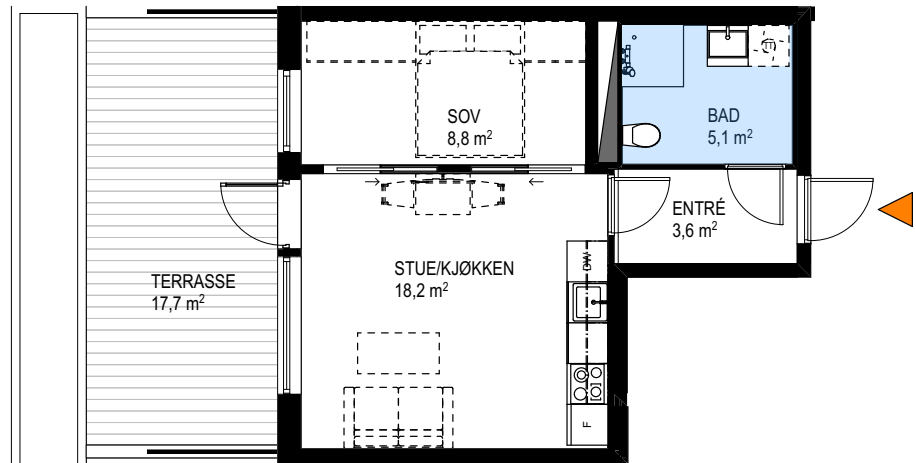
2

ROMS

2 ROMS

Etasje: 1
 Leilighet: A-H0102
 BRA: 40 m²
 BRA-i: 37 m²
 BRA-e: 3 m²
 TBA: 17 m²

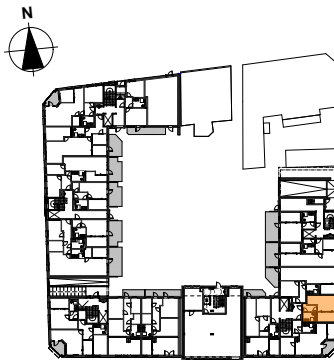
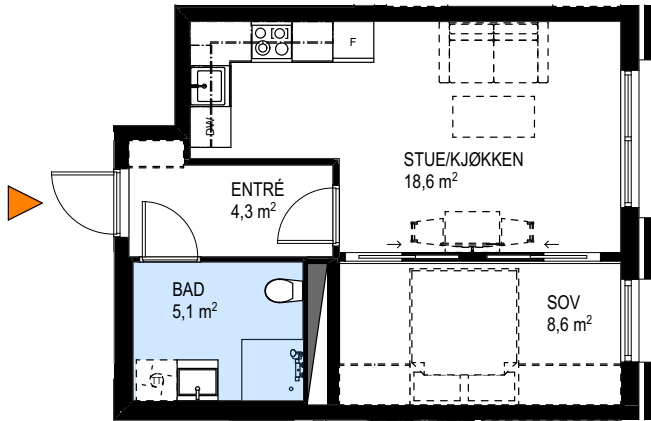
Leiligheten har ekstra takhøyde
 i deler av oppholdsrom.



2 ROMS

Etasje: 1
 Leilighet: B-H0102
 BRA: 41 m²
 BRA-i: 38 m²
 BRA-e: 3 m²
 TBA: Privat parsell på takterrasse

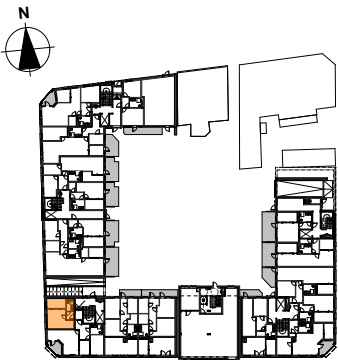
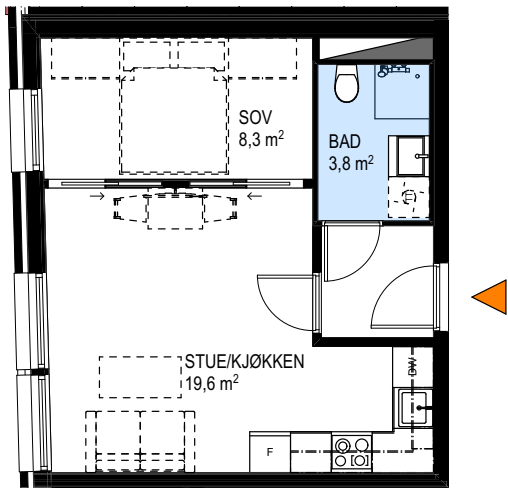
Leiligheten har ekstra takhøyde
 i deler av oppholdsrom.



2 ROMS

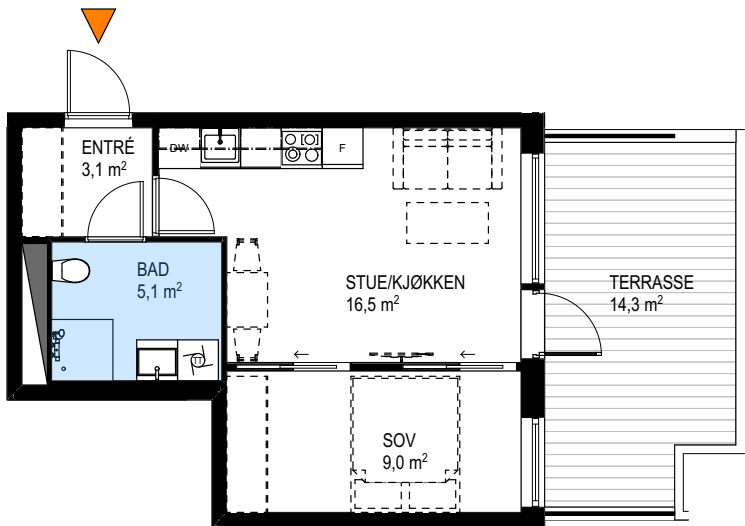
Etasje: 1
 Leilighet: D-H0104
 BRA: 39 m²
 BRA-i: 36 m²
 BRA-e: 3 m²
 TBA: Privat parsell på takterrasse

Leiligheten har ekstra takhøyde
 i deler av oppholdsrom.



2 ROMS

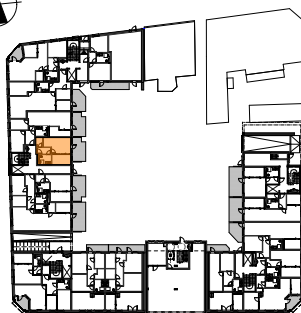
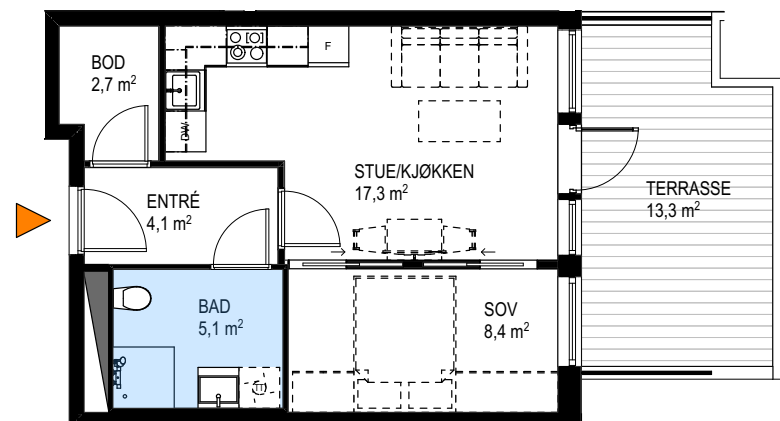
Etasje: 1
 Leilighet: E-H0101
 BRA: 38 m²
 BRA-i: 35 m²
 BRA-e: 3 m²
 TBA: 14 m²



2

ROMS

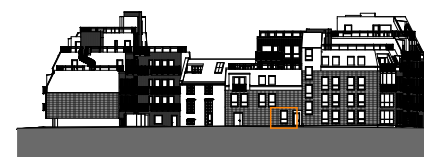
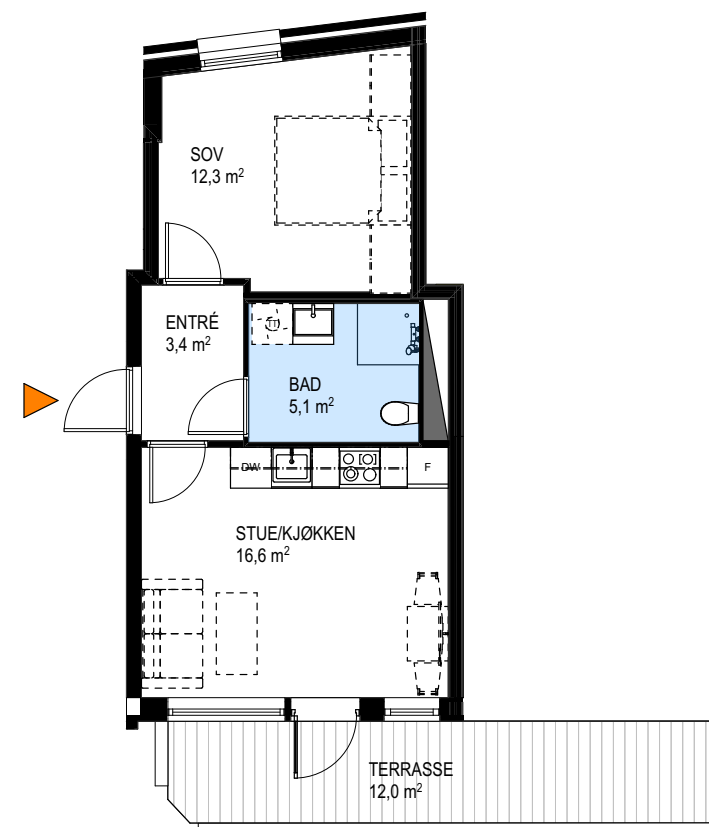
Etasje: 1
Leilighet: E-H0104
BRA: 42 m²
BRA-i: 39 m²
BRA-e: 3 m²
TBA: 13 m²



2

ROMS

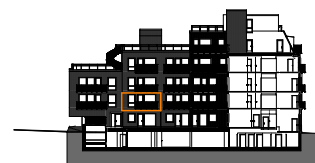
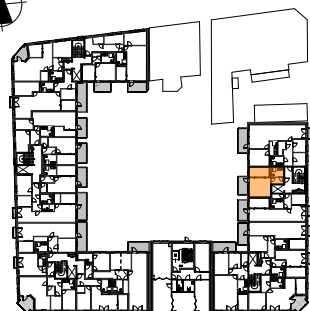
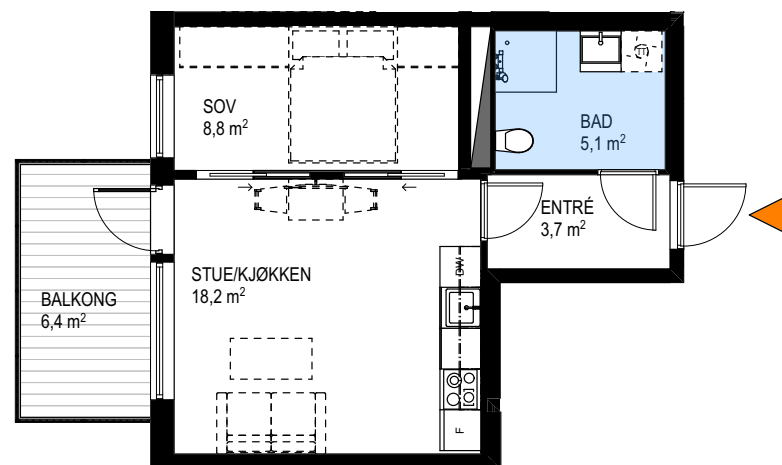
Etasje: 1
Leilighet: F-H0101
BRA: 42 m²
BRA-i: 39 m²
BRA-e: 3 m²
TBA: 12 m²



2

ROMS

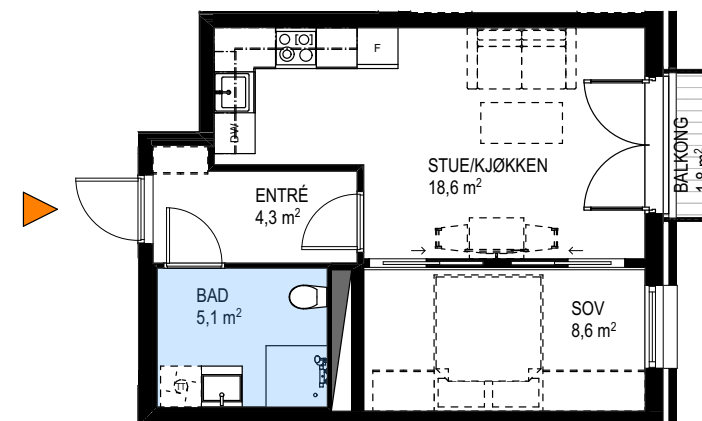
Etasje: 2
 Leilighet: A-H0202
 BRA: 40 m²
 BRA-i: 37 m²
 BRA-e: 3 m²
 TBA: 6 m²



2

ROMS

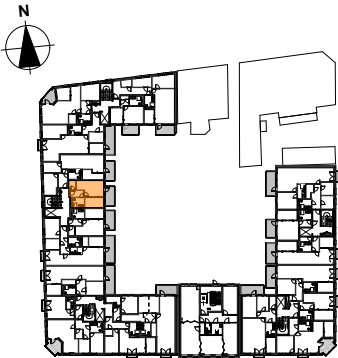
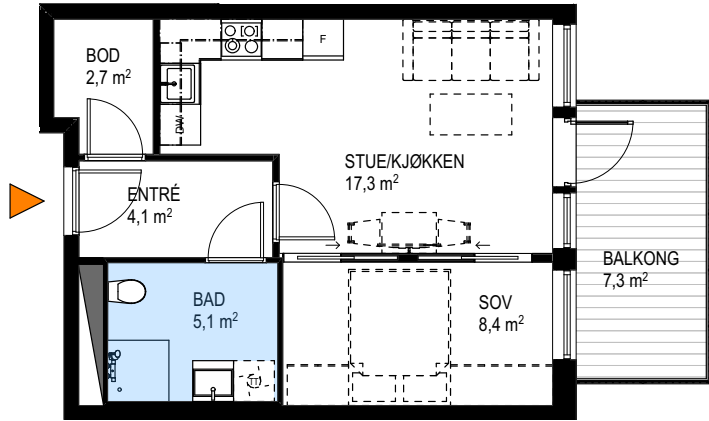
Etasje: 2
 Leilighet: B-H0203
 BRA: 41 m²
 BRA-i: 38 m²
 BRA-e: 3 m²
 TBA: 1 m² + Privat parsell på takterrasse



2

ROMS

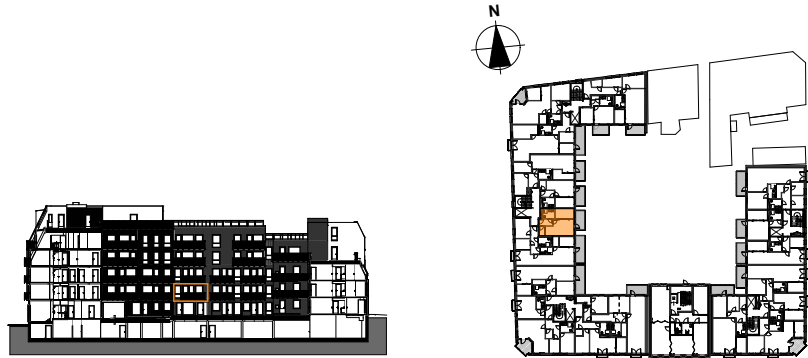
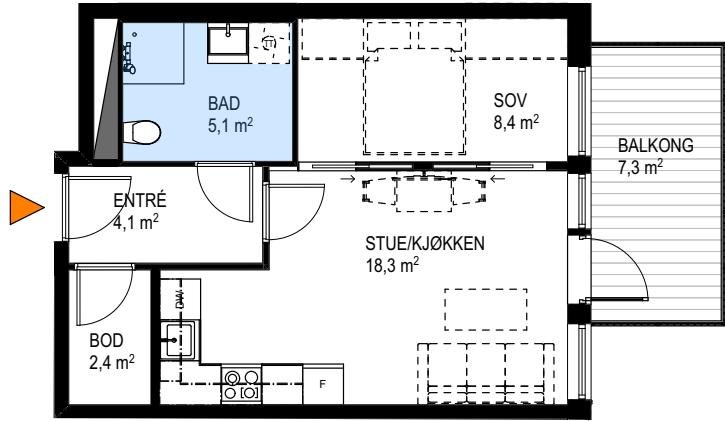
Etasje: 2
 Leilighet: E-H0202
 BRA: 42 m²
 BRA-i: 39 m²
 BRA-e: 3 m²
 TBA: 7 m²



2

ROMS

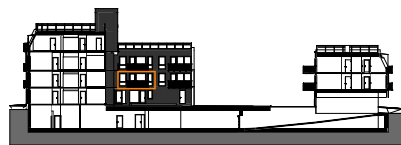
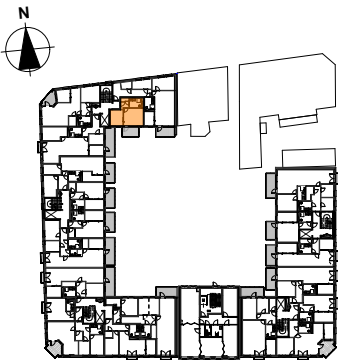
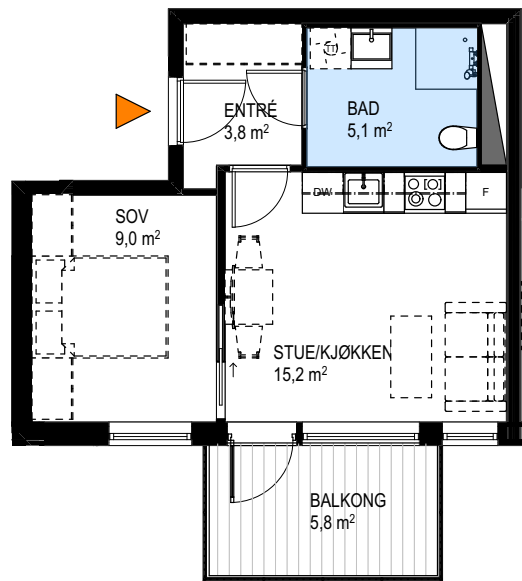
Etasje: 2
 Leilighet: E-H0203
 BRA: 43 m²
 BRA-i: 40 m²
 BRA-e: 3 m²
 TBA: 7 m²



2

ROMS

Etasje: 2
 Leilighet: F-H0202
 BRA: 38 m²
 BRA-i: 35 m²
 BRA-e: 3 m²
 TBA: 5 m²

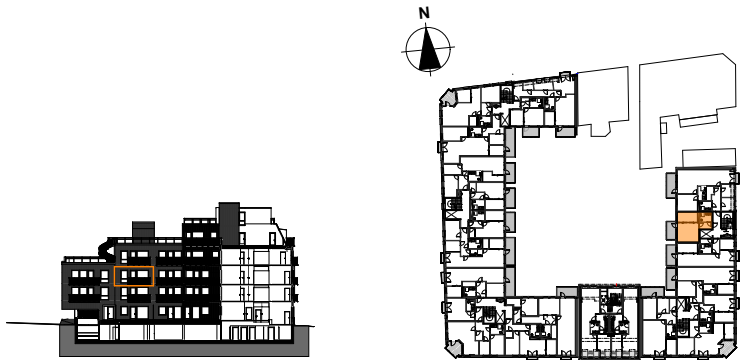
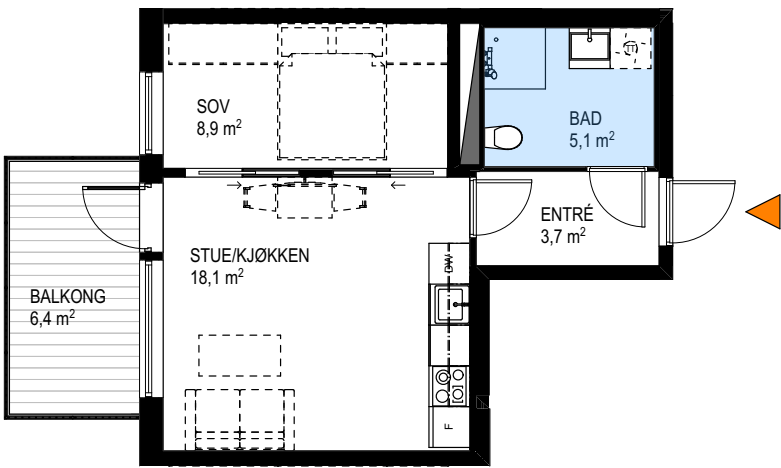


2

ROMS

Etasje: 3
 Leilighet: A-H0302
 BRA: 40 m²
 BRA-i: 37 m²
 BRA-e: 3 m²
 TBA: 6 m²

*Leiligheten har ekstra takhøyde
 i deler av oppholdsrom.*

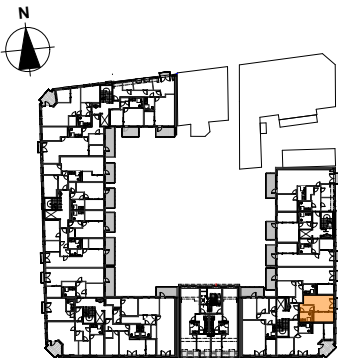
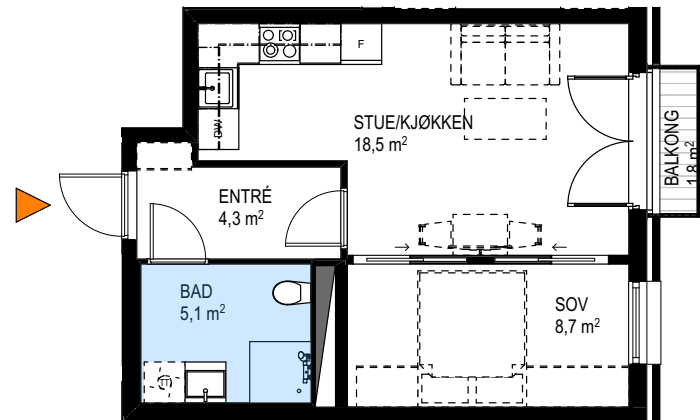


2

ROMS

Etasje: 3
 Leilighet: B-H0303
 BRA: 41 m²
 BRA-i: 38 m²
 BRA-e: 3 m²
 TBA: 1 m² + Privat parsell på takterrasse

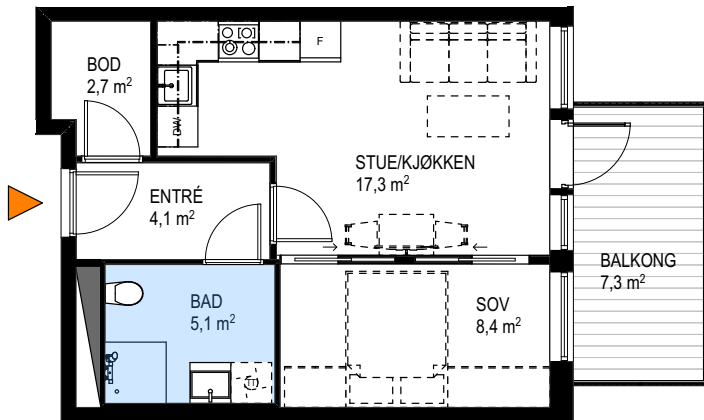
Leiligheten har ekstra takhøyde
 i deler av oppholdsrom.



2

ROMS

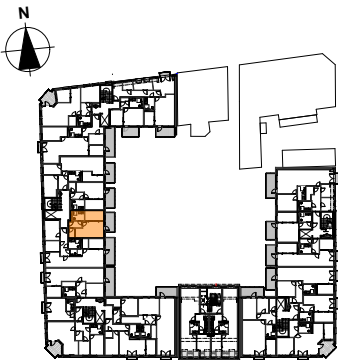
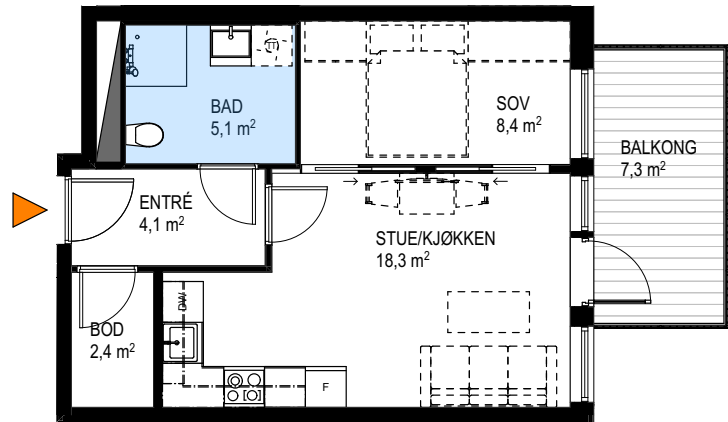
Etasje: 3
 Leilighet: E-H0302
 BRA: 42 m²
 BRA-i: 39 m²
 BRA-e: 3 m²
 TBA: 7 m²



2

ROMS

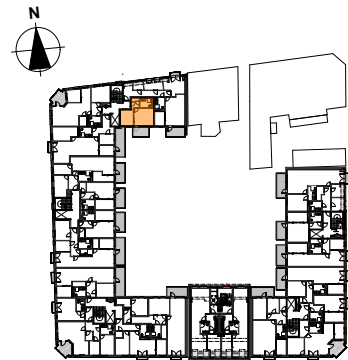
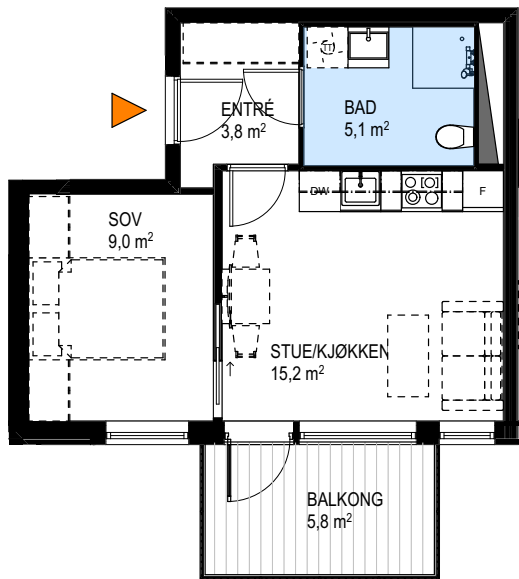
Etasje: 3
 Leilighet: E-H0303
 BRA: 43 m²
 BRA-i: 40 m²
 BRA-e: 3 m²
 TBA: 7 m²



2

ROMS

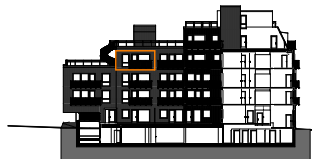
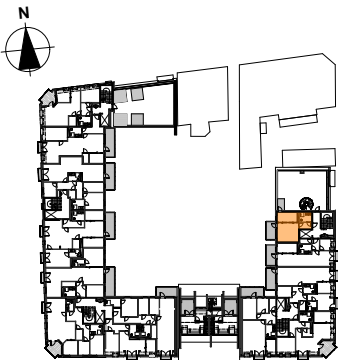
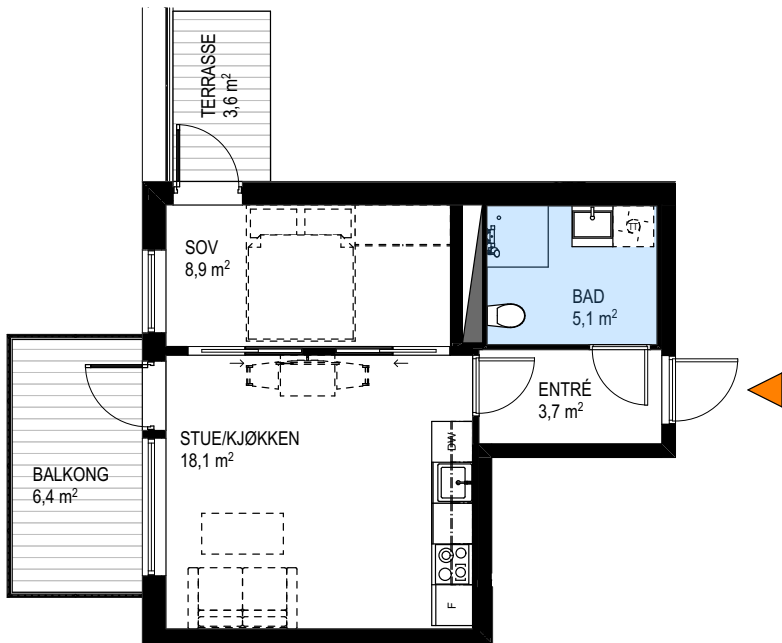
Etasje: 3
 Leilighet: F-H0302
 BRA: 38 m²
 BRA-i: 35 m²
 BRA-e: 3 m²
 TBA: 5 m²



2

ROMS

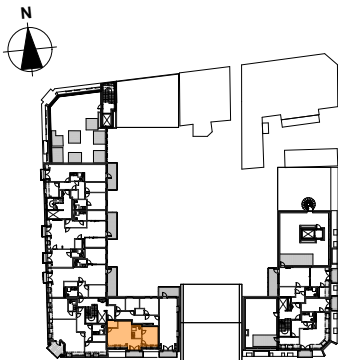
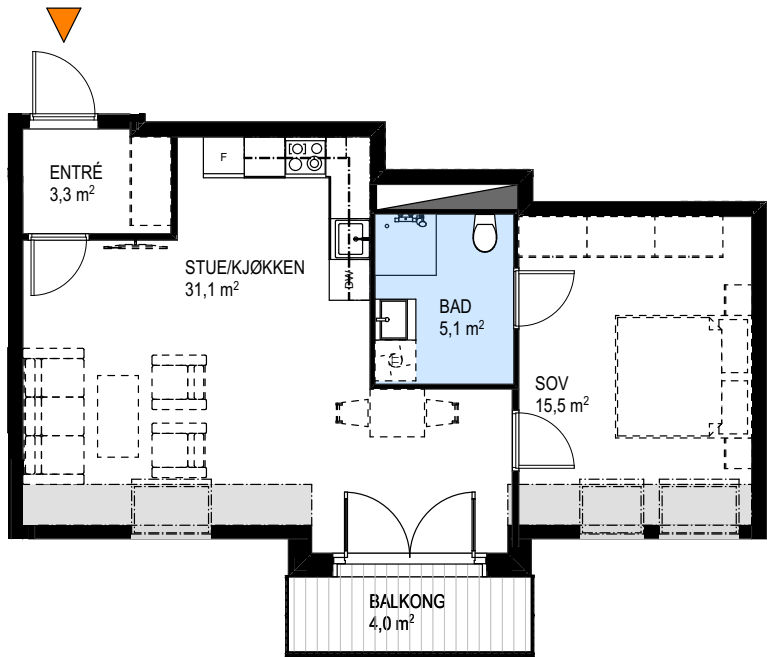
Etasje: 4
 Leilighet: A-H0402
 BRA: 40 m²
 BRA-i: 37 m²
 BRA-e: 3 m²
 TBA: 10 m²



2

ROMS

Etasje: 5
 Leilighet: D-H0504
 BRA: 62 m²
 BRA-i: 57 m²
 BRA-e: 5 m²
 TBA: 4 m² + Privat parsell på takterrasse







LEILIGHETER

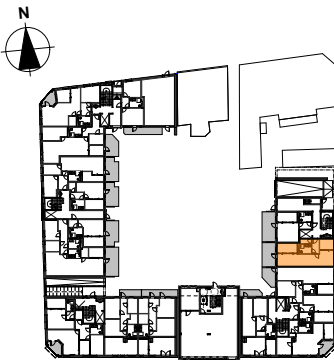
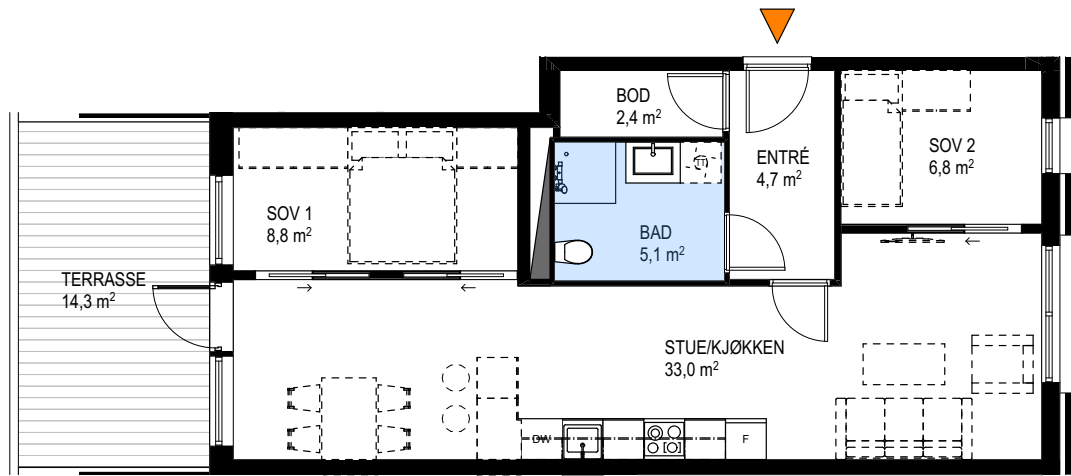
3

ROMS

3 ROMS

Etasje: 1
 Leilighet: A-H0101
 BRA: 68 m²
 BRA-i: 63 m²
 BRA-e: 5 m²
 TBA: 14 m²

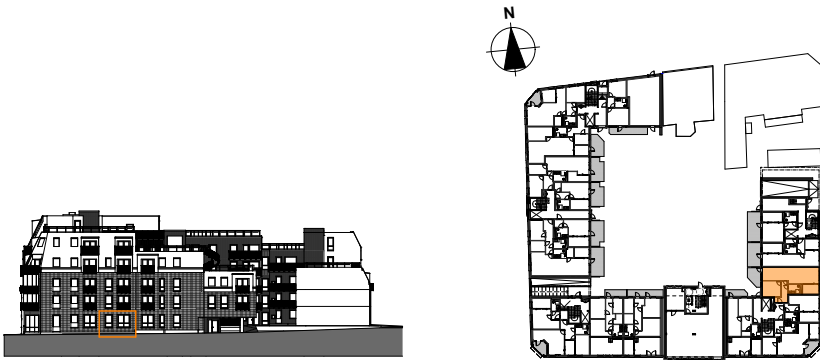
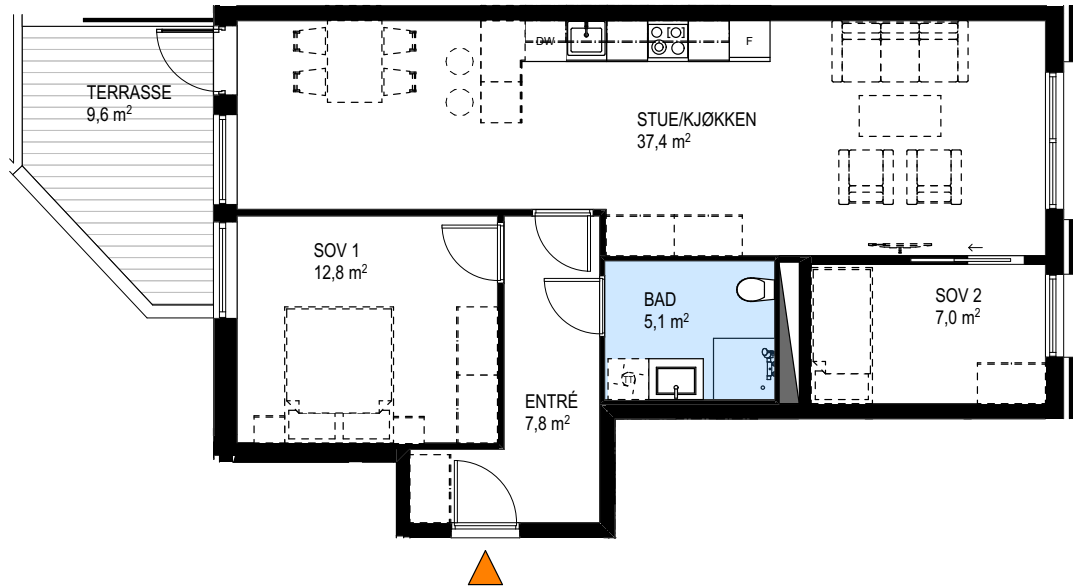
Leiligheten har ekstra takhøyde
 i deler av oppholdsrom.



3 ROMS

Etasje: 1
 Leilighet: B-H0101
 BRA: 78 m²
 BRA-i: 73 m²
 BRA-e: 5 m²
 TBA: 9 m²

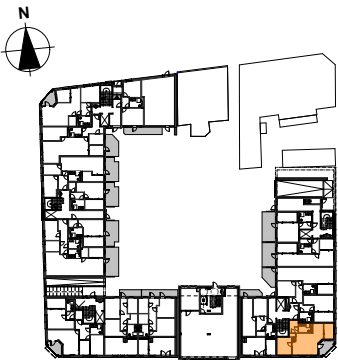
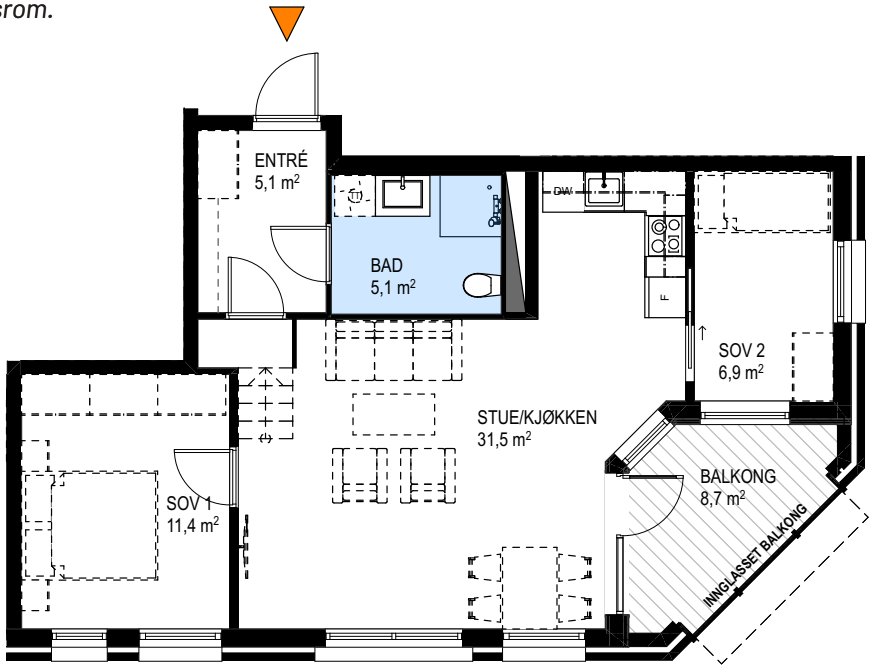
Leiligheten har ekstra takhøyde
 i deler av oppholdsrom.



3 ROMS

Etasje: 1
Leilighet: B-H0103
BRA: 75 m²
BRA-i: 62 m²
BRA-e: 5 m²
BRA-b: 8 m²

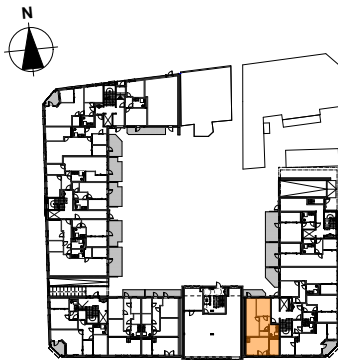
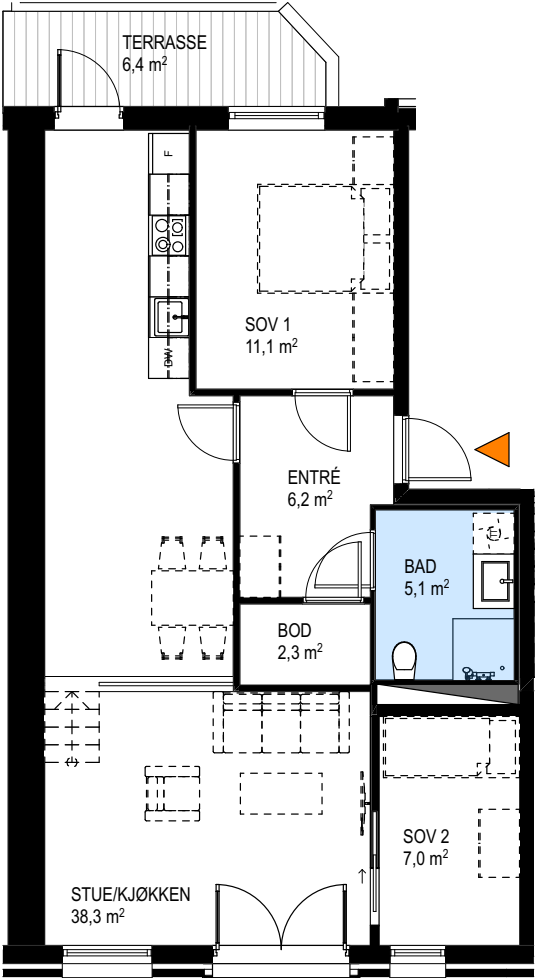
Leiligheten har ekstra takhøyde i deler av oppholdsrom.



3 ROMS

Etasje: 1
Leilighet: B-H0104
BRA: 78 m²
BRA-i: 73 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 6 m²

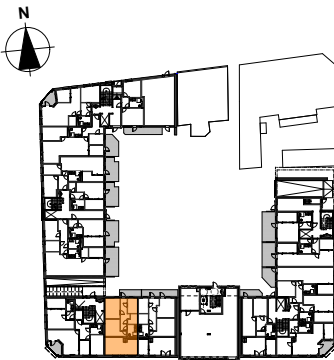
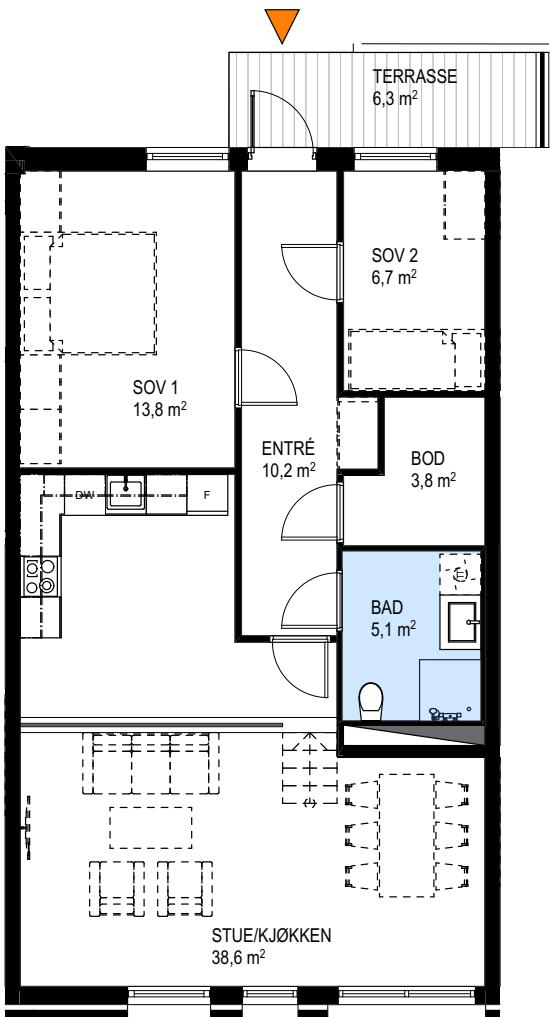
Leiligheten har ekstra takhøyde i deler av oppholdsrom.



3 ROMS

Etasje: 1
 Leilighet: D-H0102
 BRA: 86 m²
 BRA-i: 81 m²
 BRA-e: 5 m²
 TBA: 6 m²

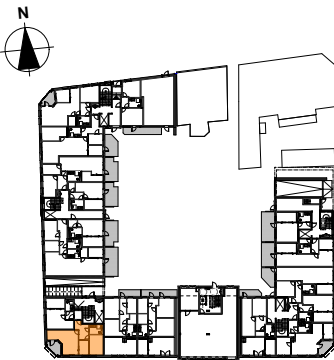
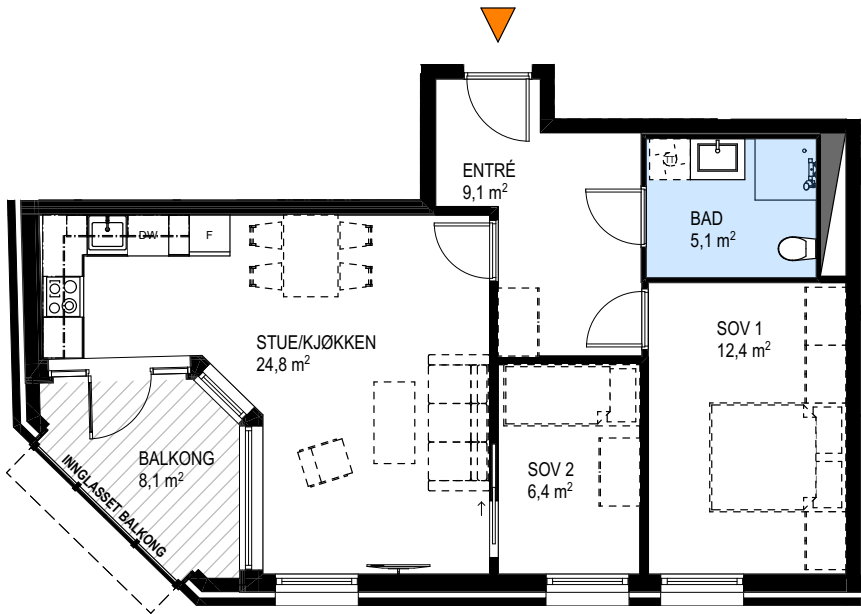
Leiligheten har
 ekstra takhøyde i deler
 av oppholdsrom.



3 ROMS

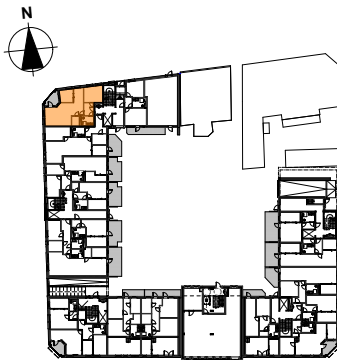
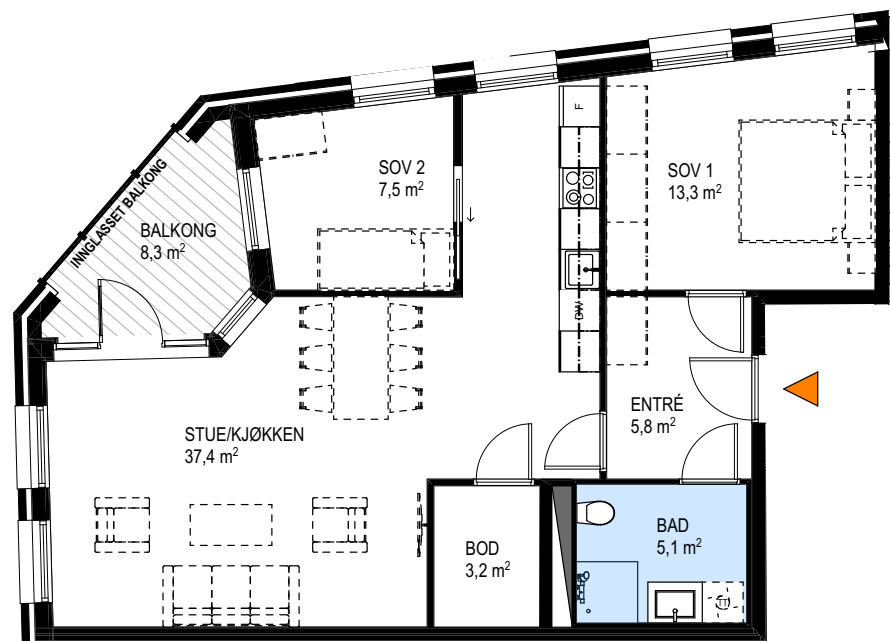
Etasje: 1
 Leilighet: D-H0103
 BRA: 73 m²
 BRA-i: 60 m²
 BRA-e: 5 m²
 BRA-b: 8 m²

Leiligheten har ekstra takhøyde
 i deler av oppholdsrom.



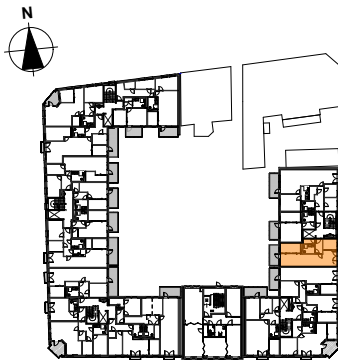
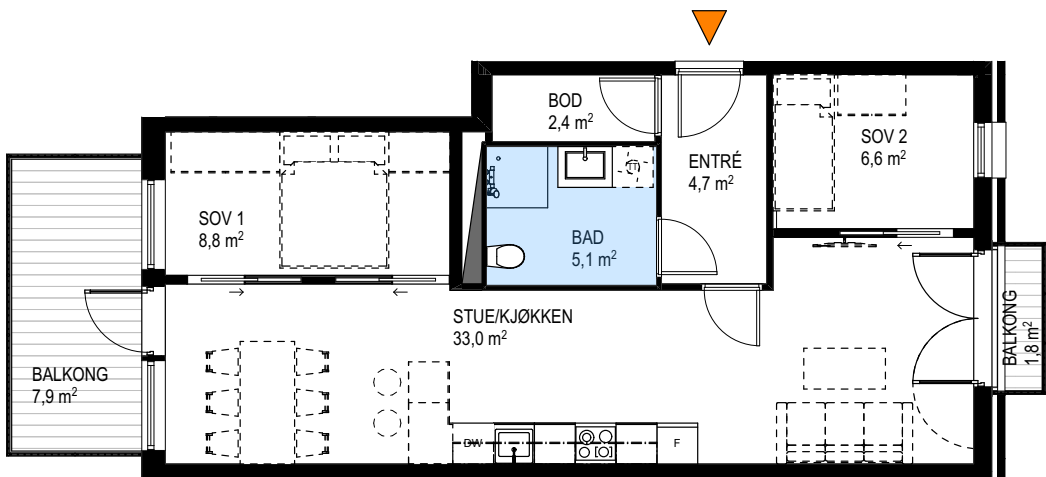
3 ROMS

Etasje: 1
 Leilighet: F-H0103
 BRA: 88 m²
 BRA-i: 75 m²
 BRA-e: 5 m²
 BRA-b: 8 m²



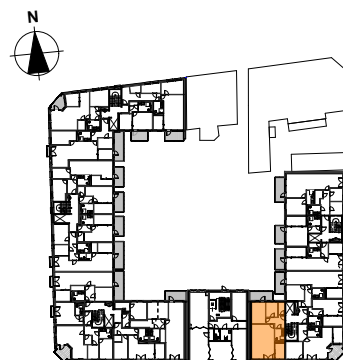
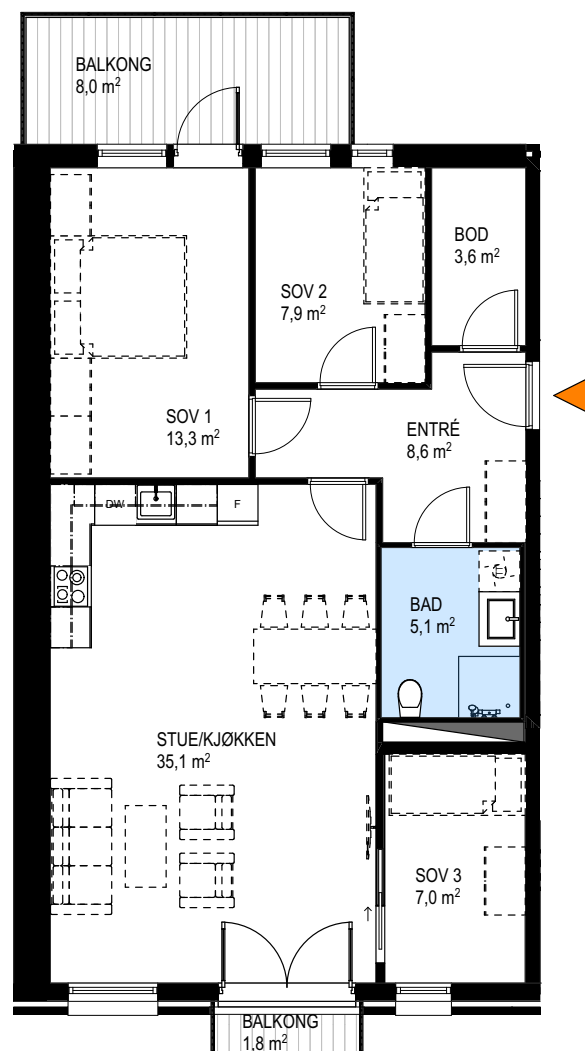
3 ROMS

Etasje: 2
 Leilighet: A-H0201
 BRA: 68 m²
 BRA-i: 63 m²
 BRA-e: 5 m²
 TBA: 9 m²



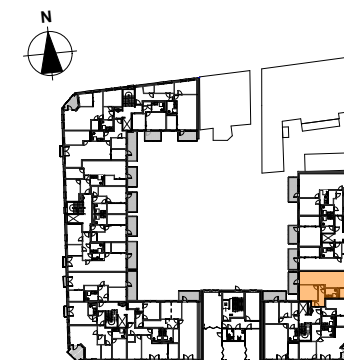
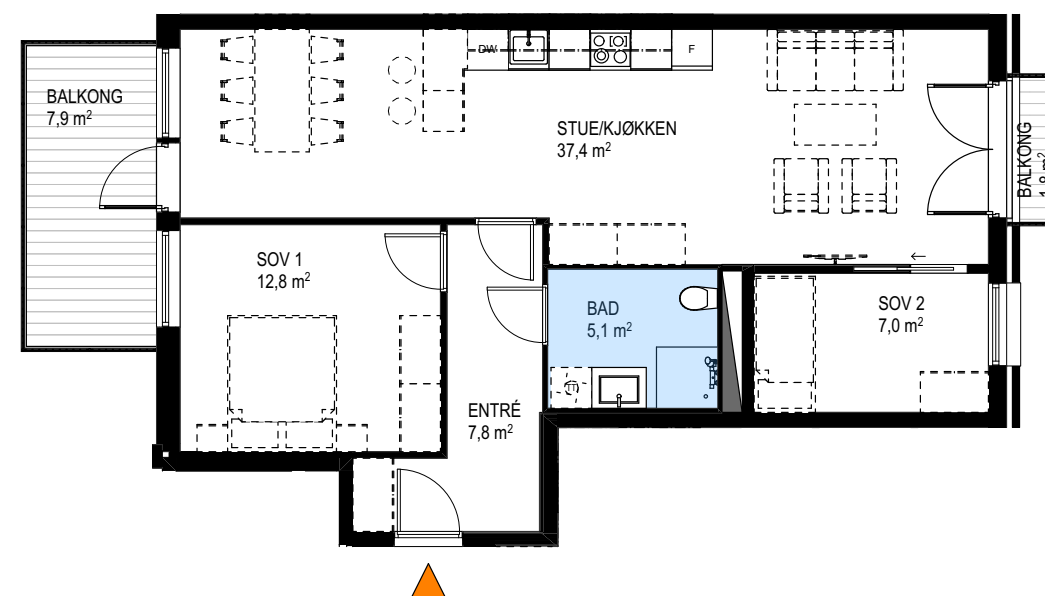
3 ROMS

Etasje: 2
Leilighet: B-H0201
BRA: 88 m²
BRA-i: 83 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 9 m²



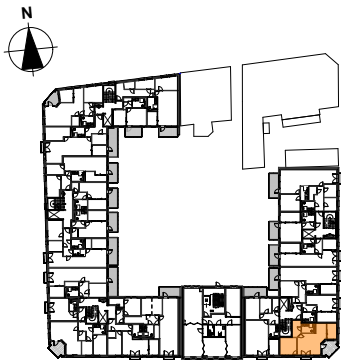
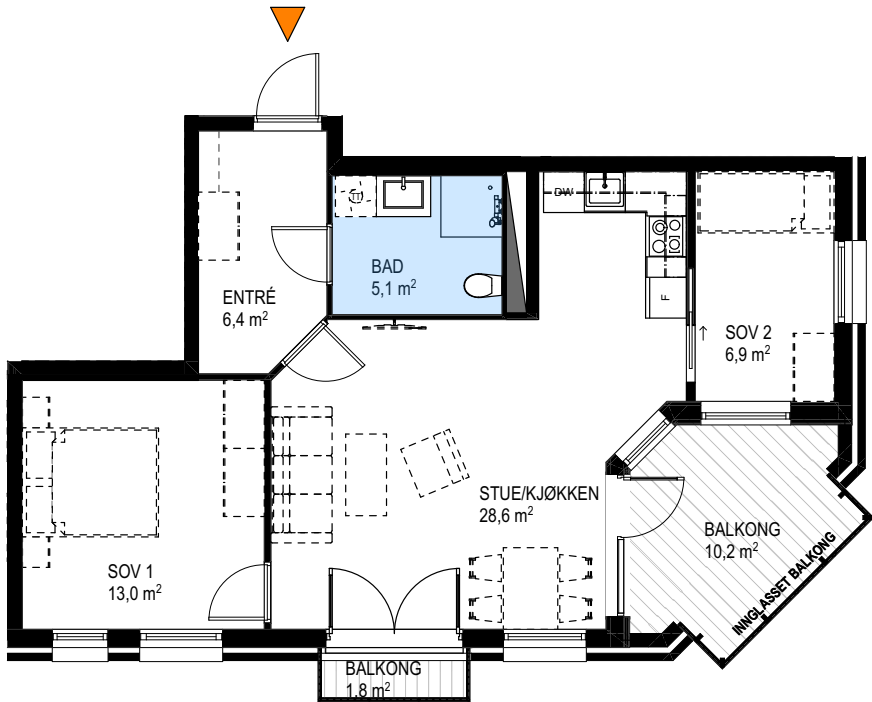
3 ROMS

Etasje: 2
Leilighet: B-H0202
BRA: 78 m²
BRA-i: 73 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 9 m²



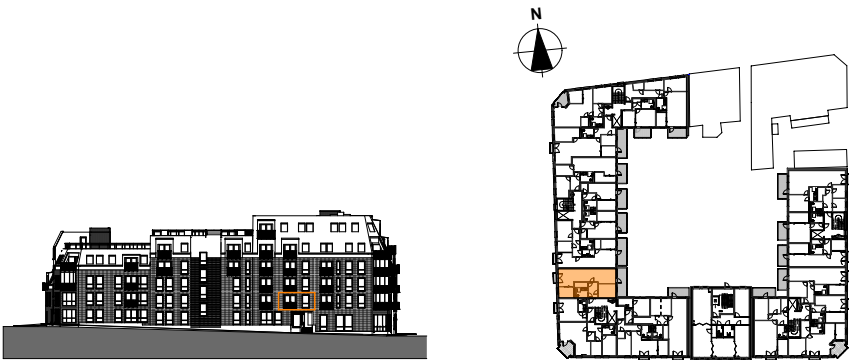
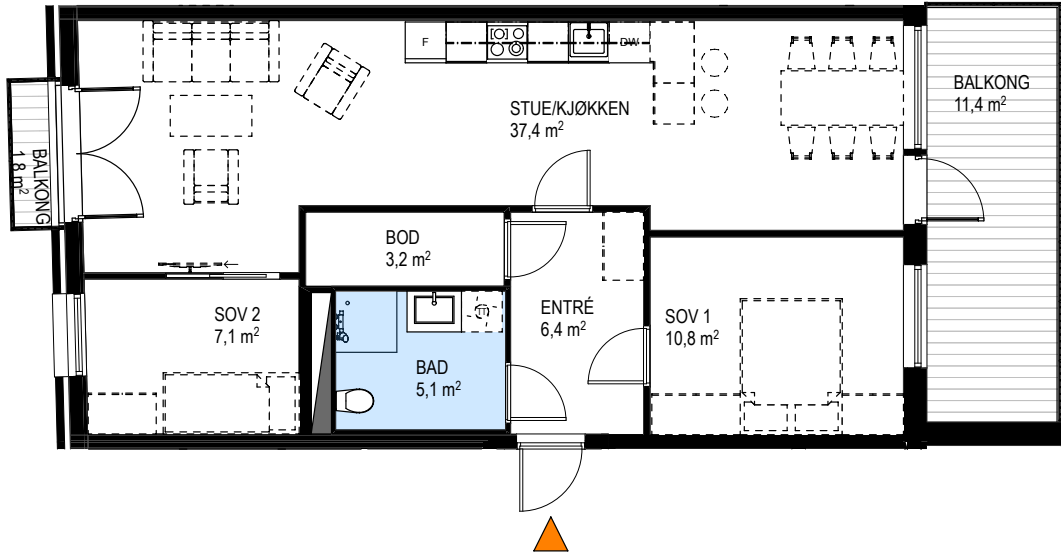
3 ROMS

Etasje: 2
 Leilighet: B-H0204
 BRA: 77 m²
 BRA-i: 62 m²
 BRA-e: 5 m²
 BRA-b: 10 m²
 TBA: 1 m²



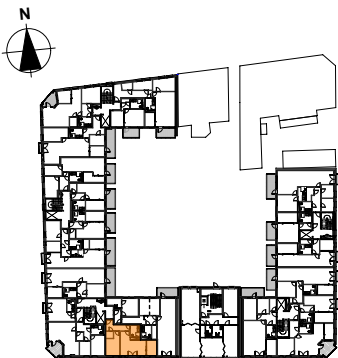
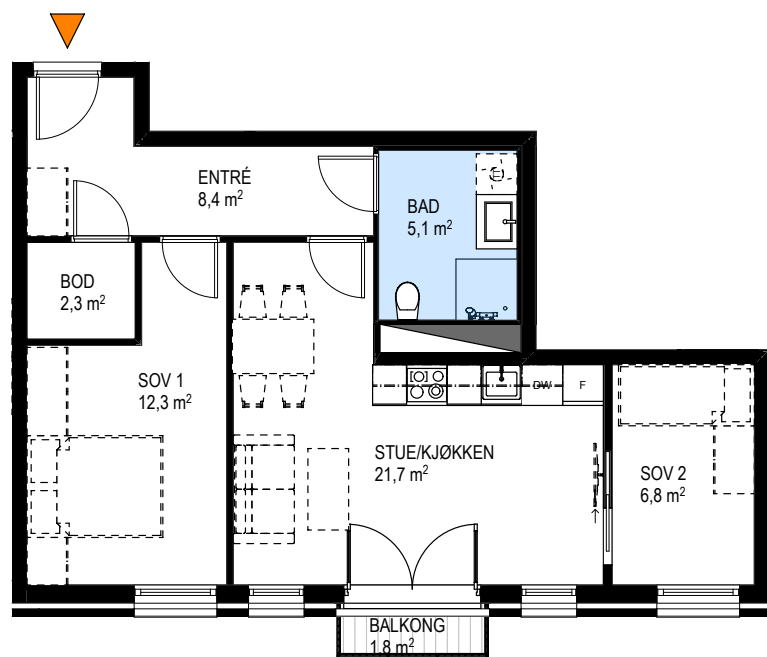
3 ROMS

Etasje: 2
 Leilighet: D-H0202
 BRA: 78 m²
 BRA-i: 73 m²
 BRA-e: 5 m²
 TBA: 13 m²



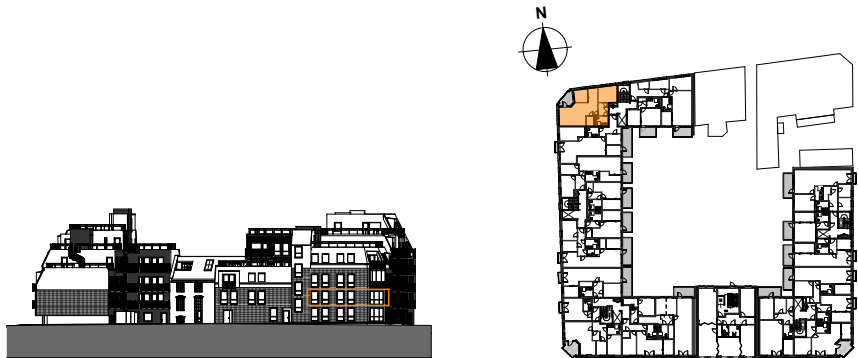
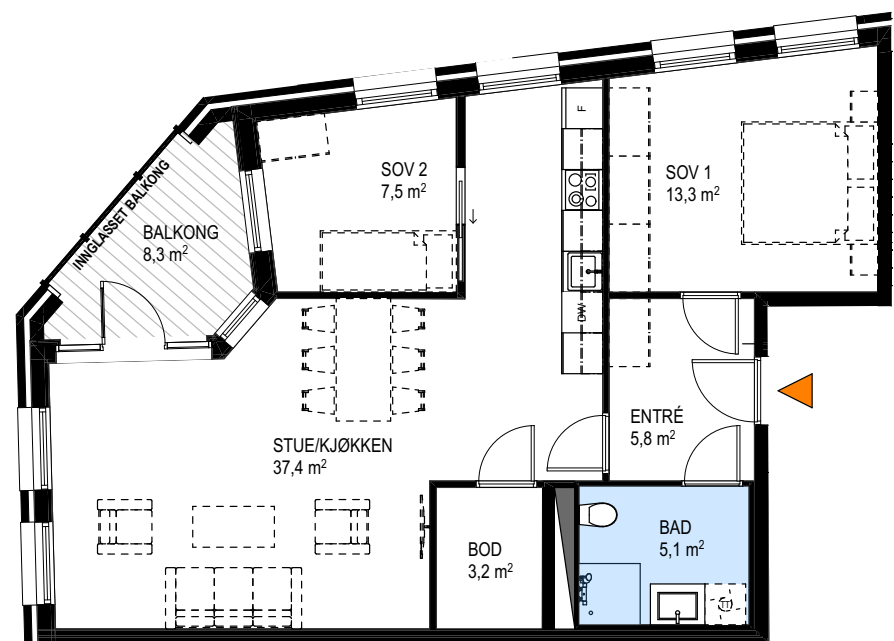
3 ROMS

Etasje: 2
 Leilighet: D-H0204
 BRA: 64 m²
 BRA-i: 59 m²
 BRA-e: 5 m²
 TBA: 1 m² + Privat parsell på takterrasse



3 ROMS

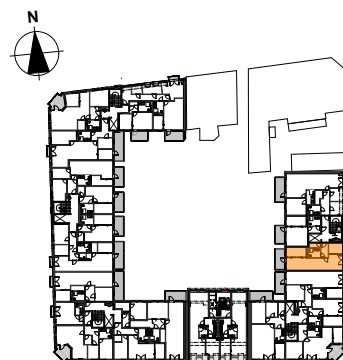
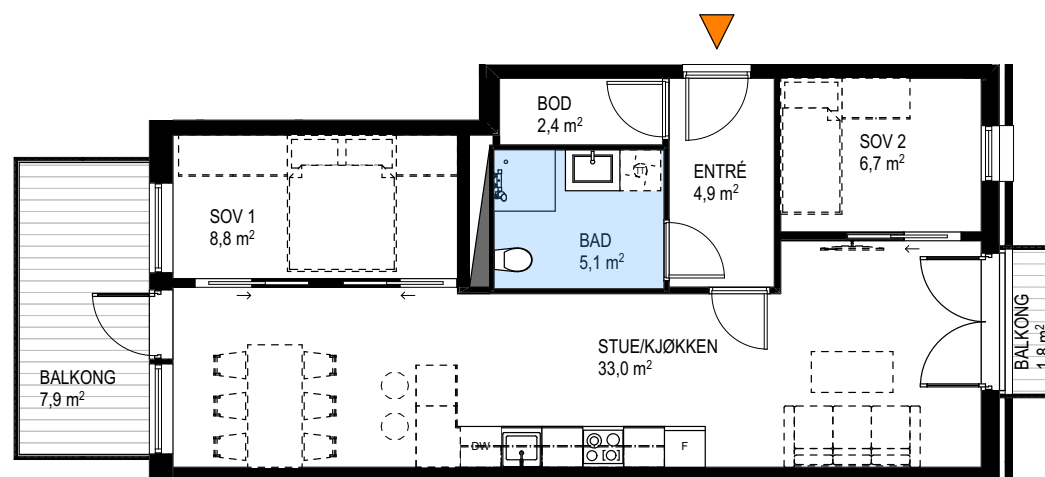
Etasje: 2
 Leilighet: F-H0204
 BRA: 88 m²
 BRA-i: 75 m²
 BRA-e: 5 m²
 BRA-b: 8 m²



3 ROMS

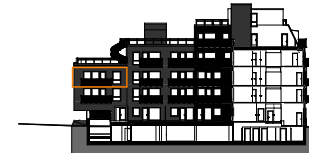
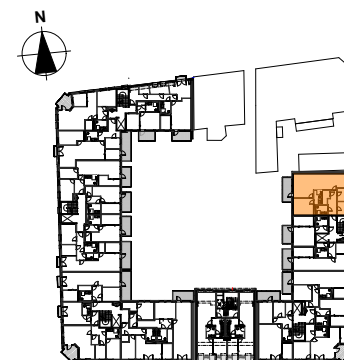
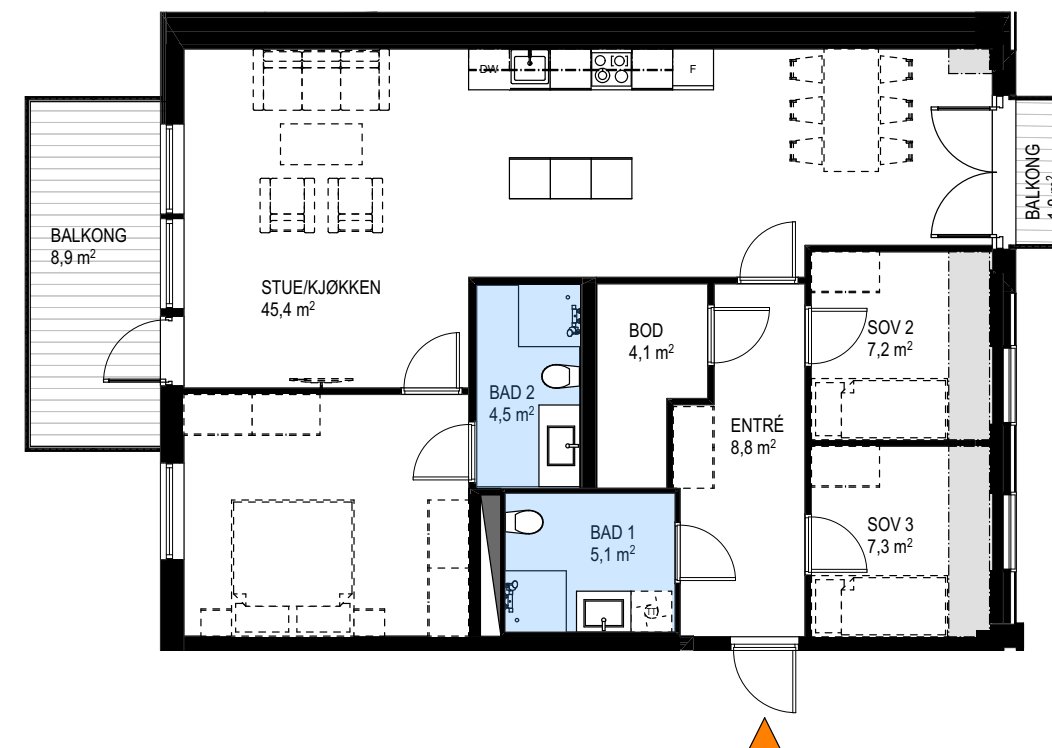
Etasje: 3
Leilighet: A-H0301
BRA: 68 m²
BRA-i: 63 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 9 m²

Leiligheten har ekstra takhøyde
i deler av oppholdsrom.



3 ROMS

Etasje: 3
Leilighet: A-H0303
BRA: 107 m²
BRA-i: 102 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 10 m²

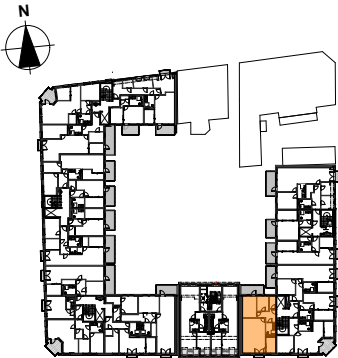
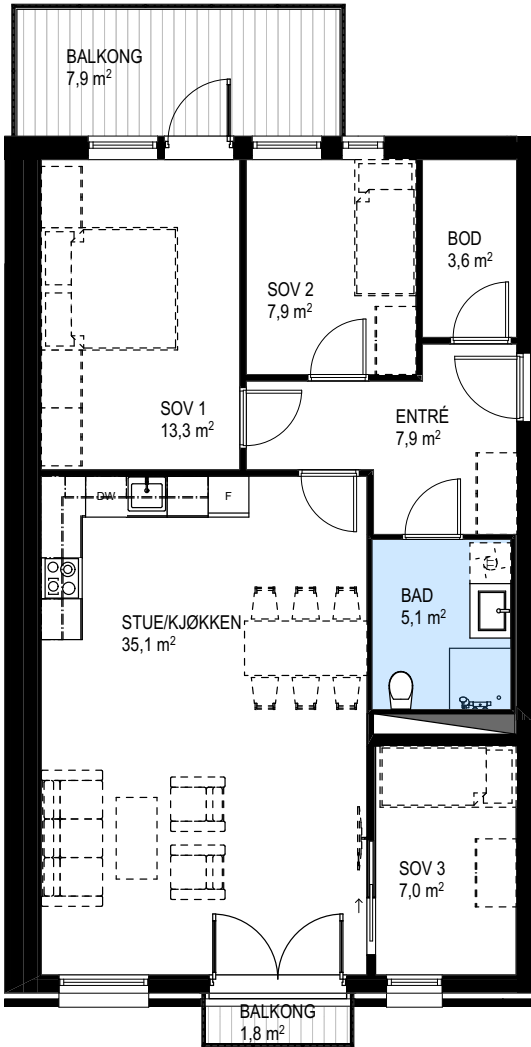


Himling skrår fra 1,9m høyde
og nedover mot yttervegg
med en vinkel på 64 grader.

3 ROMS

Etasje: 3
 Leilighet: B-H0301
 BRA: 88 m²
 BRA-i: 83 m²
 BRA-e: 5 m²
 TBA: 9 m²

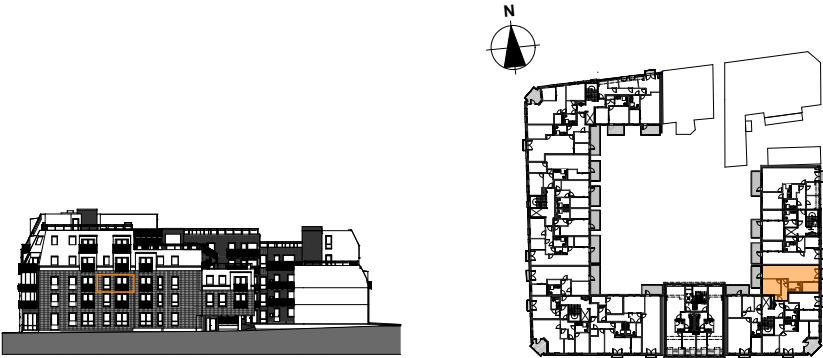
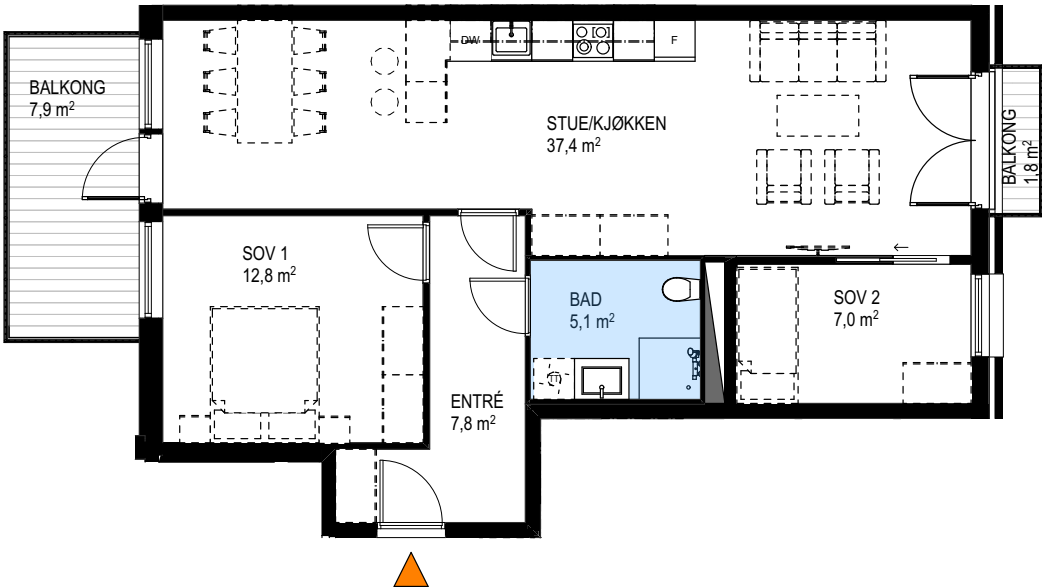
Leiligheten har
 ekstra takhøyde i deler
 av oppholdsrom.



3 ROMS

Etasje: 3
 Leilighet: B-H0302
 BRA: 78 m²
 BRA-i: 73 m²
 BRA-e: 5 m²
 TBA: 9 m²

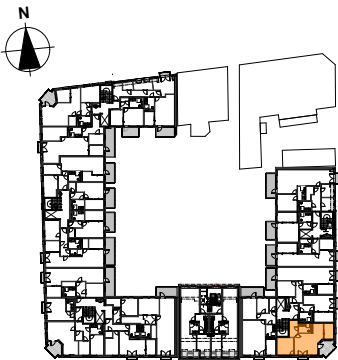
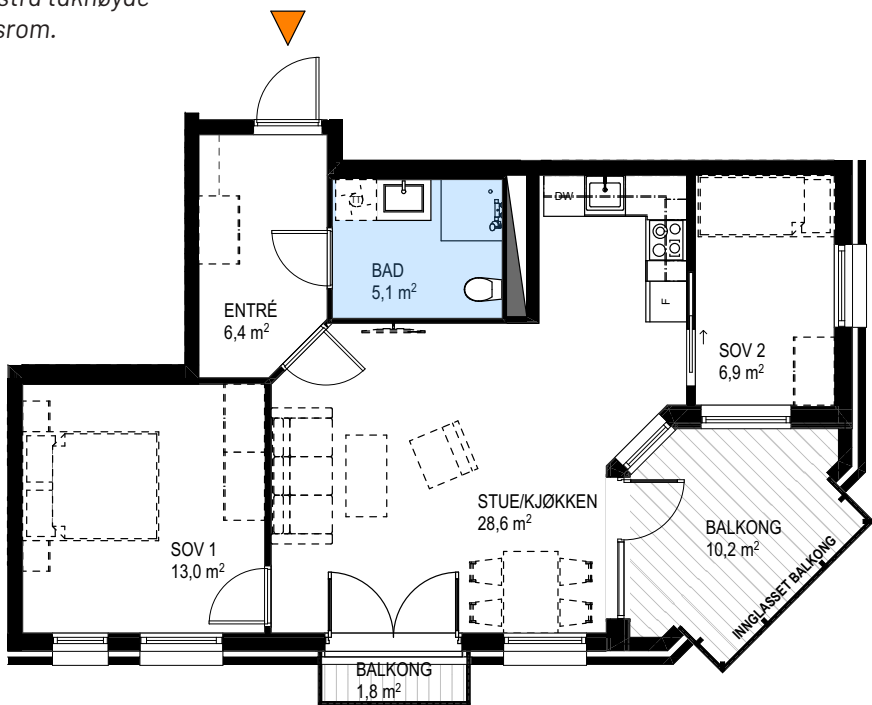
Leiligheten har ekstra takhøyde
 i deler av oppholdsrom.



3 ROMS

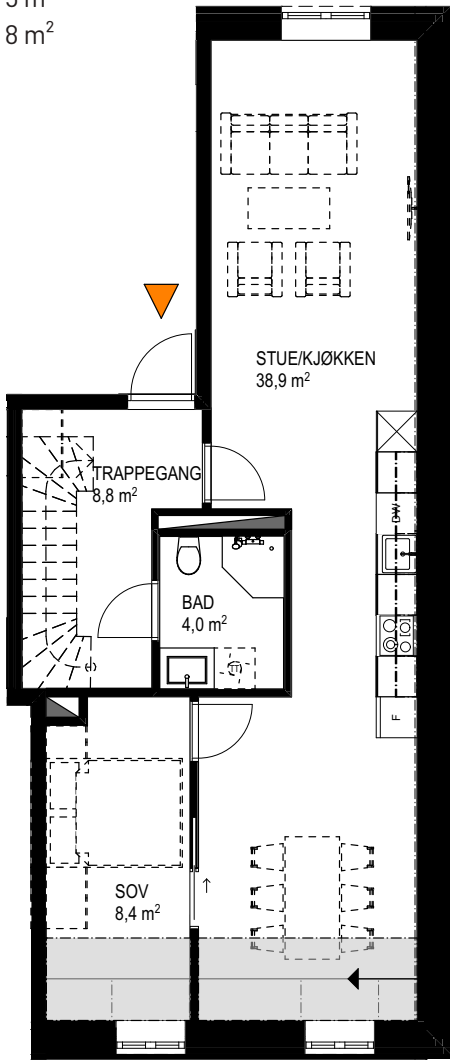
Etasje: 3
 Leilighet: B-H0304
 BRA: 77 m²
 BRA-i: 62 m²
 BRA-e: 5 m²
 BRA-b: 10 m²
 TBA: 1 m²

Leiligheten har ekstra takhøyde
 i deler av oppholdsrom.



3 ROMS

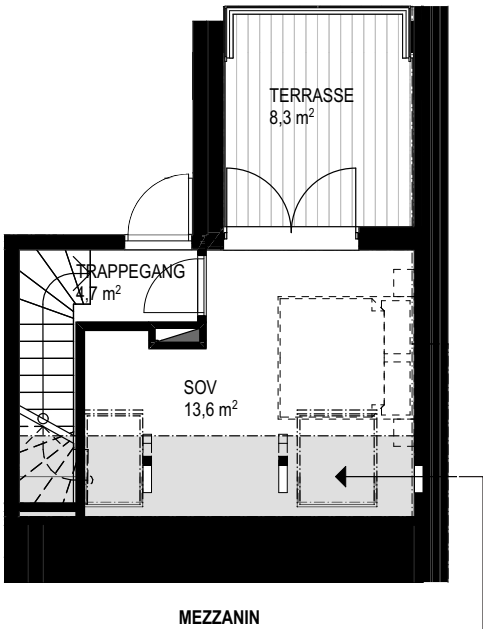
Etasje: 3
 Leilighet: C-H0301
 BRA: 87 m²
 BRA-i: 82 m²
 BRA-e: 5 m²
 TBA: 8 m²



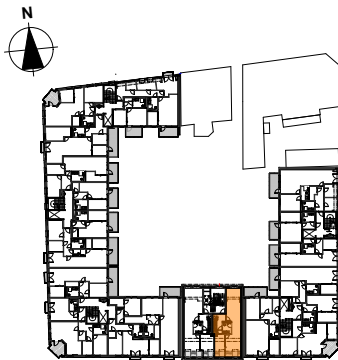
HOVEDETASJE



Himling skrår fra 1.9m høyde
 og nedover mot yttervegg.

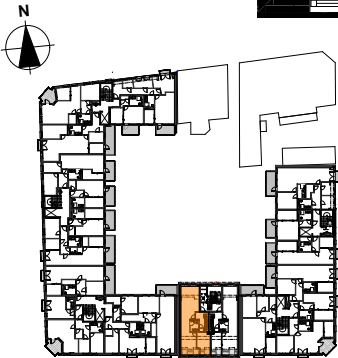


TAKVINKEL I SKRÅ HIMLING CA. 30 GRADER.
 VI TAR ALLE FORBEHOLD OM AVVIK
 DA DETTE ER ET EKSISTERENDE BYGG
 MED SKJEVHETER.



3 ROMS

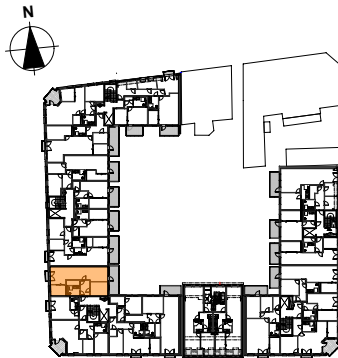
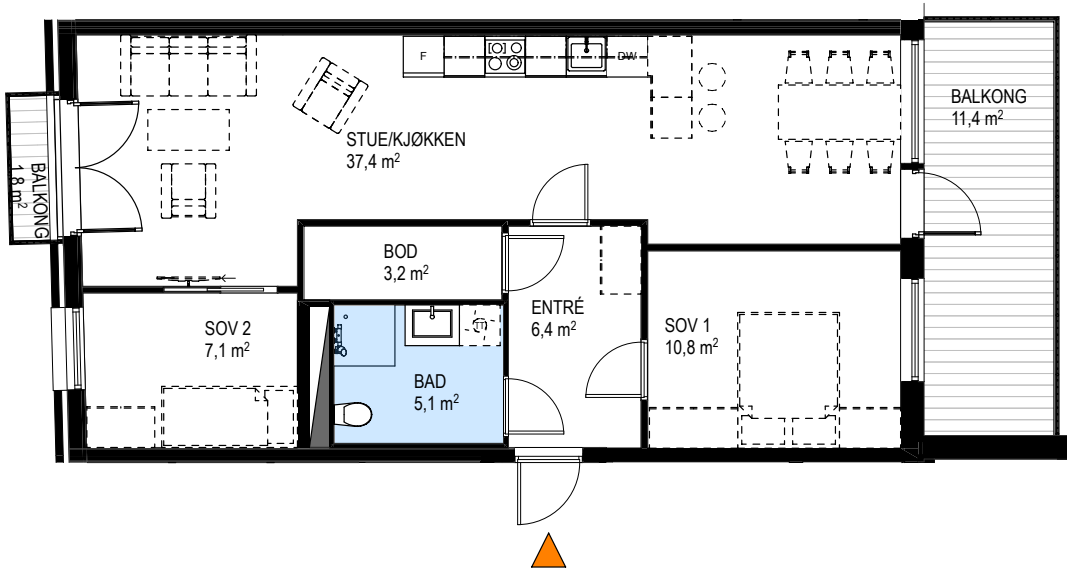
Etasje: 3
 Leilighet: C-H0302
 BRA: 97 m²
 BRA-i: 92 m²
 BRA-e: 5 m²
 TBA: 8 m²



Himling skrår fra 1.9m høyde
 og nedover mot yttervegg.

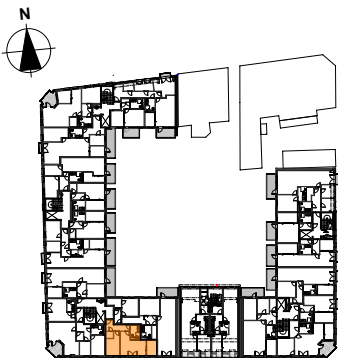
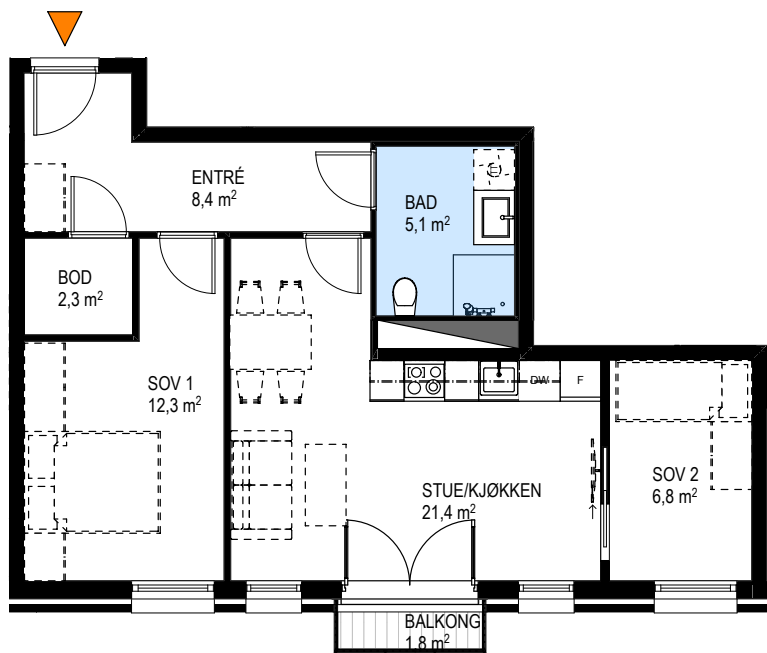
3 ROMS

Etasje: 3
 Leilighet: D-H0302
 BRA: 78 m²
 BRA-i: 73 m²
 BRA-e: 5 m²
 TBA: 13 m²



3 ROMS

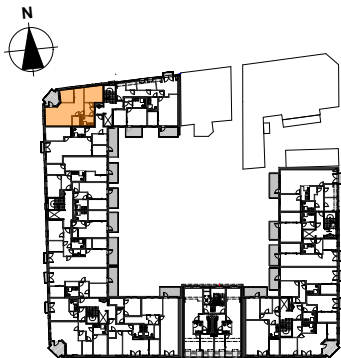
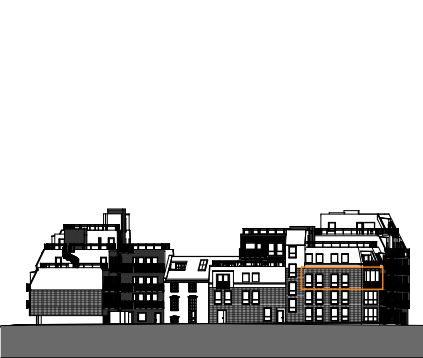
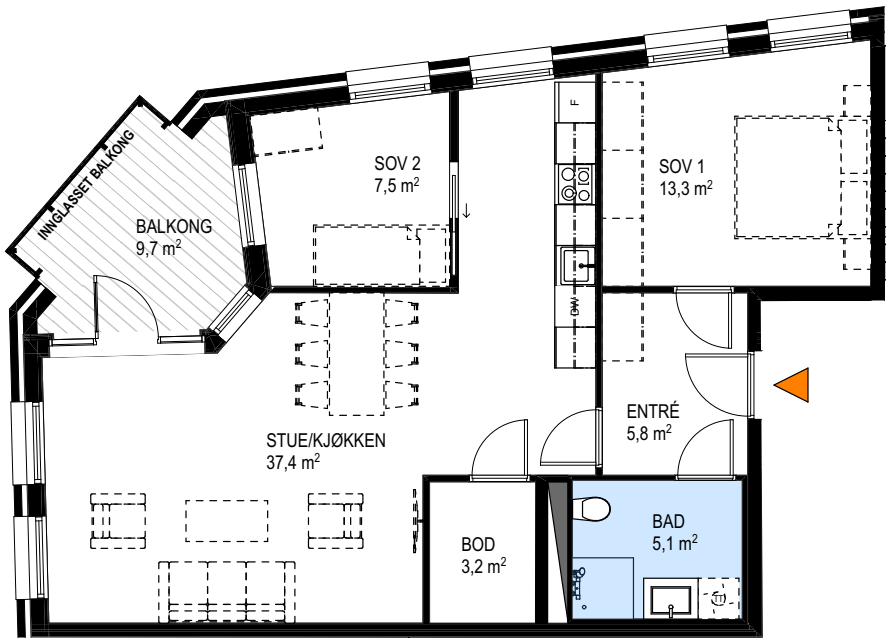
Etasje: 3
 Leilighet: D-H0304
 BRA: 64 m²
 BRA-i: 59 m²
 BRA-e: 5 m²
 TBA: 1 m² + Privat parsell på takterrasse



3 ROMS

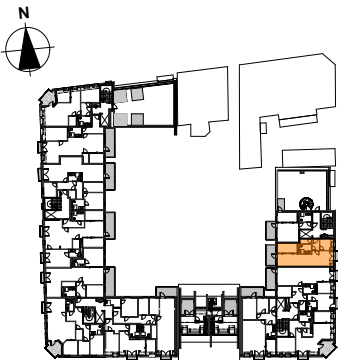
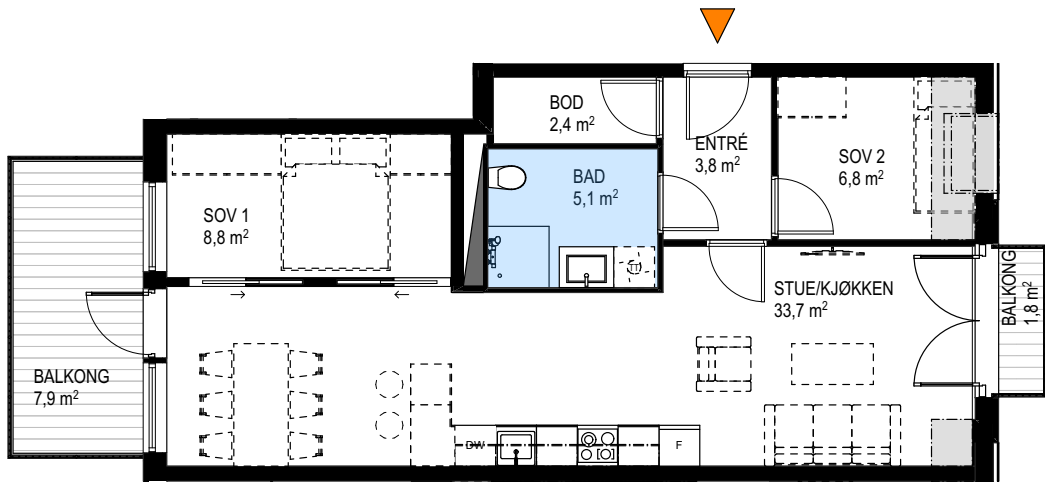
Etasje: 3
 Leilighet: F-H0304
 BRA: 89 m²
 BRA-i: 75 m²
 BRA-e: 5 m²
 BRA-b: 9 m²

Leiligheten har ekstra takhøyde
 i deler av oppholdsrom.



3 ROMS

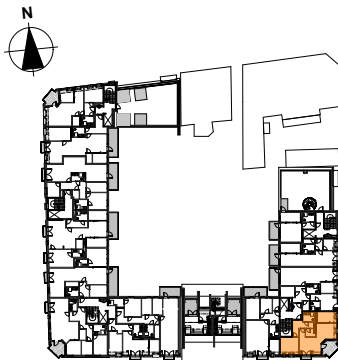
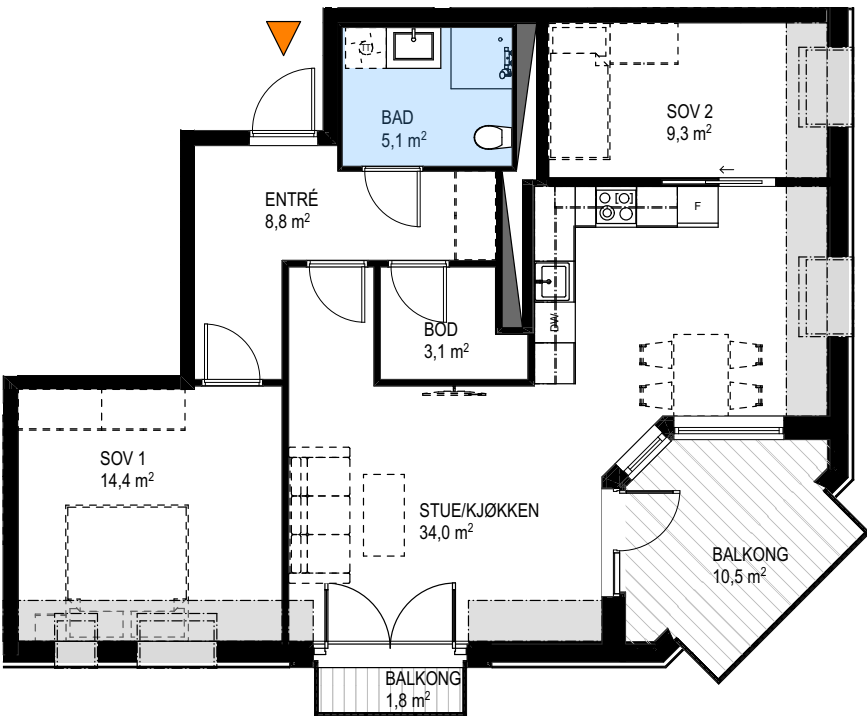
Etasje: 4
 Leilighet: A-H0401
 BRA: 68 m²
 BRA-i: 63 m²
 BRA-e: 5 m²
 TBA: 9 m²



Himling skrår fra 1.9m høyde og nedover mot yttervegg med en vinkel på 64 grader.

3 ROMS

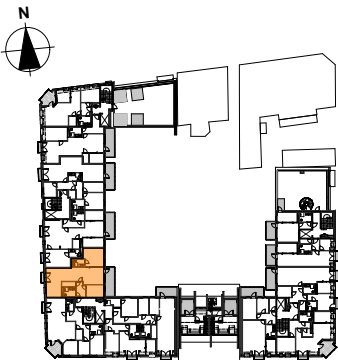
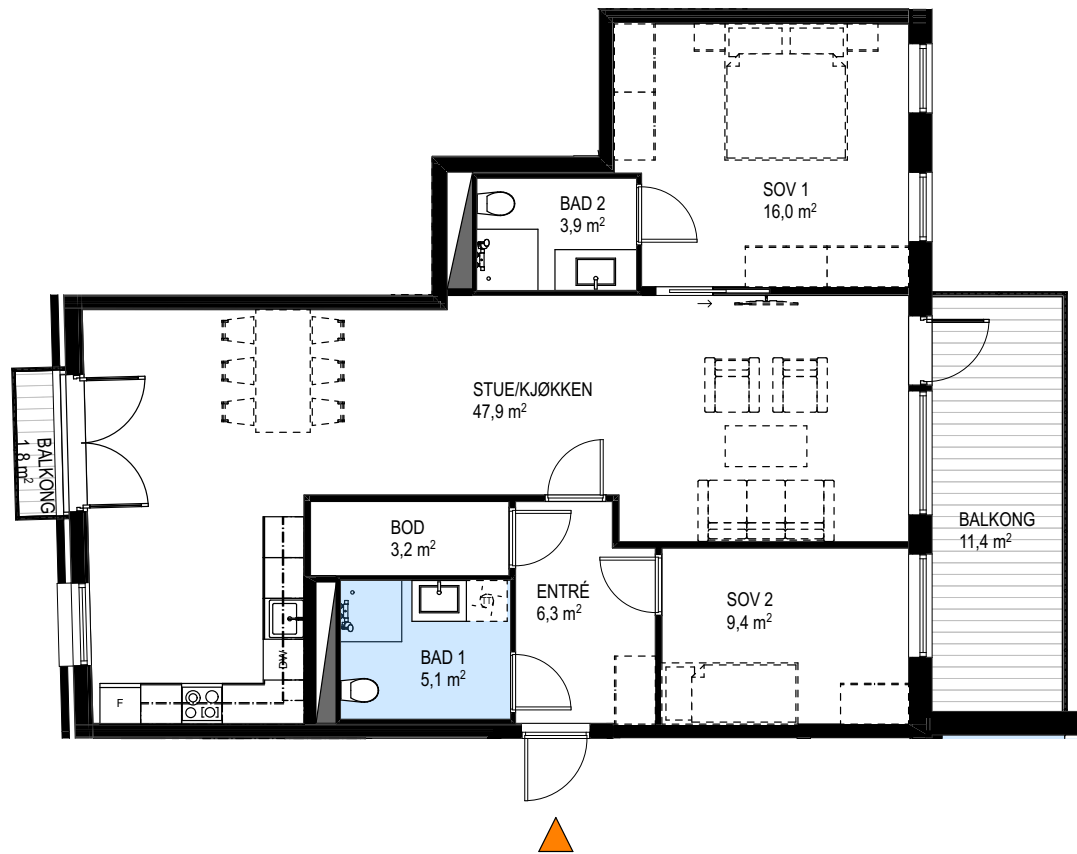
Etasje: 4
 Leilighet: B-H0403
 BRA: 84 m²
 BRA-i: 79 m²
 BRA-e: 5 m²
 TBA: 12 m² + Privat parsell på takterrasse



Himling skrår fra 1.9m høyde og nedover mot yttervegg med en vinkel på 64 grader.

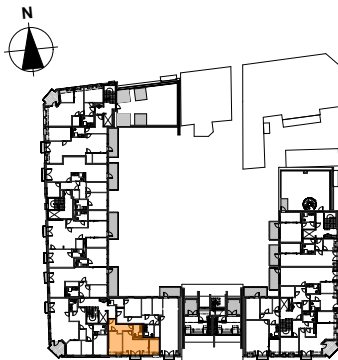
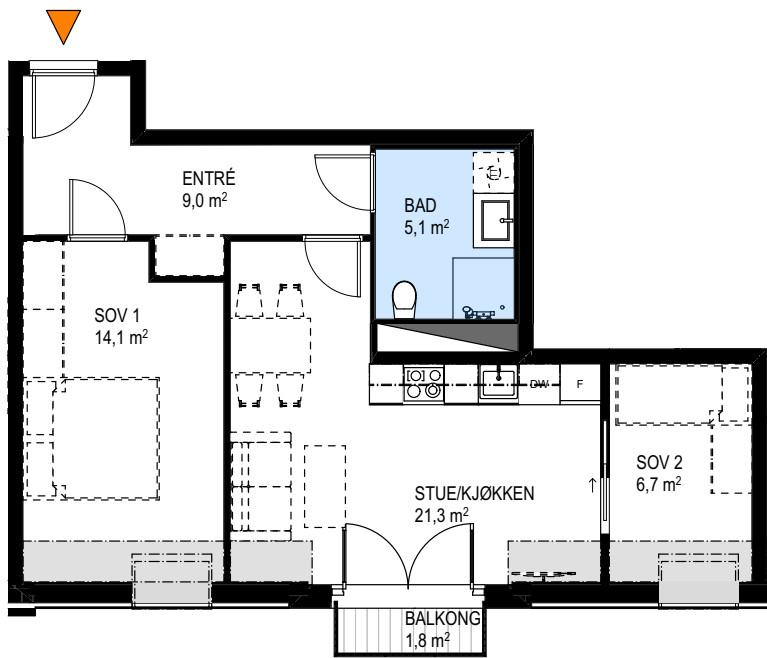
3 ROMS

Etasje: 4
 Leilighet: D-H0402
 BRA: 101 m²
 BRA-i: 96 m²
 BRA-e: 5 m²
 TBA: 13 m²



3 ROMS

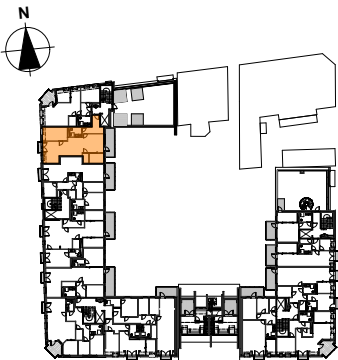
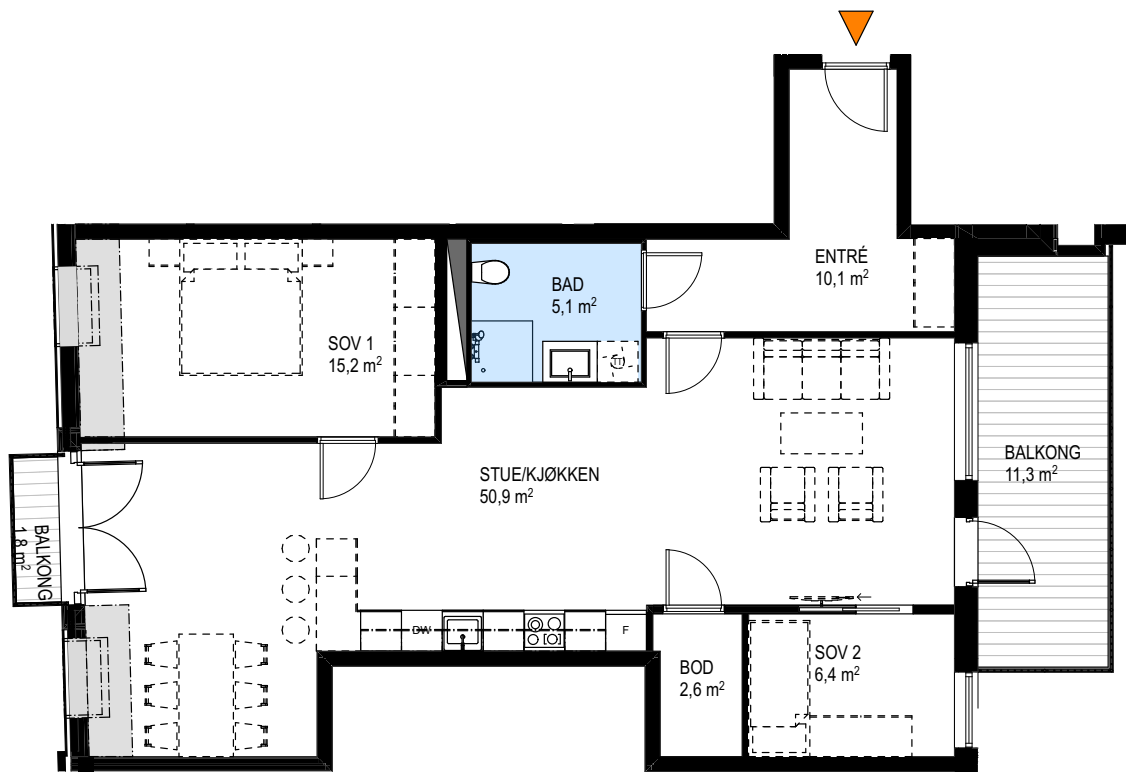
Etasje: 4
 Leilighet: D-H0404
 BRA: 64 m²
 BRA-i: 59 m²
 BRA-e: 5 m²
 TBA: 1 m² + Privat parsell på takterrasse



Himling skrår fra 1.9m høyde og nedover mot yttervegg med en vinkel på 64 grader.

3 ROMS

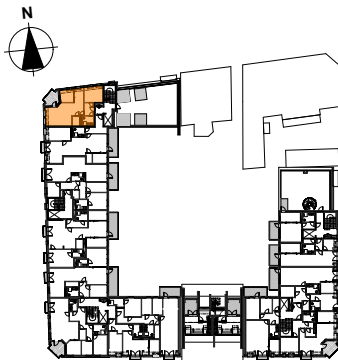
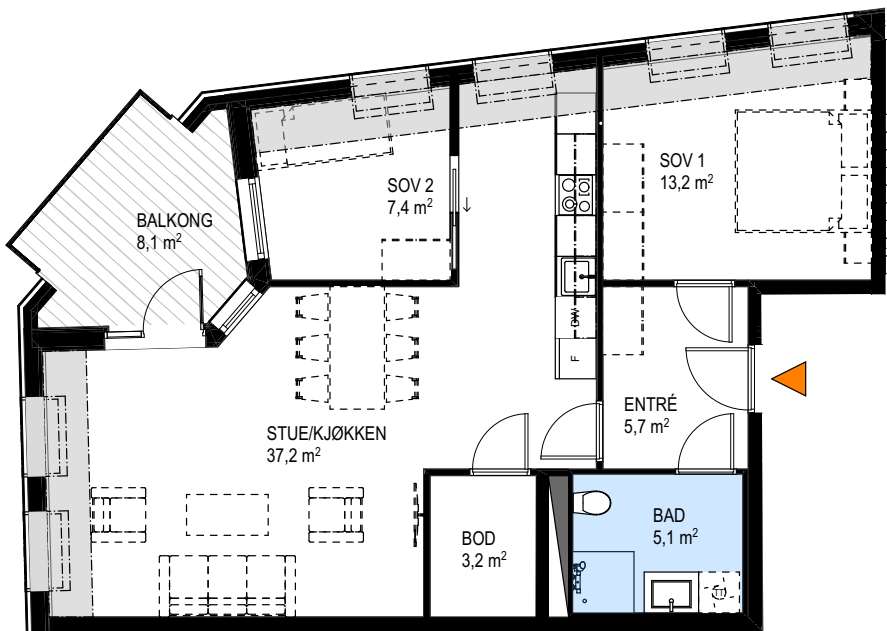
Etasje: 4
 Leilighet: F-H0401
 BRA: 98 m²
 BRA-i: 93 m²
 BRA-e: 5 m²
 TBA: 13 m²



Himling skrår fra 1.9m høyde og nedover mot yttervegg med en vinkel på 64 grader.

3 ROMS

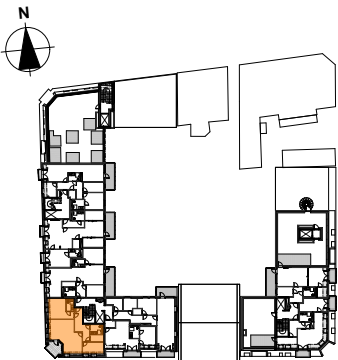
Etasje: 4
 Leilighet: F-H0402
 BRA: 79 m²
 BRA-i: 74 m²
 BRA-e: 5 m²
 TBA: 8 m² + Privat parsell på takterrasse



Himling skrår fra 1.9m høyde og nedover mot yttervegg med en vinkel på 64 grader.

3 ROMS

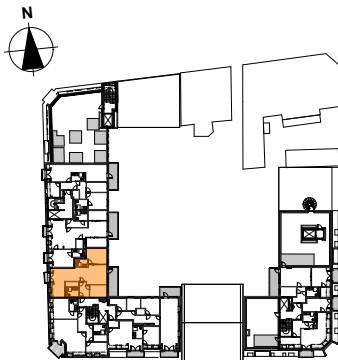
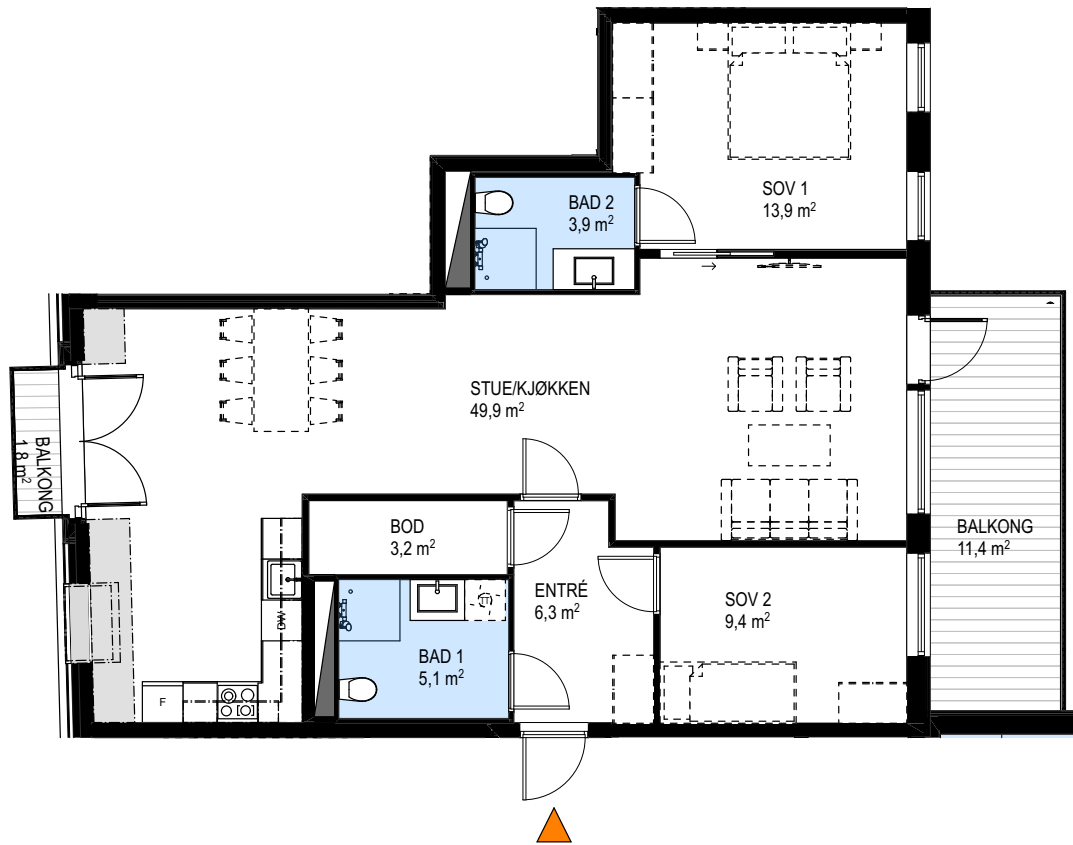
Etasje: 5
 Leilighet: D-H0501
 BRA: 107 m²
 BRA-i: 102 m²
 BRA-e: 5 m²
 TBA: 7 m² + Privat parsell på takterrasse



Himling skrår fra 1.9m høyde og nedover mot yttervegg med en vinkel på 64 grader.

3 ROMS

Etasje: 5
 Leilighet: D-H0502
 BRA: 101 m²
 BRA-i: 96 m²
 BRA-e: 5 m²
 TBA: 13 m²



Himling skrår fra 1.9m høyde og nedover mot yttervegg med en vinkel på 64 grader.





LEILIGHETER

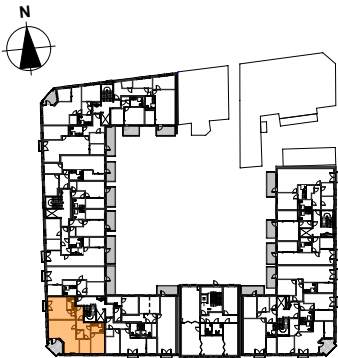
3

ROMS MED HYBEL

3

ROMS + HYBEL

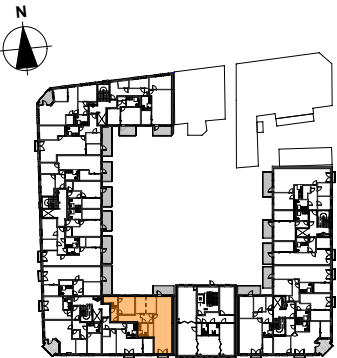
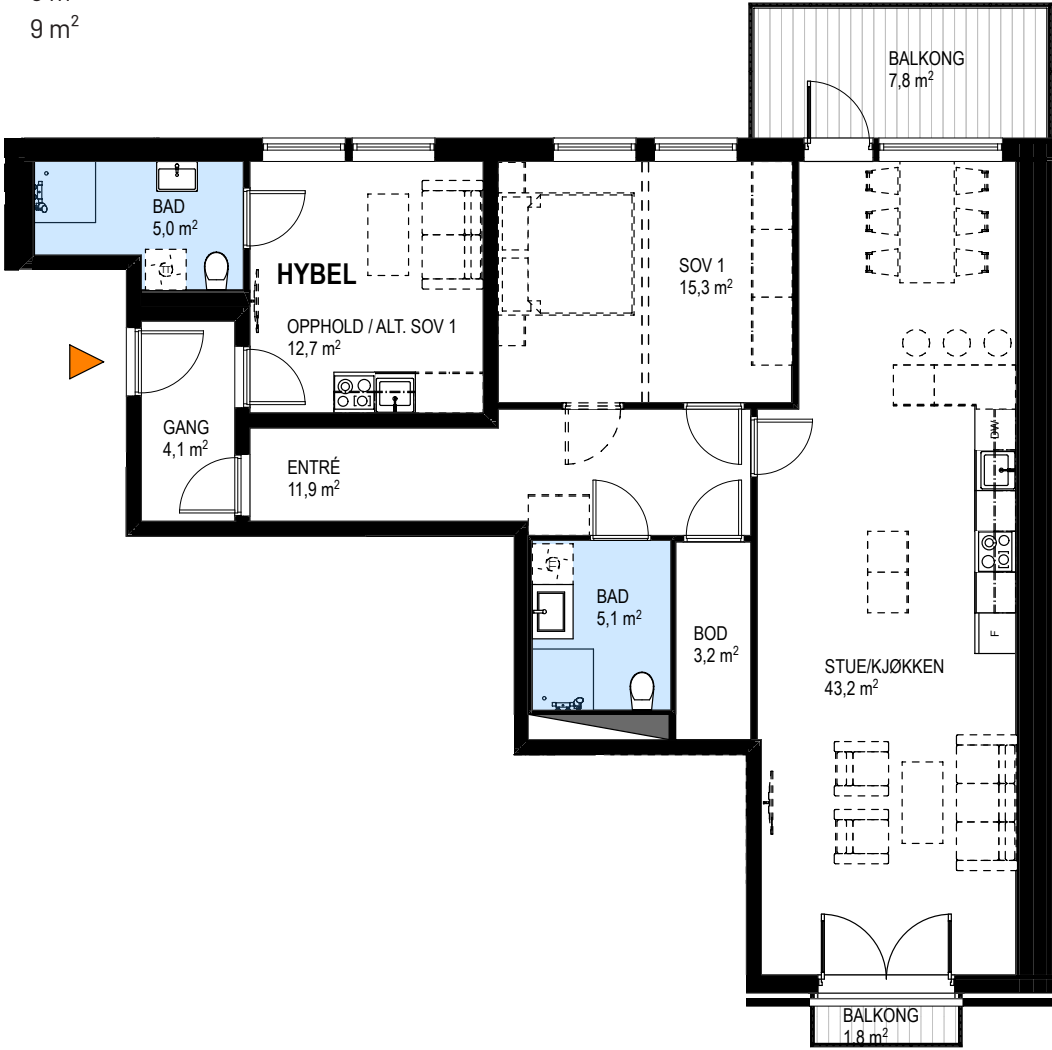
Etasje: 2
 Leilighet: D-H0201
 BRA: 117 m²
 BRA-i: 103 m²
 BRA-e: 5 m²
 BRA-b: 9 m²
 TBA: 1 m²



3

ROMS + HYBEL

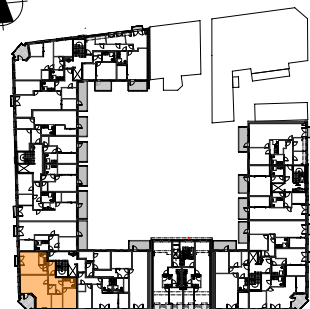
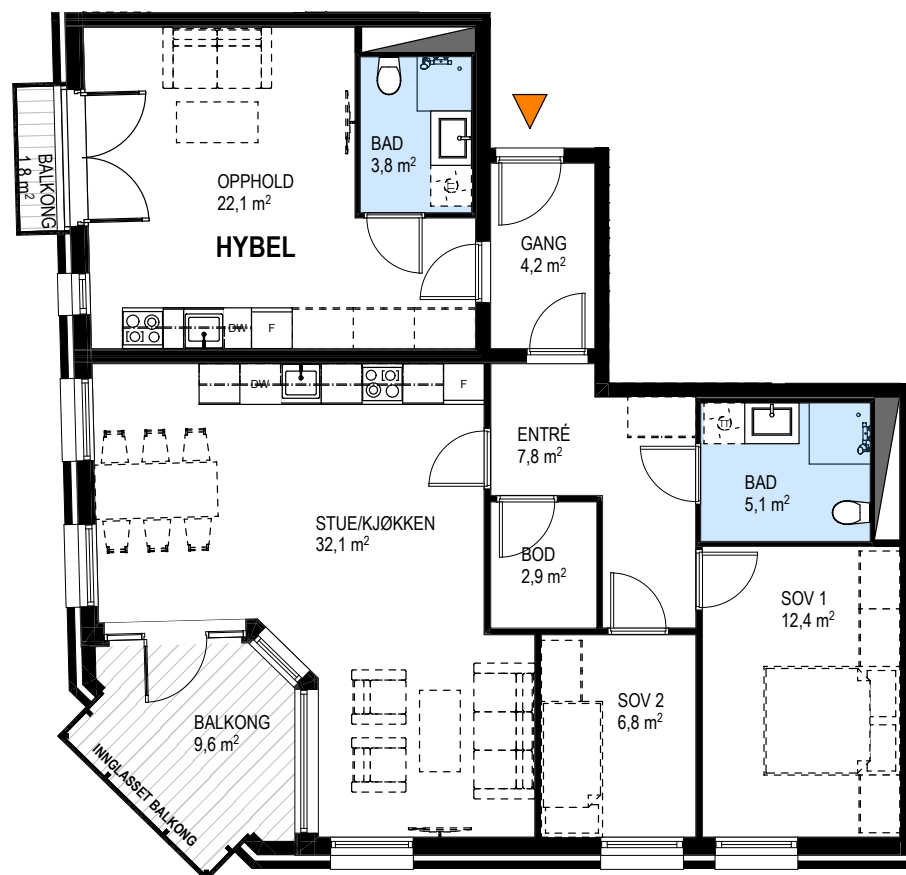
Etasje: 2
 Leilighet: D-H0203
 BRA: 111 m²
 BRA-i: 106 m²
 BRA-e: 5 m²
 TBA: 9 m²



3

ROMS + HYBEL

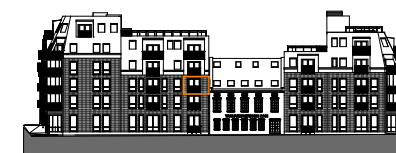
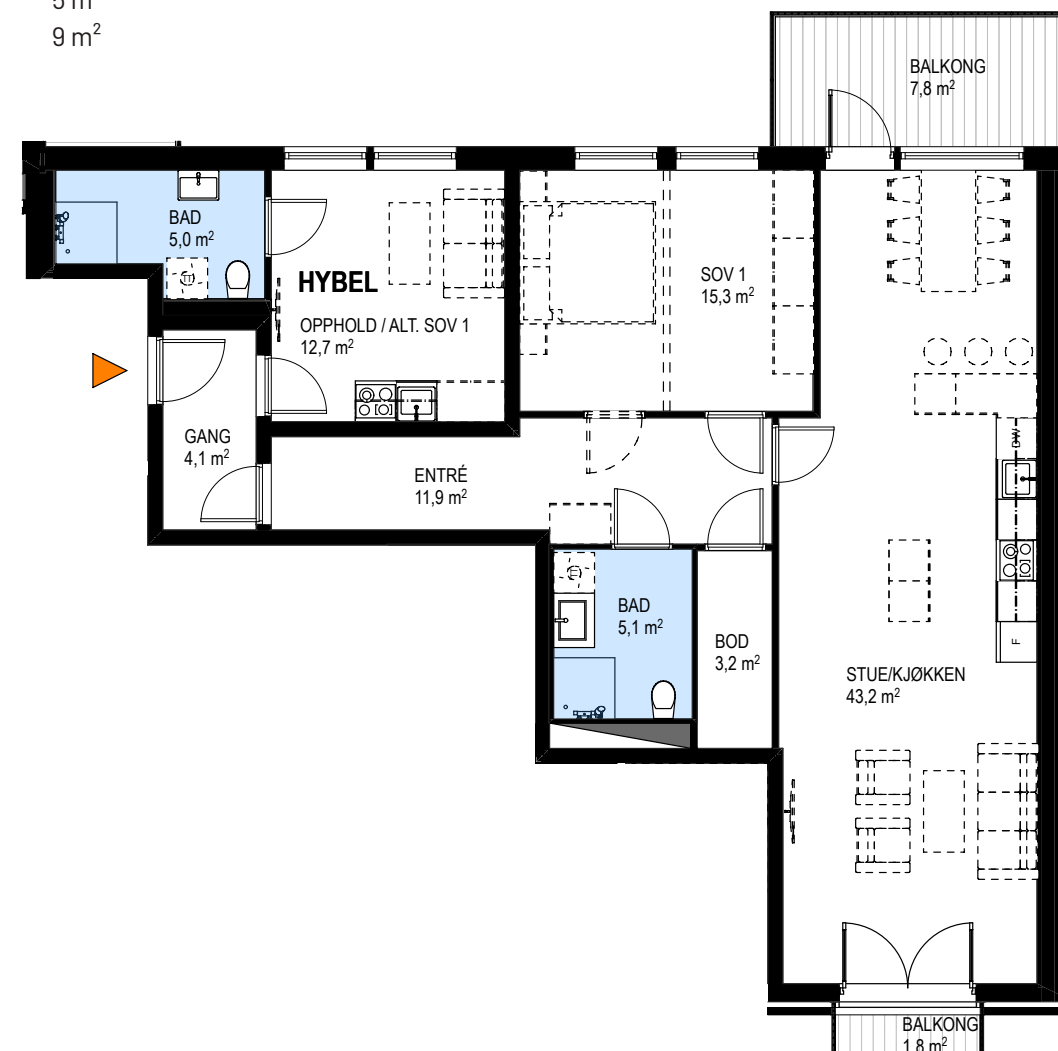
Etasje: 3
 Leilighet: D-H0301
 BRA: 117 m²
 BRA-i: 103 m²
 BRA-e: 5 m²
 BRA-b: 9 m²
 TBA: 1 m²



3

ROMS + HYBEL

Etasje: 3
 Leilighet: D-H0303
 BRA: 111 m²
 BRA-i: 106 m²
 BRA-e: 5 m²
 TBA: 9 m²



LEILIGHETER

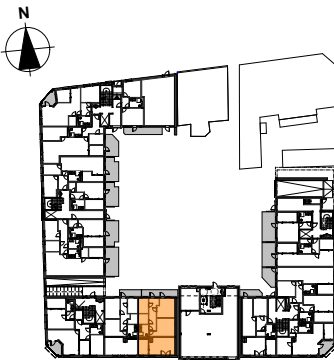
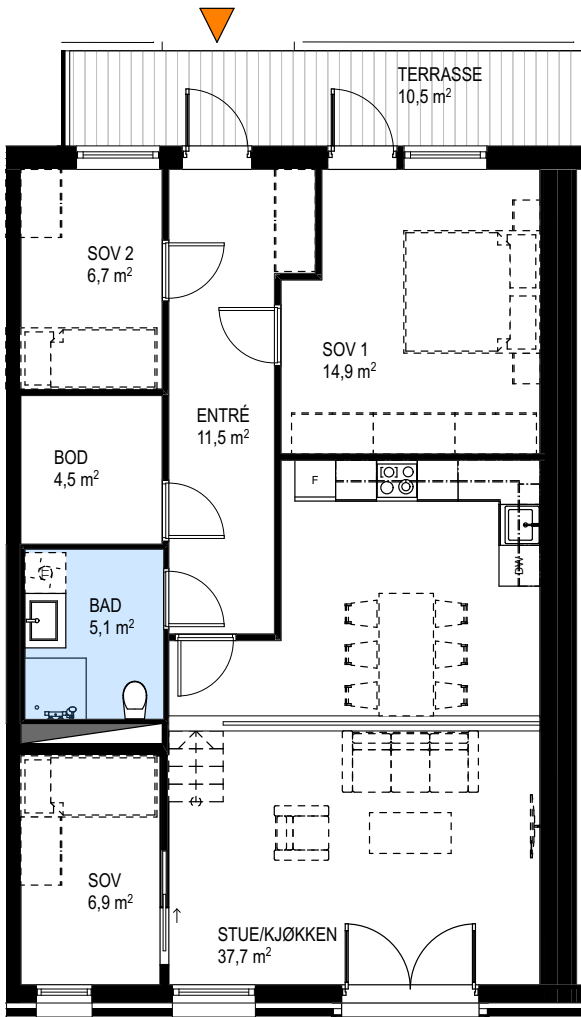
4

ROMS

4 ROMS

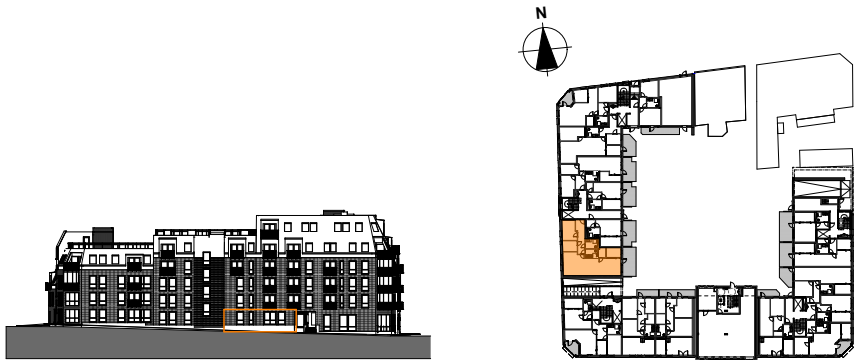
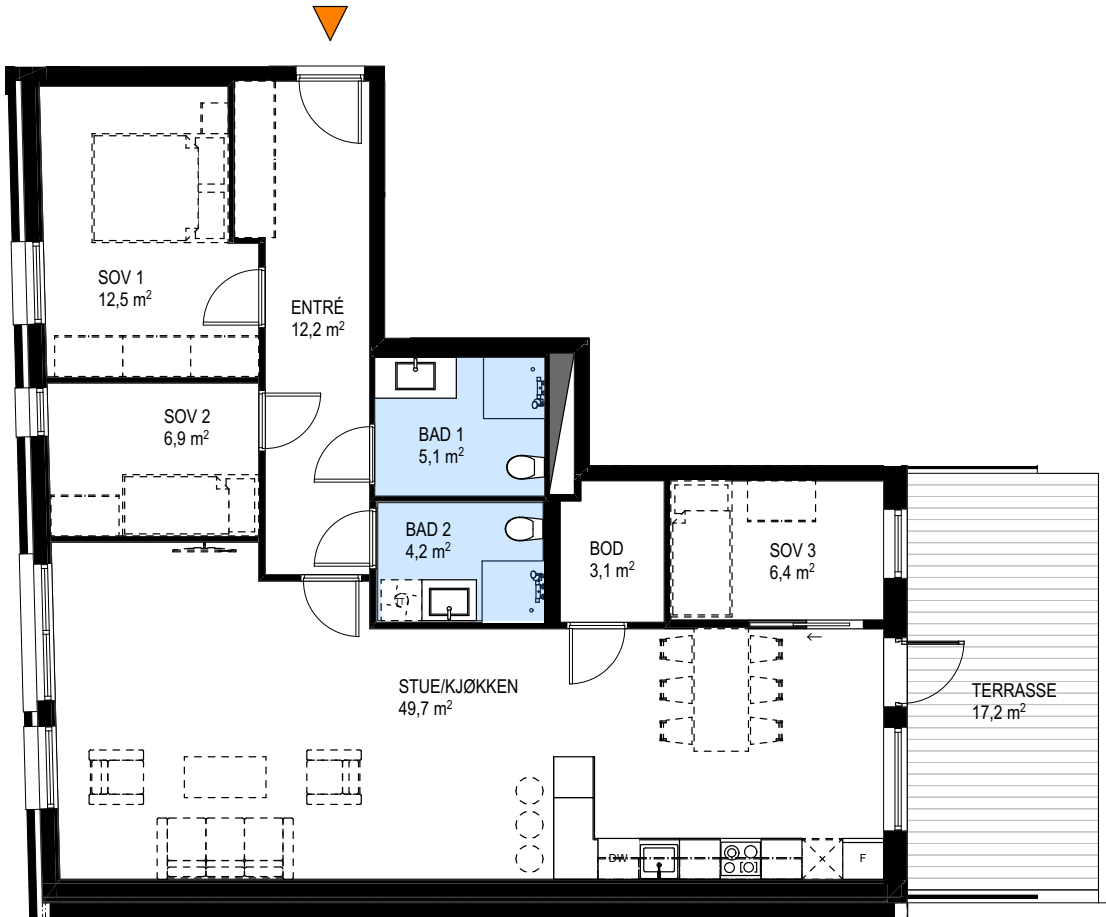
Etasje: 1
 Leilighet: D-H0101
 BRA: 96 m²
 BRA-i: 91 m²
 BRA-e: 5 m²
 TBA: 10 m²

Leiligheten har
 ekstra takhøyde i deler
 av oppholdsrom.



4 ROMS

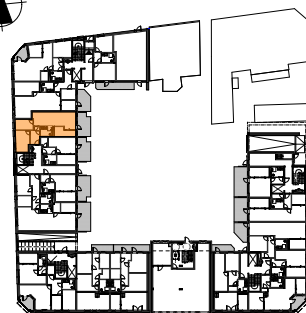
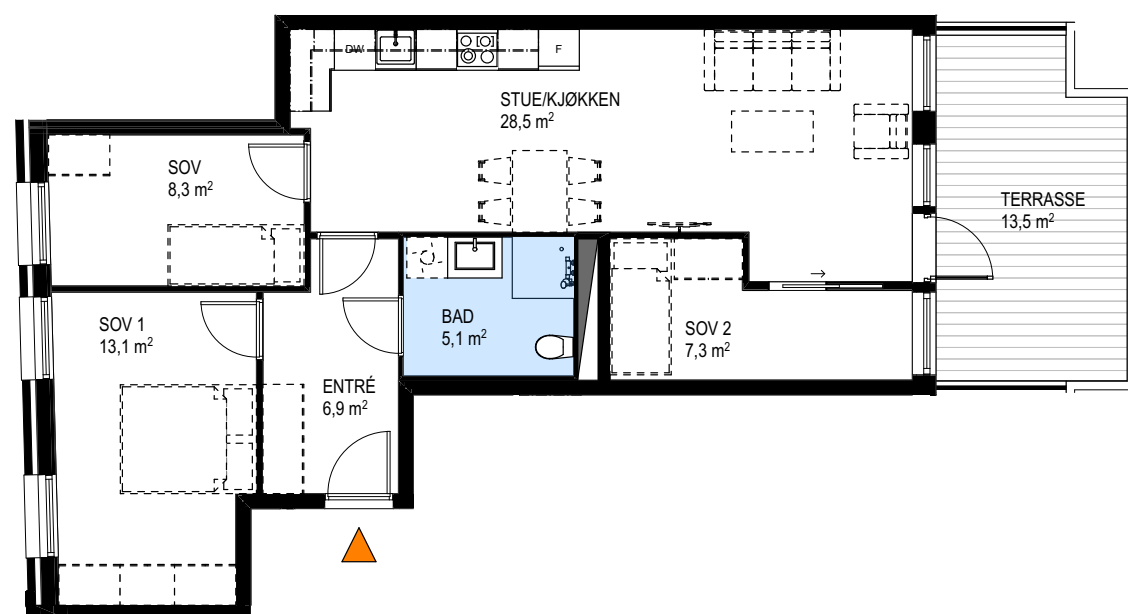
Etasje: 1
 Leilighet: E-H0102
 BRA: 109 m²
 BRA-i: 104 m²
 BRA-e: 5 m²
 TBA: 17 m²



4

ROMS

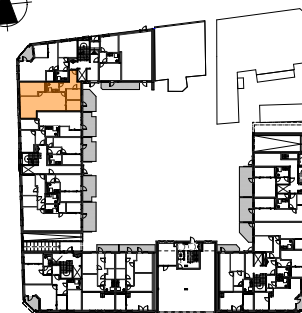
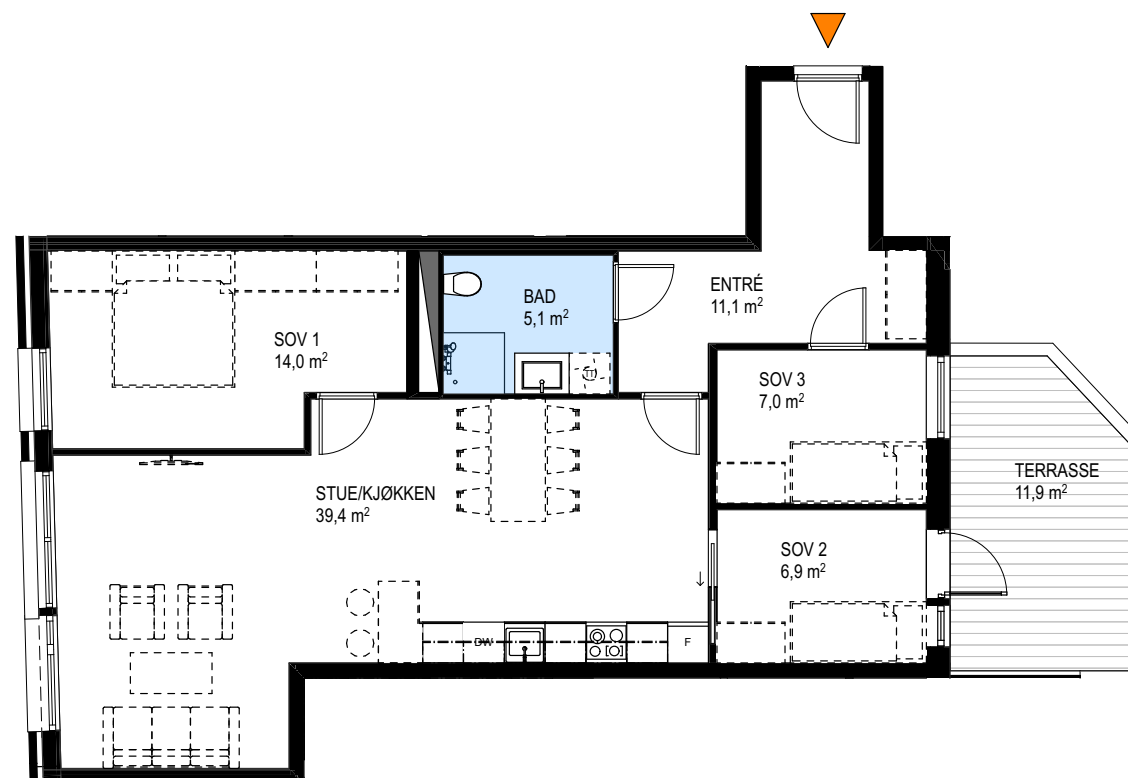
Etasje: 1
Leilighet: E-H0103
BRA: 77 m²
BRA-i: 72 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 13 m²



4

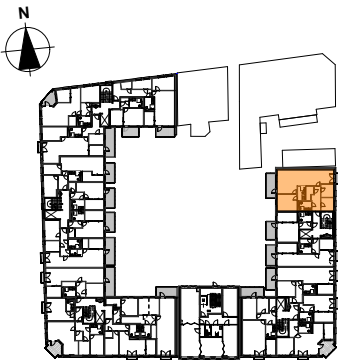
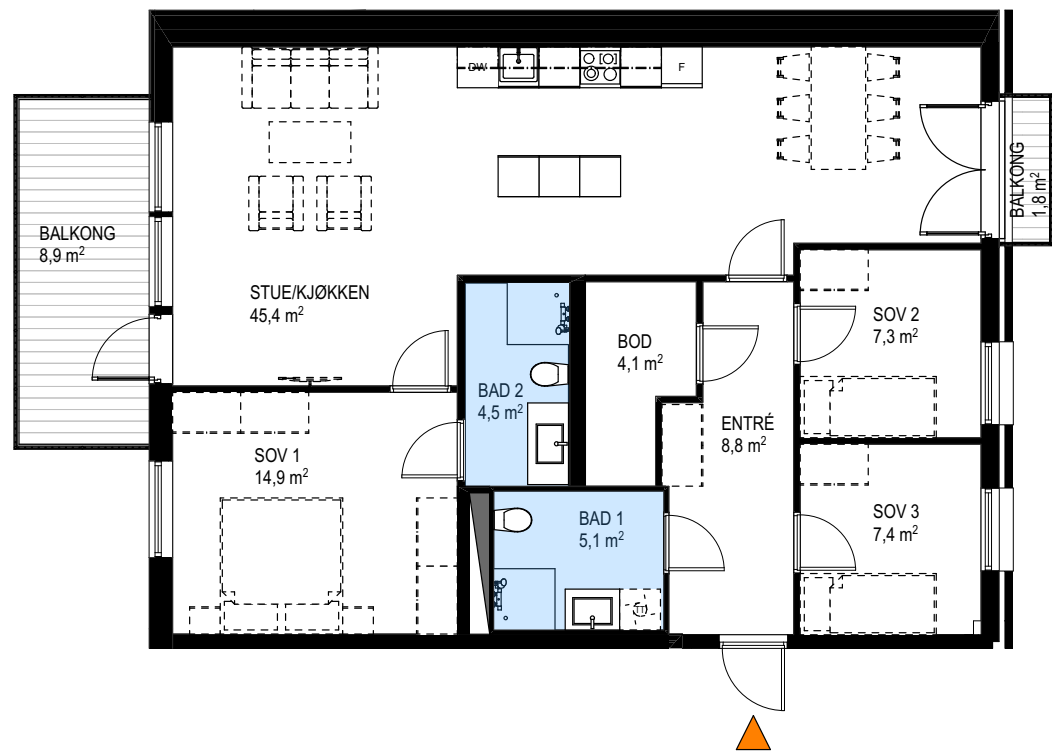
ROMS

Etasje: 1
Leilighet: F-H0102
BRA: 91 m²
BRA-i: 86 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 11 m²



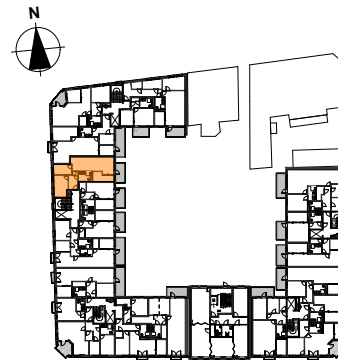
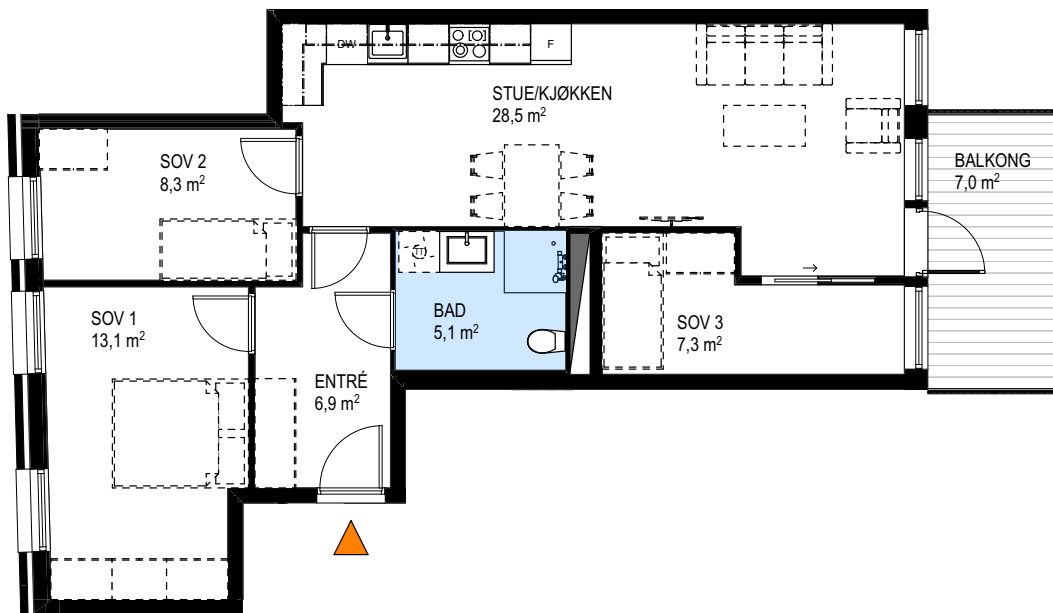
4 ROMS

Etasje: 2
 Leilighet: A-H0203
 BRA: 107 m²
 BRA-i: 102 m²
 BRA-e: 5 m²
 TBA: 10 m²



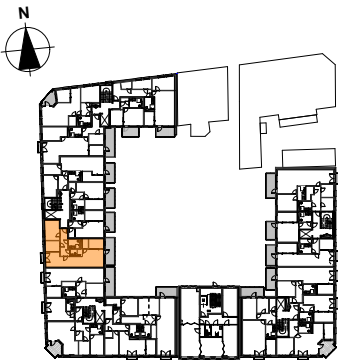
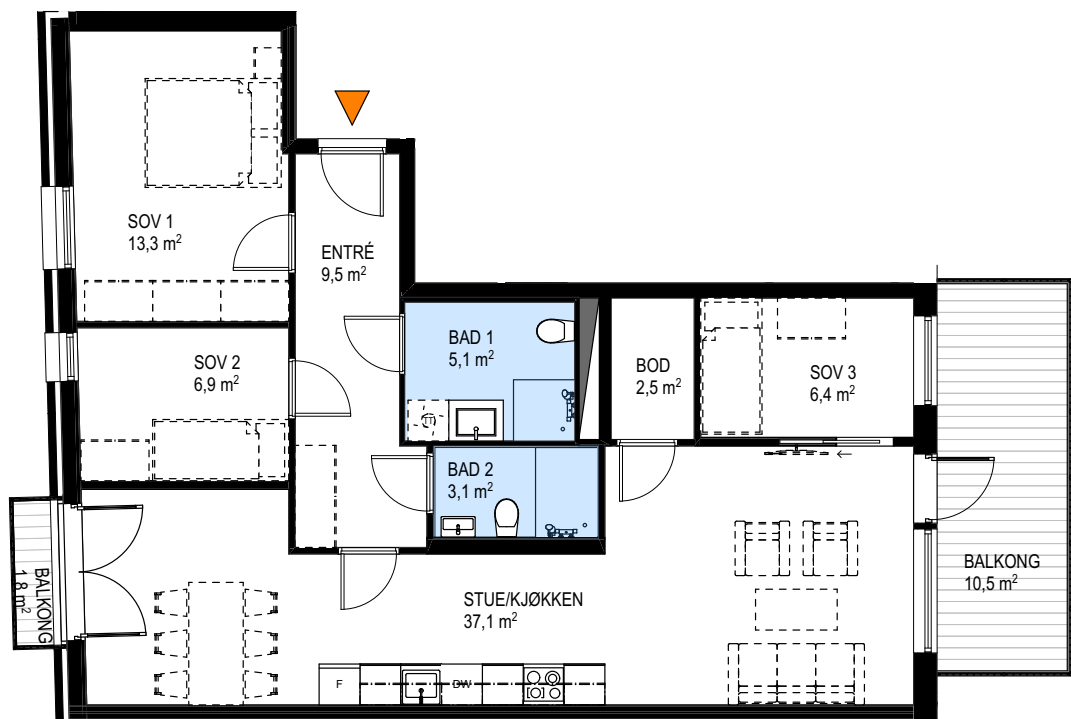
4 ROMS

Etasje: 2
 Leilighet: E-H0201
 BRA: 77 m²
 BRA-i: 72 m²
 BRA-e: 5 m²
 TBA: 7 m²



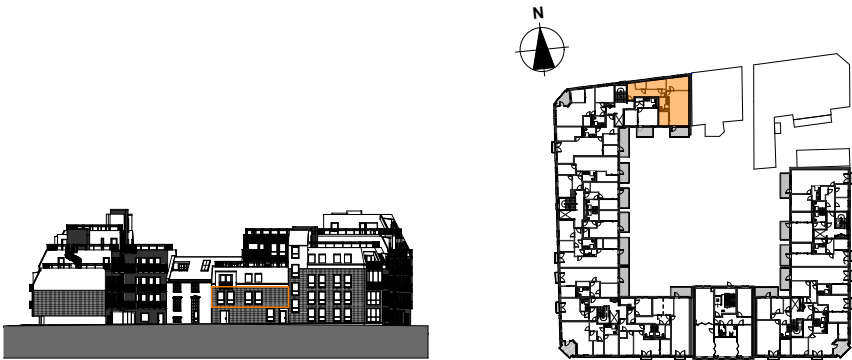
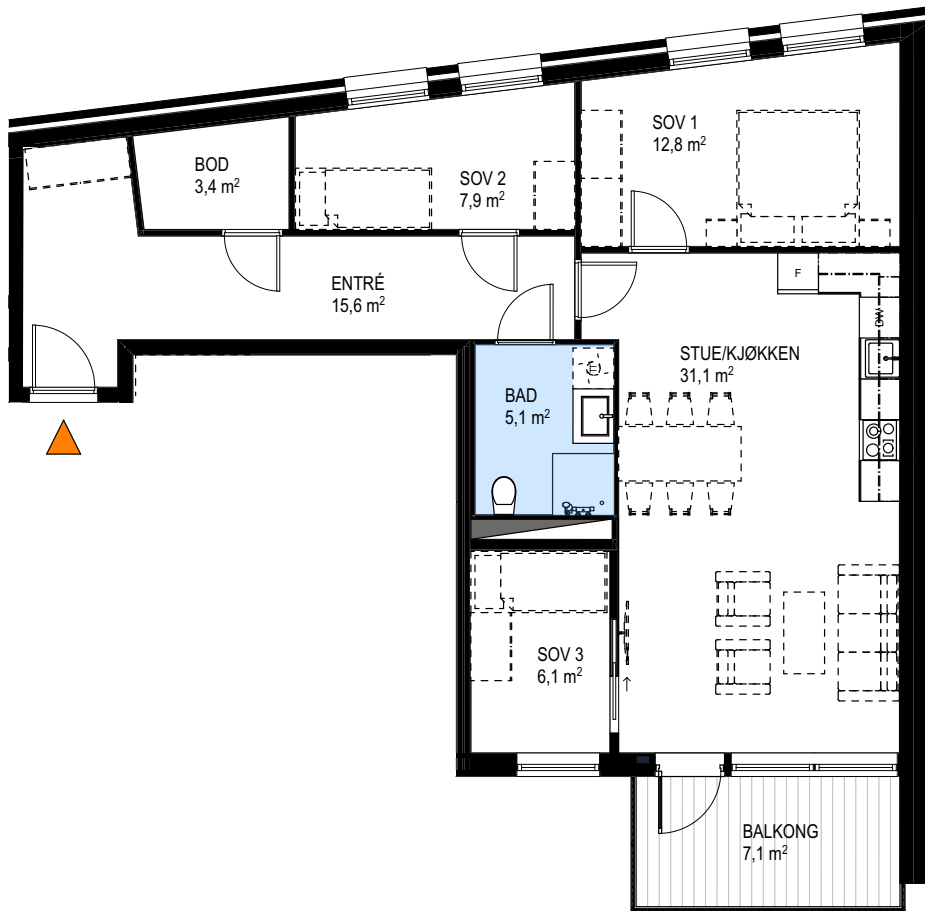
4 ROMS

Etasje: 2
 Leilighet: E-H0204
 BRA: 93 m²
 BRA-i: 88 m²
 BRA-e: 5 m²
 TBA: 12 m²



4 ROMS

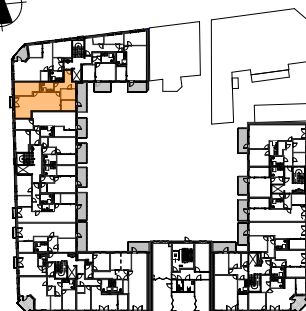
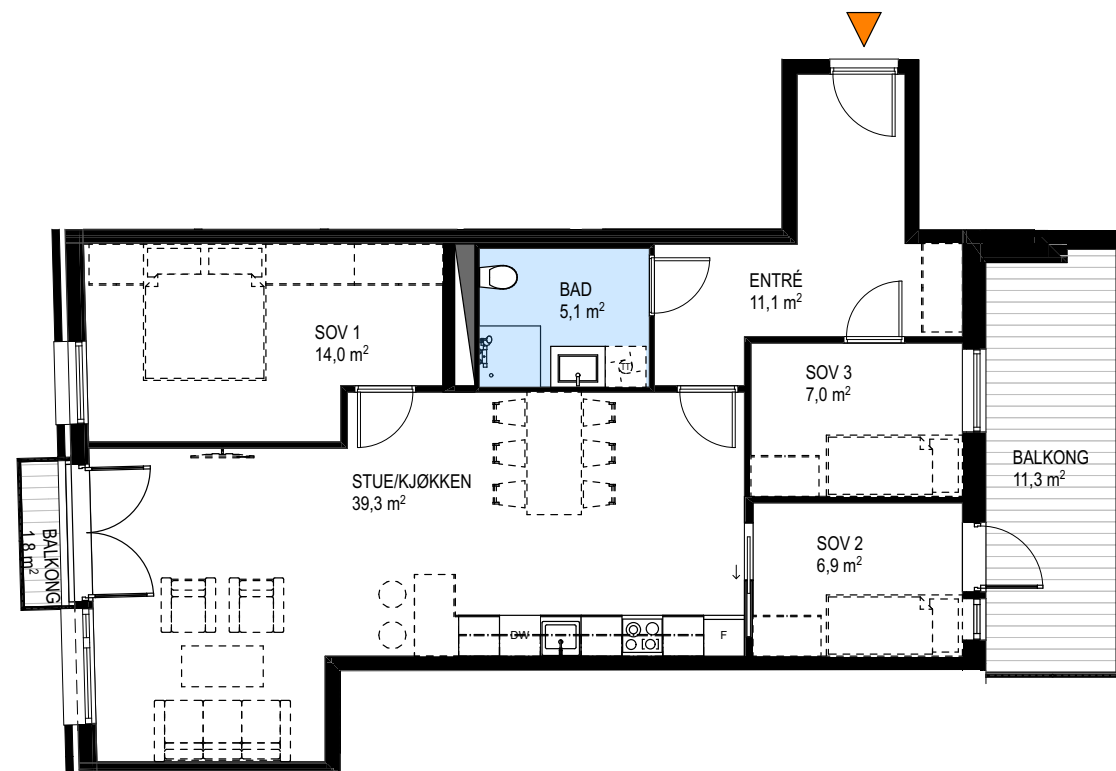
Etasje: 2
 Leilighet: F-H0201
 BRA: 90 m²
 BRA-i: 85 m²
 BRA-e: 5 m²
 TBA: 7 m²



4

ROMS

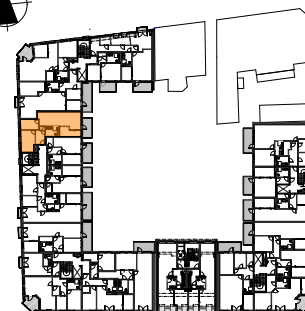
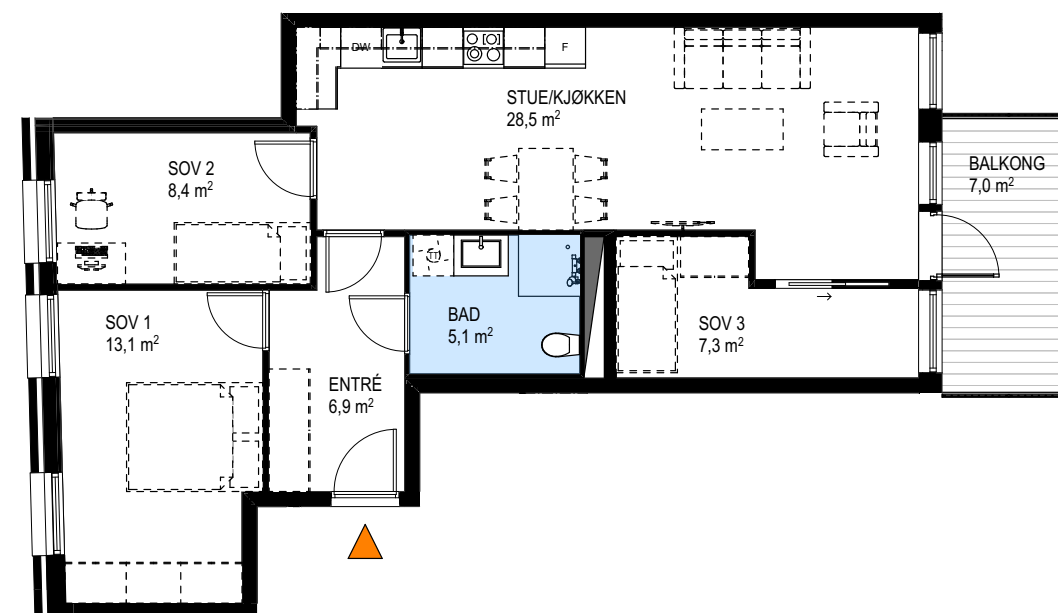
Etasje: 2
 Leilighet: F-H0203
 BRA: 91 m²
 BRA-i: 86 m²
 BRA-e: 5 m²
 TBA: 13 m²



4

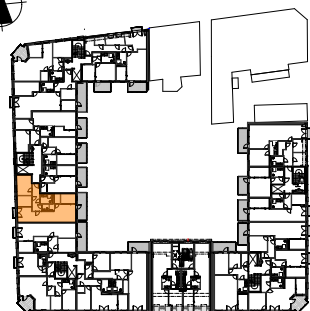
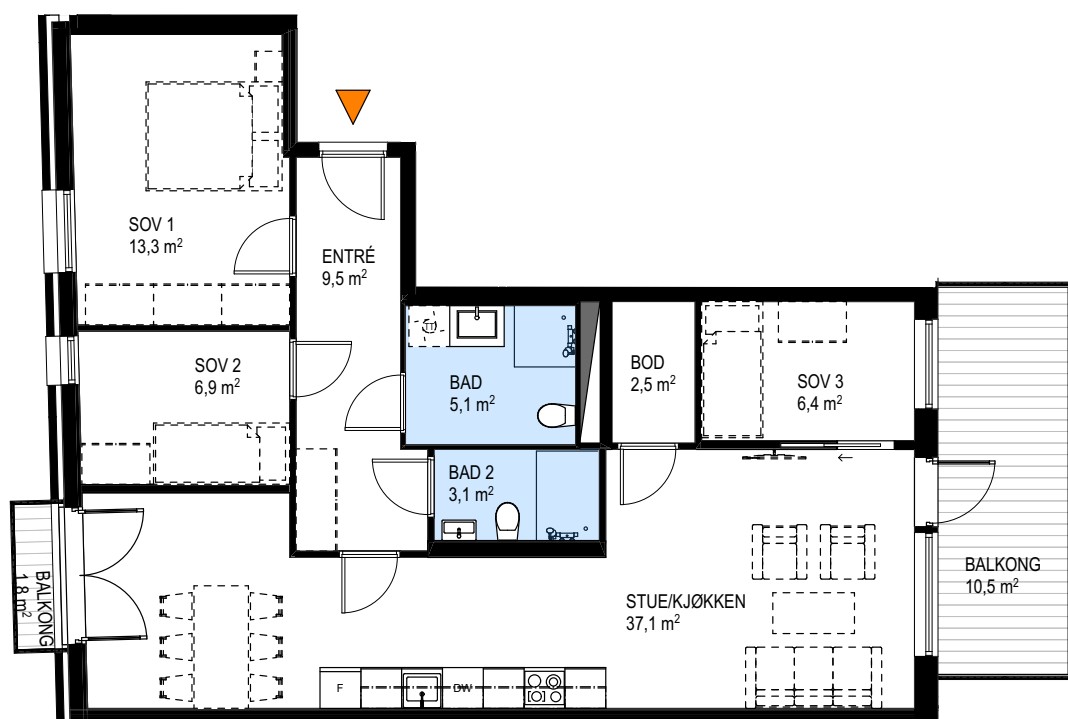
ROMS

Etasje: 3
 Leilighet: E-H0301
 BRA: 77 m²
 BRA-i: 72 m²
 BRA-e: 5 m²
 TBA: 7 m²



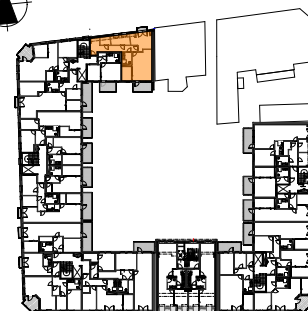
4 ROMS

Etasje: 3
Leilighet: E-H0304
BRA: 93 m²
BRA-i: 88 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 12 m²



4 ROMS

Etasje: 3
Leilighet: F-H0301
BRA: 89 m²
BRA-i: 84 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 8 m²

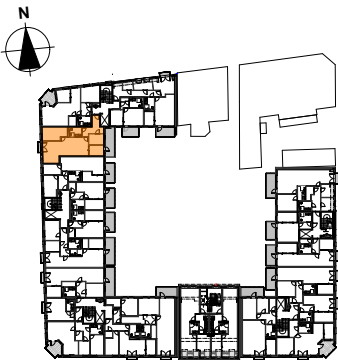
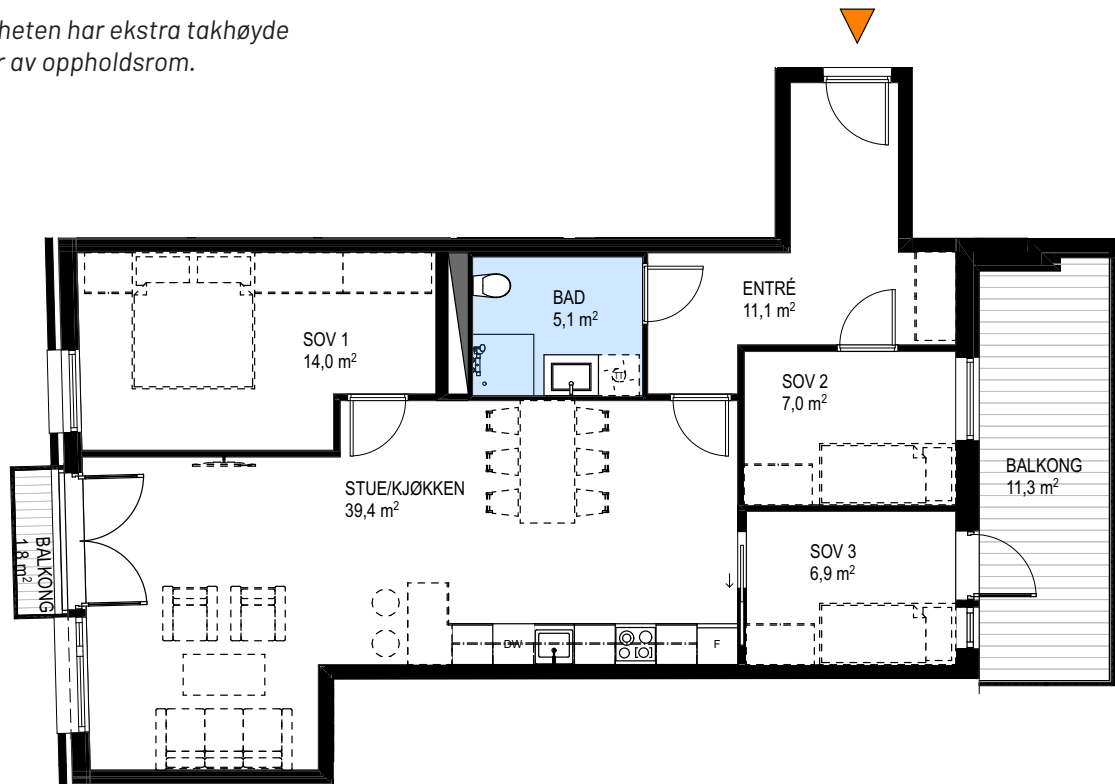


Himling skrår fra 1.9m høyde og nedover mot yttervegg med en vinkel på 64 grader.

4 ROMS

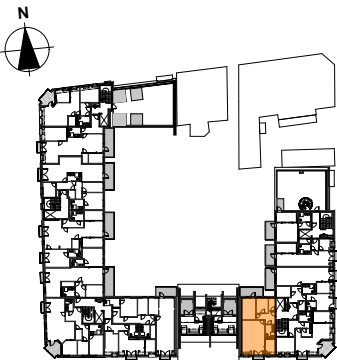
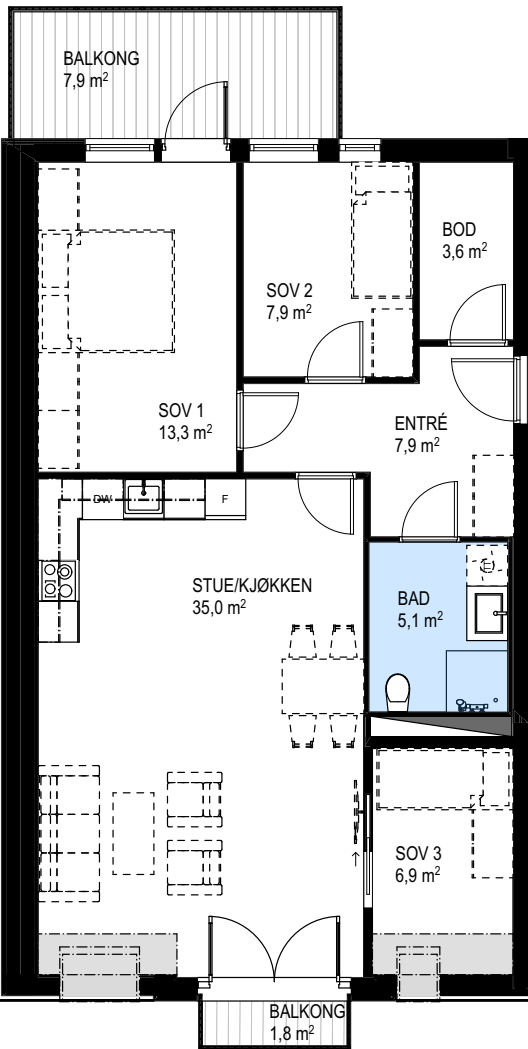
Etasje: 3
 Leilighet: F-H0303
 BRA: 91 m²
 BRA-i: 86 m²
 BRA-e: 5 m²
 TBA: 13 m²

Leiligheten har ekstra takhøyde
 i deler av oppholdsrom.



4 ROMS

Etasje: 4
 Leilighet: B-H0401
 BRA: 88 m²
 BRA-i: 83 m²
 BRA-e: 5 m²
 TBA: 9 m²



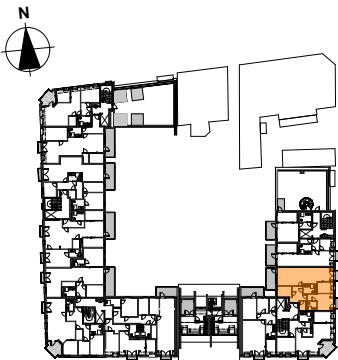
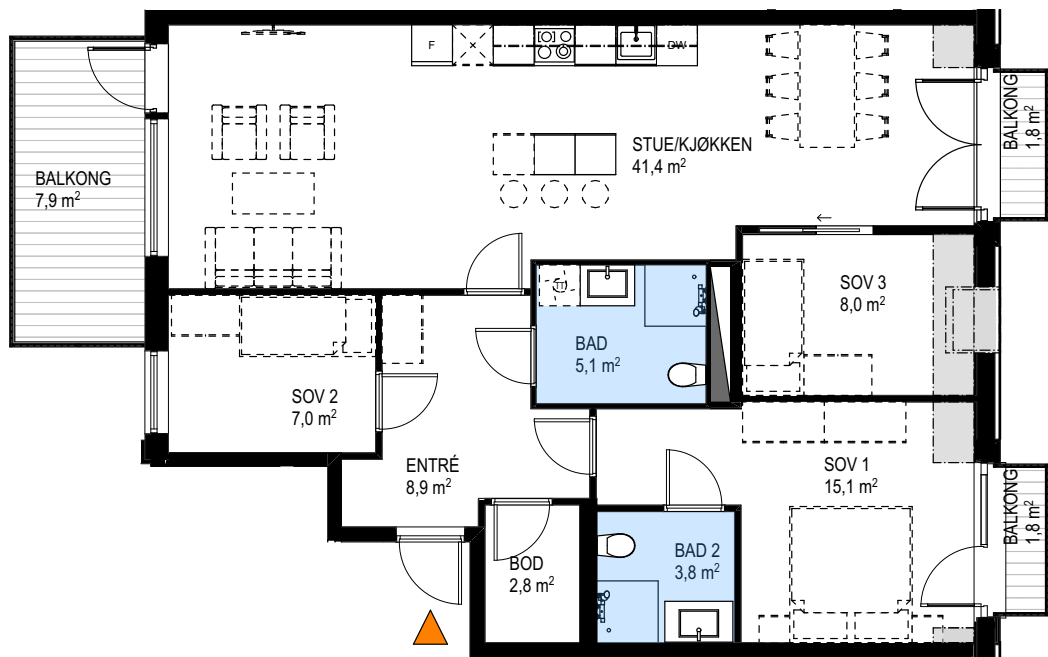
Himling skrår fra 1.9m høyde
 og nedover mot yttervegg med
 en vinkel på 64 grader.



4 ROMS

Etasje: 4
 Leilighet: B-H0402
 BRA: 102 m²
 BRA-i: 97 m²
 BRA-e: 5 m²
 TBA: 11 m²

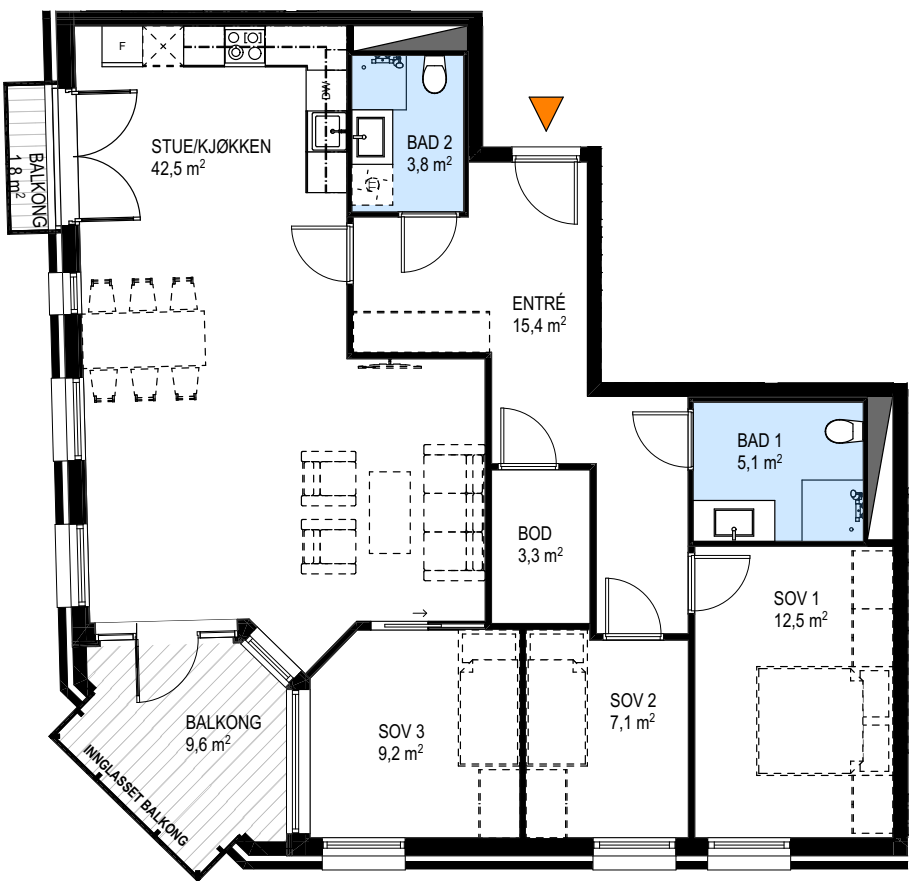
Leiligheten har ekstra takhøyde
 i deler av oppholdsrom.



Himling skrår fra 1.9m høyde
 og nedover mot yttervegg med
 en vinkel på 64 grader.

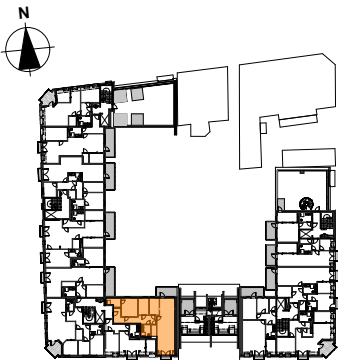
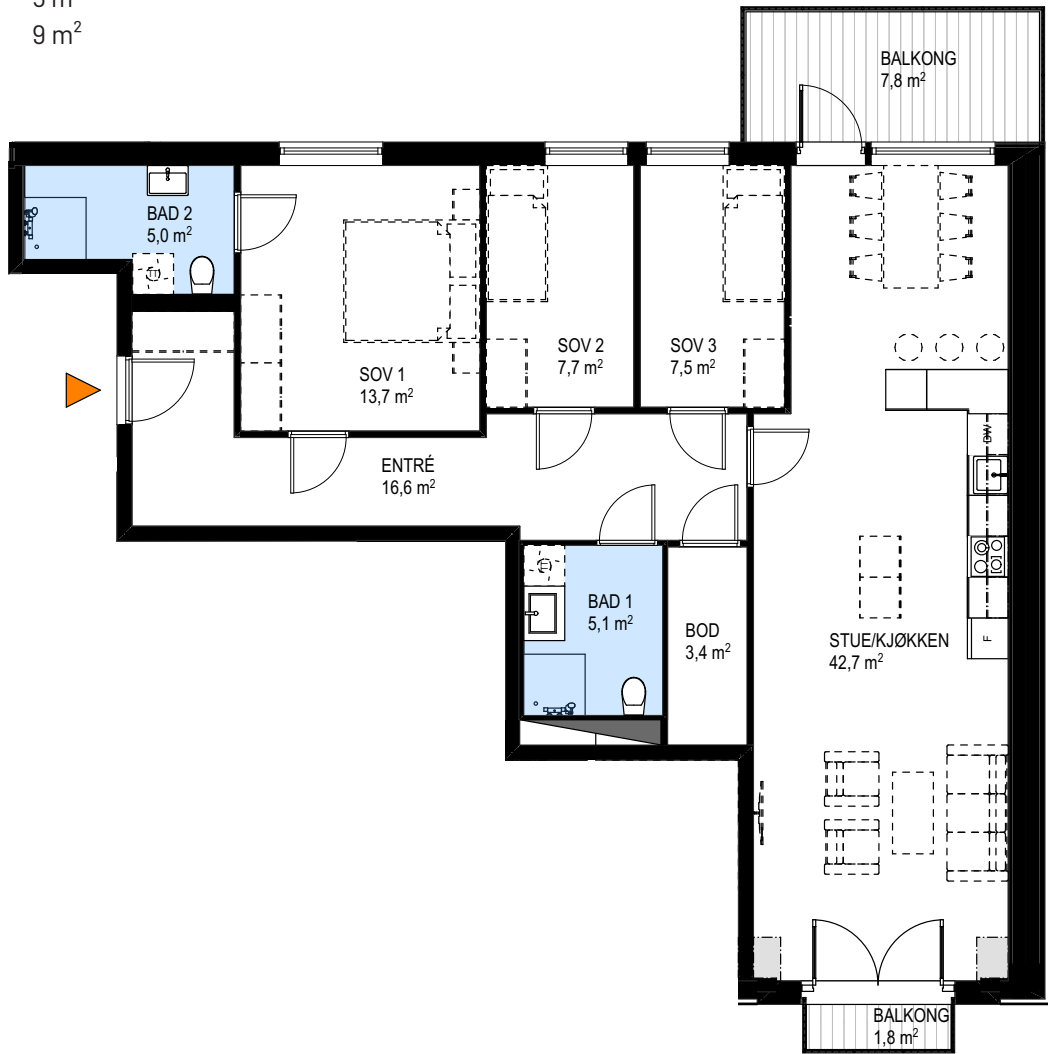
4 ROMS

Etasje: 4
 Leilighet: D-H0401
 BRA: 117 m²
 BRA-i: 103 m²
 BRA-e: 5 m²
 BRA-b: 9 m²
 TBA: 1 m²



4 ROMS

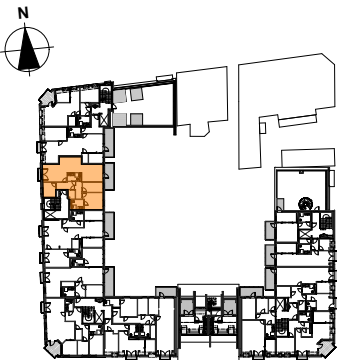
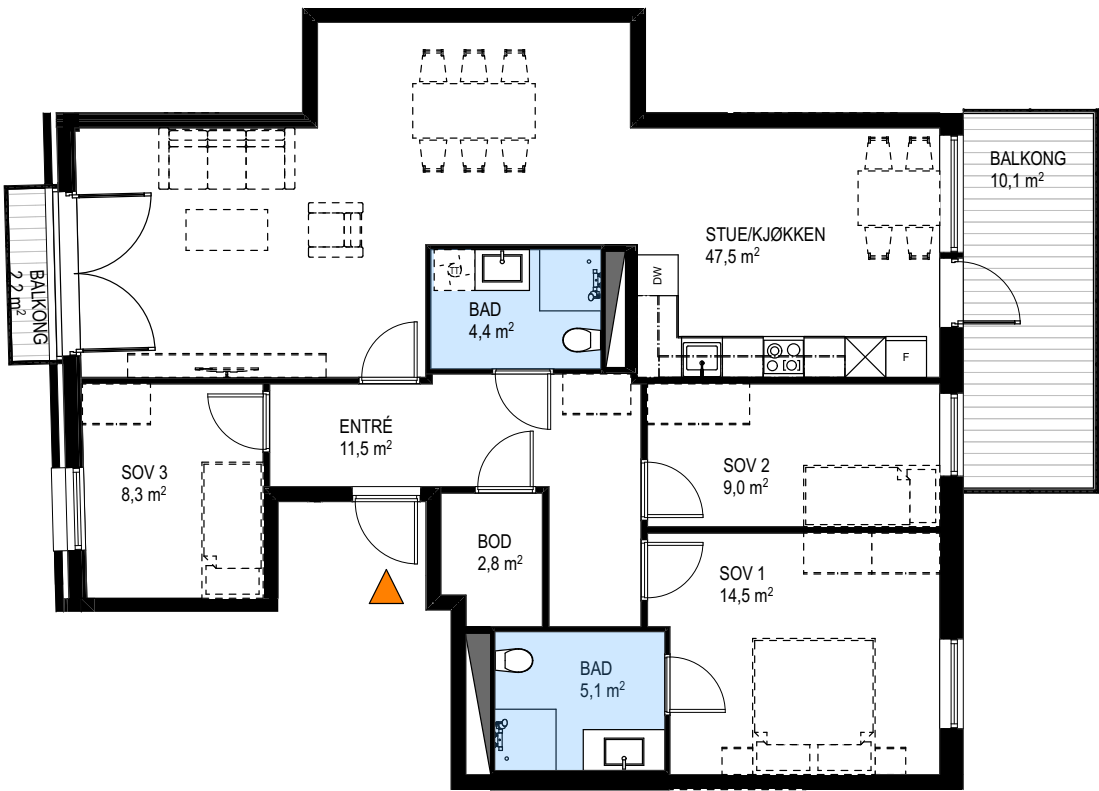
Etasje: 4
 Leilighet: D-H0403
 BRA: 111 m²
 BRA-i: 106 m²
 BRA-e: 5 m²
 TBA: 9 m²



Himling skrår fra 1.9m høyde
 og nedover mot yttervegg med
 en vinkel på 64 grader.

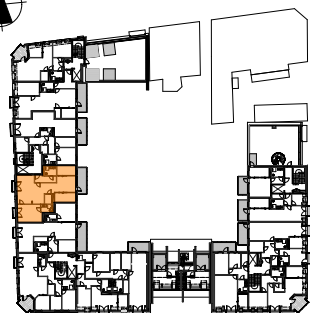
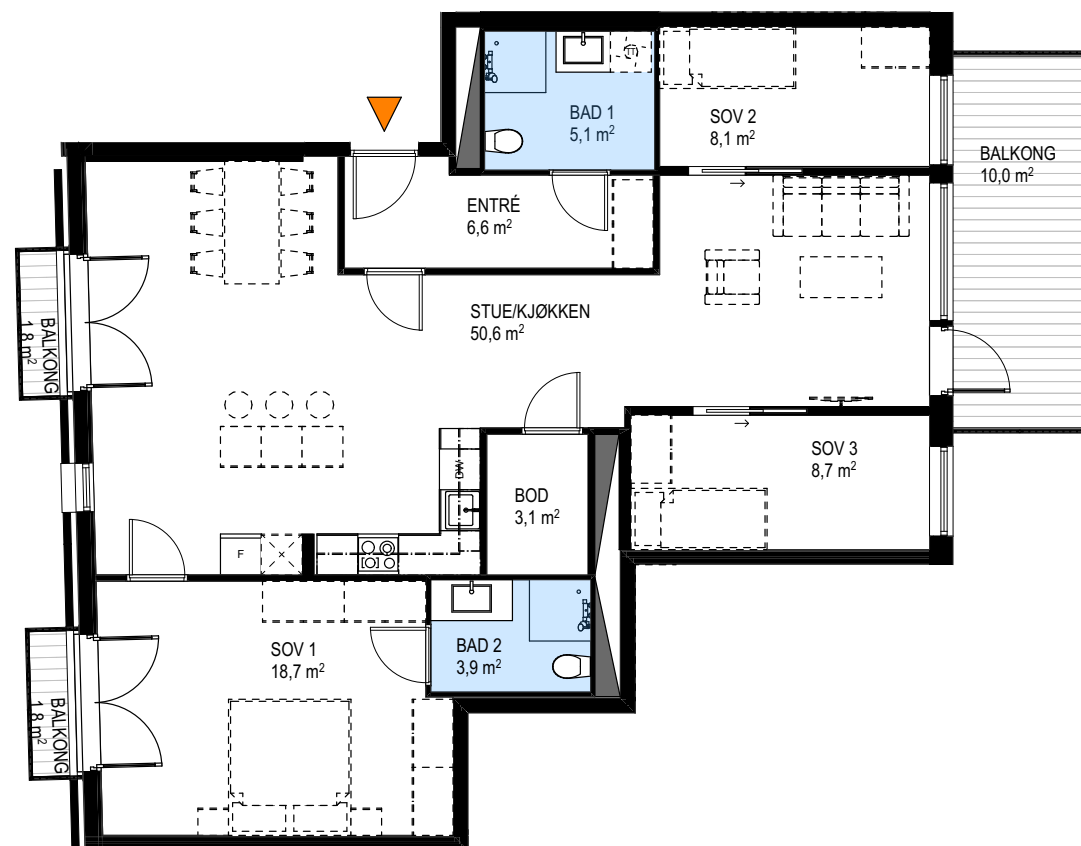
4 ROMS

Etasje: 4
 Leilighet: E-H0401
 BRA: 112 m²
 BRA-i: 107 m²
 BRA-e: 5 m²
 TBA: 12 m²



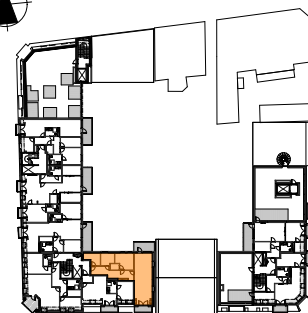
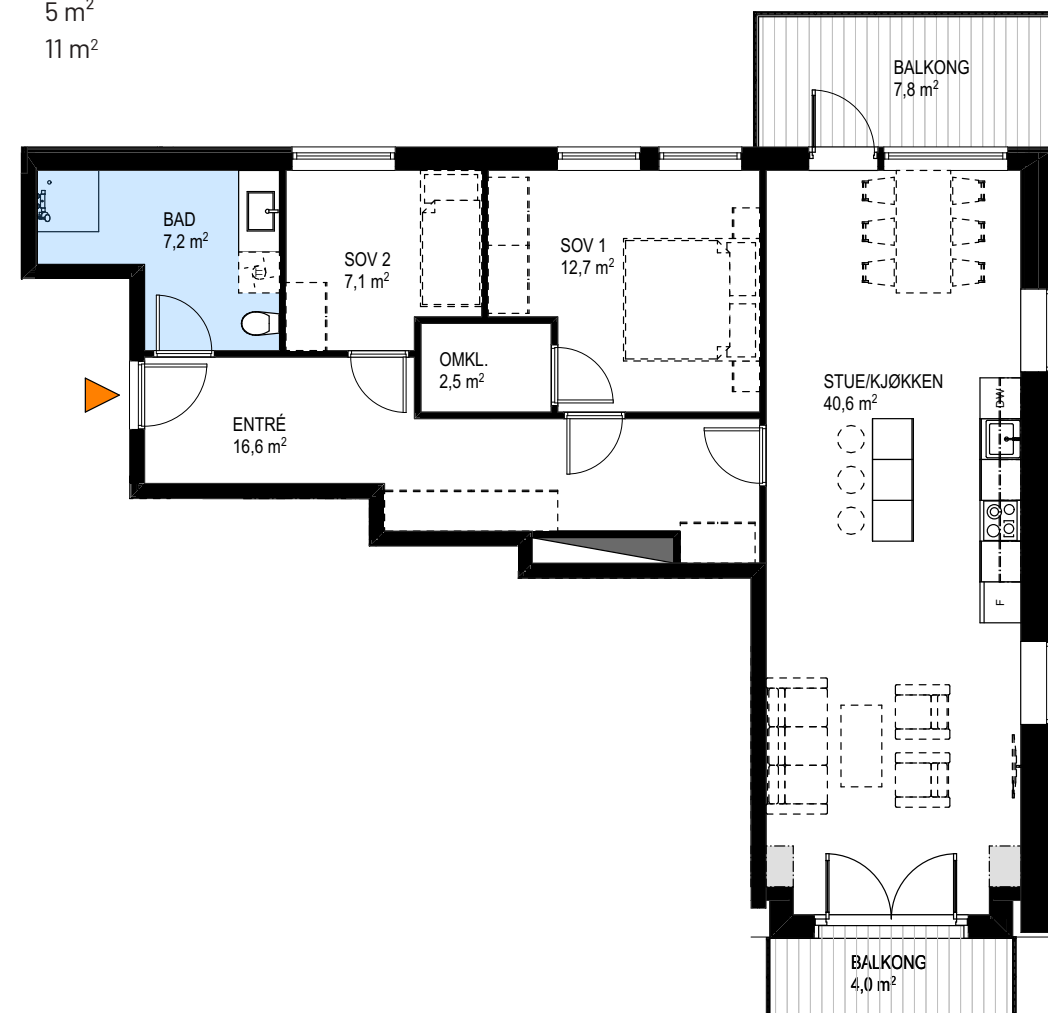
4 ROMS

Etasje: 4
Leilighet: E-H0402
BRA: 116 m²
BRA-i: 111 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 13 m²



4 ROMS

Etasje: 5
Leilighet: D-H0503
BRA: 95 m²
BRA-i: 90 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 11 m²

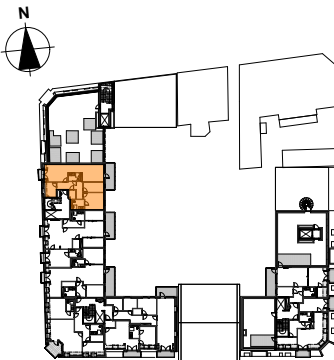
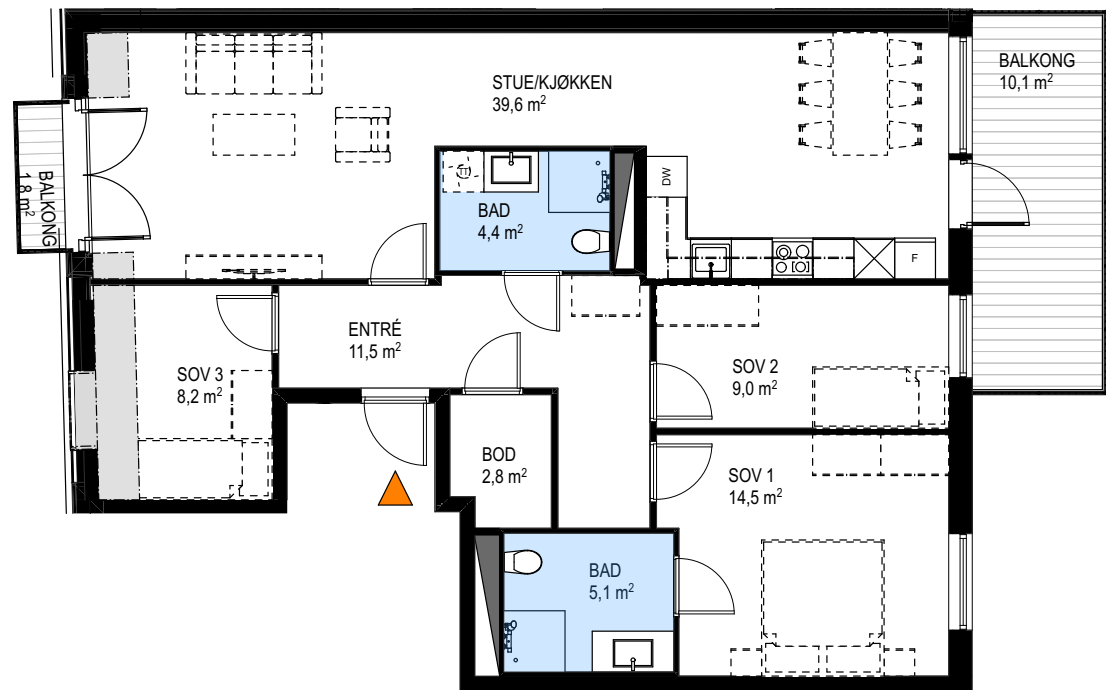


Himling skrår fra 1.9m høyde og nedover mot yttervegg med en vinkel på 64 grader.



4 ROMS

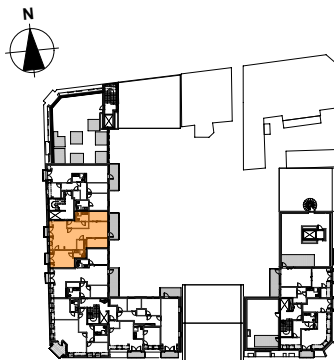
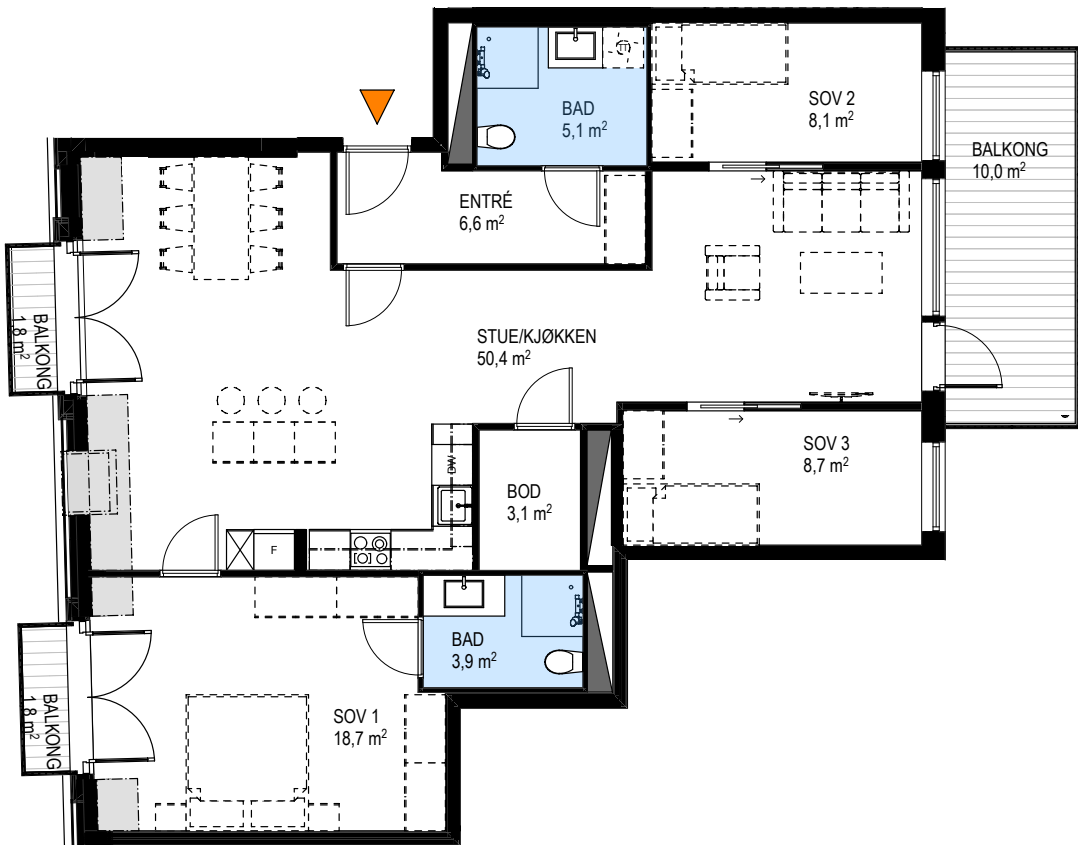
Etasje: 5
 Leilighet: E-H0501
 BRA: 105 m²
 BRA-i: 100 m²
 BRA-e: 5 m²
 TBA: 11 m²



Himling skrår fra 1.9m høyde og nedover mot yttervegg med en vinkel på 64 grader.

4 ROMS

Etasje: 5
 Leilighet: E-H0502
 BRA: 101 m²
 BRA-i: 96 m²
 BRA-e: 5 m²
 TBA: 13 m²



Himling skrår fra 1.9m høyde og nedover mot yttervegg med en vinkel på 64 grader.



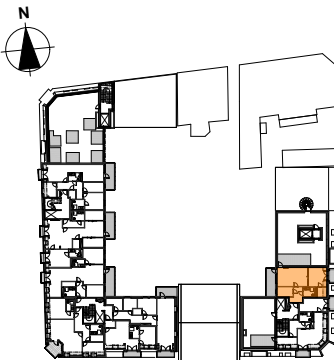
LEILIGHETER

Topp- leiligheter

3- OG 4-ROMS

3 ROMS

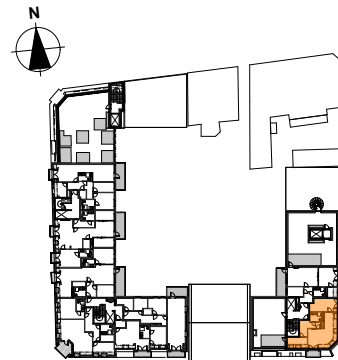
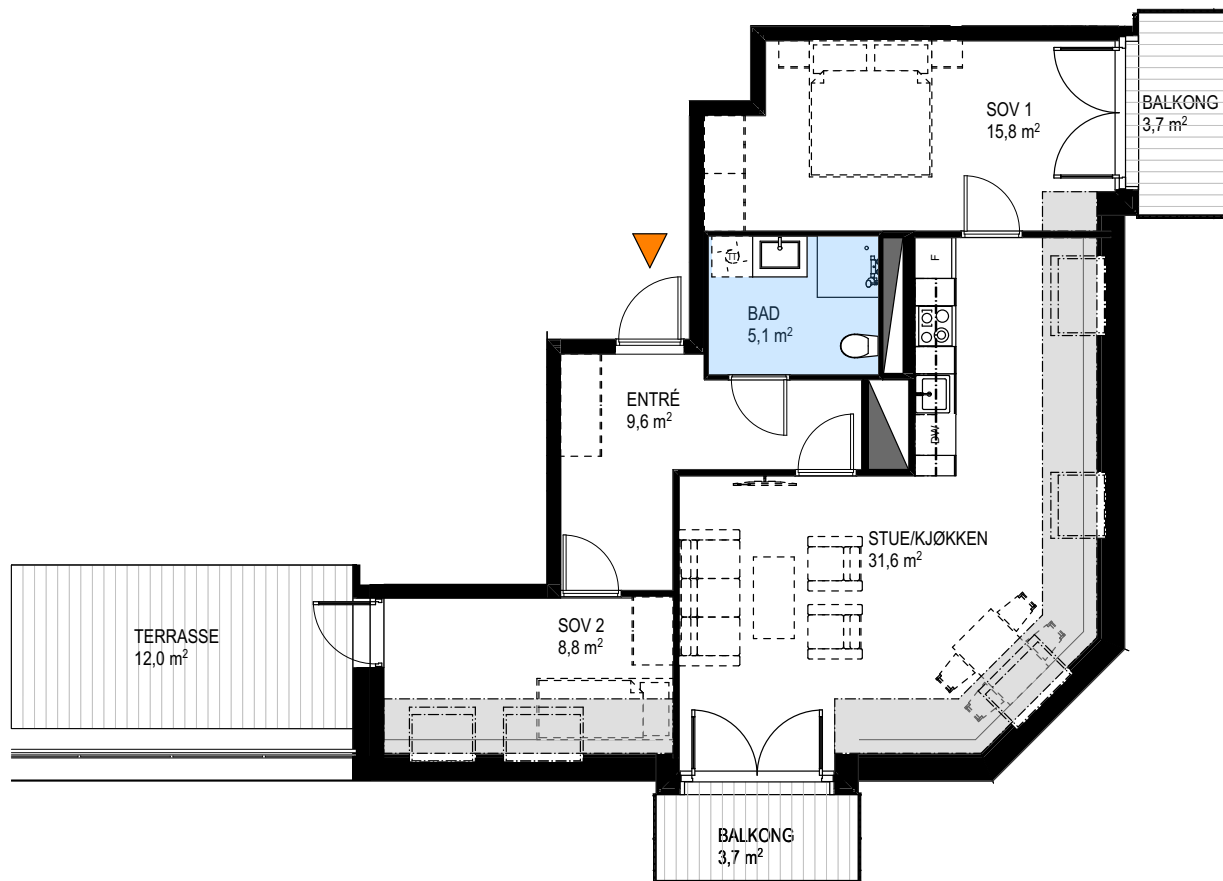
Etasje: 5
 Leilighet: B-H0501
 BRA: 72 m²
 BRA-i: 67 m²
 BRA-e: 5 m²
 TBA: 31 m²



Himling skrår fra 1.9m høyde
 og nedover mot yttervegg med
 en vinkel på 64 grader.

3 ROMS

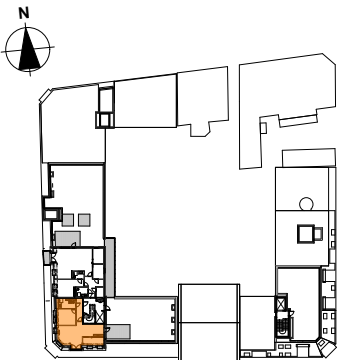
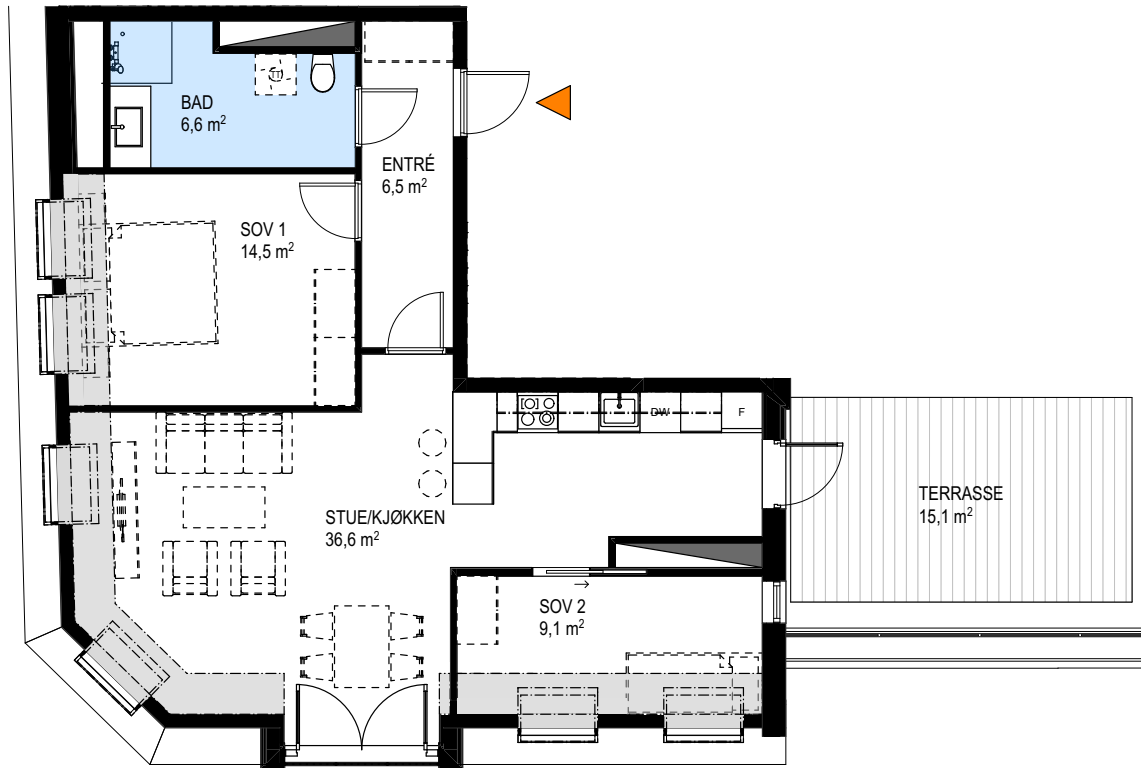
Etasje: 5
 Leilighet: B-H0502
 BRA: 79 m²
 BRA-i: 74 m²
 BRA-e: 5 m²
 TBA: 19 m²



Himling skrår fra 1.9m høyde
 og nedover mot yttervegg med
 en vinkel på 64 grader.

3 ROMS

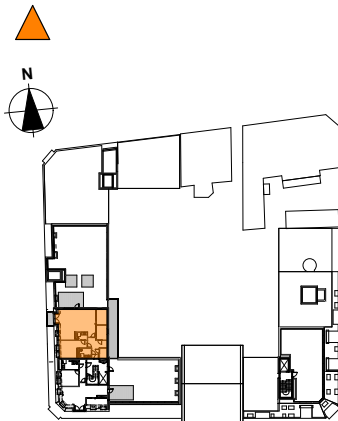
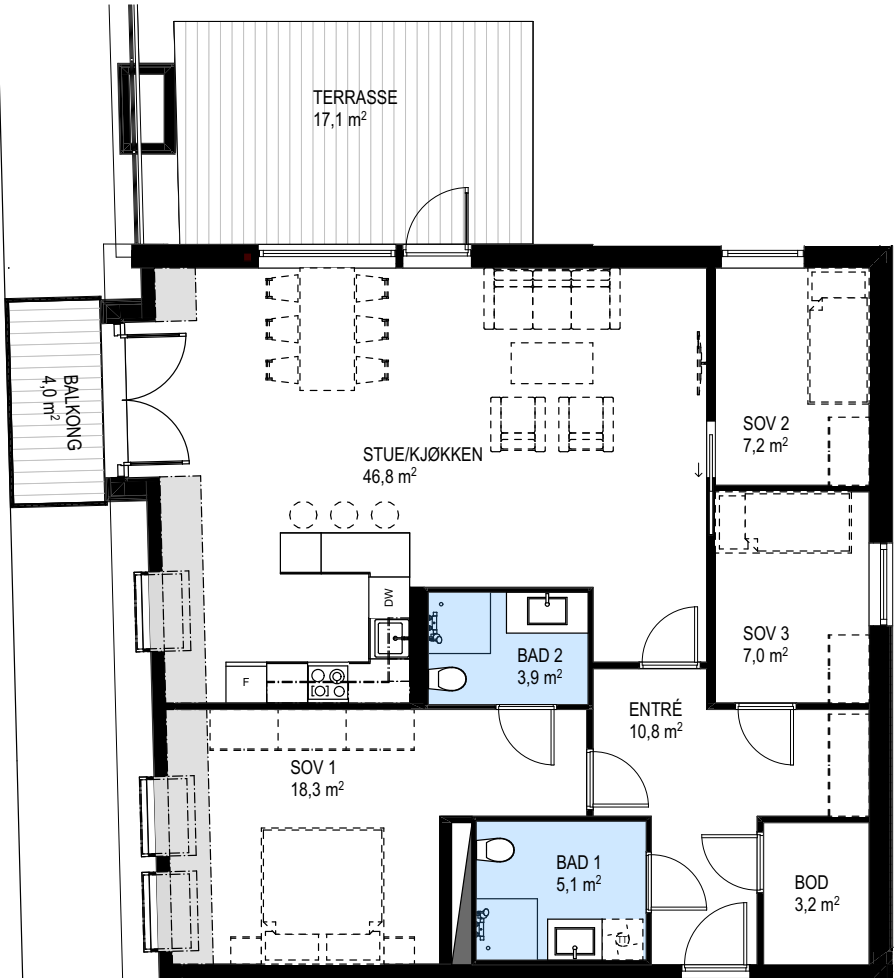
Etasje: 6
 Leilighet: D-H0601
 BRA: 82 m²
 BRA-i: 77 m²
 BRA-e: 5 m²
 TBA: 15 m²



Himling skrår fra 1.9m høyde og nedover mot yttervegg med en vinkel på 64 grader.

4 ROMS

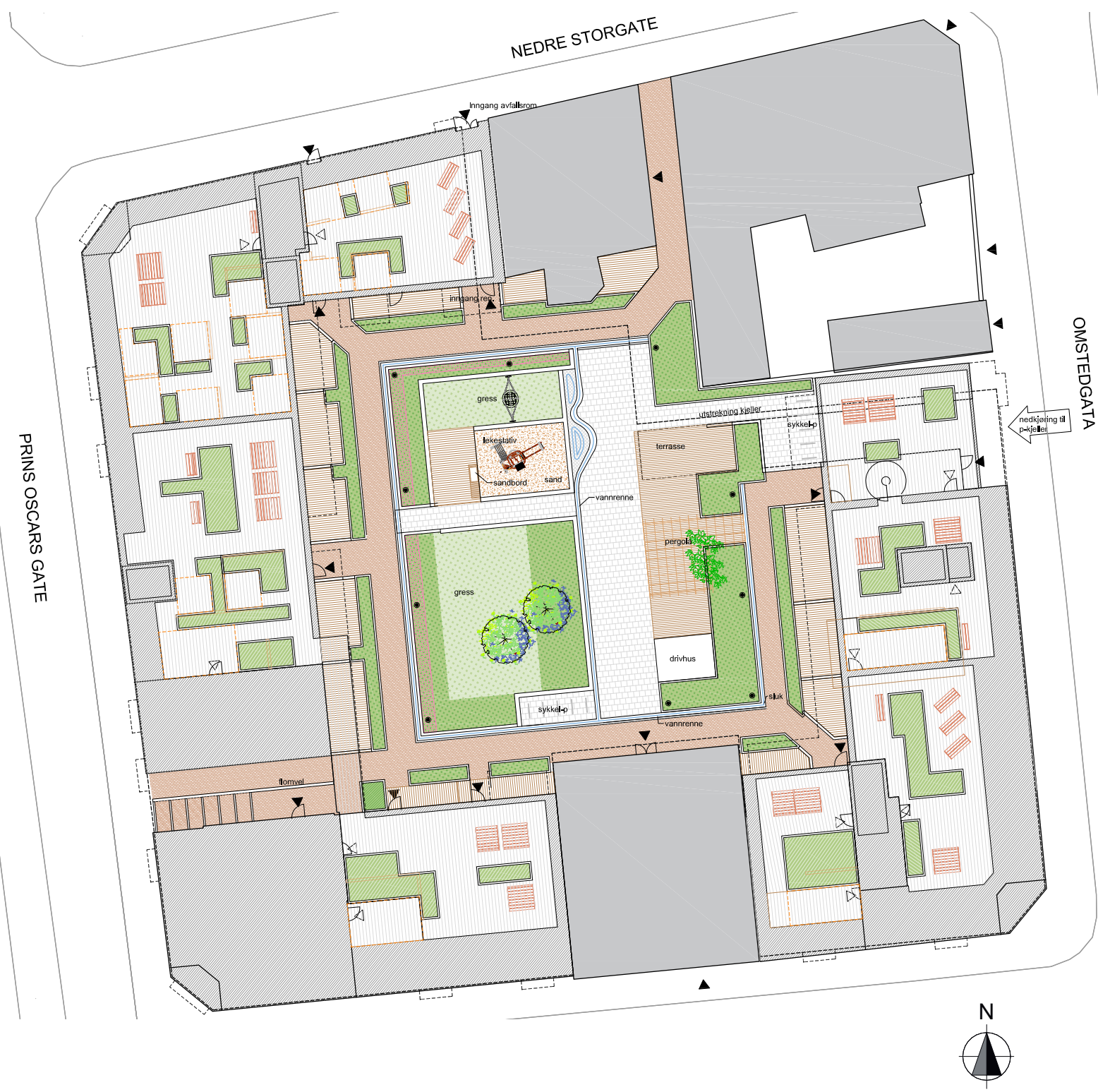
Etasje: 6
 Leilighet: D-H0602
 BRA: 112 m²
 BRA-i: 107 m²
 BRA-e: 5 m²
 TBA: 21 m²



Himling skrår fra 1.9m høyde og nedover mot yttervegg med en vinkel på 64 grader.



Utomhusplan



- nye bygg
- eksisterende bygg
- takutspring/ balkong
- utstrekning kjeller
- belegningsstein
- heller
- lekeareal
- markterrasse/tredekke
- tredekke, på tak
- privat areal, på tak
- gressdekke
- plantefelt gårdsrom
- plantefelt på tak
- nytt tre
- lyspullert

Romskjema

ROM	GULV	VEGGER	TAK/HIMLING	ELEKTRO		VARME/SANITÆR	VENTILASJON	INNREDNING	ANNET
ENTRÈ/GANG	Det leveres 1-stavs hvit-pigmentert eik parkett. Hvitpigmentert eikelist m/synlige spikerhull.	Farge NCS S1002-Y Malingstype akryl Glansgrad 05	Himling leveres som sparklet og malt gips eller betong. Males i farge NCS S 0500-N. Glansgrad 05 Listefritt tak. Kan forekomme synlige v-fuger i betonghimling. Synlige sprinkler/ sprinklerhoder.	Det leveres antall stikk i henhold til gjeldende NEK. Ellers leveres: – Downlights i tak med inntrukket lyskilde og dimmer. Antall tilpasses størrelsen på rommet. 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. Gerikter og foringer rundt dører leveres ferdigmalt fra fabrikk i hvit utførelse med synlige stifter/ spikerhull.
STUE	Det leveres 1-stavs hvit-pigmentert eik parkett. Hvitpigmentert eikelist m/synlige spikerhull.	Farge NCS S1002-Y Malingstype akryl Glansgrad 05 Løsning uten vinduslis-ter skal leveres. Sparkles og males inn i smyg. Mdf foring nedre del av vindussmyg malt i veg-gens farge	Himling leveres som sparklet og malt gips eller betong. Males i farge NCS S 0500-N. Glansgrad 05 Listefritt tak. Kan forekomme synlige v-fuger i betonghimling. Synlige sprinkler/ sprinklerhoder.	Det leveres antall stikk i henhold til gjeldende NEK. Ellers leveres: – Stikk ved tak med bryter – Punkt for Internett/TV Brytere og stikk leveres i hvit utførelse.		Vannbåren gulvvarme – termostatstyrt.			Innvendige dører leveres med hvite dørblader, samt hvitmalt karmen, utforinger og hvitmalt gerikter med synlig stifter/spikerhull. Dørhåndtak leveres i rustfritt stål.
KJØKKEN	Det leveres 1-stavs hvit-pigmentert eik parkett. Hvitpigmentert eikelist m/synlige spikerhull.	Farge NCS S1002-Y Malingstype akryl Glansgrad 05 Løsning uten vinduslis-ter skal leveres. Sparkles og males inn i smyg. Mdf foring nedre del av vindussmyg malt i veg-gens farge	Himling leveres som sparklet og malt gips eller betong. Males i farge NCS S 0500-N. Glansgrad 05 Listefritt tak. Kan forekomme synlige v-fuger i betonghimling. Synlige sprinkler/ sprinklerhoder.	Det leveres el-punkter i henhold til gjeldende NEK. Ellers leveres: – Egen kurs for stekeovn – Egen kurs for induksjonstopp – Stikk ved tak på egen bryter LED-lyslist under over-skap på egen bryter. Brytere og stikk leveres i hvit utførelse. Komfyrvakt ihht. forskriftskrav.		Vannbåren gulvvarme – termostatstyrt.	Referanse: Røros Slimline integrert i overskap. For hybler kan det leveres krydderhylle aggregat i rust-fritt utseende.	Kjøkkeninnredning type Vidde fra Sigdal, eller tilsvarende. 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. Kjøkkenet leveres med integrerte hvitevarer: Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kom-biskap fra Elektrolux eller tilsvarende Søppelsortering under opp-vaskkum.	

ROM	GULV	VEGGER	TAK/HIMLING	ELEKTRO		VARME/SANITÆR	VENTILASJON	INNREDNING	ANNET
SOVEROM 1	Det leveres 1-stavs hvit-pigmentert eik parkett. Hvitpigmentert eikelist m/synlige spikerhull.	Farge NCS S1002-Y Malingstype akryl Glansgrad 05 Løsning uten vinduslis-ter skal leveres. Sparkles og males inn i smyg. Mdf foring nedre del av vindusmyg malt i veg-gens farge	Himling leveres som sparklet og malt gips eller betong. Males i farge NCS S 0500-N. Glansgrad 05 Listefritt tak. Kan forekomme synlige v-fuger i betonghimling. Synlige sprinkler/ sprinklerhoder.	Det leveres antall stikk i henhold til gjeldende NEK. Ellers leveres: – Stikk ved tak med bryter Uttak for TV/internett monteres på hoved-soverom i leiligheter over 70m2 BRA-l. Brytere og stikk leveres i hvit utførelse.					Gerikter rundt dører leveres ferdigmalt fra fabrikk i hvit utførelse med synlige stifter/ spikerhull. Dører: Referanse Swedoor Advanced line Stable i hvit utførelse. Dørhåndtak leveres i rustfritt stål.
SOVEROM 2/3	Det leveres 1-stavs hvit-pigmentert eik parkett. Hvitpigmentert eikelist m/synlige spikerhull.	Farge NCS S1002-Y Malingstype akryl Glansgrad 05 Løsning uten vinduslis-ter skal leveres. Sparkles og males inn i smyg. Mdf foring nedre del av vindusmyg malt i veg-gens farge	Himling leveres som sparklet og malt gips eller betong. Males i farge NCS S 0500-N. Glansgrad 05 Listefritt tak. Kan forekomme synlige v-fuger i betonghimling. Synlige sprinkler/ sprinklerhoder.	Det leveres antall stikk i henhold til gjeldende NEK. Ellers leveres: – Stikk ved tak med bryter Brytere og stikk leveres i hvit utførelse.		Dersom det er flere soverom skal det leveres vannbåren gulvvarme - termostatstyrt på det minste soverommet.			Gerikter rundt dører leveres ferdigmalt fra fabrikk i hvit utførelse med synlige stifter/ spikerhull. Dører: Referanse Swedoor Advanced line Stable i hvit utførelse. Dørhåndtak leveres i rustfritt stål.
BAD	Ragno studio Ghiaccio 30x60 Dusj: Mosaico Ghiaccio 5x5 Eller tilsvarende.	Ragno studio Ghiaccio 30x60 Eller tilsvarende.	Sparklet og malt gipshimling/eventuelt metallhimling. Farge: NCS S 0500-N Våtromsmaling	Det leveres el-punkter i henhold til gjeldende NEK. Ellers leveres: – Det leveres downlights med inntrukken lyskil-de (antall downlights tilpasses badets størrelse) – Dobbelt stikk på vegg over vask – Stikk til vaskemaskin og tørketrommel Brytere og stikk leveres i hvit utførelse, fra samme leverandør som resten av leiligheten. Varmekabler gulv		Servantbatteri: Referanse Grohe Essence blandebatteri. Dusj på stang med regndusj og vannbesparende termostatbatteri. Referansemodell: Grohe Tempesta Cosmopolitan 250. Vegghengt toalett. Referansemodell: Grohe Euro Ceramic WC Rimless Spyleknapp. Referansemodell: Grohe Skate cosmopolitan trykknapp (krom). Dusjvegger leveres i herdet glass i henhold til baderoms-tegninger.		Baderomsinnredning fra Kame modell Gama med heldekkende hvit vask. Farge baderomsinnredning: Mørk grå Eller tilsvarende Det leveres speil med innfelt LED belysning tilpasset innredningens bredde. Innredning leveres i bredde som vist på plantegning.	Gerikter rundt dører leveres ferdigmalt fra fabrikk i hvit utførelse med synlige stifter/ spikerhull. Dører: Referanse Swedoor Advanced line Stable i hvit utførelse. Dørhåndtak leveres i rustfritt stål.

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

Romskjema datert 19.05.2025

Leveransebeskrivelse

Generelt

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

Beskrivelsen suppleres av romskjema som reddegjør 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 bolig-

sameiet, 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. EI-billader kan bestilles som tilvalg.

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

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 omkledningsrom, 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.

Innvendige 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.

Fellersrom

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.

Bæresystemer 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.

Omramming 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 hvitmalte karmen, utforinger og hvitmalte gerikter 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 baderom 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 gulvlister 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 gulvlister i eik, tilpasset gulvet med synlig innfesting. Til dører benyttes ferdig hvitmalt listverk med synlig innfesting. Vindussmyg 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 sisterne. Speil leveres med LED-lys og dobbelt stikk på vegg.

Dusjvegger leveres i herdet glass iht. baderoms-tegninger.

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 gulvvarme 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 svinnriss 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

Salgsoppgave

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. 918 675 299, 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

erhverve 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 båndtekking. 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 måneder 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 navndring 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 2027 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. byggteknisk forskrift (TEK17). Kjøper er kjent med at denne normalt først foreligger lang tid etter Overtakelse. Kjøper kan således ikke gjøre mangels- og/eller forsinkelses-beføyelser 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.

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 drifts-avtaler 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. Budsjett 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 garasjeplass antas å bli ca. kr. 200,- pr. måned pr. garasjeplass. 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 velet 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 byggarbeidene. 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 12.500,-

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. 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. Kontrakstegning 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.

I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i nærings-

virksomhet, 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 31.05.2026 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, veforeninger 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 markedsføringsmaterieill 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
- Romskjema av 19.05.2025
- Leveransebeskrivelse av 05.06.2025
- 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
- Grunnboksutskrift 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/ 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 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: 06.06.2025

Kontakt

Megler

Røisland & Co

Karoline Cecilie Michaelsen
karoline@roislandco.no
+47 951 83 057

Ingrid Anne Fossli
ingrid@roislandco.no
+47 938 85 778

Utvikler



Oxer Eiendom
oxer.no

Idé og design

Lemon
lemon.no

3D

EVE
eve.tech

Foto

Bård Gundersen
gundersenogmeg.no

Dette er en illustrasjonsbrosjyre, og avvik på endelig utførelse vil derfor kunne forekomme. Det tas forbehold om trykkfeil.



FARVERIET