



VEDLEGG

Vedlegg til prospekt for Bragernes Atrium

INNHold:

- Byggebekrivelse
 - Salgsoppave
 - Reguleringskart
- Reguleringsbestemmelser



BYGGEBESKRIVELSE

Nedre Storgate 9



GENERELT

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom byggebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid denne byggebeskrivelse som er retningsgivende. Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, så som møblering, peis, fargevalg, dør- og vindusform, bygningsmessige detaljer, f.eks. fasadedetaljer, detaljer på felles arealer, sjakter, materialvalg, blomsterkasser, beplantning etc.

Videre kan vindusplassering, kanaler og rørgjennomføringer i den enkelte leilighet avvike fra de generelle planer, som følge

av bl.a. den arkitektoniske utformingen av bygget og hensyn til eksisterende bærekonstruksjoner. Det tas generelt forbehold om mindre endringer av planløsninger.

Prosjektet er byggeanmeldt i henhold til Plan -og Bygningsloven av 2008 (TEK 10) Enkelte leiligheter fraviker fra kravet om universell utforming.

Leilighetene vil bli skilt ut som eierseksjoner med eget seksjonsnummer.

KONSTRUKSJON

Leiligheter i Storgaten 9 innredes som nye leiligheter i eksisterende bygg. Bygningen er utført med bærekonstruksjon i stål. Etasjeskiller i Siporex med påstøp, trinnlyd plate og gips.

Innvendig takhøyde for leiligheter er ca. 2,3 m. Lavere høyder i bad og entre. Det må påregnes lavere takhøyder lokalt ved kanaler og under eksisterende bjelker, m.m. Enkelte kjøkkensløsninger tilpasses i forhold til eksisterende konstruksjoner.

Fasadevegger er utført med bindingsverk isolert og innvendig kledd med gipsplater. Utvendig kledning i en kombinasjon av pusset overflate/trepanel, plater el.lignende.

Terassegulv i 5. etasje leveres med tredekker alternativt betong.Franske balkonger i stålkonstruksjon/gittergulv. Rekkverk leveres med plater/glass/stål.

Innvendige vegger av stålstendere, kledd med gipsplater. Enkelte vegger har overflate i betong i trapperom og fellesarealer for øvrig.

STANDARD INNVENDIG BEHANDLING

GULV

Trestavs eikeparkett i stue, kjøkken, soverom og entré og bod. Sorte glaserte keramiske fliser 10x10 cm på bad og WC. Vinylbelegg i vaskerom.

VEGGER

Malte vegger i lys farge. Hvite keramiske glaserte fliser 20x40 cm på bad og WC. Vegger i innvendig bod i leiligheten males ett strøk uten underbehandling.

UTSTYR

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra HTH eller tilsvarende i glatt malt utførelse med høyde 2,1 m på overskap. Det leveres oppvaskbenk med nedfelt stålbeslag, samt avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin. Det er ikke anledning til å flytte på elektriske installasjoner samt avløp og vanntilførsel.

Hvitevarer leveres ikke. Antall skap i henhold til egen kjøkkentegning, som vil bli utarbeidet til den enkelte leilighet.

GARDEROBE

Garderobeskap med hvite glatte fronter. Det leveres 1 meter skap pr. seng i henhold til plantegning. Høyde skap 2,1 m. Det leveres ikke skap eller innredning i gang/entre, så sant dette ikke er erstatning for innvendig bod/skap på soverom. Garderobene kan leveres i andre fargekombinasjoner som tilvalg.

INNVENDIGE DØRER

Innvendige dører leveres hvite, glatte med vridere i stål.

BAD

På bad leveres hvit baderomsinnredning. Underskap med nedfelt servant og ettgreps servantbatteri, speil og vegg belysning. Dusjvegg/dusjhjørne leveres i hovedbadet. Badekar leveres ikke.

HIMLINGER

Malt gips unntatt bod hvor det leveres systemhimling.

NEDFORET HIMLING / INNKASSING

Rørføringer vil bli skjult bak nedforinger av gipsinnkassinger. Fri takhøyde i disse rom vil da bli ca. 220 cm. Nevnte konstruksjoner vil bli overflatebehandlet som en del av overflaten der konstruksjonen blir montert.

Videre leveres ettgreps dusjbatteri med dusjgarnityr (fleksibel slange og hånddusj). Vegghengt klosett i hvitt porselen med skjult vannlås.

Det er videre avsatt plass og levert opplegg for vaskemaskin og tørketrommel (forutsetter kondensstørketrommel) i bad i de leiligheter som ikke har eget vaskerom.

På WC leveres veggmontert håndvask uten vaskeskap og vegghengt klosett i hvitt porselen. Der det er avsatt plass for dusj leveres sluk og ettgreps dusjbatteri med dusjgarnityr. (Fleksibel slange og hånddusj). Det blir terskel/nivåforskjell fra bad til tiliggende rom.

VINDUER/VINDUSDØRER

2-lags energiglass. Karmer og innvendig foringer leveres ferdig malt fra fabrikk.

HOVEDINNGANGSDØR TIL LEILIGHET

Hovedinngangsdør av type Swedoor eller tilsvarende leveres i malt utførelse fra fabrikk.

BELISTNING

I rom med eikeparkett leveres det gulvlister i eik 15x45 mm standard list. Alle gerikter rundt vinduer og dører leveres ferdig malt, med synlig stift. Det leveres ikke taklister.

TEKNISKE ANLEGG

VENTILASJON

Ventilasjon av boligen utføres ved hjelp av ventilasjonsagregater som monteres i bodervaskerom eller over komfyren for balansert anlegg.

Det tilføres frisk luft i stue /soverom med avtrekk fra badervom/WC/vaskerom /bod.

ELEKTRISK

Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i leiligheten, med noen unntak av lys og stikk under overskap på kjøkken og i innvendig bod. For lyspunkt i himling leveres stikkontakt i på vegg. Downlight monteres under overskap på kjøkken, i tak på hovedbad og i entre/hall/gang.

SANITÆR

Det monteres opplegg for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk, og opplegg for vaskemaskin på hovedbad/bad eller vaskerom. For øvrig vil det bli montert og levert standard utstyr, i henhold til arkitekttegning. Hver leilighet får varmt vann fra felles bereder med måler for forbruk til hver leilighet.

FELLESAREAL

INNGANGSFORHOLD/TRAPPEROM

Hovedinnganger med innvendige trapper og heis til leilighetene. Det leveres fliser på gulv i alle etasjer i inngangspartier. Vinyl i korridorer. Trappeløp er i Terazzo beleg. I inngangspartiene i 1.etasje blir det montert postkasser. For øvrig leveres vegger malt samt undersiden av trappeløp og reposer.

DIVERSE UTSTYR

Brannslukningsutstyr i henhold til forskrifter.

OPPVARMING

Det leveres vannbåren varme i radiatorer. Elektrisk termostattstyrt gulvvarme på bad. Kostnader til oppvarming fordeles pr. leilighet etter antall kvm bruksareal. (BRA)

TV/RADIO/TELEFON

Det leveres 1 stk. telefonkontakt og 1 stk uttak til fellesantenne/kabel-TV i hver leilighet. Kjøper betaler selv tilknytnings- og abonnementsavgift. Selger har inngått forpliktende avtale med Get AS om TV-grunnpakke til hver leilighet inkl. tilknytning til fibernett med data. Utvidelse av Tv-pakken for hver enkelt kjøper kan gjøres direkte med Get AS.

TEGNINGER AV TEKNISKE ANLEGG

Tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Endelig plassering av disse bestemmes av hva som er hensiktsmessig og nødvendig. Det tas forbehold om endringer på plantegninger for fremføring av sjakter for røranlegg, ventilasjonsanlegg og elektriske føringer uten at dette gir kjøper rett til endringer av kjøpsbetingelser.

HEIS

Heis direkte opp fra 1.etasje til alle etasjer. Eksisterende Heis rehabiliteres.

GARASJEPLASSER

Alle leiligheter med mer enn et soverom får egen parkeringsplass i felles garasjeanlegg i kjeller i Bragernes Atrium. I Nedre Storgate 9 er det kun H0501 som har parkering.

Garasjekjelleren skilles ut som egen seksjon med eget sameie og hver enkelt andelseier betaler sin forholdsmessige andel av drift og vedlikeholdskostnad utenom felleskostnaden til sameiet.

UTOMHUSARBEIDER

Endelig utomhusplan er ikke ferdigbehandlet, og er kun å betrakte som retningsgivende. Forbehold om endelig utforming og materialvalg. Felles grøntområder på tak vil bli opparbeidet. Det vil bli etablert sandlekeplass for barn på området fellesanlegg. Søppelrom blir utført i henhold til forskrifter.

TILVALGSMULIGHETER

Det vil bli gitt mulighet for å gjøre enkelte individuelle tilpasninger innenfor følgende kategorier:

- Fargevalg på vegger begrenset til 2 valg pr. leilighet
- Utforming av kjøkken-/ bad - og garderobe fra prosjektets leverandører.
- Andre typer fliser.

OVERTAKELSE

Selger har besluttet byggestart uten forhåndssalg. Forventet ferdigstillelse/overtakelse er forventet til 1. kvartal 2017. I god tid før innflytting vil kjøper få skriftlig dato for overtagelse. Videre er byggestart avhengig av at igangsettingstillatelse blir gitt innen 1.7. 2016.

BODER

I tillegg til bod eller skaplass inne i leiligheten får hver leilighet 1 stk. sportsbod.

SYKKELPARKERING

Sykkelparkering etableres i fellesområder i kjeller i Bragernes Atrium.

PORTTELEFON

Det monteres ringetablåer ved hovedinngangsparti og cal-linganlegg med bildemonitor med automatisk låsåpner i hver leilighet. Det leveres også ringeknapp utenfor hver leilighet.

PIPE/PEIS

Det leveres ikke pipe eller tradisjonell peis i noen av leilighetene.

- Ekstra elektriske punkter, telefon- og TV-kontakter (ledning kan bli trukket åpent)
 - Parkett.
- Selger vil i god tid før innredningsarbeidene starter, utarbeide en tilvalgsliste hvor priser og frister for beslutning vil fremkomme.

FORBEHOLD

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

Selger forbeholder seg retten til å forestå fordelingen av garasjeplasser og boder. Det tas forbehold om eventuelle feil i beskrivelsen.

RAMMESØKNAD

Selger tar forbehold om endringer i endelig plan i forbindelse med offentlig godkjenning.

Drammen 9. mai 2016

Bragernes Atrium

SALGSOPPGAVE

Bolig under oppføring



Oppdragsnummer: 11-16-9003

Ansvarlig megler

Navn: Øystein Liverud, telefon 91884174

Tittel: Megler / MNEF

Nordvik & Partners Drammen AS

Adresse: Haugesgt. 3, 3019 Drammen

org.nr. 914 888 026

Selger/utbygger

Navn: Bragernes Atrium AS

Adresse:

Strømsø Torg 9, 3044 Drammen

Postboks 2113 Strømsø, 3003 Drammen

Org.nr.: 912 366 081

Lovverket

Kjøpet reguleres av Lov om avtale med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 43, i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier ihht. bustadoppføringslova § 12.

I tilfeller hvor kjøper er profesjonell ihht.

bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova.

Eierforhold

Selveier

Eiendommens registerbetegnelse, adresse og grunnareal

Nedre Torggate 6, Nedre Storgate 5-7 og Nedre Storgate 9 i Drammen kommune gnr. 114. bnr. 665 og 669.

Eiendommen skal fradeles og sammenslås/grensejusteres, og eiendomsgrensene er ikke endelig fastsatt eller oppmålt på salgstidspunktet.

Eiendommenes underetasje og 1. etasje vil bli etablert som en anleggseiendom og vil ha et eget GNR./BNR.

Hele utbyggingsområdet omfatter også en parsell av 114/663 som skal fradeles og sammenslås med de øvrige eiendommene. Notat om eiendomsorganisering av 25.04.14 som er sendt til kommunen, kan fås ved henvendelse til megler.

Sameienes tomt skal opprettes med egen matrikkel, og eiendommene vil bli seksjonert. Hver seksjon vil bestå av en sameierandel ihht. oppdelingsbegjæringen. Endelig adresse foreligger ikke på salgstidspunktet, men vil bli fastsatt før overtagelse.

Beliggenhet

Meget sentralt beliggende i hjertet av Drammen, med alle fasiliteter innenfor kort gangavstand.

Adkomst

Med bil: Adkomst til prosjektet skjer via Amtmand Blomsgate til Øvre Torggate, eller via Scwenckegata til Øvre Torggate. Se detaljerte beskrivelser i vedlagte prospekt.

Kort om prosjektet

Bragernes Atrium er et sentrumsprosjekt med atriumløsning mellom 4 gågater i Drammen. Boliger fra 2. til 6. etg. Butikker og kontor i 1. og deler av 2. etg. Det blir variasjon mellom private og felles takterrasser på 6. og 7. plan.

Nedre Storgate 9 blir et eget sameie bestående av 14 leiligheter. Her blir det butikk i 1. og 2. etg. Boliger fra 3. til 5. etg. og felles takterrasse for dette sameiets beboere på 6. plan.

Bebyggelsens arealer

Arealer pr bolig fremkommer i vedlagte prislister. Arealet er angitt hhv. som bruksareal(BRA) som er arealet innenfor boligens yttervegger inklusive evt. boder, samt P-ROM som er BRA fratrukket innvendig bod/sekundærrom. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger.

Konstruksjon

Leiligheter i Storgaten 9 innredes som nye leiligheter i eksisterende bygg. Bygningen er utført med bærekonstruksjon i stål. Etasjeskiller i Siporex med påstøp, trinnlyd plate og gips.

Innvendig takhøyde for leiligheter er ca. 2,3 m. Lavere høyder i bad og entre. Det må påregnes lavere takhøyder lokalt ved kanaler og under eksisterende bjelker, m.m. Enkelte kjøkkenløsninger tilpasses i forhold til eksisterende konstruksjoner.

Fasadevegger er utført med bindingsverk isolert og innvendig kledd med gipsplater. Utvendig kledning i en kombinasjon av pusset overflate/trepanel, plater el.lignende. Terassegulv i 5. etasje leveres med tredekker alternativt betong. Franske balkonger i stålkonstruksjon/gittergulv. Rekkverk leveres med plater/glass/stål.

Innvendige vegger av stålstendere, kledd med gipsplater. Enkelte vegger har overflate i betong i trapperom og fellesarealer for øvrig.

Garasjeplasser

Alle leiligheter med mer enn et soverom får egen parkeringsplass i felles garasjeanlegg i kjeller i Bragernes Atrium. I Nedre Storgate 9 er det kun HO501 som har parkering.

Garasjekjelleren skilles ut som egen seksjon med eget sameie og hver enkelt andelseier betaler sin forholdsmessige andel av drift og vedlikeholdskostnad utenom felleskostnaden til sameiet.

BODER

I tillegg til bod eller skapplass inne i leiligheten får hver leilighet 1 stk. sportsbod.

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 og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelse som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf. Bustadoppføringslova § 44.

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

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg/ending som kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av utbygger/selger.

Stipulert overtagelse

Forventet ferdigstilling/overtagelse er 1. kvartal 2017, under forutsetning av at igangsettingstillatelse blir gitt innen 01.07.2016. I god tid før innflytting vil kjøper få skriftlig dato for overtagelse. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt.

Selger kan kreve at overtagelse skjer inntil 4 måneder tidligere enn forventet.

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge skriftlig før overtagelse kan finne sted.

I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar.

Heftelser

Boligen selges fri for pengeheftelser med unntak av bolig-sameiets legalpant i hver seksjon jf. lov om eierseksjoner.

Tinglyste forpliktelser og rettigheter

Diverse eldre bestemmelser vedr. forpliktelser og rettigheter som vil bli besørget ryddet i, i forbindelse med sammenslåing og gjennomføring av prosjektet.

Likningsverdi

Ligningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser.

Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 80% for sekundærboliger (alle andre boliger). Se nærmere info på www.skatteetaten.no.

Eiendommens faste, løpende kostnader

Fellesutgifter

Fellesutgifter vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles ihht. vedtektene. Månedelige fellesutgifter er basert på budsjett utarbeidet av USBL. Endelig budsjett fastsettes på sameiermøte. Det tas forbehold om endringer i stipulerte fellesutgifter, da dette er basert på erfaringstall. Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i sameiets vedtekter, og bygger i utgangspunktet på sameierbrøk. Enkelte elementer i budsjettet kan i vedtektene fastsettes til fordeling likt på alle seksjoner, eller etter forbruk. Selger vil engasjere forretningsfører for sameiet for første driftsår. Kostnader for dette er tatt inn i budsjett for fellesutgifter. I tillegg er evt. oppvarming og varmt vann stipulert til ca kr. 10,- per kvm. per måned. Oppvarming av boligen med vannbåren varme vil bli fakturert over felleskostnadene, som avregnes etter størrelse på boligen eller etter mål.

Vann og kloakkavgifter til kommunen faktureres direkte til hver leilighet halvårlig og avregnes i hht forbruk 1 x per år. Vannmåler installeres i hver leilighet.

Driftskostnader garasjeanlegg er stipulert til kr 150,- pr måned første driftsår, og skal betales av de som disponerer plass i garasjeanlegget.

Budsjetterte driftskostnader:	
Styrehonorar	20 000,00
Arbeidsgiveravgift	2 820,00
Strøm fellesarealer	40 000,00
Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	30 000,00
Renovasjon	40 000,00
Serviceavtaler (ventilasjon, varme)	20 000,00
Renhold - trappevask	30 000,00
Snømåking, strøing	20 000,00
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	5 000,00
Vedlikehold heiser	20 000,00
Vedlikehold tekniske anlegg	15 000,00
Andre vedlikeholdskostnader	60 000,00
Revisjonshonorar	5 500,00
Forretningsførerhonorar	50 000,00
Avregning av målere	10 150,00
HMS	15 000,00
Kontorrekvisita	5 000,00
Forsikring	60 000,00
Generalforsamling	2 000,00
Betalingskostnader	2 000,00
Sum kostnader:	452 470,00

Fordelingsnøkkel er basert på:	
65 % av kostnadene fordeles likt på alle seksjonene	
35 % av kostnadene fordeles etter areal	
TV/Bredbånd kommer i tillegg med kr pr mnd: 349	
A-konto varme og varmtvann er estimert til kr pr kvm: 10	

Forholdet til endelige offentlige planer

Eiendommen ligger i et område som er regulert til sentrumsformål. Se vedlagte reguleringsbestemmelser og kart. Rammetillatelse for prosjektet er søkt om.

Opplysninger om kjøpesum og totalkostnad som omfatter alle gebyr, avgifter og øvrige kostnader, se vedlagte prisliste.

Meglernes vederlag (betales av oppdragsgiver)

Meglernes vederlag er avtalt til kr 40.625,- pr enhet.

I tillegg betaler oppdragsgiveren suksessfee stor kr 9.375,- per enhet ved oppnådd slutt salg innen 2 måneder etter første overtagelse i hvert evt. byggetrinn.

Utlegg (betales av oppdragsgiver)

Selger dekker følgende utlegg til megler:

Innhenting av opplysninger fra kommune/offentlige instanser, evt forretningsfører mv.: Ca. kr. 3.500,-

Selgers tinglysingskostnader: Kr. 697,- per sikring.

Oppgjørstjenester er inkludert i provisjonen

Grunnboksutskrift kr 172,- pr utskrift

Firmaattest kr 77,- pr utskrift

Omkostninger

Se vedlagte prisliste.

Betalingsplan

Se vedlagte prisliste.

Kostnader ved avbestillinger

Kjøp etter bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for kjøper. Dersom denne retten benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet.

Energimerking

Energimerking av boligen skal utføres av selger og må foreligge for å få utstedt ferdigattest.

Selgers forbehold

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum.

Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen.

Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av selger. Dersom selger samtykker i

transport av kontrakt påløper en kostnad til selger på kr 25.000,-

Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger.

Selger forbeholder seg retten til å fordele boder og eventuelle parkeringsplasser. Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet.

Sameiet

Området er planlagt å bestå av ett eller flere boligselskap (antallet boligselskap kan bli justert i forbindelse med utbyggingen). Nedre Torggate 6, Nedre Storgate 5-7 vil være et eget sameie og er planlagt å bestå av totalt 39 stk. boligseksjoner. Nedre Storgate 9 vil bli et eget sameie og bestå av 14 boligseksjoner. Begge sameiene vil ha noen næringsseksjoner (antallet seksjoner kan evt. bli justert i forbindelse med utbyggingen).

Eiendommenes kjelleretasje og 1. etg. vil bli etablert som egen Anleggseiendom og vil danne et eget sameie.

Den daglige driften vil bli organisert som seksjonssameie iht. lov av 23. mai 1997, nr. 31, eierseksjonsloven.

Hver seksjon utgjør en sameieandel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til bruk av sameiets fellesarealer. Det er ikke tillatt å erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet. Sameiet er pliktig til å avholde årlige sameiermøter hvor regnskap og budsjett fremlegges. Sameiets styre har ansvaret for at eiendommen forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes av sameiermøtet. Videre er det sameiermøtet som beslutter om det skal utarbeides husordens-/trivselsregler for sameiet. Hver seksjon har en stemme i sameiermøtet.

Utomhusarealene på området ferdigstilles samtidig med ferdigstilling av de enkelte byggene eller så snart årstiden tillater det.

Seksjonering kan ta tid som følge av lang saksbehandlingstid i kommunen. Det gjøres oppmerksom på at ved utleie av

boligen før seksjoneringsbegjæringen er tinglyst kan det utløses en kjøpsrett for leietaker til redusert pris, ihht. eierseksjonsloven kapittel 3. Dette er kjøpers ansvar og risiko.

Meglere rett til å stanse gjennomføringen av en transaksjon

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet.

Dersom nevnte parter ikke oppfylder lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 147 a, 147 b eller 147 c kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Salgsvilkår Nedre Storgate 9

Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument, samt følgende vedlegg:

- 1) Prisliste datert 08.06.16
- 2) Leveransebeskrivelse datert 09.05.16 (oppdateres fortløpende)
- 3) Plantegninger (i prospekt)
- 4) Fasadetegninger (i prospekt)
- 5) Vedtekter
- 6) Selgers prospekt

Ved avvik mellom informasjon gjelder dokumentene i den rekkefølge som er nevnt over. Lovpålagte opplysninger om eiendommen er ufullstendig uten alle vedlegg.

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpetilbud

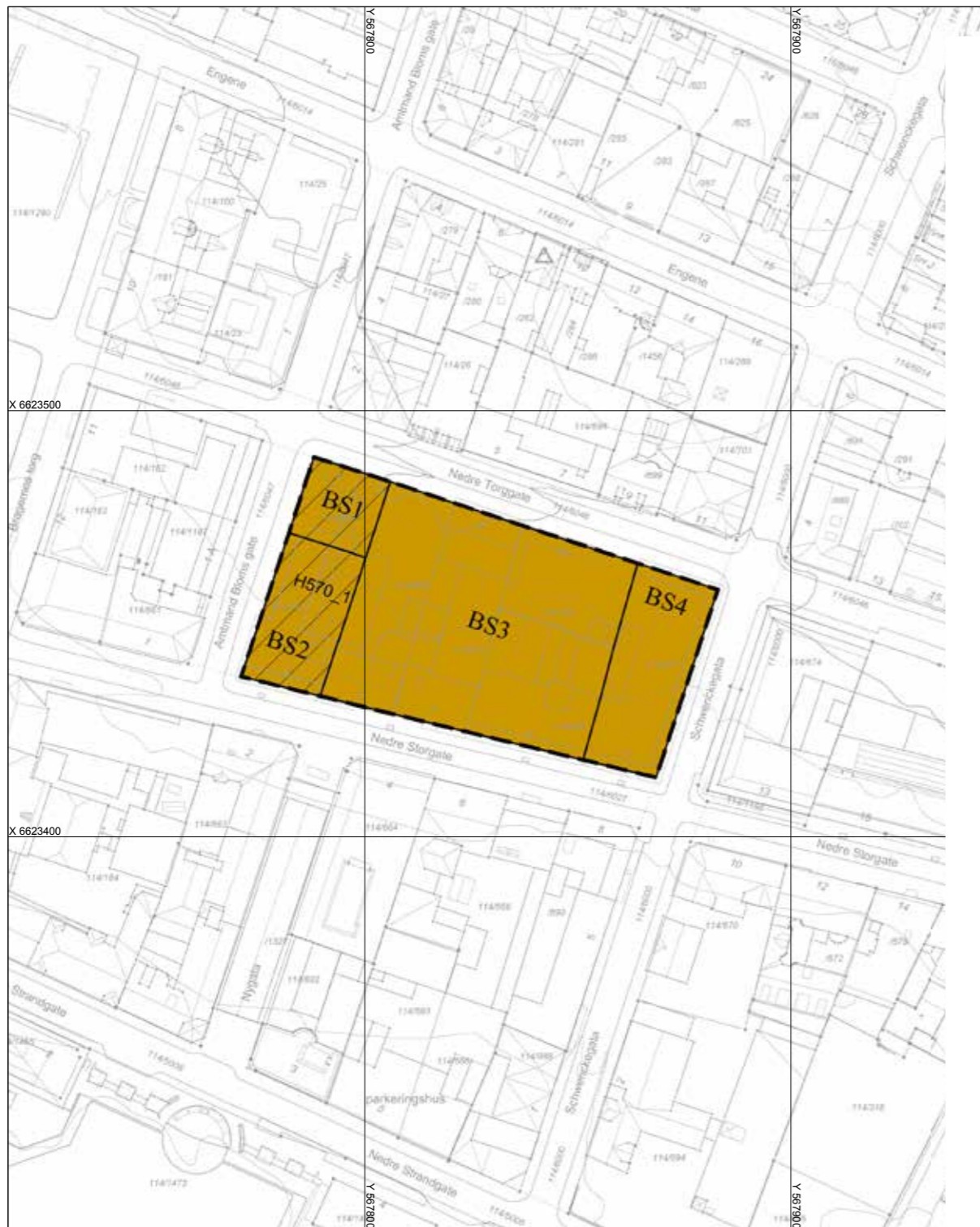
Alle kjøpetilbud skal være skriftlige eller skriftlige bekreftet, og skal oversendes signert via faks/e-post/leveres til prosjektmegler. Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital.

Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud.

I følge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter budaksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal.

Dette dokumentet er sist revidert dato: 08.06.16



DRAMMEN
KOMMUNE

Detaljregulering for Bragernes atrium

MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

I medhold av plan- og bygningslovens §12-12 av 27. juni 2008, har Drammen bystyre i møte dd.mm.åå, sak xx/åå, vedtatt denne detaljreguleringsplan med tilhørende bestemmelser.

_____ ordfører

TEGNFORKLARING

Plandata

Reguleringsplan-Bebbyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)

BS1-4 Sentrumsformål

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12-6)

H570.1 Angitt hensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

--- Angitt hensyngrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

--- Planens begrensning

--- Formålsgrense



Basiskartet er tegnet med svak gråfarge

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: FKB, ajourført 11.04.2011

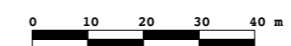
Dato for basiskart: 11.03.2014

Koordinatsystem: UTM sone 32 / Euref89

Høydegrunnlag: NGO 1954

Ekvidistanse 1m

Kartmålestokk 1:1000



Arealplan-ID
0602333
Forlagstiller
BRAGERNES ATRIUM AS

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		SAKS-NR	DATO	SIGN
Revisjon				
Kunngjøring av planvedtaket			dd.mm.åååå	
Bystyrets vedtak:				
2. gangs behandling			dd.mm.åååå	
Offentlig ettersyn fra 03.01.2014 til 17.02.2014				
1. gangs behandling		Formannskapet sak 100/13	Esa 13/7980	10.12.2013
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet			04.07.2013	BN
PLANEN UTARBEIDET AV: Halvorsen & Reine AS / Drammen kommune, Kart og geodata		PLANID	TEGNNR	SAKSBEH
Plantegning sist datert 11.03.2014		333		

Dato for utskrift: 11.03.2014

Reguleringsplan/detaljregulering for

BRAGERNES ATRIUM

Kvartalet Nedre Storgate - Amtmand Bloms gate - Nedre Torggate - Schwenckegata
Gnr/Bnr 114/663, 665, 667, 669, 671, 697 og 700

Arkiv: 13/7980 – 14/343

PLAID: 333

REGULERINGSBESTEMMELSER

Vedtatt av Drammen bystyre dd.mm.2014

Revisjoner:

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 11.03.2014

1. GENERELT

§ 1-1. Området reguleres til følgende formål

Byggeområder:

- Sentrumsformål, BS1-BS4 kode: 1130

Hensynssoner/sikringssoner

- Bevaring kulturmiljø kode: H570

§ 1-2. Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for komplettering og fortetting av et kvartal sentralt på Bragernes.

2. FELLESBESTEMMELSER

§ 2-1. KRAV OM REKKEFØLGE

- Før det gis rammetillatelse, skal det foreligge utomhusplan.
- Før det gis tillatelse til igangsetting, skal det foreligge detaljert utomhusplan.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse, skal innvendige oppstillingsplasser for sykkel og bil være opparbeidet.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse, skal det være sikret tilfredsstillende antall sykkelparkeringsplasser i stativer i gatene rundt planområdet for kunder til næringslokalene innenfor planområdet.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse, skal det være sikret min. 2 biloppstillingsplasser som fellesløsning hvis det etableres toroms leiligheter uten egne biloppstillingsplasser.
- Leke- og uteoppholdsareal skal være opparbeidet senest første sommer (i løpet av september) etter at midlertidig brukstillatelse er gitt for første bolig innenfor område S3.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse, skal det være gjennomført tiltak for oppgradering i Nedre Torggate på strekningen mellom Amtmand Bloms gate og Schwenckegata.

§ 2-2. KRAV TIL UTFORMING OG OMGIVELSESKVALITET

- Det kan etableres en gjennomgang/passasje gjennom kvartalet fra Nedre Storgate til Nedre Torggate.
- Adkomst til publikumsrettet virksomhet som ligger til offentlig gate, skal være fra gate eller fra ny passasje gjennom kvartalet.
- Den nye bebyggelsen skal gis en variert fasadeutforming som visuelt opprettholder det historiske inntrykket av en oppdelt eiendoms- og bygningsstruktur. Lange, sammenhengende fasader skal unngås.
- Alle kabler skal føres frem som jordkabler. Åpne tekniske anlegg skal integreres i bygningsvolumet, og ligge innenfor byggegrenser og maksimalhøyder.
- Områdets overvann skal håndteres innenfor planområdet. Det kreves at prosjektet tilbakeholder 45% av tiårsnedbøren i minst 30 minutter.

§ 2-3. MILJØ OG SAMFUNNSSIKKERHET

- Leiligheter, uteoppholdsarealer og lekeplasser skal tilfredsstillende støynivåene gitt i retningslinje T 1442/2012.
- Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, skal legges til grunn.

§ 2-4. UNIVERSELL UTFORMING

- Passasjen mellom Nedre Storgate og Nedre Torggate, innenfor felt S3, skal utformes med trapper og rampe for vogn/sykkel. Passasjen skal ha trinnfri adkomst fra begge gater. På grunn av høydeforskjellene mellom Nedre Storgate og Nedre Torggate, vil det være umulig å etablere en rampe gjennom passasjen som er universelt utformet.
- Felles takterrasse skal være tilgjengelig for alle beboere, innenfor område S3.
- For boenheter med mer enn én privat uteplass, vil det være tilstrekkelig at hovedbalkongen er universelt utformet.
- Ved nyplanting skal det kun benyttes vekster med lite allergifremkallende pollenutslipp.

§ 2-5. KULTURMINNEVERN

- Det kan tillates riving av eiendommen gbnr. 114/665 (Nedre Storgate 5).
- Dersom det under anleggsarbeider eller annen virksomhet i planområdet, viser seg at automatiske fredede kulturminner blir berørt, må arbeidene straks stanses og regional kulturminnemyndighet varsles, jf. Lov om kulturminner § 8, 2.ledd

3. BYGGEOMRÅDER

§ 3.1. FELLESBESTEMMELSER OMRÅDE BS1-BS4:

- Byggegrensen flukter med formåls grensen.
- Maks tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 100%.
- Innenfor området tillates boliger med tilhørende anlegg og næringsvirksomhet som forretning, kontor og service: kafè, restaurant, kiosk og lignende, med tilhørende anlegg.
- Lukkede fasader mot tilliggende gater er ikke tillatt, og adkomst til hver enkelt forretning (som ligger mot gate) skal ha adkomst fra offentlig gate eller fra passasjen mellom Nedre Storgate og Nedre Torggate.
- Det tillates maksimalt 95 boenheter innenfor området S1-S3.
- Det tillates etablering av takterrasser.
- Ny bebyggelse skal tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme, og det skal tilrettelegges for tilkobling til dette.
- Ny bebyggelse skal utformes med flate tak.

§ 3.2 OMRÅDE BS1:

- Reguleres med nåværende utnyttelse, høyder og takformer.

§ 3.3 OMRÅDE BS2:

- Eiendommen gbnr. 114/663 (Nedre Storgate 3) skal bevares.
- Maksimal gesims 1, vegglinn mot gate = kote + 20.5.
- Maksimal gesims 2, totalhøyde = kote + 22.5.
- Avkjørsel til område S2 kan opprettholdes fra Amtmand Bloms gate.

§ 3.4 OMRÅDE BS3:

- Avkjørsler skal etableres fra Nedre Torggate.
- Ved avkjørslene skal det ivaretas tilfredsstillende frisikt.
- Balkonger tillates kraget ut inntil 60 cm over byggegrense mot Nedre Storgate.
- Balkong må ha minimum 3 meter fri høyde over fortau.
- Balkonger skal ikke danne en sammenhengende fasade mot gatene.
- For gbnr. 114/669 (Nedre Storgate 9) kan tillates franske balkonger som erstatning for private balkonger/privat uteoppholdsareal.
- Det tillates etablering av inntil 2 tverrbygg (med kortside mot nord og syd) med maksimal gesimshøyde = kotehøyde + 25.5 (6 etasjer).
For hvert tverrbygg gjelder:
 - Tverrbebyggelse tillates etablert med bredde (fasadelengde) inntil 15 meter inkludert takoverbygg over privat uteoppholdsareal.
 - Bebyggelsen med maksimal gesimshøyde skal være tilbaketrukket med minimum 7.5 meter fra fasadelivet mot gater.
 - Bebyggelse inntil kotehøyde + 22.5. (5 etasjer), skal være tilbaketrukket med minimum 2.5 meter fra fasadelivet mot gate.
 - Resterende bebyggelse, tillattes inntil gesimshøyde = kotehøyde + 19.00. Bebyggelse inntil kotehøyde + 19.00, tillates plassert helt ut i fasadelivet mot gate.
- Alle høyder er inkludert brystning/rekkverk.
- Heis- og trapperom med bredde i fasade inntil 6.0 meter kan tillates plassert helt ut i fasadelivet mot Nedre Torggate, opptil kotehøyde + 22.5 (5 etasjer)
- Ett heis- og trapperom, med bredde i fasade inntil 6.0m, som gir adgang til felles takterrasse, kan tillates plassert helt ut i fasadelivet mot Nedre Torggate, opptil kotehøyde + 25.5 (6.etasje).
- Øvrige heis- og trapperom opptil kotehøyde + 25.5 (6 etasjer) skal være tilbaketrukket med minimum 7.5 meter fra fasadelivet mot gate.
- Tilbaketrukne trappetårn til de øverste takterrassene, pergolaer og tekniske anlegg, kan tillates 3.0 meter over maksimal tillatt gesimshøyde.

§ 3.5 OMRÅDE BS4:

- Maksimal gesims 1, veggliv mot gate = kote + 20.0.
- Maksimal gesims 2, totalhøyde = kote +22.5.
- Øverste etasje skal være tilbaketrukket med minimum 2.5 meter fra fasadelivet mot gate.

§ 3.6 UTEOPPHOLDSAREAL OG LEKEAREAL TIL BOLIGBEBYGGELSE

- Innenfor området skal det på etableres en eller flere felles lekeplasser på til sammen minimum 100 m2. Lekeplassen for de minste barna plasseres i ariet/på bakkeplan i gårdsrommet.
- Felles uteoppholdsareal og lekeplass skal plasseres i atriene og på takterrasse, og utformes slik at arealene skjermes fra trafikk og annen støy.
- Det skal etableres ett eller flere felles uteoppholdsarealer på til sammen minimum 900 m2 innenfor område S3.
- De samlede gårdsroms-/atriumsarealene for områdene S1-S4, skal ikke være mindre enn 1100 m2.
- Arealene for gårdsrommene/atriene skal beregnes som bruttoareal målt til veggliv.
- Det felles gårdsrommet skal ikke på noe sted være smalere enn 5,0 meter mellom vegglivene.

§ 3.7 PARKERING

- Følgende krav til antall biloppstillingsplasser gjelder:
 - 1-2 roms leilighet: Det skal avsettes min. 2 plasser som fellesløsning hvis det etableres toroms leiligheter uten egne biloppstillingsplasser.
 - 3-4 roms leilighet: minimum 1.0 biloppstillingsplass pr. leilighet
- Parkeringsplassene skal etableres under terreng/lokk.

- Følgende krav til antall sykkelparkeringsplasser gjelder:
 - Det skal avsettes plass til 1.0 sykkelparkeringsplass per boenhet for 1-2 roms.
 - Det skal avsettes plass til 2.0 sykkelparkeringsplass per boenhet for 3 roms.
 - Det skal avsettes plass til 3.0 sykkelparkeringsplass per boenhet for 4+ roms.
 - Det skal avsettes 4 sykkelparkeringsplasser per 100 m2 kontor.
 - Det skal avsettes minimum 2 sykkelparkeringsplasser for ansatte per 100 m2 forretning, og minimum 1 sykkelparkeringsplass for forretningsareal under 100 m2.
 - Sykkelparkering for kunder skal avsettes i tilstøtende gater.

4. HENSYNSSONER

§ 4-2. Kulturmiljø:

Bevaring kulturmiljø: H570_1:

Omfatter område BS1, Nedre Torggate 4, hovedbygning og sidebygning og område BS2, Nedre Storgate 3, ”Werringgården”.

a) De verneverdige bygningene innenfor hensynssonen skal bevares. Bevaring og istandsetting skal skje på en slik måte at bygningenes fasader, takform, volumer, bygningsmessige detaljer og materialkvalitet opprettholdes. Originalmaterialer i fasadene skal så langt mulig bevares i sin opprinnelige sammenheng.

b) Mindre bygningsmessige endringer av verneverdig bebyggelse kan tillates så lenge verneverdien ikke forringes.

c) Ved oppføring av ny, tilstøtende bebyggelse og tilbygg til verneverdig bygning, skal ny bygningsmasse utformes på en måte som tilpasser seg bygningen mht. byggehøyder, målestokk og formspråk. Det må redegjøres spesielt for utformingen av overgangene/møtene mellom gammel og ny bebyggelse.

d) Plan- og byggesaker der verneverdige kulturminner berøres, skal sendes til regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

§ 4-4 Skredfare:

Hele området ligger innenfor område med fare for kvikkleireras. Redegjørelse for hvilke tiltak som skal iverksettes, skal inngå som del av byggesaken. Geoteknisk fagkyndig skal dokumentere sikkerheten for gjennomføringsfasen og for situasjonen etter utbyggingen. Tiltaket må ikke forverre stabiliteten i området.

KONTAKT MEGLER!

& NORDVIK
PARTNERS



Øystein Liverud
Tlf. 918 84 174
ol@nordvikpartners.no

BRAGERNES
ATRIUM

www.bragernesatrium.no