

# BRAGERNES ATRIUM

## Vedlegg til prospekt for Bragernes Atrium borettslag

### Innhold:

Byggebeskrivelse  
Eiendommen fra A til Å  
Driftsbudsjett  
Reguleringskart  
Reguleringsbestemmelser

# BYGGEBESKRIVELSE

## Bragernes Atrium borettslag

### Generelt

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes 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 noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. den arkitektoniske utformingen av bygget.

Prosjektet er byggeanmeldt i henhold til Plan- og Bygningsloven av 2010 (TEK 10)

### Konstruksjon

Byggene og garasjeanlegget er fullstendige nybygg. Bygningene utføres med bærekonstruksjon i betong/stål. Etasjeskiller utføres med plasstøpt betong/ betongelementer. Takkonstruksjon i betong/ elementer utvendig isolert og tekket med folie eller papp.

ubehandlet betong og tegl.

Balkonggulv er å betrakte som en utvendig konstruksjon. Mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne oppstå på gulvflaten etter regnvær. Terrassegulv (takterrasser) leveres med betongoverflate/tredekker.

Innvendig takhøyde for leiligheter varierer fra 2,4 til 2,6m. Lavere høyder kan forekomme lokalt ved kanaler etc.

Fritt hengte terrasser leveres med betongoverflate  
Rekkverk leveres med puss/glass/tre.

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

Innvendige vegger av stålstendere, kledd med gipsplater. Enkelte vegger har overflate i betong, som for eksempel mellom leiligheter, mot trapperom og enkelte steder mot fasaden.

### Standard innvendig behandling

#### GULV

Eikeparkett i stue, kjøkken, soverom og entré. Keramiske fliser på bad og WC. Vinylbelegg i bod og vaskerom.

#### VEGGER

Malte vegger i lys farge. Keramiske fliser på bad og WC. Vegger i innvendig bod i leiligheten males ett strøk uten underbehandling.

## HIMLINGER

Malt betong/gips

## NEDFORET HIMLING / INNKASSING

Rørføringer vil i all hovedsak bli skjult bak nedføringer av gips innkassinger og som helt eller

## Utstyr

### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra HTH med høyde 2,1m på overskap. Det leveres oppvask-benk 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.

### INNSENDIGE DØRER

Innvendige dører leveres hvite, glatte med vridere i utførelse i børstet stål.

### BAD

På bad leveres baderomsinnredning fra HTH eller tilsvarende med 120 cm underskap med nedfelt servant og ettgrepsservantbatteri, speil og veggbelysning (I de minste 2-roms leilighetene leveres 60 cm underskap og ikke overskap, i h.t. tegning). Dusjvegg/dusjhjørne leveres i hovedbadet. Badekar leveres ikke. Videre leveres ettgrepsservantbatteri med dusjgarnityr (fleksibel slange og hånddusj).

delvis nedforede platehimlinger, fortrinnsvis i gang/entre/hall, bad, wc og kjøkken. Fri takhøyde i disse rom vil da bli minimum 220 cm. Nevnte konstruksjoner vil bli overflatebehandlet som en del av overflaten der konstruksjonen blir montert.

Vegghengt klosett i hvitt porselen med skjult vannlås.

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

På wc leveres veggmontert håndvask uten vaskeskap, samt vegghengt klosett i hvitt porselen. Der det er avsatt plass for dusj, leveres sluk og ettgrepsservantbatteri med dusjgarnityr. (Fleksibel slange og hånddusj) Dusjvegg/dusjhjørne leveres ikke med unntak av leiligheter i størrelse over 125m<sup>2</sup>.

Det blir terskel/nivåforskjell fra bad til tilliggende rom.

### VINDUER/VINDUSDØRER

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

### HOVEDINNGANGSDØR TIL LEILIGHET

Hovedinngangsdør av type Swedoor eller tilsvarende leveres i malt utførelse fra fabrikk. FG-godkjent lås leveres.

### BELISTNING

I rom med eikeparkett leveres det gulvlister i eik. Alle gerikter rundt vinduer og dører leveres ferdig malt. Det leveres ikke taklister.

### DIVERSE UTSTYR

Brannslukningsutstyr i henhold til forskrifter.

## Tekniske anlegg

### VENTILASJON

Ventilasjon av boligen utføres ved hjelp av ventilasjonsagregater som monteres i boder/ vaskerom eller over komfyren for balansert anlegg. Det tilføres frisk luft i stue/soverom med avtrekk fra baderom/wc/vaskerom/bod.

### ELEKTRISK

Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i leiligheten, med noen unntak av lys og stikk under overskap på kjøkken, i innvendige bod og langs betongvegger. For lyspunkt i himling leveres stikkontakt i himling eller på vegg. Downlights 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 heiser til leilighetene. Det leveres fliser på gulv i alle hovedinngangspartier, tilhørende korridorer og i trappeløp. I korridorer for øvrig legges vinylbelegg. I inngangspartiene i 1.etasje blir det montert postkasser. For øvrig leveres vegger malt samt undersiden av trappeløp og reposer i ubehandlet betong.

### HEIS

Heis direkte opp fra garasjekjeller til alle etasjer.

### GARASJEPLAN

Gulv: Asfalt/betong  
Vegger: Ubehandlet betong  
Himling: Ubehandlet betong

Laveste fri etasjehøyde ca. 2,10 meter. Stedvis langs vegger og over deler av biloppstillingsplassene kan høyden være lavere.

Garasjekjelleren ventileres i henhold forskrifter.

### OPPVARMING

Byggene oppvarmes med vannbåret gulvvarme m/termostat levert av Drammen Fjernvarme. Badegulv leveres med elektriske varmekabler.

### 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.

Det leveres elektrisk garasjeport som styres med fjernstyring.

### GARASJEPLASSER

Alle leiligheter med mer enn et soverom får egen parkeringsplass i felles garasjeanlegg i kjeller.

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 som atrium og tak vil bli tilsådd og beplantet. Adkomst til hovedinnganger vil bli asfaltert og utebelysning levert. Det vil bli etablert sandlekeplass for barn på området fellesanlegg. Sjøplass blir utført i henhold til forskrifter.

## BODER

I tillegg til bod eller skapplass inne i leiligheten får hver leilighet 1 stk. sportsbod i parkeringsanlegg. Hver bod leveres med tette vegger i finer og tredør som kan låses med hengelås.

Overflater i fellesarealet leveres som støvbundet betong.

## SYKKELPARKERING

Sykkelparkering etableres i fellesområder i kjeller.

## 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.

## PORTTELEFON

Det monteres ringetablåer ved hovedinngangsparti og calling anlegg 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.

- Andre typer fliser
- Ekstra elektriske punkter, telefon- og TV-kontakter (ledning kan bli trukket åpent)

Selger vil i god tid før innretningsarbeidene starter, utarbeide en tilvalgsliste hvor priser og frister for beslutning vil fremkomme.

## Overtakelse

Forventet ferdigstillelse/overtakelse er 4. kvartal 2016, under forutsetning av byggestart 4. kvartal 2014. I god tid før innflytting vil kjøper få skriftlig dato for overtagelse.

BYGGESTART Q1, 2015.

## 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 garasje plasser og boder.

Det tas forbehold om eventuelle feil i beskrivelsen.

## Rammesøknad

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

Drammen 2.9.2015  
Bragernes Atrium

# EIENDOMMEN FRA A TIL Å

## Bolig under oppføring

### 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 /  
Bragernes Atrium Holding AS  
Adresse: Strømsø Torg 9, 3044 Drammen  
Postboks 2113 Strømsø, 3003 Drammen  
Org.nr.: 912 366 081/ 914 562 945

### Hovedoppdragsnummer

11 - 15 - 9001.

### 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. I tillegg gjelder Lov om borettslag.

### Eierforhold

Borettslag

### Eiendommens registerbetegnelse, adresse og grunnareal

Nedre Torggate 8 og 10 i Drammen kommune, gnr. 114. bnr. 665.  
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 1114/663 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 og borettslagets tomt skal opprettes med egen matrikkel, og eiendommene vil bli seksjonert. 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 Nedre Torggate, eller via Scwenckegata til Nedre Torggate. Se detaljerte beskrivelser i vedlagte prospekt.

### Kort om prosjektet

Sentrumsprosjekt med atriumløsning mellom 4 gågater i Drammen. Boliger fra 2. til 6. etg. Butikker og kontor i 1. og deler av 2. etg. Se detaljerte beskrivelser i vedlagte prospekt.

### Bebyggelsens arealer

Arealer pr bolig fremkommer i vedlagte prisliste. 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.

### Byggemåte

Byggene og garasjeanlegget er fullstendige nybygg med unntak av (3-15) leiligheter i Storgaten 9 som bygges som nye leiligheter i eksisterende bygg. Bygningene utføres med bærekonstruksjon i betong/stål. Etasjeskiller utføres med plasstøpt betong/ betongelementer. Takkonstruksjon i betong/ elementer utvendig isolert og tekket med folie eller papp.

### Boder og parkeringsplasser

Alle leiligheter med mer enn et soverom får egen parkeringsplass i felles garasjeanlegg i kjeller.

Garasjekjelleren skilles ut som en egen eiendom (anleggseiendom – dvs volumeiendom under bakken). Det skal tinglyses evigvarende bruksretter til parkeringsplasser og boder for boligprosjektene som heftelse i anleggseiendom – garasje. Det vil bli omsetningsbegrensning på disse bruksrettighetene i den forstand at rettighetshaver bare kan overdra bruksretten sammen med overdragelsen av en eierseksjon i eierseksjonssameiet. Hver enkelt bruksrettshaver betaler sin forholdsmessige andel av drift- og vedlikeholdskostnadene i garasjekjelleren.

I tillegg til bod eller skapsplass inne i leiligheten får hver leilighet 1 stk. sportsbod i parkeringsanlegg. Hver bod leveres med tette vegger i finer og tredør som kan låses med hengelås.

### 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.

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

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/overtakelse er 4. kvartal 2016, under forutsetning av byggestart 4. kvartal 2014. 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 vil senest 3 måneder før ferdigstilling av boligen meddele kjøper skriftlig om overtakelsesdato, som vil være å regne som en frist ihht. bustadoppføringslova.

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 boligsameiets 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](http://www.skatteetaten.no).

### Eiendommens faste, løpende kostnader

#### 1) Fellesutgifter

Fellesutgifter vil avhenge av hvilke tjenester borettslaget ønsker utført i felles regi, og fordeles ihht. vedtektene. Månedelige fellesutgifter er stipulert til ca kr 30,- pr kvm. per måned første driftsår, hvor man har lagt til grunn at renovasjon, forsikring på bygget, strøm på fellesarealer, vaktmestertjenester som snømåking og renhold er inkludert. Endelig budsjett fastsettes på årsmøtet. Det tas forbehold om endringer i stipulerte fellesutgifter, da dette er basert på erfaringstall (se driftsbudsjett).

Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i borettslagets vedtekter, og bygger i utgangspunktet på andelsbrøk. Enkelte elementer i budsjettet kan i vedtektene fastsettes til fordeling likt på alle andeler, eller etter forbruk. Selger vil engasjere forretningsfører for borettslaget 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 gulvvarme vil bli fakturert over felleskostnadene, som avregnes etter størrelse på boligen eller etter måler.

Abonnementsavgift til kabel-tv, bredbånd, tlf etc kommer i tillegg.

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

### Forholdet til endelige offentlige planer

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

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

### Meglers vederlag (betales av oppdragsgiver)

Meglers 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.

### Omkostninger inkluderer :

- andelsgebyr på kr 5 000 pr enhet og pantedokument kr 172,- pr enh
- tinglysningsgebyr hjemmeldokument 430,- pr enh
- tinglysningsgebyr pantedokument kr 430,- pr enh (pr pant)

### Omkostninger

Se vedlagte prisliste og forslag til driftsbudsjett.

### Betalingsplan

Se vedlagte prisliste.

### IN-ordning: Individuell nedbetaling av fellesgjelden

Usbl vil etablere og administrere en IN-ordning for borettslaget. Det betyr at den enkelte andelseier vil kunne nedbetale hele eller deler av sin fellesgjeld når man selv ønsker det. IN-ordningen gir den enkelte andelseier større fleksibilitet ved at man selv kan velge bankforbindelse og lånevilkår.

### **Forkjøpsrett for Usbl-medlemmer i Bragernes Atrium borettslag**

Forkjøpsrett - periode er utløpt.

For mer informasjon se usbl.no eller for spørsmål ta kontakt med Usbl på telefon 08725. Dersom du har spørsmål om ditt medlemskap, ta kontakt med Usbl på telefon 08725.

### **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 borettslaget, 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 12.500,-

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

Selger forbeholder seg rettet til å fordele boder og eventuelle parkeringsplasser.

Selger tar forbehold om antall andeler i borettslaget.

### **Borettslaget**

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 3-15 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.

Nedre Torgate 8 og 10 vil danne borettslaget og bestå av 34 borettslagsleiligheter. Hver seksjon utgjør en eierandel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til bruk av borettslagets fellesarealer. Det er ikke tillatt å erverve mer enn 1 andel i borettslaget.

Borettslaget er pliktig til å avholde årsmøter hvor regnskap og budsjett fremlegges. Borettslagets styre har ansvaret for at eiendommen forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes av årsmøtet. Videre er det årsmøtet som beslutter om det skal utarbeides husordens-/trivselsregler for borettslaget. Hver andel har en stemme i borettslaget.

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

### **Meglers 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 oppfyller 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**

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

- 1) Prislister datert
- 2) Leveransebeskrivelse datert 4.9.14
- 3) Plantegninger (i prospekt)
- 4) Fasadetegninger (i prospekt)
- 5) 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 skriftlig 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.

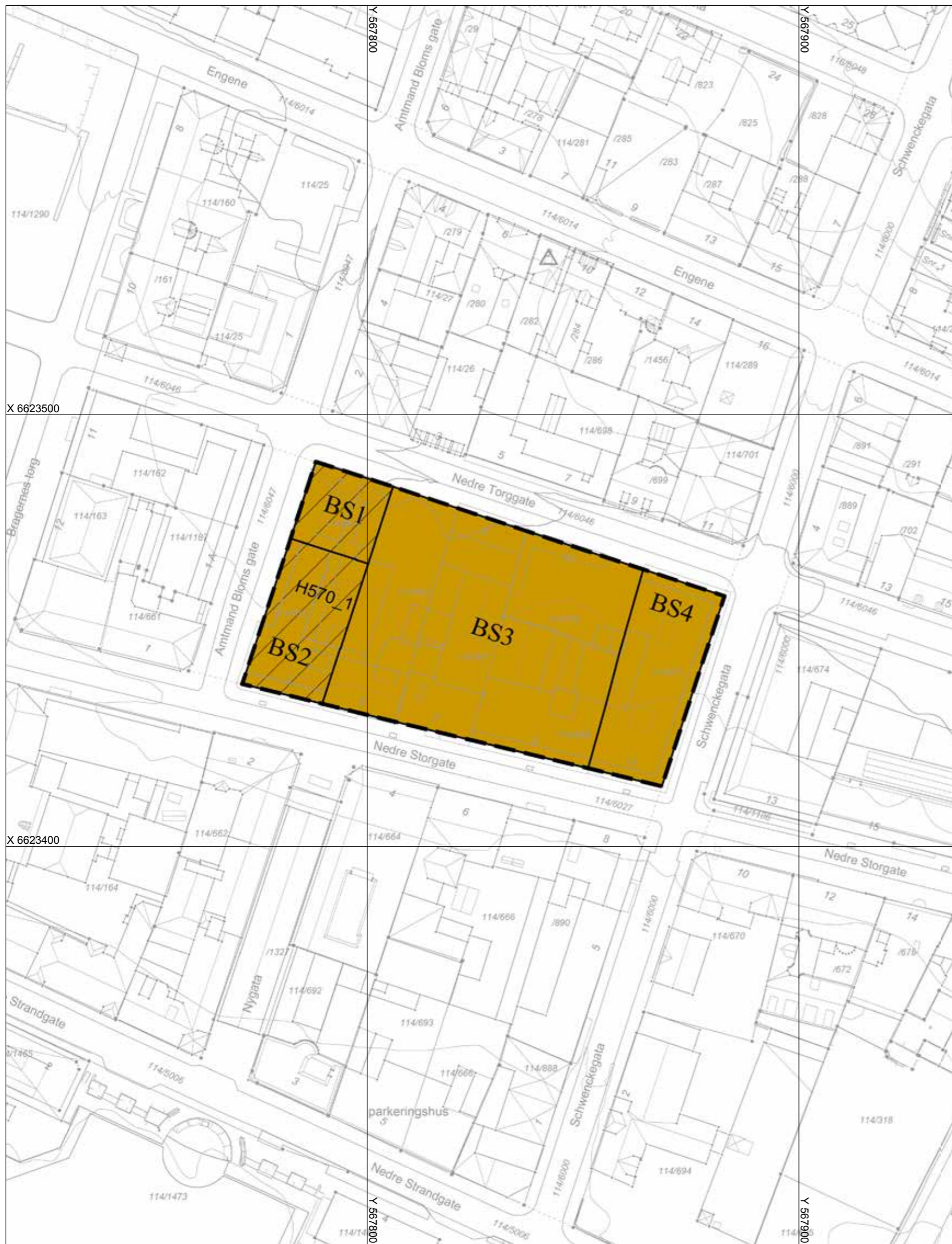
Budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal.

Dette dokumentet er sist revidert dato: 3.9.15

## **Driftsbudsjett for Bragernes Atrium borettslag**

<b>Driftsbudsjett</b>	<b>Totalbudsjett</b>	<b>Fordels likt</b>	<b>Fordeles pr str.</b>
5 330 Honorar tillitsvalgte - fra lønssystemet	40 000	40 000	0
5 400 Arbeidsgiveravgift - fra lønssystemet	5 640	5 640	0
6 200 Strøm fellesarealer	50 000		50 000
6 310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	35 000	35 000	0
6 320 Renovasjon	68 000		68 000
6 329 Kommunale avgifter	160 000		160 000
6 343 Serviceavtaler (ventilasjon, varme)	25 000		25 000
6 361 Trappevask v/byrå	50 000	50 000	0
6 391 Snømåking, strøing	10 000	10 000	0
6 550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	5 000	5 000	0
6 611 Vedlikehold heiser	20 000	20 000	0
6 613 Vedlikehold parkeringsplasser og grøntanlegg	20 000		20 000
6 621 Vedlikehold tekniske anlegg	30 000	30 000	0
6 690 Andre vedlikeholdskostnader	100 000	100 000	0
6 700 Revisjonshonorar	5 500	5 500	0
6 710 Forretningsførerhonorar	45 000		45 000
6 711 Kontorholdskostnader Usbl	7 040	7 040	0
6 714 Tilleggstjenester forretningsfører	7 438		7 438
6 716 HMS	25 000	25 000	0
6 800 Kontorrekvisita	1 000		1 000
6 940 Porto	1 000		1 000
6 951 Avgifter TV/ Bredbånd (grunnpakke)	50 000		50 000
7 500 Forsikring	70 000		70 000
	<b>830 618</b>	<b>333 180</b>	<b>497 438</b>

Budsjettet forutsetter en rentesats på 3,8%



**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-Bebyggelse 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**  
Forslagstiller  
**BRAGERNES ATRIUM AS**

### SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

	SAKS-NR	DATO	SIGN
Revisjon			
Kunngjøring av planvedtaket		dd.mm.åååå	
<b>Bystyrets vedtak:</b>			
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
<b>PLANEN UTARBEIDET AV:</b> Halvorsen & Reine AS / Drammen kommune, Kart og geodata	<b>PLANID</b>	<b>TEGNR</b>	<b>SAKSBEH</b>
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.

Ordførers underskrift: .....

Side 1 av 5

## 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

Ordførers underskrift: .....

Side 2 av 5



- 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, veggiv 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 tilbaketrasket med minimum 7.5 meter fra fasadelivet mot gater.
- Bebyggelse inntil kotehøyde + 22.5. (5 etasjer), skal være tilbaketrasket 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.

Ordførers underskrift: .....

Side 3 av 5

- 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 tilbaketrasket med minimum 7.5 meter fra fasadelivet mot gate.
- Tilbaketrakne 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, veggiv mot gate = kote + 20.0.
- Maksimal gesims 2, totalhøyde = kote +22.5.
- Øverste etasje skal være tilbaketrasket 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 atriet/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 veggiv.
- Det felles gårdsrommet skal ikke på noe sted være smalere enn 5,0 meter mellom veggivene.

#### § 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.

Ordførers underskrift: .....

Side 4 av 5

#### **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:**

[www.bragernesatrium.no](http://www.bragernesatrium.no)