ST. HALVARD KVARTALET

48 MODERNE LEILIGHETER
PÅ HISTORISK GRUNN

ST. HALVARD KVARTALET

48 MODERNE LEILIGHETER
PÅ HISTORISK GRUNN

06

NYTT HJEM FRA USBL

Vi hjelper deg å oppfylle boligdrømmen
Det er trygt å kjøpe bolig av Usbl
St. Halvardkvartalet bygges og forvaltes av Usbl
Vær trygg - Vi i Usbl er tett på i hele byggets levetid
Hva vil det si å kjøpe en borettslagsleilighet?
Leie til eie

18

OM PROSJEKTET

Urbant liv
Moderne leiligheter med
høy standard
Tanker fra arkitekten
Din stil, ditt valg

32

OM NÆROMRÅDET

Nye boliger i historisk nabolag
I hjertet av Drammen
Kulturlivet
Elvelangs
Kort vei til vakker natur
Kart

48

LEILIGHETENE

Situasjonskart
Etasjeplaner
Plantegninger
2-roms
3-roms
4-roms

116

LEVERANSE

Standard for boligene
Standard for fellesareal
Generelt for leilighetene
Teknisk anlegg
Tilvalg og bygningsmessige endringer
Fellesanlegg
Nyttige opplysninger

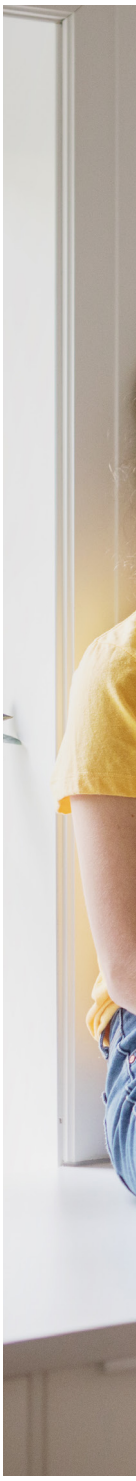
VI HJELPER DEG MED Å OPPFYLLE BOLIGDRØMMEN

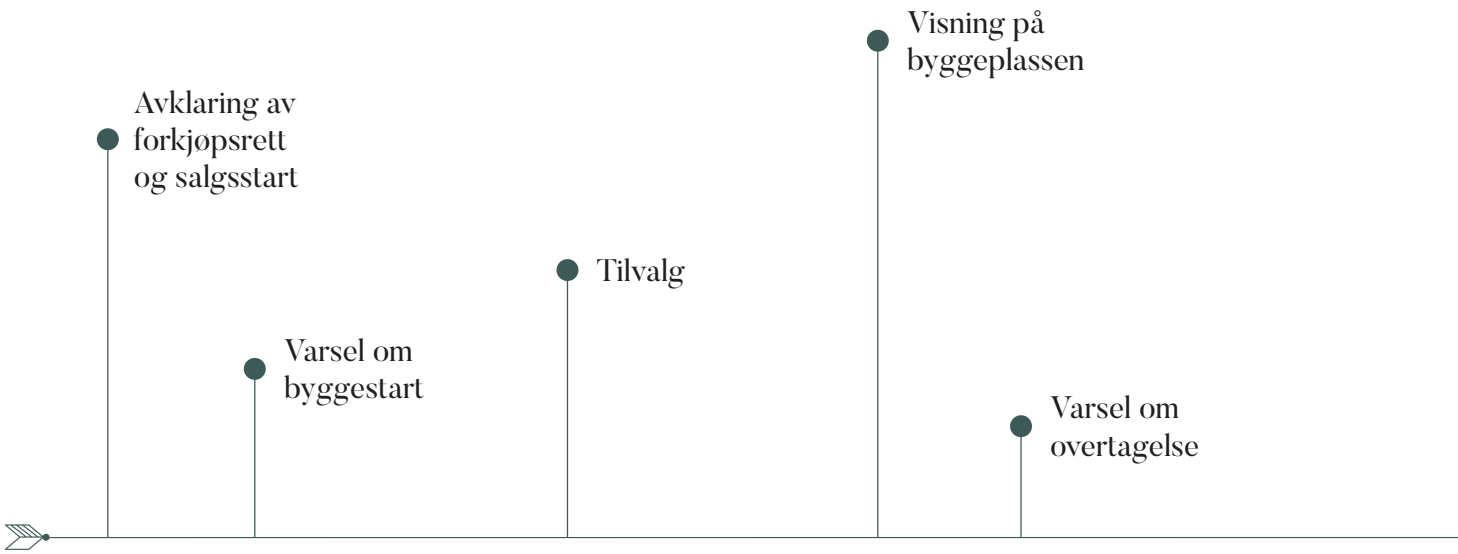
Alle kan kjøpe bolig i St. Halvardkvartalet, men ved salgsstart har Usbl-medlemmer forkjøpsrett.

Forkjøpsretten gjør at du lettere kan sikre deg den boligen du har aller mest lyst på.

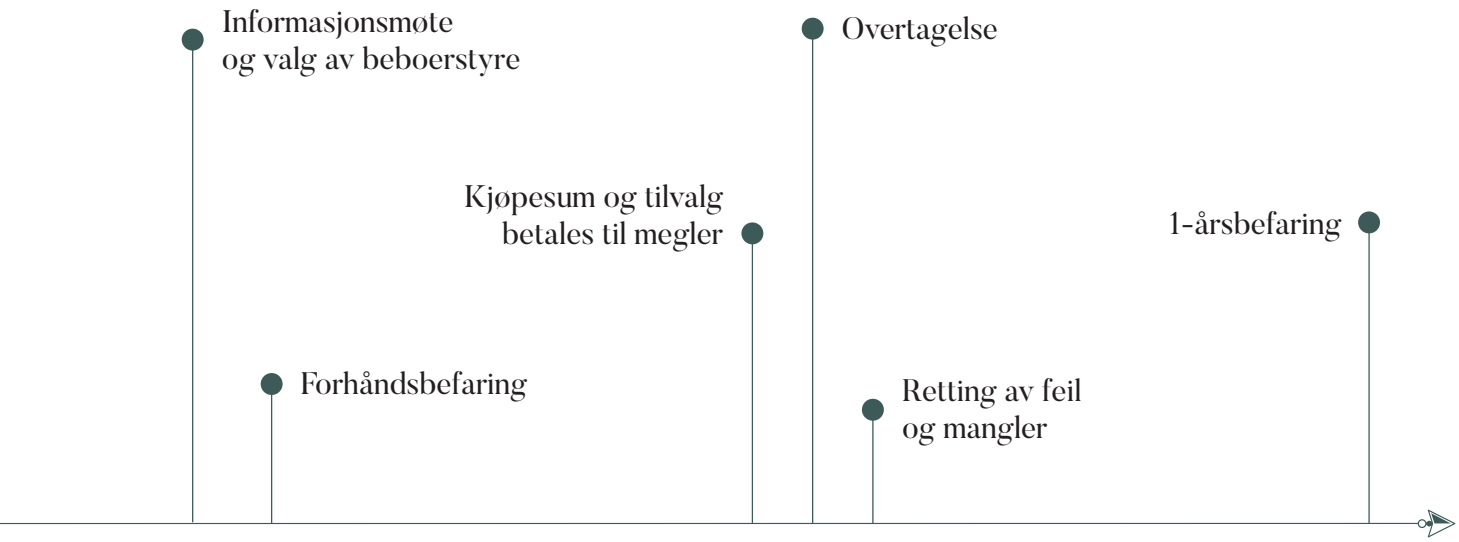
Du får også tilgang til mange spennende og gode medlemsfordeler – her er det penger å spare!

Se mer på usbl.no





DET ER TRYGT OG ENKELT Å KJØPE BOLIG AV USBL



Tidslinjen viser de viktigste milepælene når du kjøper bolig av Usbl. Du vil jevnlig få tilsendt nyhetsbrev med statusoppdateringer fra byggeplassen. Du vil også få varsel og informasjon om hver milepæl i forkant.

På denne måten ønsker vi å sikre at du er godt informert og forberedt underveis.

ST. HALVARD-KVARTALET BYGGES OG FORVALTES AV USBL

Usbl er et av Norges største boligbyggelag. Vi har i dag over 100 000 medlemmer og forvalter 1 600 borettslag og sameier over hele Østlandet.

Helt siden 1948 har vi bygget og forvaltet boliger for våre medlemmer, og vi bygger alt fra urbane leiligheter til koselige rekkehus i skogkanten. Vi har et langsiktig og bærekraftig perspektiv i alt vi gjør, og har alltid i fokus at det skal være godt å bo og leve her. Vi står ovenfor store samfunnsmessige og miljømessige utfordringer, og som boligbyggelag ønsker vi å gjøre det litt enklere for alle å bidra der de kan.

Usbl har et stort fokus på å både bygge og forvalte på en mest mulig bærekraftig måte. Vi skal redusere klimaavtrykket både i vår boligproduksjon, men også i måten boligene forvaltes på i ettertid. Derfor er vi opptatt av alt fra fossilfrie byggeplasser, til å legge til rette for flere sosiale fellesområder og delingstjenester.

Vi jobber dessuten målrettet med å få tilfredse kunder i boligprosjektene våre. Etter innflytting og ettårsbefaring gjennomfører Prognosesenteret en tilfredshetsundersøkelse blant kjøperne våre. Svarene vi får fra disse undersøkelsene bruker vi aktivt til å forbedre boligprosjektene våre.

Vi er i dag medlem av Grønn Byggallianse, og har tilsluttet oss deres 10 strakstiltak for boligbygging. Vi har også signert Bygg21 sine anbefalinger for beste praksis i byggenæringen, for å bidra til å effektivisere boligproduksjonen. I tillegg er vi et Miljøfyrtårn. Dette er alle viktige tiltak for å øke vårt fokus på miljø og bærekraft både internt og eksternt.

VÆR TRYGG – VI I USBL ER TETT PÅ I HELE BYGGETS LEVETID

St. Halvardkvartalet forvaltes av oss i Usbl. Det gir deg og alle de andre som bor her trygghet, da vi har en solid erfaring i å ta vare på bygget og de som bor der.

- Vi har systemer for overtakelse av nye boliger og om nødvendig; reklamasjonsrutiner etter innflytting
- Vi har vedlikeholds-, HMS- og vaktmestertjenester
- Vi har rutiner for inndrivelse av felleskostnader ved mislighold
- Vi sikrer borettslaget mot tap av felleskostnader
- Kostnader ved eventuelt usolgte boliger i prosjektet blir dekket av oss

HVA VIL DET SI Å KJØPE EN BORETTSLAGS-LEILIGHET?

Det er mange fordeler med å bo i borettslag. En er at denne boformen betyr at det blir et godt bomiljø. Leser du videre får du forklart flere fordeler og egenskaper med å bo i borettslag.

HVA ER EN ANDELSLEILIGHET?

En andelsleilighet vil si at man eier en del av et borettslag. Selve borettslaget eier eiendommen og bygningene, mens du som andelseier har borett der. En stor forskjell fra selveierleilighet er at de som kjøper en andelsleilighet, kjøper for å bo der selv.

Når et borettslag bygges, blir det delvis finansiert av et felleslån som tar sikkerhet i borettslagets eiendom. Resten finansieres av et innskudd som betales av boligkjøperen. Når du skal kjøpe en bolig i et borettslag betaler du derfor et innskudd, pluss boligens andel av fellesgjelden. Pass derfor på at du ser på totalprisen, ikke bare innskuddet når du skal kjøpe en andelsleilighet.

Du betaler også en månedlig del av felleskostnadene som skal dekke renter og betjening av fellesgjelden, men også faste kostnader som vaktmester, vedlikehold, strøm i fellesrom og offentlige avgifter. Når det er behov for det, kan borettslaget ta opp felles lån med pant i fellesarealene for å finansiere utgifter til vedlikeholdsarbeid.

IN-ORDNING

Noen borettslag har en IN-ordning. Det betyr at du kan betale ned fellesgjeld sånn det best passer deg. IN står for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Fellesgjeld er borettslagets samlede gjeld. Du er ansvarlig for den delen av fellesgjelden som er knyttet til din bolig. Fellesgjelden kan reduseres hvis du benytter deg av IN-ordning. IN-ordning må vedtas av borettslaget og lar andelseiere nedbetale hele eller deler av fellesgjelden sin når de selv måtte ønske. Usbl kan etablere og administrere en slik ordning for borettslaget. Det er mulighet for nedbetaling 2 ganger per år; 15. mars og 15. september - minimum kr 100 000 per nedbetaling, så fremt ikke all restgjeld skal nedbetales. Det tilkommer et administrasjonsgebyr per nedbetaling.

PASSER DETTE FOR MEG?

Med en IN-ordning kan du selv styre hvordan du betaler ned fellesgjelden. Fordelen med en IN-ordning er blant annet at det gir fleksibilitet i mulighetene til selv å velge bankforbindelse og lånevilkår. Noen andelseiere kan benytte oppsparte midler, eller vil kunne ha mulighet til å benytte seg av gunstige låneordninger hos arbeidsgiver eller andre långivere.

På den andre siden er det verdt å merke seg at individuell boligkreditt ikke nødvendigvis vil være rimeligere enn borettslagets fellesgjeld. Dette kan altså innebære at det for mange kan bli dyrere å finansiere en større del av totalprisen individuelt. En IN-ordning vil også øke kostnadene til borettslaget da ordningen krever administrasjon og oppfølging.

ANDELSLEILIGHET MED HØY FELLESGJELD

Ettersom borettslag er delvis finansiert med et felleslån, er det ikke uvanlig at fellesgjelden er høy. Det betyr ikke at du bør styre unna.

Fellesgjeld kan være gunstig grunnfinansiering, spesielt for unge nyetablerte. Det er fordi denne gjelden kan ha gunstigere betingelser enn hva en ung låntaker selv kan oppnå i banken. Men du bør være klar over at i borettslag med høy fellesgjeld, kan bokostnadene fort skyte i været når avdragene begynner å løpe. Sjekk om renten på fellesgjelden er bundet, og eventuelt hvor lenge. Det kan være borettslaget har bundet renten til et høyere nivå enn det du selv kan oppnå.

KAN MAN LEIE UT EN ANDELSLEILIGHET?

I utgangspunktet har du begrenset mulighet til å leie ut boligen din i et borettslag. Generelt sier reglene at du må ha bodd i boligen i minst ett år før den kan leies ut. Du kan heller ikke leie den ut mer enn tre år om gangen. Ett av unntakene er om du må flytte for en midlertidig periode, som for eksempel at du skal studere eller jobbe i en annen by.

Styret i borettslaget må godkjenne leietakere og utleieperioden. Leietakeren får samme plikter som deg og må følge reglene i borettslaget.

DOKUMENTAVGIFT

Dokumentavgift er et gebyr som man må betale til staten når man kjøper en eiendom. Kjøper du bolig i et nyetablert borettslag, må du dekke dokumentavgift for overskjøting av tomten til borettslaget, tilsvarende 2,5 % av andel tomteverdi for din bolig.

LEIE TIL EIE

– EN NY VEI TIL Å NÅ BOLIGDRØMMEN

Usbl ønsker å gi flere muligheten til å komme seg inn på boligmarkedet, og for St. Halvardkvartalet lanserer vi nå konseptet leie til eie på utvalgte leiligheter i prosjektet.

Leie til eie passer for deg som har fast inntekt og betjeningsevne, men som mangler nødvendig egenkapital per i dag. Prisen du kan kjøpe boligen for er fast, og du inngår en opsjonsavtale med mulighet til å kjøpe ut leiligheten i perioden fra du inngår avtalen til 5 år etter innflyttingsdato. Du leier boligen frem til du har spart opp nok egenkapital til å kjøpe den, og får med deg eventuell verdistigning i denne perioden.

Dersom du ikke ønsker å benytte deg av opsjonen, har du ikke bundet deg til å kjøpe boligen. Usbl fortsetter å stå som eier av boligen, og når leiekontrakten avsluttes må du flytte ut.

For å søke om leie til eie må du være medlem i Usbl, og ikke eie en annen bolig. Det vil også bli vurdert om du oppfyller de økonomiske kravene til leie til eie av vår samarbeidspartner DNB. DNB vil også tilby økonomisk rådgivning før tildeling av boligen og i leieperioden din.

Usbl tar forbehold om å endre antall og hvilke leiligheter som skal inngå i konseptet leie til eie.

For mer informasjon om leie til eie gå inn på usbl.no/leie-til-eie.

For å bli medlem i Usbl se usbl.no/blimedlem.

URBANT LIV

Kun illustrasjon. Det tas forbehold om endelig detaljutforming.

Når du flytter inn i ditt nye hjem i St. Halvardkvartalet, får du adresse Nedre Storgate 49-53. Her bor du supersentralt på Bragernes, midt i Drammen by, med alt du trenger rett utenfor døren.

BAKGÅRDEN: Luftig bakgård med god plass for store og små.

Det er bare noen minutters gange til CC kjøpesenter og gågata i Drammen, flere dagligvarebutikker, apotek, postkontor og dyreklinikk. Siden du bor så sentralt, er det også kort avstand til alt fra ulike sports- og klesbutikker, bruktbutikker, samt kafeer og restauranter – og alt du ellers måtte trenge. Universitetet i Drammen ligger en 20 minutters gåtur fra ditt nye hjem. I 2025 ferdigstilles også det nye sykehuset på Brakerøya, bare ti minutter unna St. Halvardkvartalet.

Det fine med å bo på Bragernes er at du ikke behøver å være avhengig av bil for å komme deg rundt i hverdagen. Du kan gå eller sykle til det aller meste, på den måten får du en grønnere hverdag. Ønsker du enda mer storbyliv, kan du ta toget inn til Oslo. Gåturen fra St. Halvardkvartalet til Brakerøya eller Drammen stasjon tar deg ca. et kvarter, og selve togturen er på rett over halvtimen. Vil du i stedet kjøre selv, tar bilturen ca. 40 minutter utenom rushtid. Nærheten til Oslo gjør at mange som bor i Drammen velger å jobbe i hovedstaden. Ellers har Drammen et godt utbygd kollektivtilbud, og det er bussholdeplass rett rundt hjørnet for St. Halvardkvartalet.

MODERNE LEILIGHETER MED HØY STANDARD

Vil du bo sentrumsnært og godt i en splitter ny, lekker bolig bygget for fremtiden? Da må du sjekke ut de flotte, lyse leilighetene i St. Halvardkvartalet.

Les mer om leilighetene på de neste sidene

Kun illustrasjon. Det tas forbehold om endelig detaljutforming.

Her slipper du å bruke tid på vedlikehold og oppussing i mange år fremover, og du har alt du trenger i nærheten. Du får rett og slett en enklere hverdag, enten du bor alene, flytter med familie og barn, eller ønsker deg en mindre og mer lettstelt bolig. Usbl er forretningsfører for borettslaget.

– TIL SAMMEN BESTÅR ST. HALVARDKVARTALET AV 48 LEILIGHETER SOM VARIERER I STØRRELSE FRA 38,5 M² TIL 104,5 M² BRA.

Til sammen består St. Halvardkvartalet av 48 leiligheter som varierer i størrelse fra 38,5 m² til 104,5 m² BRA. Du finner garantert en leilighet som passer deg og ditt behov, enten du går for en smart toroms eller velger den flotte fireromsleiligheten. Kjøper du en av boligene i første etasje, kan du ta med morgenkaffen og nyte den på din egen, private markterrasse. Leilighetene i etasjene over har fine balkonger.

Det er til sammen tre heiser i bygget. I underetasjen er det parkeringskjeller, og det er adkomst med bilheis. I denne etasjen ligger det også boder til alle leilighetene. Det går både heis og trapp opp til leilighetene fra underetasjen.

Kun illustrasjon. Det tas forbehold om endelig detaljutforming.

ÅPEN LØSNING:
Kjøkkenet er romslig med gode muligheter for praktiske løsninger.

SOV: Soverommene er romslige med nok plass til det du trenger.

Kun illustrasjon. Det tas forbehold om endelig detaljutforming.

Kun illustrasjon. Det tas forbehold om endelig detaljutforming.

– PÅ TOPPEN AV ST. HALVARDKVARTALET FINNER DU EN STOR, HERLIG OG SOLRIK TAKTERRASSE, SOM KAN BRUKES AV ALLE BEBOERNE.

STALLEN: Det sjarmerende stallhuset er en del av borettslaget og kan benyttes til ønsket formål.

I bakgården finner du sykkelparkering, og det blir tilrettelagt for lek og moro med lekeapparater til de minste. Fellesarealene blir grønne og trivelige. På bakkeplan plantes det løvtrær og busker. Noe av utearealet blir også overdekket. Det vil bli tatt vare på et gammelt, koselig uthus i bakgården, på den måten får historien være med og prege også det nybygde kvartalet. Du trenger ikke være engstelig for at leilighetene i første etasje vil få mye innsyn fra gaten utenfor. Sokkelhøyden sørger nemlig for at leilighetene ligger nokså skjermet.

På toppen av St. Halvardkvartalet finner du en stor, herlig og solrik takterrasse, som kan brukes av alle beboerne. På takterrassen blir det flere oppholdsplasser og sosiale soner, samt plantekasser med mulighet for å dyrke frem både vintergrønt og sesongblomster. Rundt kanten lages det grønne sedumfelter. Takterrassen er et perfekt sted for å slappe av, nyte utsikten eller slå av en prat med naboen. Hvorfor ikke invitere venner og familie over på utendørs middag når solen skinner?

Alle leilighetene har gjennomtenkte, arealeffektive planløsninger. Du kan glede deg over at ditt nye hjem holder en meget høy standard, med både vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det gjør det lett å ha en behagelig innetemperatur året rundt. Dagens byggeforskrifter sørger for at boligene er underlagt strenge krav til isolering og varmegjenvinning. Dette tjener du som beboer på, da du kan flytte rett inn i energieffektive boliger som har lave oppvarmingskostnader.

TANKER FRA ARKITEKTEN

I kvartalet Nedre Storgate, Søren Lemmichs gate, Engene og St. Halvards gate skal det bygges et nytt leilighetsbygg med 48 leiligheter.

Bygget erstatter eldre bebyggelse, og fullfører kvartalet som et urbant boligkvartal med et skjermet, felles gårdsrom i to nivåer. Inne i gårdsrommet bevares et trivelig, vernet gammelt uthus. I gårdsrommet er det også en overdekket del under utearealet til sameiet mot Engene. Her blir det sykkelparkering.

St. Halvardkvartalet er formet som et sammenhengende bygg med hovedfasader mot Nedre Storgate og St. Halvards gate. Bebyggelsen er brutt opp av et portrom over tre etasjer som gir tilgang til gårdsrommet. Bebyggelsen har også ulike høyder tilpasset fortausnivået rundt kvartalet, med en sokkelhøyde som gir redusert innsyn til leilighetene i 1. etasje. Fasadene er ytterligere visuelt delt og komponert slik at bebyggelsen fremstår med referanser til kvartalets tidligere tomtestruktur. Her spiller farger og balkonger sammen og skaper en spenning. Bebyggelsen er i fire etasjer der fjerde etasje er trukket tilbake fra gateløpene. På taket mot Nedre Storgate er det en stor, felles takterrasse til bruk for alle leilighetene.

Bygget har full kjeller med parkeringsplasser, boder, tekniske rom og en bilheis opp til inn- og utkjøring mot St. Halvards gate. Bilheisen erstatter den bratte rampen som i regelen er tilgangen til parkeringskjelleren. Fra kjelleren er det tre trappe- og heisrom som gir direkte forbindelse til alle leiligheter. Takterrassen nås fra en av heisene og to av trappene.

Ideen bak formgivningen av bebyggelsen er å skape et moderne bygg med en klar referanse til tradisjonell kvartals-bebyggelse. Fasadene er komponert med utforming av balkonger og fasaderelieff for et spennende eksteriør mot gateløpene. Inn mot gårdsrommet er utformingen roligere, her skal aktiviteten på bakkeplan få være i fokus.

Fasadene pusses i tradisjonelle farger; oker som murbebyggelsen som erstattes, en dus hvit og en grå kontrastfarge. På inntrukne felt mot balkonger og i fjerde etasje kles veggene med et lunt trepanel. Balkongene får glassrekkverk som demper støy fra gate, og som bearbeides slik at de ikke blir gjennomsiktige i full høyde. Slik skjermes innsynet til balkongene og rommene bak disse. Vinduene er store og med ekstra høyde, spesielt mot stue og kjøkken.

Leilighetene har stor variasjon i utforming og størrelse, her er det vektlagt å gi muligheter for ulike behov og preferanser. Alle leilighetene nås trinnfritt fra garasje og fra inngangspartiene, via trapp og heis. Trapperommene vender mot gårdsrommet og er lyse og trivelige. Gangtrafikk ledes inn i gården og derfra til inngangsdørene, som gir aktivitet i gården og en skjermet, privat inngangssituasjon.

Kun illustrasjon. Det tas forbehold om endelig detaljutforming.

DIN STIL, DITT VALG

Tiden fra du kjøper leilighet og frem til boligen i St. Halvardkvartalet er innflytningsklar, kan du bruke på å planlegge interiør og møblering.

Hvordan vil du at ditt nye hjem skal se ut? Hvilke farger og hvilken stil liker du, og hva passer med det du allerede har fra før? Vi vil gjøre det enklere for deg å finne din personlige stil allerede før du flytter inn. Når du kan være med på å sette ditt preg på boligen, vil leiligheten raskt føles som hjemme, og du vil trives enda bedre. Du kan derfor velge mellom tre ulike farger på veggene uten ekstra kostnad. I tillegg får alle leilighetene stilig og tidsriktig 1-stavs eikeparkett på gulvet i gang, på stue/kjøkken og på soverom. Badet vil kles i moderne, store fliser på 60 x 60 cm, både gulv og vegger.

Kanskje tar du steget og skaffer deg en større leilighet med mer plass enn der du bor nå? Eller flytter du fra stor enebolig med hage til fordel for en mindre, mer praktisk og lettstelt leilighet? Uansett er det lurt å bruke tiden frem mot flytting smart. Planlegg godt, slik at du får det akkurat som du vil ha det. Finn ut hva du vil ta med deg videre, hva du ikke trenger samt hva du ønsker deg. Så er det bare å glede seg til å pakke flyttelasset og innrede din helt nye, strøkne leilighet på Bragernes.

NYTT NABOLAG I HISTORISK STRØK

Kun illustrasjon. Det tas forbehold om endelig detaljutforming.

Når du flytter inn i St. Halvardkvartalet i Nedre Storgate, bor du i et område med en lang og spennende historie. I dag er gaten, som ligger sentralt på Bragernes i Drammen sentrum, stille og rolig, med lite trafikk.

Tidligere het Nedre Storgate Fremgaten, før strekningen i 1866 endret navn til Rådhusgaten. Noen år senere fikk strekningen igjen et nytt navn, Nedre Storgate.

Selve området har en lang historie, her har det bodd folk helt siden middelalderen. Bragernes har fått navnet sitt etter gården Brakar, men denne forsvant rundt år 1600. Bragernes kirke ble reist på samme sted, og kirken skulle være for gårdene som lå nord for Drammenselva.

Bragernes var grunnlagt som et ladested tilknyttet Christiania, og området ble etter hvert til en by. I 1811 ble området slått sammen med ladestedet Strømsø til en egen bydel i Drammen. I 1866 ble store deler av bydelen ødelagt av brann, og flere hundre eiendommer samt kirken forsvant. Samme år ble Drammen park anlagt på Bragernes. I 1871 ble det bygget en ny kirke i nygotisk stil ved Bragernes torg. Like ved kirken finner du noen gamle, flotte bygninger med karakteristiske tårn, dette er den gamle brannstasjonen og det gamle rådhuset.

I HJERTET AV DRAMMEN

Det fine med å bo midt i en by er at du enkelt kan benytte deg av alt som skjer av små og store arrangementer og kulturtilbud.

Du kan raskt stikke bort og handle det du trenger, drikke kaffe på en benk, nyte lunsj på en kafé eller møte venner på konsert. Her har du grønne parker og Drammenselva like ved. Bragernes Torg, som ligger bare en liten gåtur unna St. Halvardkvartalet, er ikke bare Norges, men Nord-Europas lengste torg! I flere hundre år har torget vært stedet å besøke når man er på handlerunde. Også i dag er det liv på torget. Her ligger fine butikker og hyggelige serveringssteder, og når kalenderen viser desember tennes julegrana på torget. Bragernes torg er en sosial møteplass – ja, et pulserende hjerte midt i byen!

BILDE: Bragernes torg

BILDE: Sesongens fineste blomster finner du hos de hyggelige blomsterhandlerne på torget.

BRAGERNES TORG ER EN SOSIAL MØTEPLASS – JA, ET PULSERENDE HJERTE MIDT I BYEN!

KULTURLIVET

Er du glad i god mat og drikke, liker å gå på konserter og oppleve dyktige artister live? Siden St. Halvardkvartalet ligger midt i Drammen, har du mange koselige kafeer og restauranter i umiddelbar nærhet. Det samme gjelder kino, bibliotek og teater. Drammens Teater og Union Scene byr på spennende arrangementer, konserter og teaterforestillinger.

– MINNEVERDIGE KULTUROPPLEVELSER VENTER!

Det er bare å slenge på seg jakken og rusle bort når du ønsker nye opplevelser. Den sentrale beliggenheten gjør det enkelt å benytte seg av byens kulturtilbud og følge impulsen! Siden du ikke behøver å sette av tid til oppussing av din nye bolig, kan du prioritere å gjøre det du liker aller best, enten det er å se på film, lese bøker, gå på festivaler eller lignende. Mange interessante og minneverdige kulturopplevelser venter!

UNION SCENE: De gode konsertopplevelsene får du på Union Scene.

TEATER OG SHOW: Ærverdige Drammen teater har flotte oppsetninger året rundt.

ELVELANGS

STRANDPROMENADEN: Elveparken langs Drammenselva er naturlig sted for rekreasjon.

Drammenselva går gjennom Bragernes og Drammen sentrum, og det er bare et par hundre meter å gå fra St. Halvardkvartalet og ned til elvebredden.

KORT VEI: Strandpromenaden er et steinkast unna.

Dette er et hyggelig turområde med flere brygger. Rett på den andre siden av elva ligger Marienlyst idrettspark. Her finner du friidrettsanlegg, idrettshall, tennisbane og fotballbaner. Om vinteren kan du gå på skøyter også! Eller hva med en oppfriskende svømmetur i Drammensbadet? Her finner du flere flotte bassenger, både innendørs og utendørs, og badet kan skilte med både treningsstudio og velværeavdeling. Langs elva er det dessuten hyggelig å gå tur, du kan sykle, jogge eller bare sette deg på en benk, slappe av og titte på folkelivet. Er det fint vær kan du pakke håndkle og badetøy og ta en avkjølende dukkert på en av badeplassene elvelangs. Når du føler for en liten pause, finnes det flere hyggelige kafeer i området. Eller hvorfor ikke ta med deg niste og kaffe på termos og nyte utsikten og folkelivet på en av de hyggelige rasteplassene langs elven?

KORT VEI TIL VAKKER NATUR

Like bak St. Halvardkvartalet, ligger Bragernesåsen. Det vil si at du har marka i nærheten – perfekt for deg som har en aktiv fritid og som liker å være ute i naturen, gå på ski, sykle eller gå turer.

Drammensmarka kan by på milevis med flotte, preparerte langrennsløyper vinterstid, og Konnerudmarka har en aktiv skiklubb. Både Drammensmarka og Finnemarka gir deg fine turopplevelser året rundt, enten du drar på dagstur eller pakker med deg sovepose og telt. Her er det mye vakker natur å utforske!

Er du glad i å stå på slalåm, kan du stikke bort til Aronsløypa, her finner du perfekt preparerte slalåmbakker om vinteren. Om sommeren kan du gå på de fine turstiene i skogen. Er det terrengsykling som opptar deg, ligger alt til rette for det - kort vei fra den nye leiligheten din.

Det populære utfartsmålet Åspaviljongen ligger i Brageråsen, og herfra har du flott utsikt over Drammensområdet. Turen opp byr på flere fine utkikkspunkter og benker, og på toppen ligger en restaurant med historie helt tilbake til 1880-årene.

En annen kjent turistattraksjon er Spiralen, en spiralformet tunnel som tar deg gjennom fjellet og opp til Spiraltoppen. Tunnelen sto ferdig tidlig på 60-tallet og regnes i dag som en av verdens ti mest spesielle tunneler! På toppen ligger Skansen, og her kan du nyte utsikten over byen og dalen. På Skansen finner du både restaurant og et friluftsmuseum, og området regnes som det fineste utsiktspunktet i Drammen. Mange bruker også dette stedet som utgangspunkt for turer på ski eller til fots i Finnemarka eller Bragernesåsen.

En skjult perle i Drammen er den vakre kolonihagen som ligger på Toppenhaug. Hit er det fint å sykle - ta med deg hele familien og gled deg over de flotte utsiktspunktene og lekemulighetene på veien. Start turen ved Bragernes torg, fortsett gjennom den idylliske kolonihagen og videre inn gjennom skogen til Kloptjern. Husk å pakke badetøy, sommerstid er nemlig dette en herlig badeplass.

Ellers byr Drammen på mange ulike idretts- og fritidstilbud, midt i blinken for deg som foretrekker mer organisert aktivitet. Sjekk på nett for å få en oversikt over de ulike aktivitetene som finnes, drammenkommune.no.

KORT AVSTAND TIL DET MESTE

VARER OG TJENESTER

1.	CC Drammen	400 m
2.	Gågata	400 m
3.	Post i butikk	400 m
4.	Baker Hansen	400 m
5.	Boots Apotek	400 m
6.	Vinmonopol	400 m
7.	Circle K Bragernes	400 m

TRENING OG FRITID

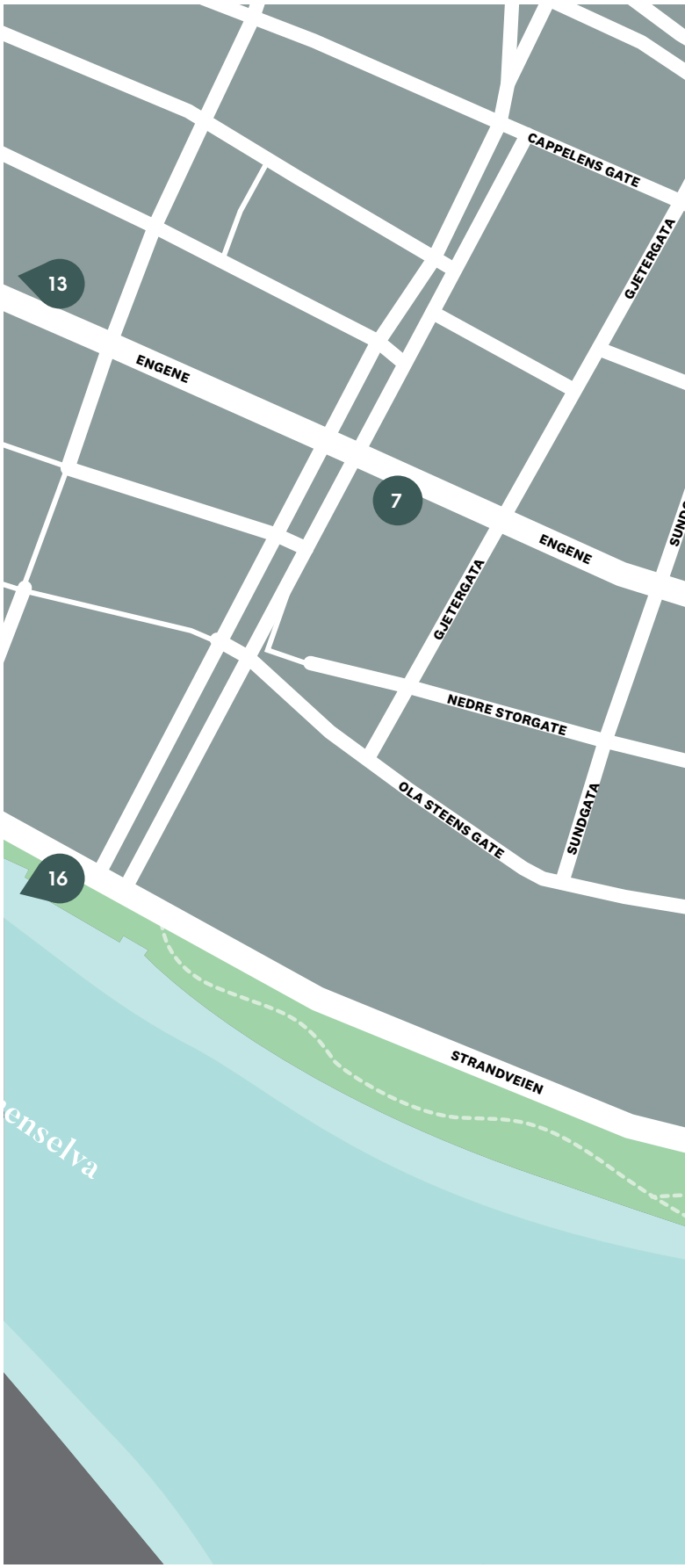
8.	SATS	400 m
9.	Drammenselva friluftsområde	200 m
10.	Bragernes strand	200 m

SKOLER OG BARNEHAGER

11.	Bragernes strand barnehage	200 m
12.	Bragernes skole	1,3 km
13.	Børresen ungdomsskole	1,7 km
14.	Videregående skoler	1,6 km

TRANSPORT

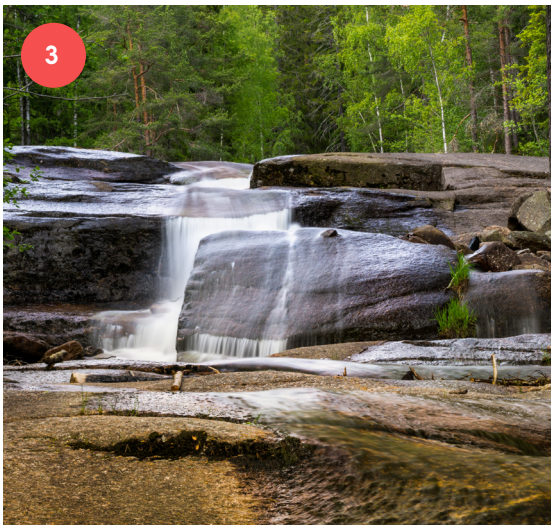
15.	Buss: Losjeplassen	120 m
16.	Drammen stasjon	1,2 km
17.	Brakerøya stasjon	1,1 km
18.	Nye Drammen sykehus	900 m
19.	Oslo S	42,3 km



SUNDGATA
CAPPELENS GATE
THORNEGATA
Engene Park
PRINS OSCARS GATE
ST. HALVARDS GATE
ENGENE
NEDRE STORGATE
LOSJEPLASSEN
TOMTEGATA
SØREN LEMMICHS GATE
STRANDVEIEN
HOLMENBRUA
E18
Drammenselva
ST. H
12
15
17
18
5
4
1
6
3
8
2
11
10
9
19

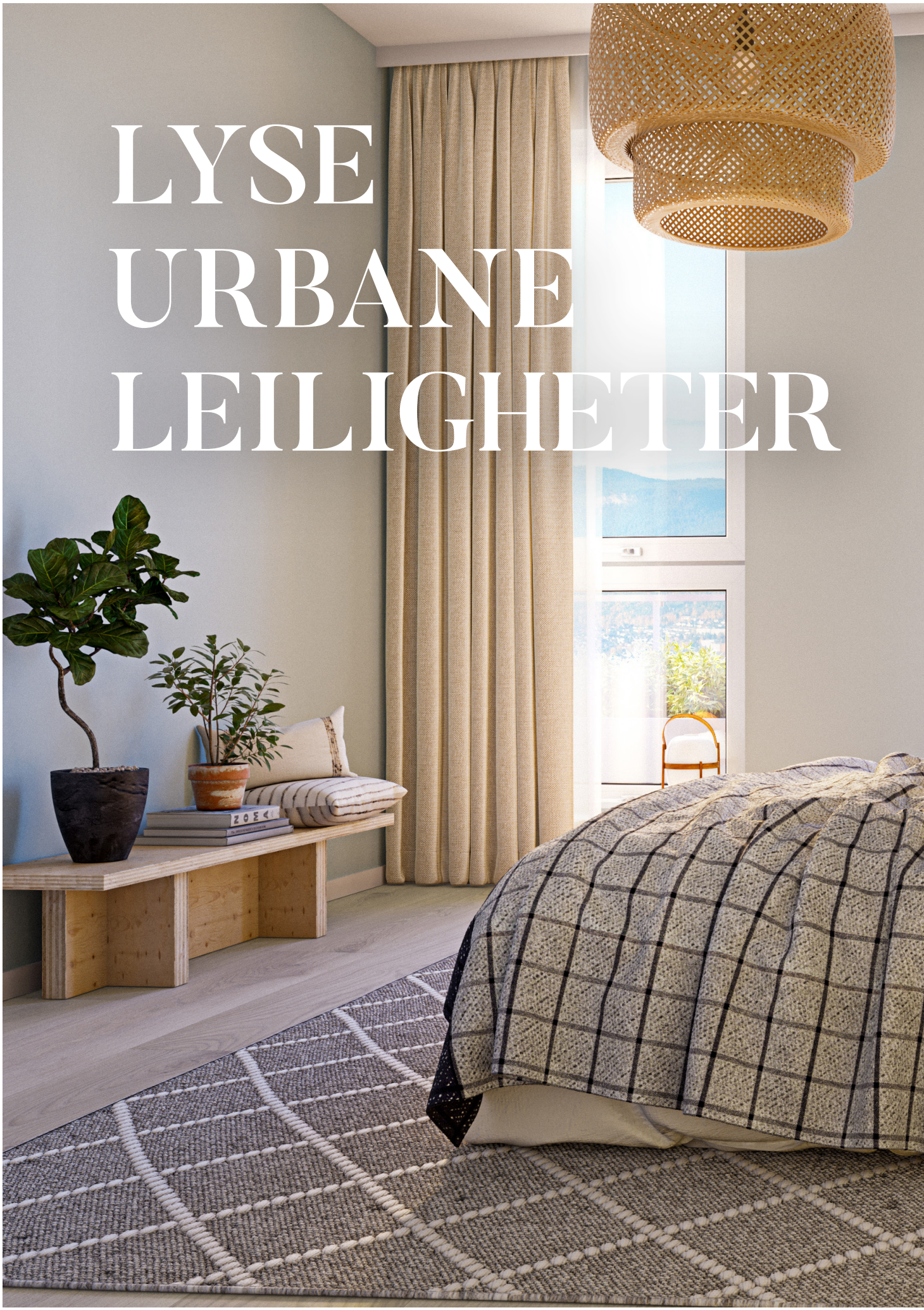
Kun illustrasjon. Det tas forbehold om endelig deltaljutforming.

BO SENTRALT MED KORT VEI TIL ALT DRAMMEN HAR Å BY PÅ



1 – Sjøbodene langs Drammenselva, **2** – Y-brua, **3** - Kjøsterdjuvet, **4** - Drammen stasjon

LYSE URBANE LEILIGHETER



Kun illustrasjon. Det tas forbehold om endelig deltaljutforming.

SYKKELPARKERING
ENGENE 64A
Portrom
RENOVASJON

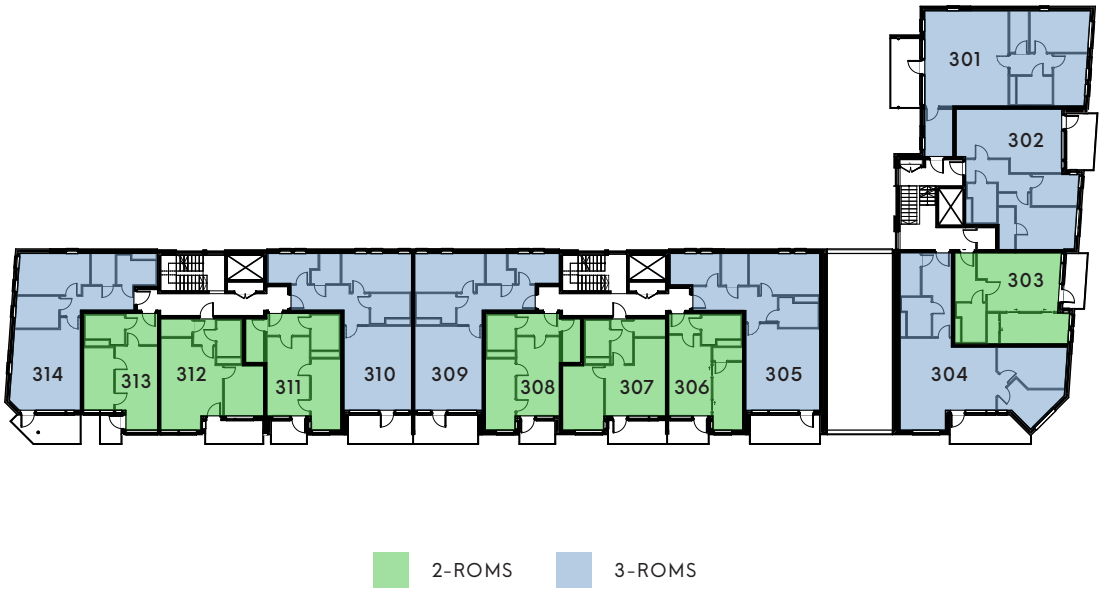
Kun illustrasjon. Det tas forbehold om endelig deltaljutforming.

ETASJE 1

Leilighet	Antall rom	Størrelse BRA
101	3	84 m²
102	2	65,5 m²
103	3	84 m²
104	3	65,5 m²
105	2	50 m²
106	2	47,5 m²
107	3	66 m²
108	2	52,5 m²
109	2	52,5 m²
110	3	62 m²
111	3	47 m²
112	2	38,5 m²
113	3	70 m²

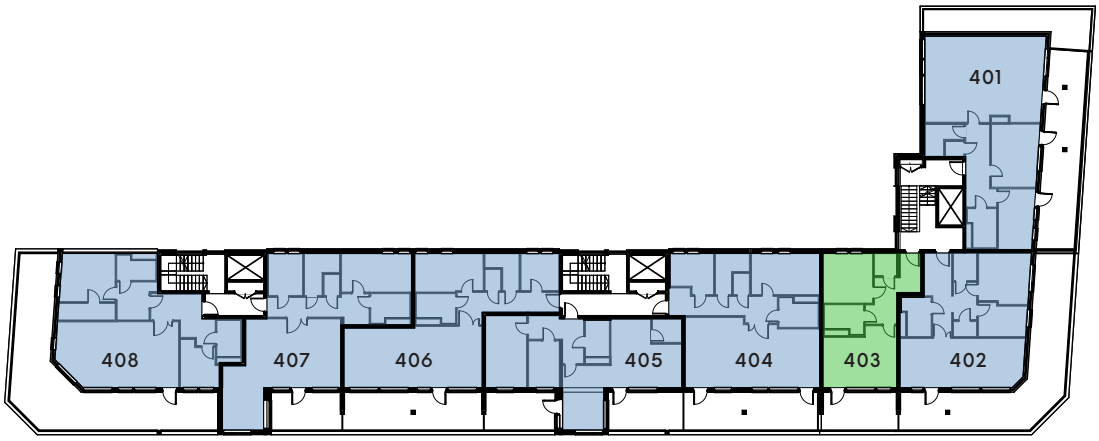
ETASJE 2

Leilighet	Antall rom	Størrelse BRA
201	3	83 m²
202	3	68,5 m²
203	4	104,5 m²
204	3	76,5 m²
205	2	39,5 m²
206	3	47,5 m²
207	2	44 m²
208	3	71 m²
209	3	71 m²
210	2	44 m²
211	2	47 m²
212	2	38,5 m²
213	3	70 m²



ETASJE 3

Leilighet	Antall rom	Størrelse BRA
301	3	84 m²
302	3	70,5 m²
303	2	48,5 m²
304	3	82 m²
305	3	76,5 m²
306	2	39,5 m²
307	3	47,5 m²
308	2	44 m²
309	3	71 m²
310	3	71 m²
311	2	44 m²
312	2	47 m²
313	2	38,5 m²
314	3	70 m²



2-ROMS 3-ROMS

ETASJE 4

Leilighet	Antall rom	Størrelse BRA
401	3	102,5 m²
402	3	79,5 m²
403	2	54 m²
404	3	95 m²
405	3	77 m²
406	3	88,5 m²
407	3	92,5 m²
408	3	96 m²

2-ROMS

2-ROMS MED MODERNE LØSNINGER

Er du ny på boligmarkedet og på jakt etter ditt aller første hjem, som du skal eie helt selv? Bor du alene, eller planlegger å flytte sammen med kjæresten på sikt? Ta en titt på de fine, smarte toromsleilighetene i St. Halvardkvartalet. Størrelsen på disse boligene varierer fra 38 til 66 m² BRA.

Se våre flotte 2-roms på de neste sidene

Til sammen bygges det 18 toroms-leiligheter med entré, ett soverom, åpen stue- og kjøkkenløsning samt et flott, splitter nytt bad. Leilighetene har romslig balkong eller markterrasse, avhengig av hvilken etasje boligen ligger i. I første etasje kan noen av leilighetene friste med både markterrasse og balkong! Flere av boligene er gjennomgående.

– DE STØRSTE LEILIGHETENE HAR KJØKKEN I VINKELFORM. DET ÅPNE STUE- OG KJØKKENROMMET KAN FINT MØBLERES MED BÅDE SPISESTUE, SOFA OG TV-MØBEL.

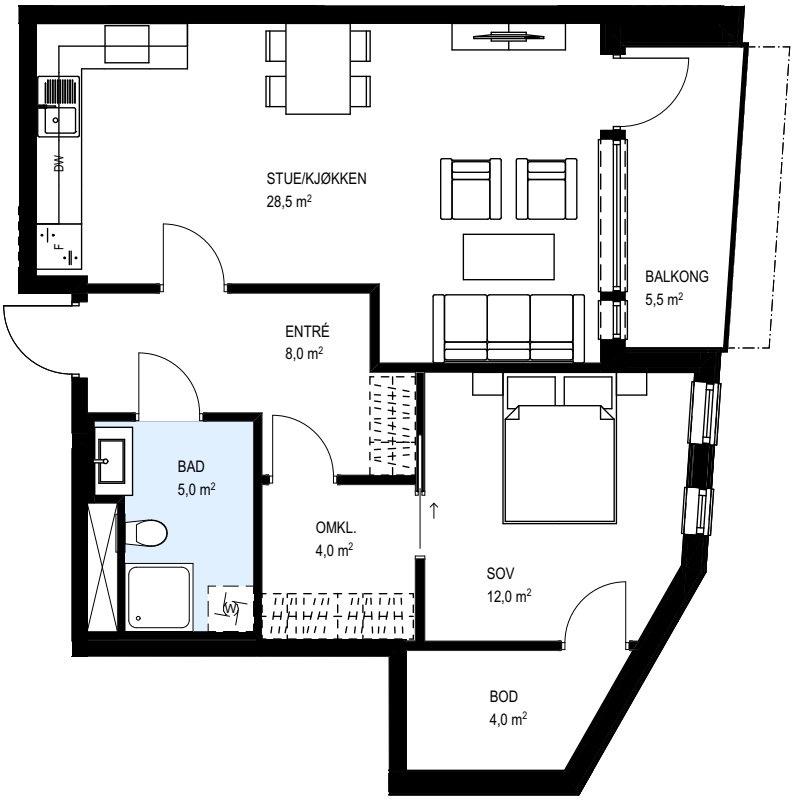
De største leilighetene har kjøkken i vinkelform. Det åpne stue- og kjøkkenrommet kan fint møbleres med både spisestue, sofa og TV-møbel. Store, ekstra høye vinduer slipper inn mye lys og gjør boligen luftig og trivelig. De fleste leilighetene har også en innvendig bod, i tillegg til bodplass i kjelleretasjen. Det er dessuten mulighet for garderobeløsning på soverommet. Praktisk oppbevaring er viktig, og i disse leilighetene er det enkelt å utnytte plassen smart.

Leilighetene passer veldig fint både til deg som er i midten av 20-årene så vel som til deg som er godt voksen. Når du kjøper en helt ny bolig som ingen har bodd i før, slipper du dessuten å bekymre deg for at det skal dukke opp tidkrevende og kostbare oppussingsprosjekter i mange år fremover. Du kan i stedet bruke fritiden din på de tingene du liker best, som hobbyer, venner og familie.

ÅPEN LØSNING: Lys og praktisk løsning som gir god romfølelse.

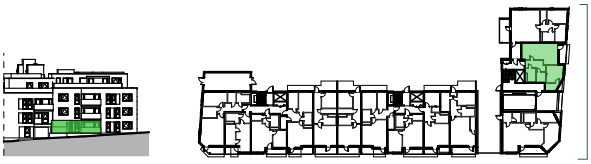
BAD: Praktisk bad med lekre fliser.

LEILIGHET 102

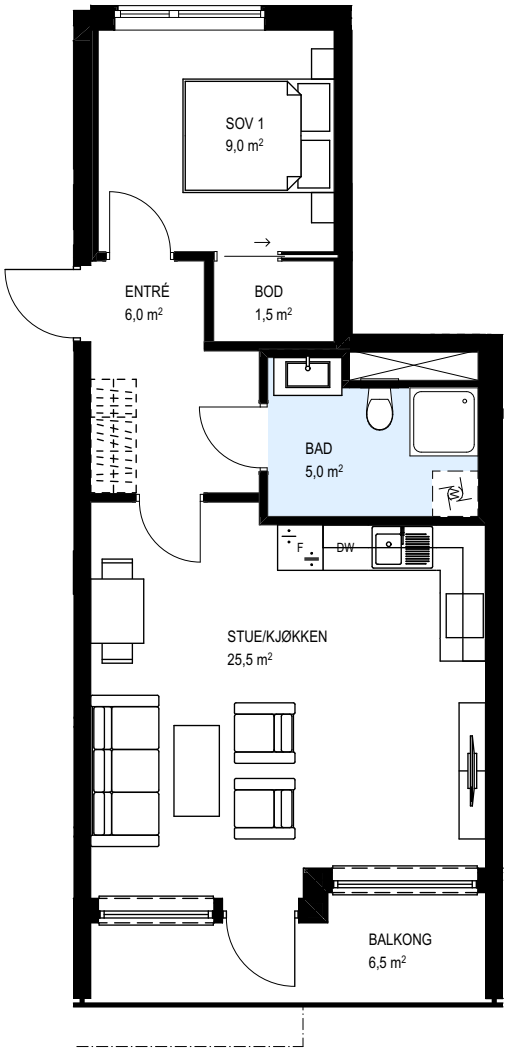


MÅLESTOKK 1:100

ETASJE	ROM	BRA	P-ROM
1	2	65,5 m²	60 m²

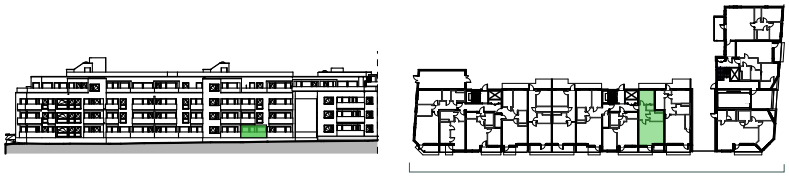


LEILIGHET 105

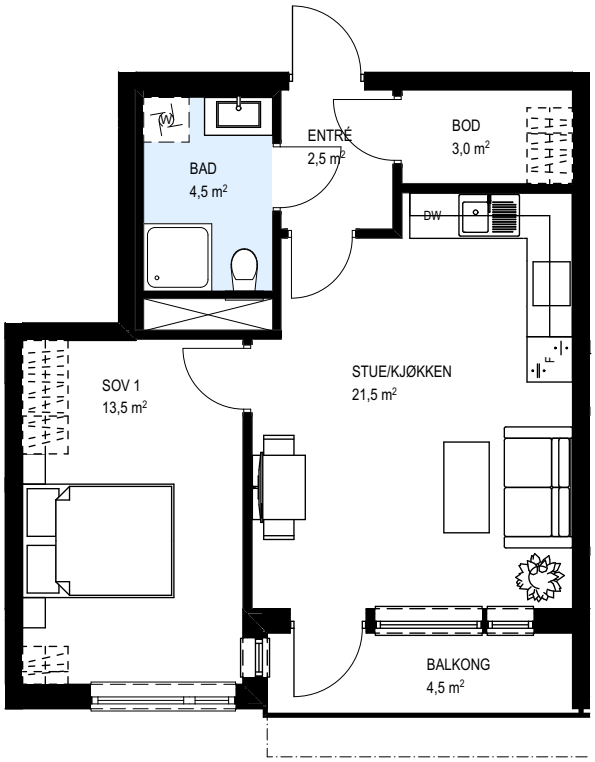


MÅLESTOKK 1:100

ETASJE	ROM	BRA	P-ROM
1	2	50 m²	47 m²

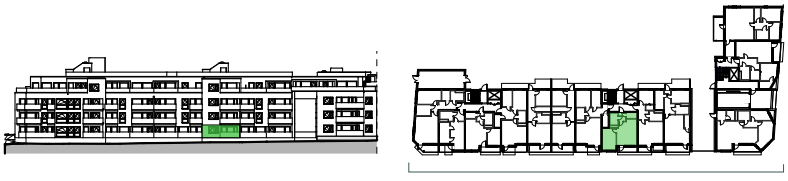


LEILIGHET 106

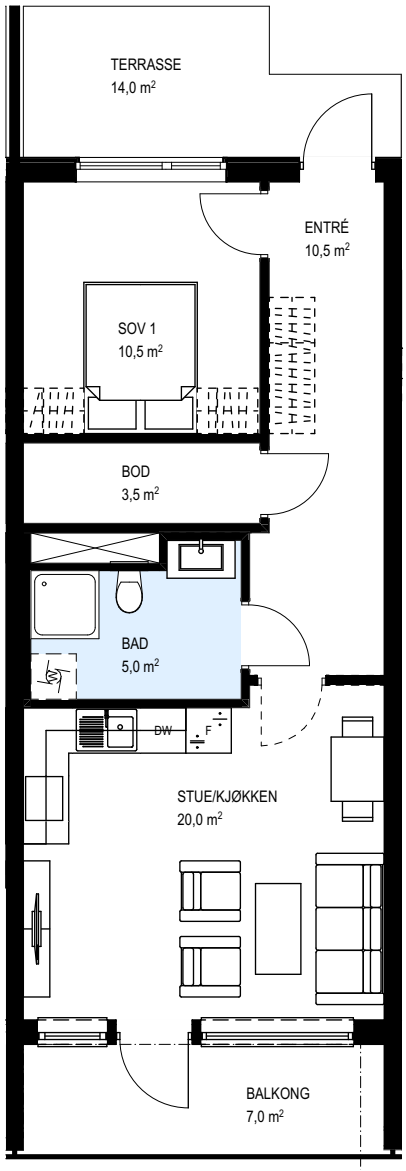


MÅLESTOKK 1:100

ETASJE	ROM	BRA	P-ROM
1	2	47,5 m²	43 m²

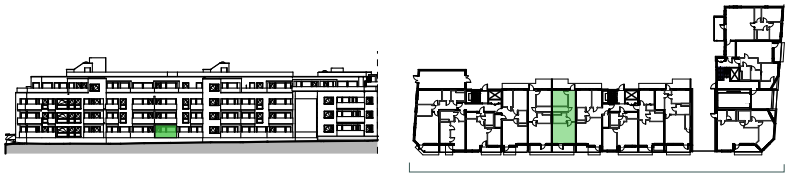


LEILIGHET 108



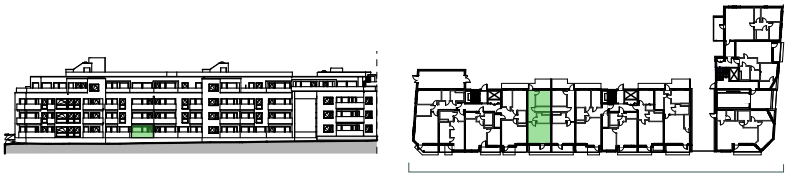
MÅLESTOKK 1:100

ETASJE	ROM	BRA	P-ROM
1	2	52,5 m²	47,5 m²

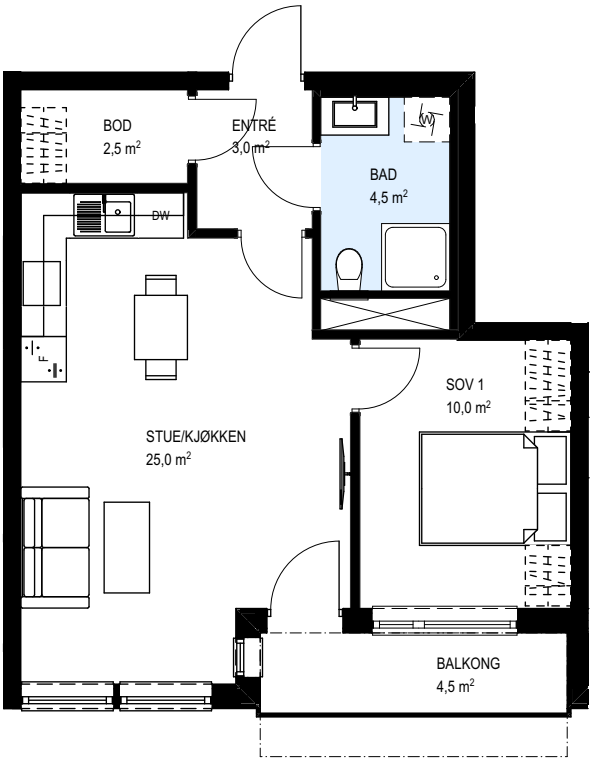


LEILIGHET 109

ETASJE	ROM	BRA	P-ROM
1	2	52,5 m²	47,5 m²

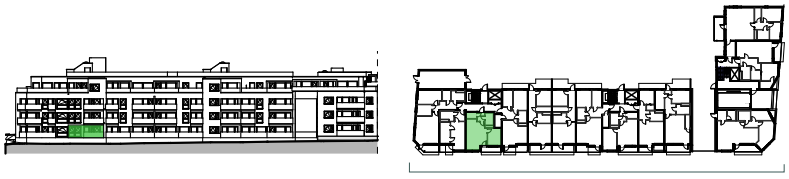


LEILIGHET 111

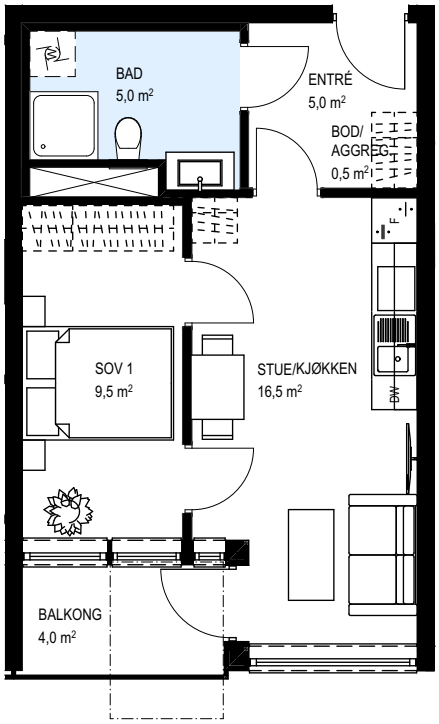


MÅLESTOKK 1:100

ETASJE	ROM	BRA	P-ROM
1	2	47 m²	43 m²

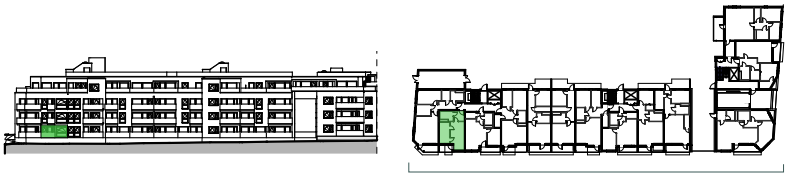


LEILIGHET 112

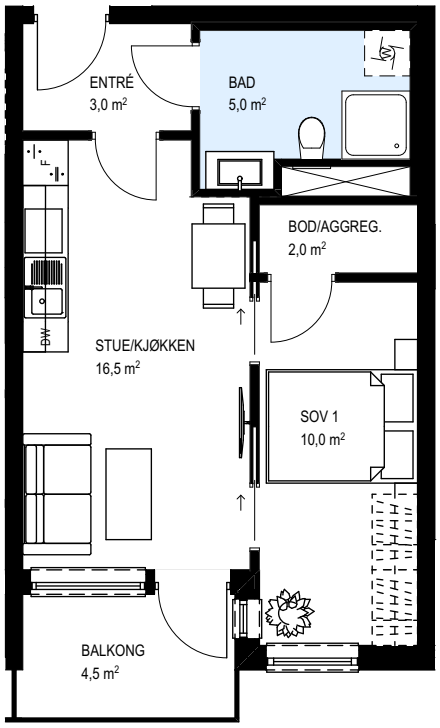


MÅLESTOKK 1:100

ETASJE	ROM	BRA	P-ROM
1	2	38,5 m²	37 m²

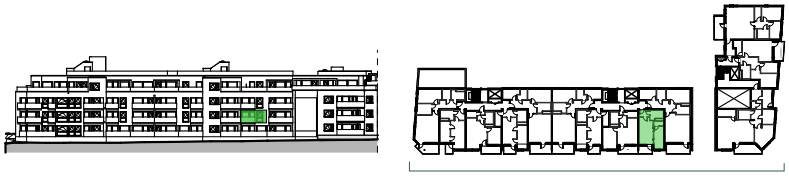


LEILIGHET 205

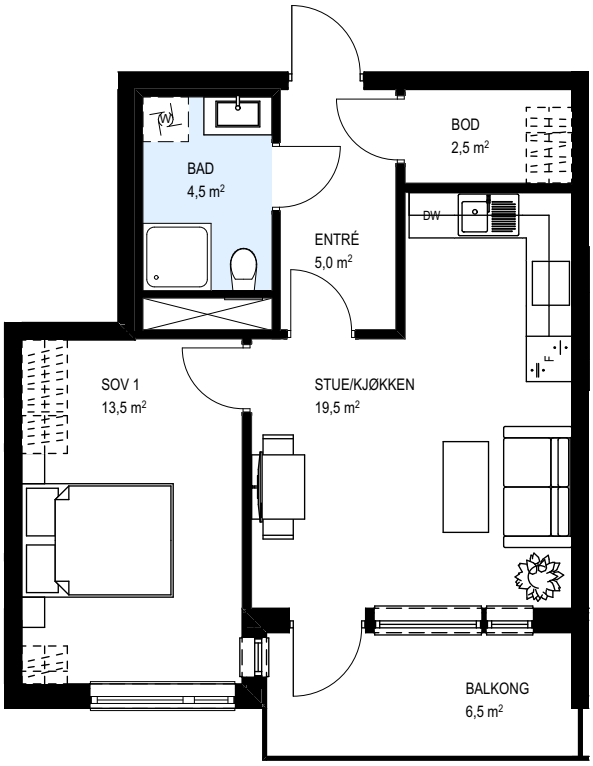


MÅLESTOKK 1:100

ETASJE	ROM	BRA	P-ROM
2	2	39,5 m²	36 m²

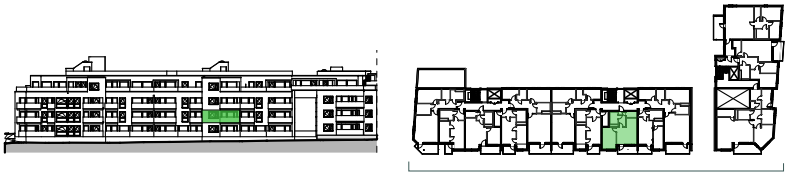


LEILIGHET 206

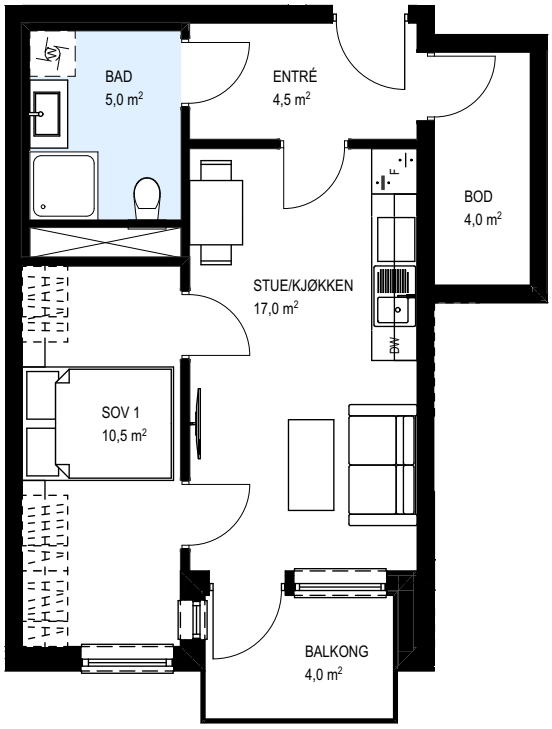


MÅLESTOKK 1:100

ETASJE	ROM	BRA	P-ROM
2	2	47,5 m²	43 m²

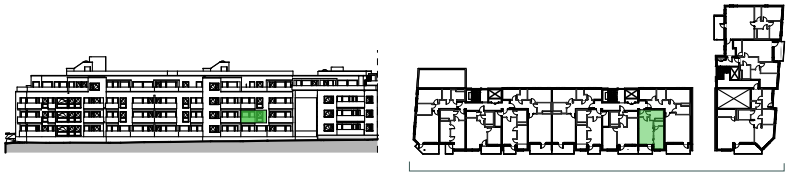


LEILIGHET 207

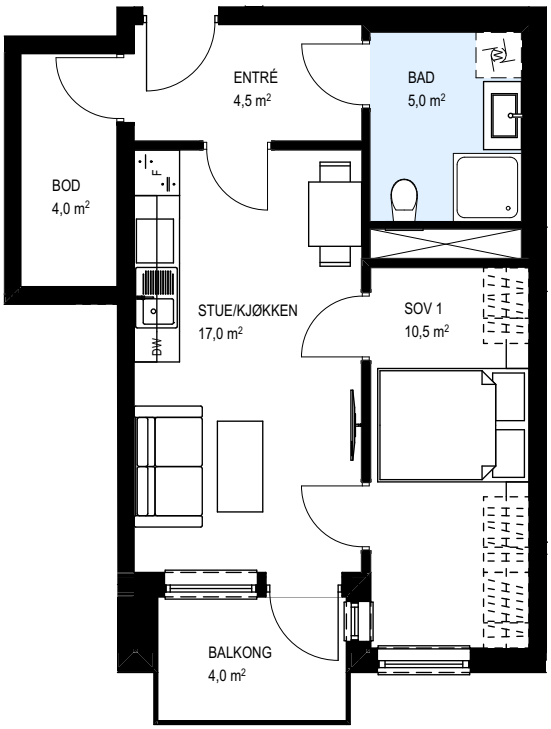


MÅLESTOKK 1:100

ETASJE	ROM	BRA	P-ROM
2	2	44 m²	38 m²

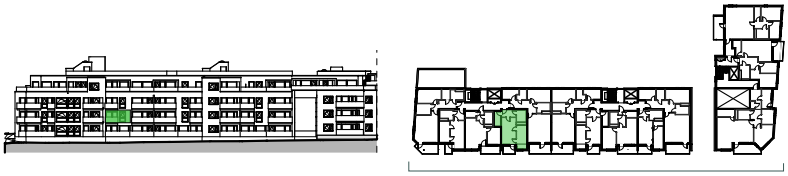


LEILIGHET 210

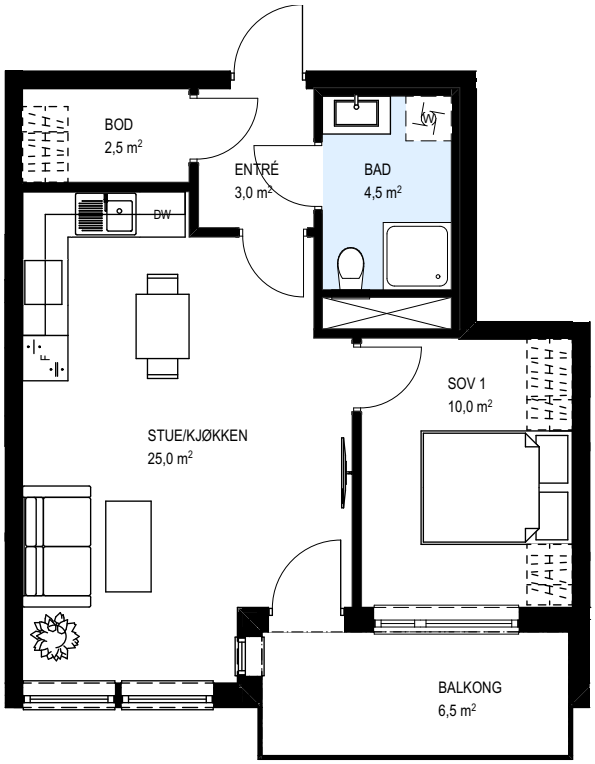


MÅLESTOKK 1:100

ETASJE	ROM	BRA	P-ROM
2	2	44 m²	38 m²



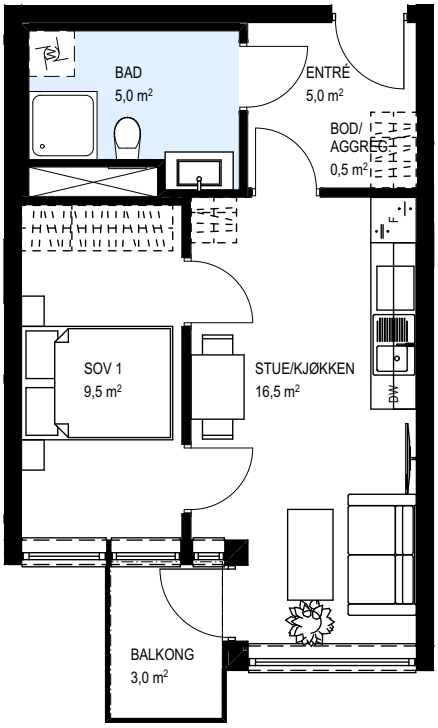
LEILIGHET 211



MÅLESTOKK 1:100

ETASJE	ROM	BRA	P-ROM
2	2	47 m²	43 m²

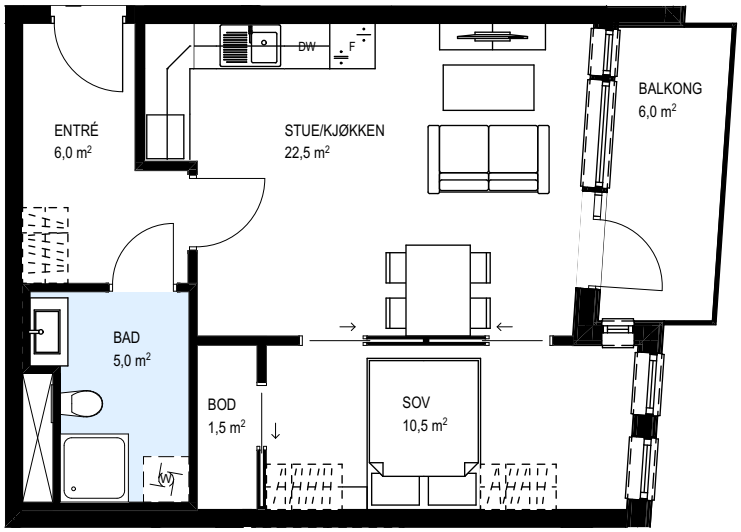
LEILIGHET 212



MÅLESTOKK 1:100

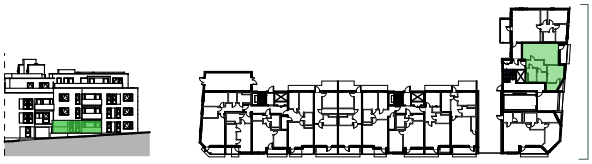
ETASJE	ROM	BRA	P-ROM
2	2	38,5 m²	37 m²

LEILIGHET 303

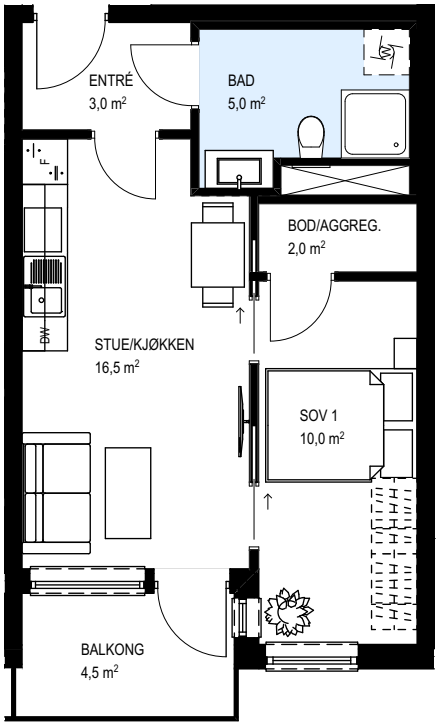


MÅLESTOKK 1:100

ETASJE	ROM	BRA	P-ROM
3	2	48,5 m²	45,5 m²

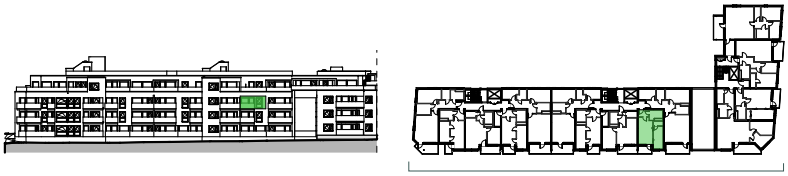


LEILIGHET 306

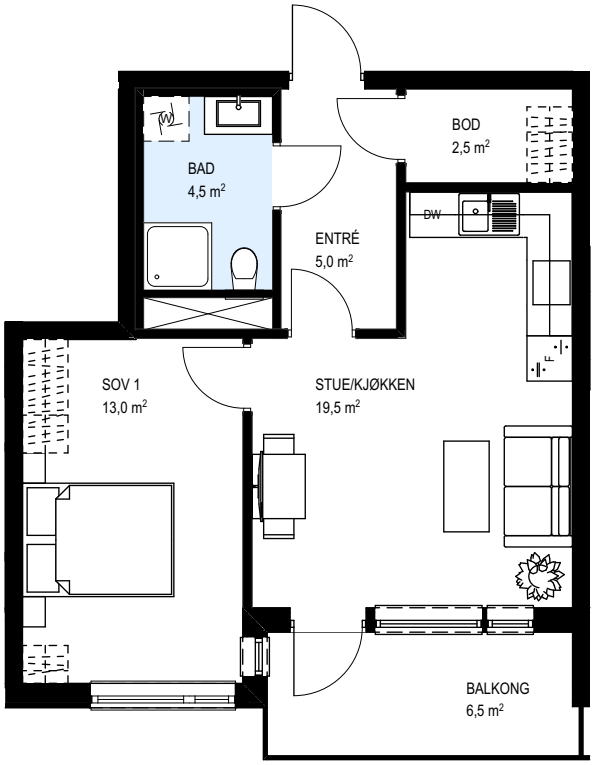


MÅLESTOKK 1:100

ETASJE	ROM	BRA	P-ROM
3	2	39,5 m²	36 m²

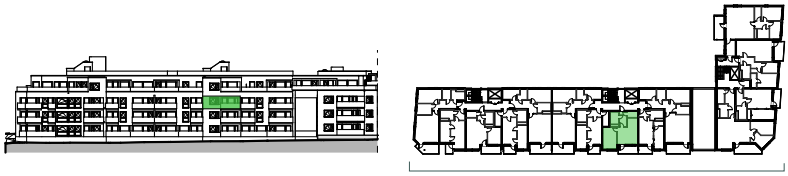


LEILIGHET 307

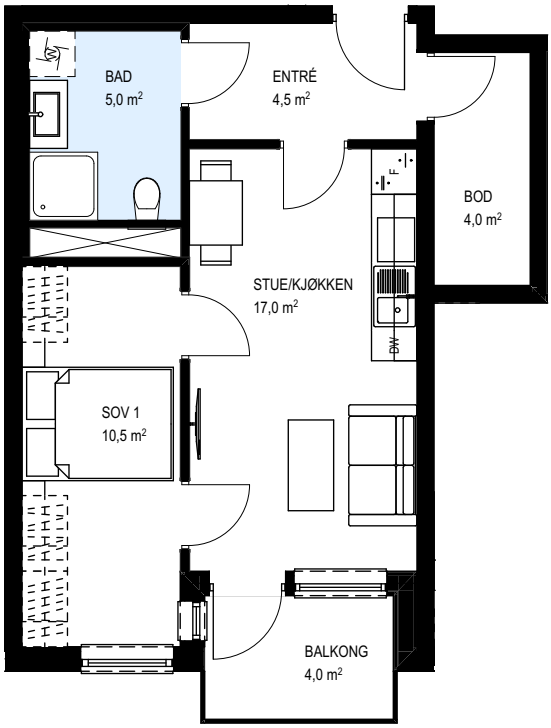


MÅLESTOKK 1:100

ETASJE	ROM	BRA	P-ROM
3	2	47,5 m²	43 m²

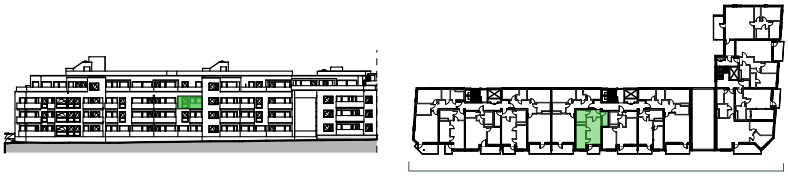


LEILIGHET 308

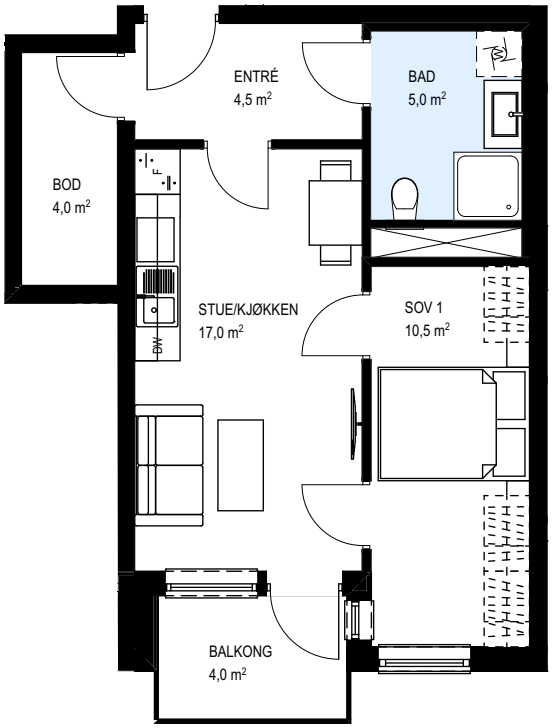


MÅLESTOKK 1:100

ETASJE	ROM	BRA	P-ROM
3	2	44 m²	38 m²

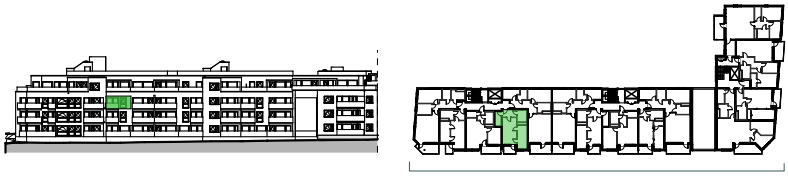


LEILIGHET 311

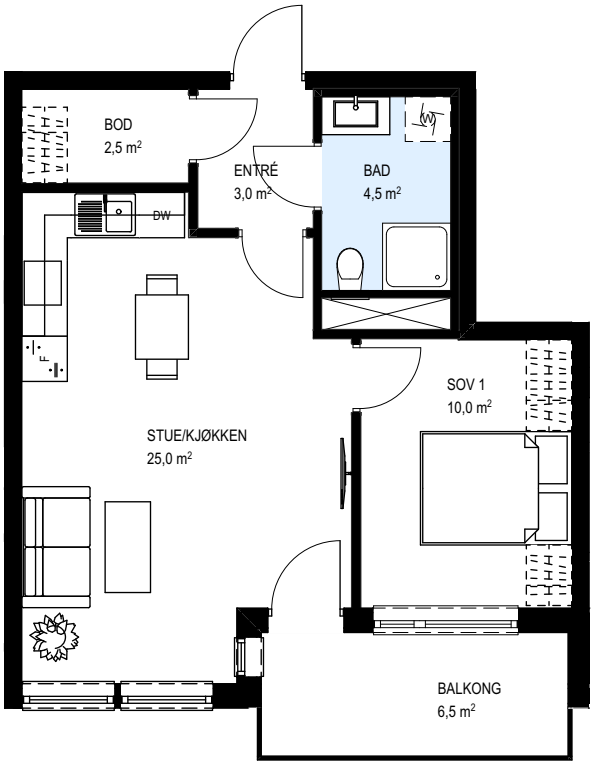


MÅLESTOKK 1:100

ETASJE	ROM	BRA	P-ROM
3	2	44 m²	38 m²



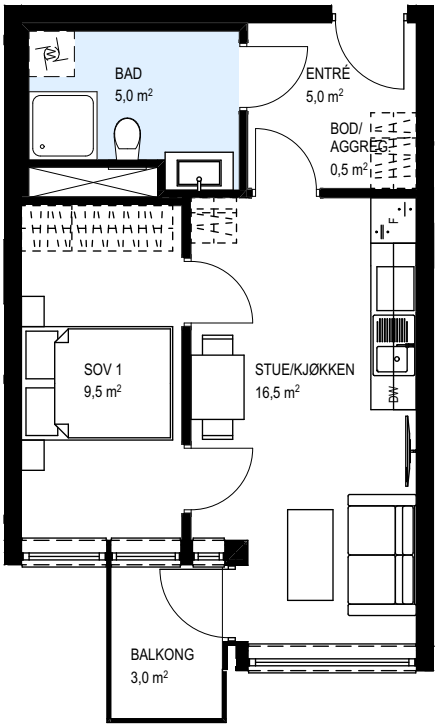
LEILIGHET 312



MÅLESTOKK 1:100

ETASJE	ROM	BRA	P-ROM
3	2	47 m²	43 m²

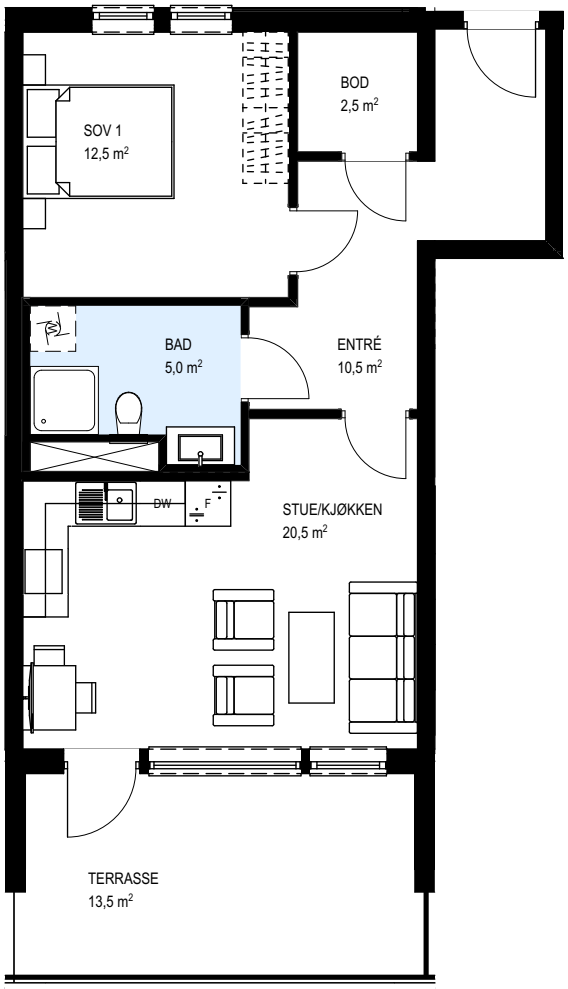
LEILIGHET 313



MÅLESTOKK 1:100

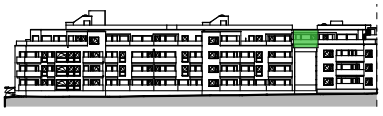
ETASJE	ROM	BRA	P-ROM
3	2	38,5 m²	37 m²

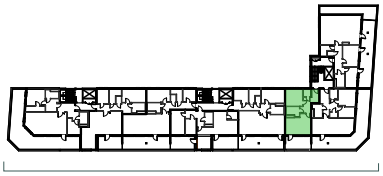
LEILIGHET 403



MÅLESTOKK 1:100

ETASJE	ROM	BRA	P-ROM
4	2	54 m²	49,5 m²





Kun illustrasjon. Det tas forbehold om endelig deltaljutforming.

BO ROMSLIG OG GODT I EN 3-ROMS

Har du/dere bruk for et ekstra soverom, som kan brukes når gjester kommer på overnattings-besøk? Eller står muligheten for et hyggelig hjemmekontor høyt på ønskelisten? St. Halvard-kvartalet består av 29 flotte treromsleiligheter på 65 til 101 m² BRA.

Se våre flotte 3-roms på de neste sidene

Disse leilighetene har entré, to soverom av god størrelse og med mulighet for garderobeløsninger, og en åpen stue- og kjøkkenløsning. Leilighetene har flotte balkonger med varierende størrelse – helt opp til ca. 66 m². Alle leilighetene har en praktisk, innvendig bod, i tillegg til bodplass i kjelleretasjen. Det er også anledning til å kjøpe garasjeplass i parkeringskjelleren.

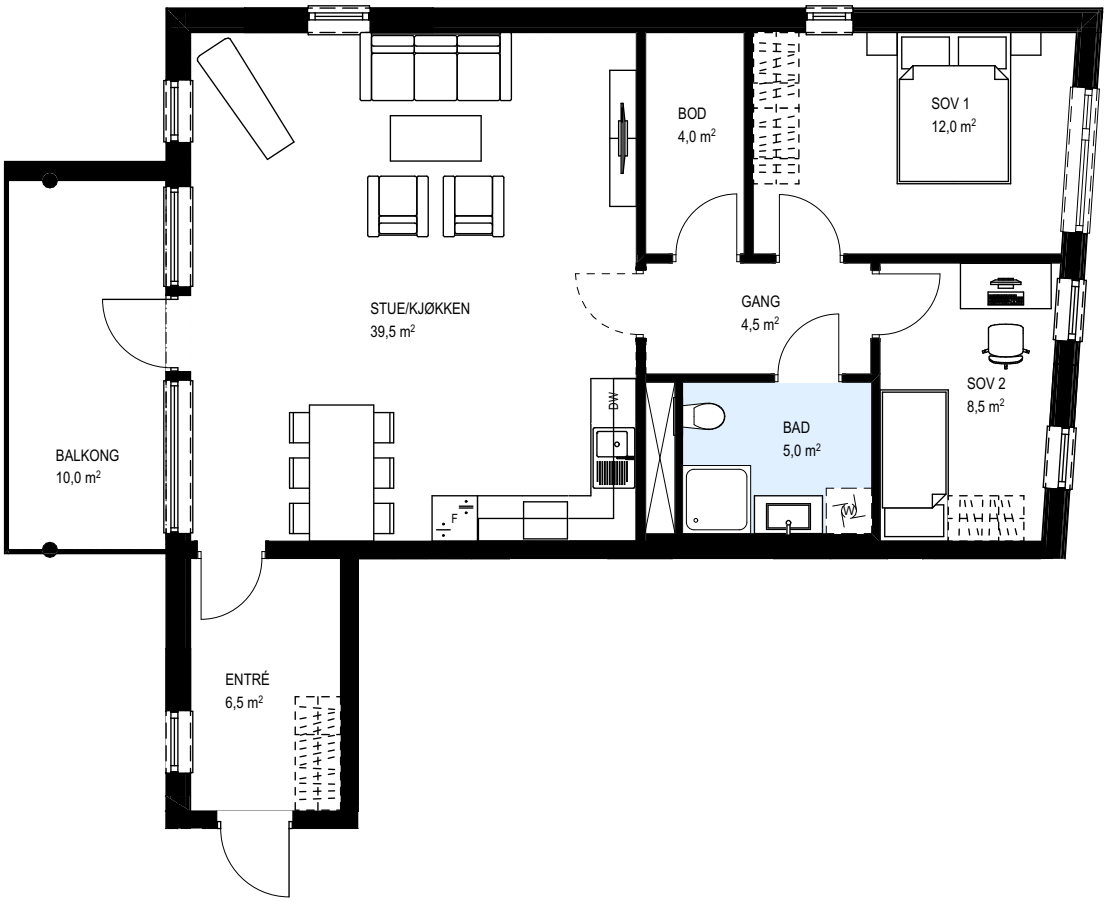
– EN DEL AV LEILIGHETENE ER GJENNOMGÅENDE. STORE VINDUSFLATER MED EKSTRA HØYDE GIR ET LUFTIG OG LYST PREG.

En del av leilighetene er gjennomgående. Store vindusflater med ekstra høyde gir et luftig og lyst preg. Den romslige, åpne kjøkken- og stueløsningen er trivelig og enkel å møblere. Det er godt med plass til både stor spisestue, sofa og lenestoler. Leilighetene har flotte, moderne bad og noen har ekstra toalett. Et knippe av leilighetene kommer med omkledningsrom/walk in-closet. Noen har kjøkken i vinkelform, dette gir mer benkeplass, samt flere sitteplasser da du kan møblere med barkrakker i tillegg til spisestue. Vinkelformen gjør dessuten at selve kjøkkenet oppleves som litt mer adskilt fra resten av stuedelen.

SOVEROM: Lyse og romslige soverom.

BAD: Praktiske bad med lekre fliser.

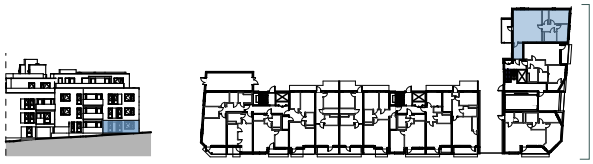
LEILIGHET 101



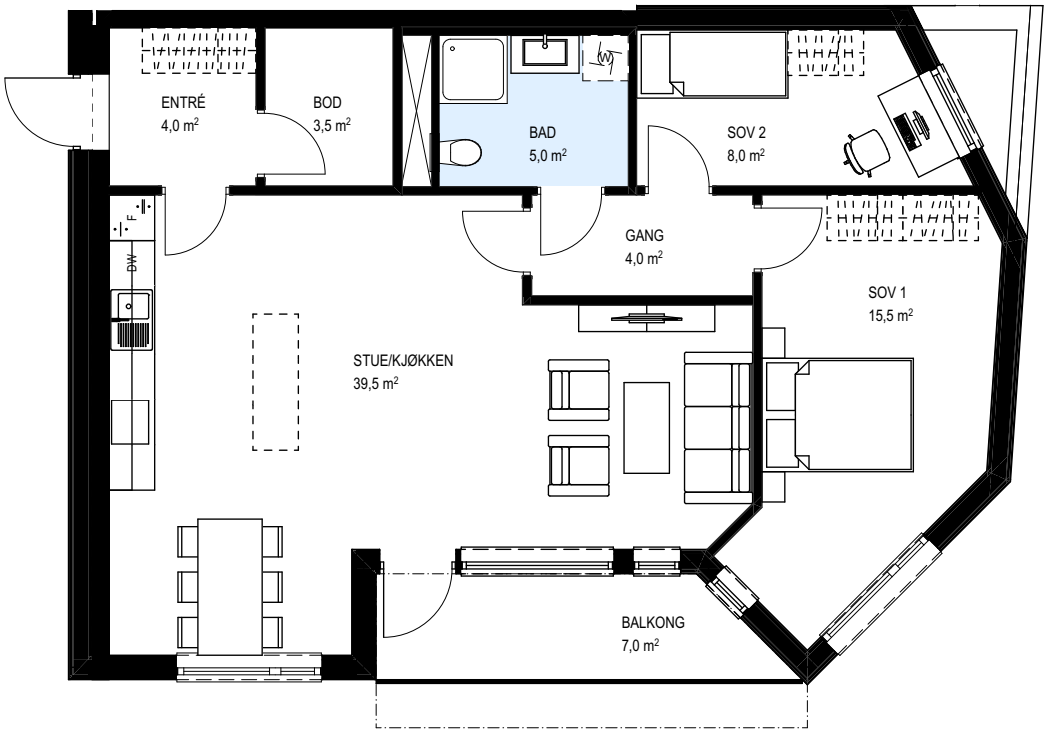
0 1 2 3 4 5

MÅLESTOKK 1:100

ETASJE	ROM	BRA	P-ROM
1	3	84 m²	78 m²

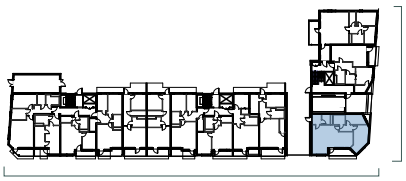


LEILIGHET 103



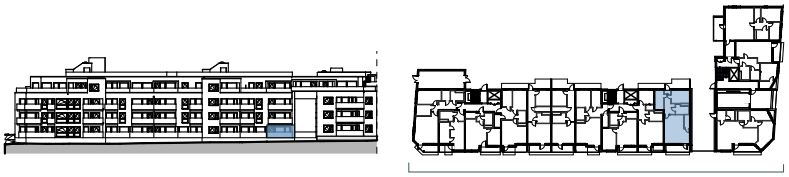
MÅLESTOKK 1:100

ETASJE	ROM	BRA	P-ROM
1	3	84 m²	79 m²

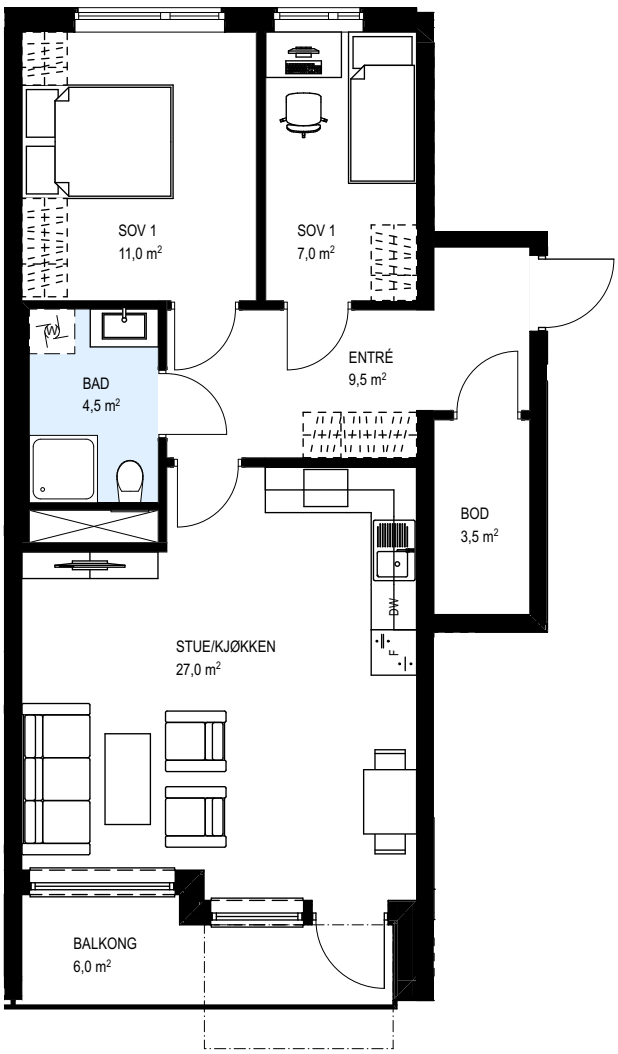


LEILIGHET 104

ETASJE	ROM	BRA	P-ROM
1	3	65,5 m²	61 m²

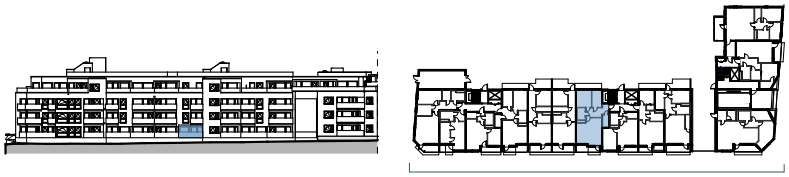


LEILIGHET 107

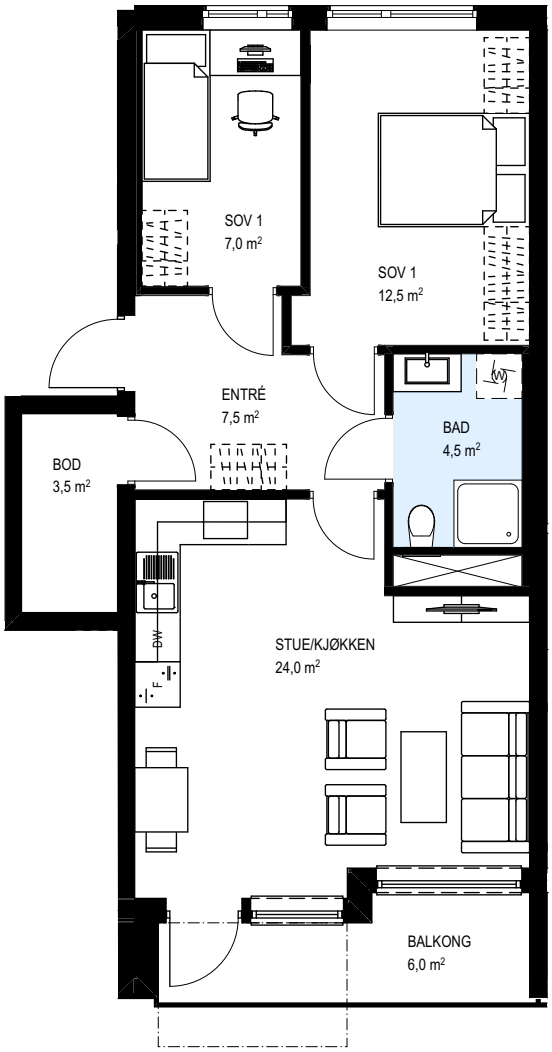


MÅLESTOKK 1:100

ETASJE	ROM	BRA	P-ROM
1	3	66 m²	60,5 m²

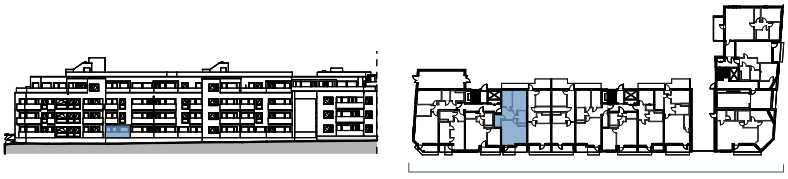


LEILIGHET 110

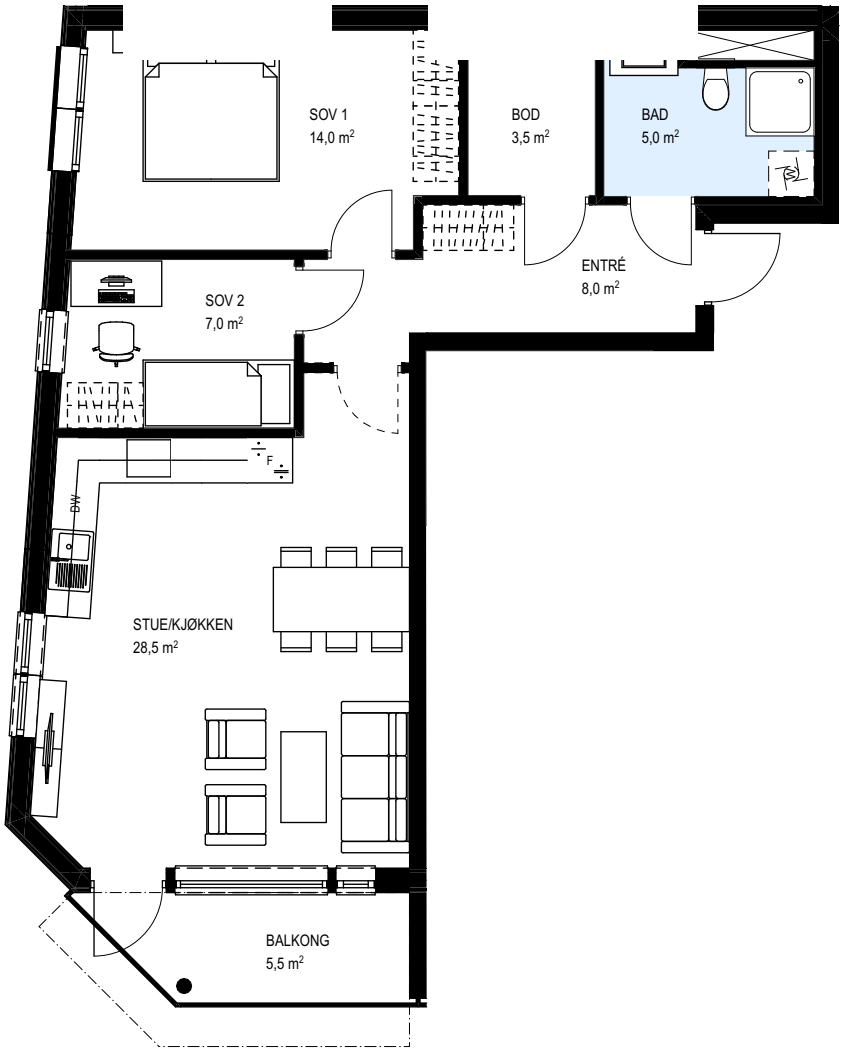


MÅLESTOKK 1:100

ETASJE	ROM	BRA	P-ROM
1	3	62 m²	57 m²

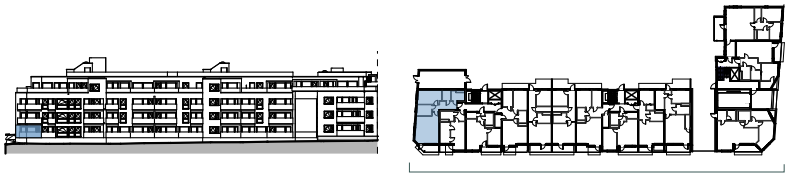


LEILIGHET 113

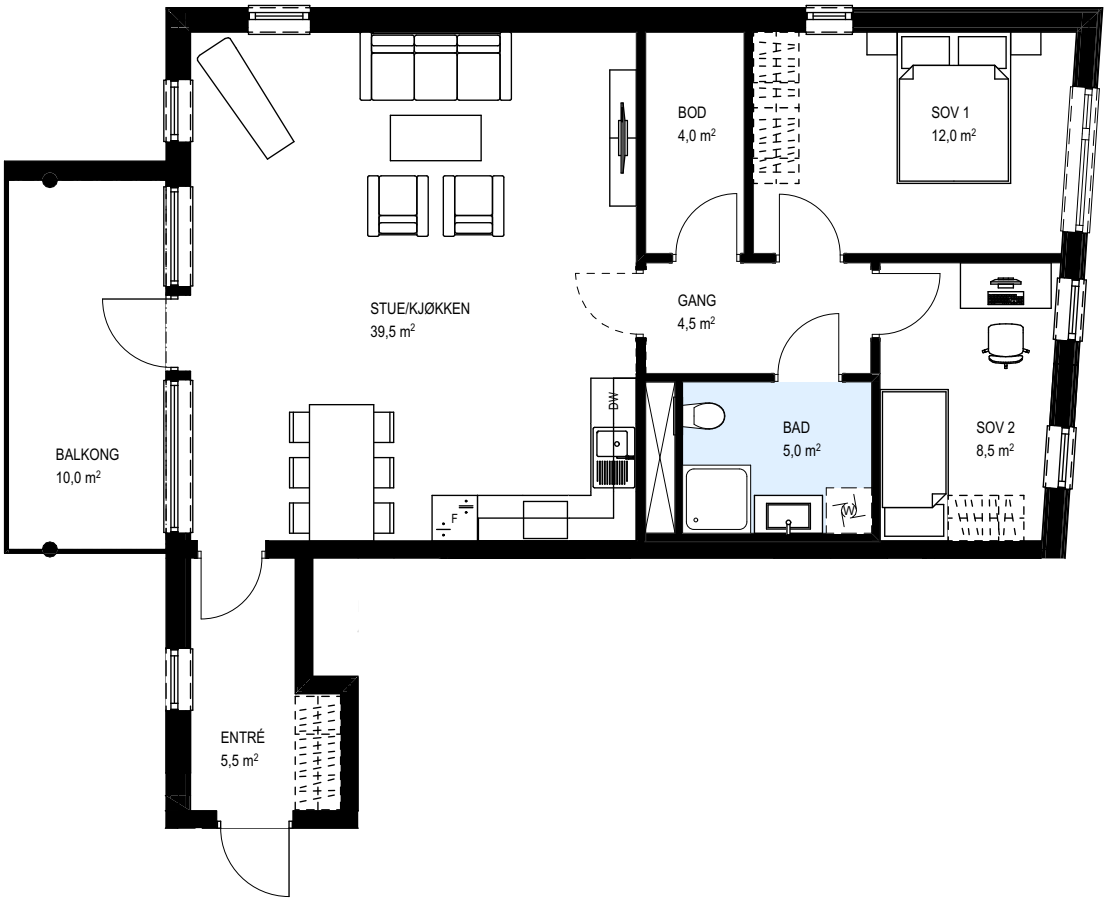


MÅLESTOKK 1:100

ETASJE	ROM	BRA	P-ROM
1	3	70 m²	64,5 m²

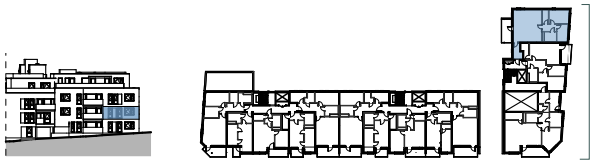


LEILIGHET 201

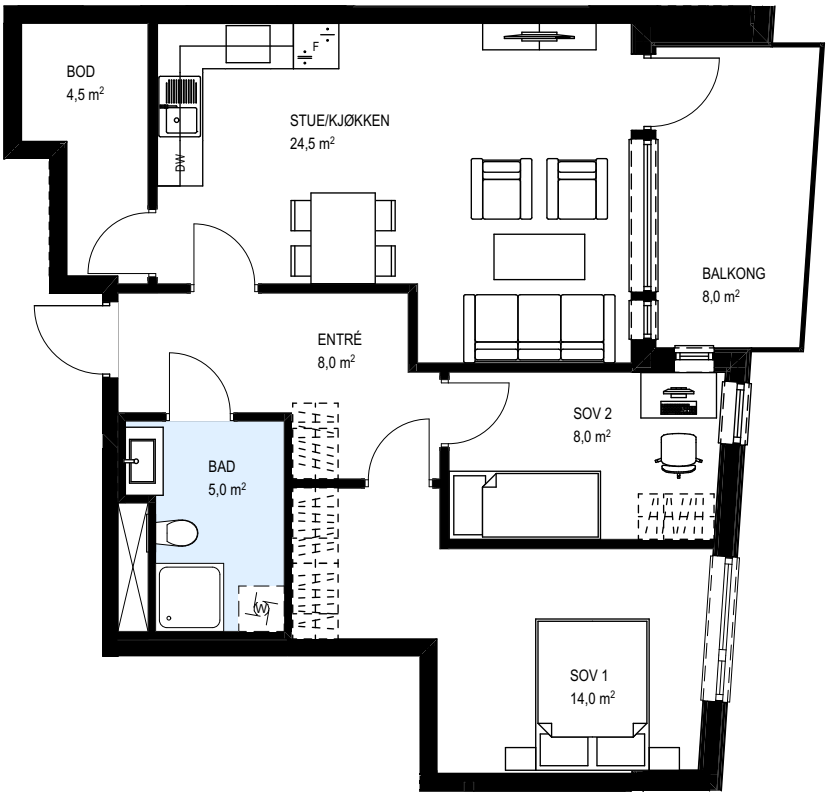


MÅLESTOKK 1:100

ETASJE	ROM	BRA	P-ROM
2	3	83 m²	77 m²



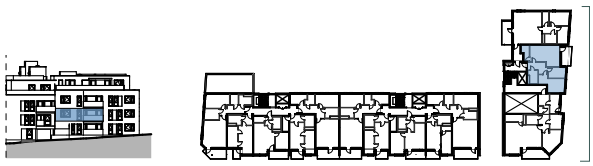
LEILIGHET 202



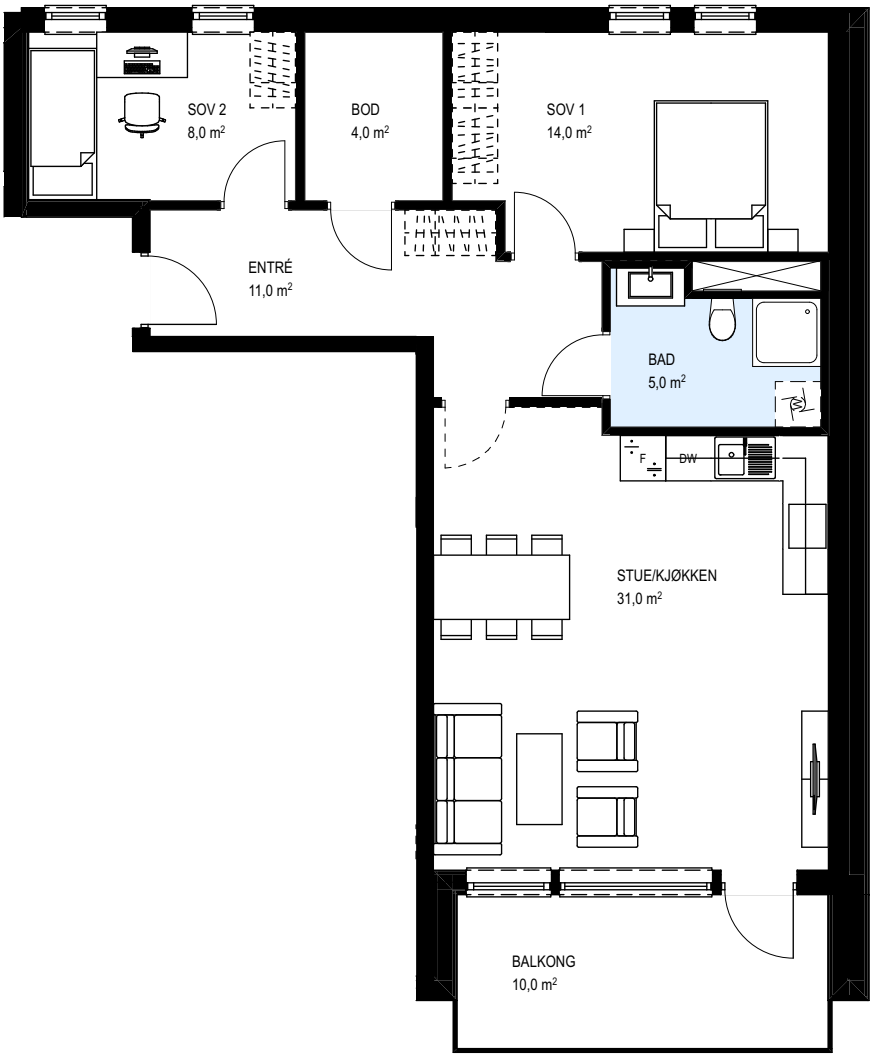
0 1 2 3 4 5

MÅLESTOKK 1:100

ETASJE	ROM	BRA	P-ROM
2	3	68,5 m²	62,5 m²

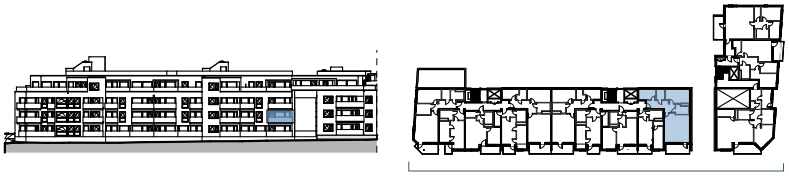


LEILIGHET 204

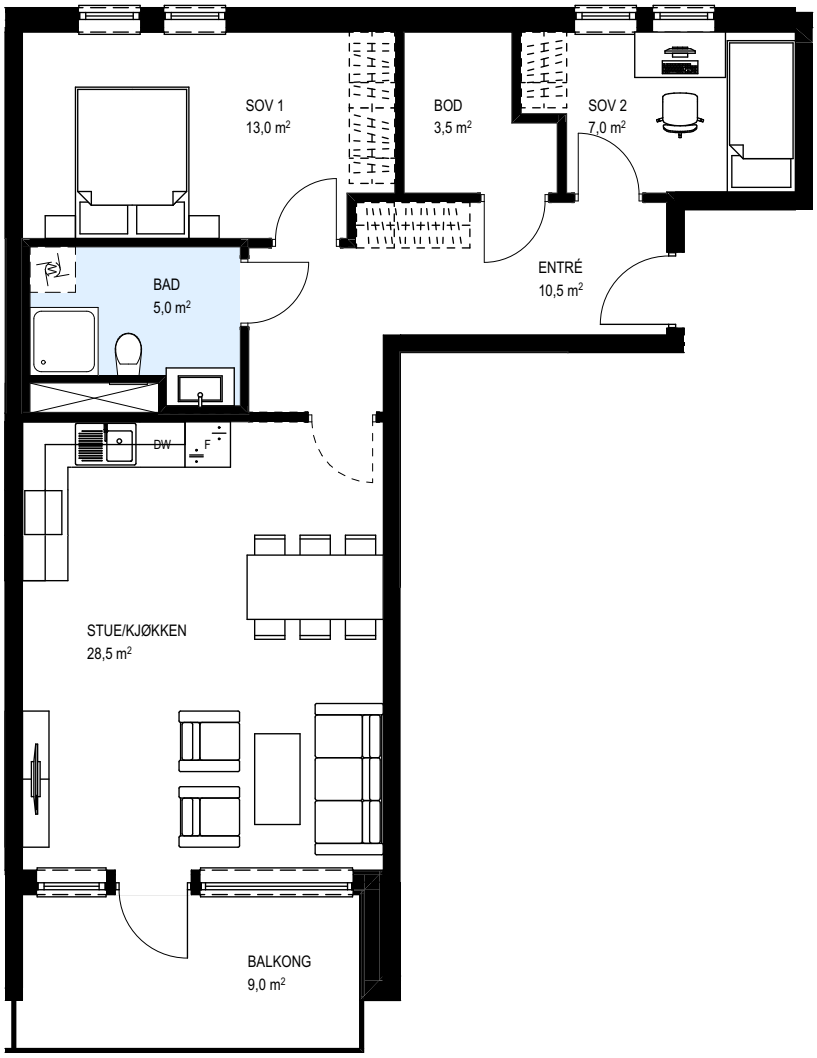


MÅLESTOKK 1:100

ETASJE	ROM	BRA	P-ROM
2	3	76,5 m²	70,5 m²

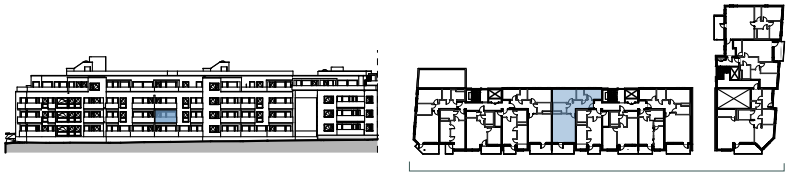


LEILIGHET 208

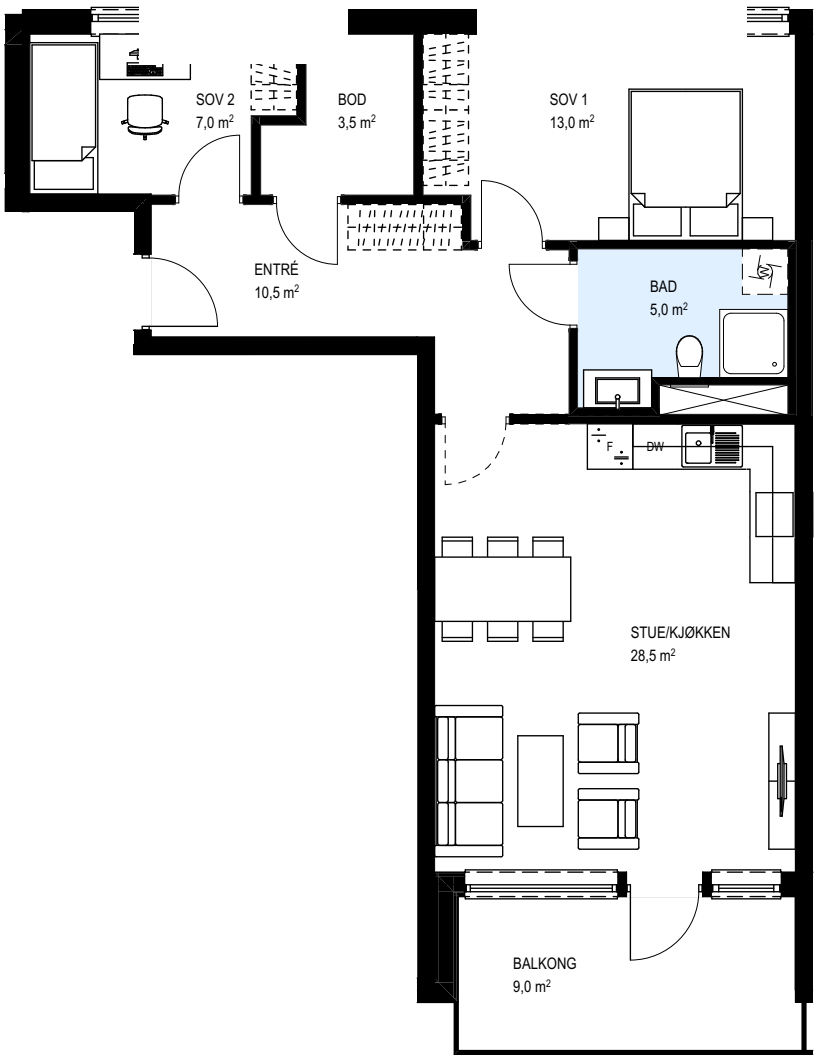


MÅLESTOKK 1:100

ETASJE	ROM	BRA	P-ROM
2	3	71 m²	66,5 m²

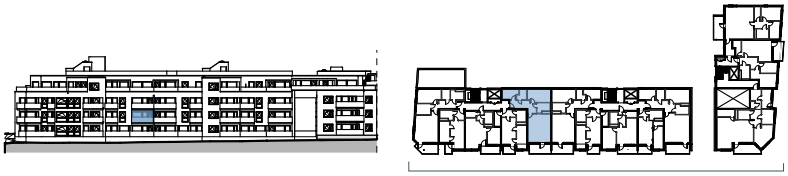


LEILIGHET 209

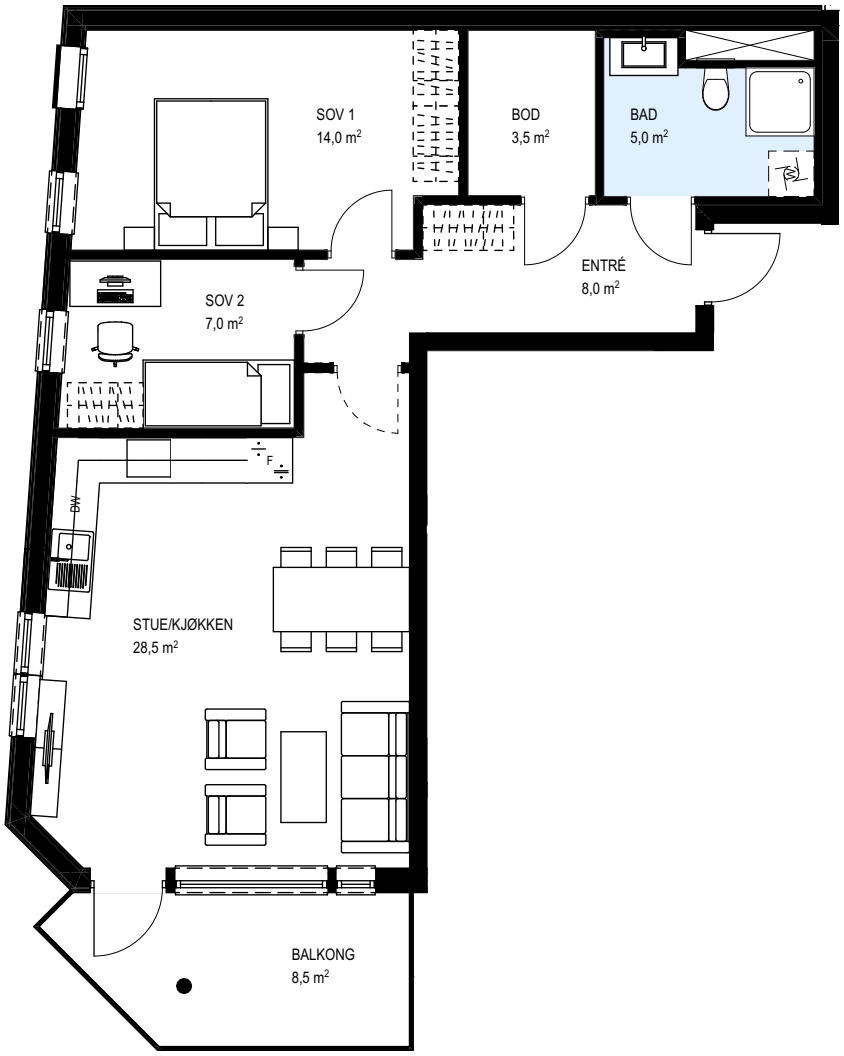


MÅLESTOKK 1:100

ETASJE	ROM	BRA	P-ROM
2	3	71 m²	65,5 m²

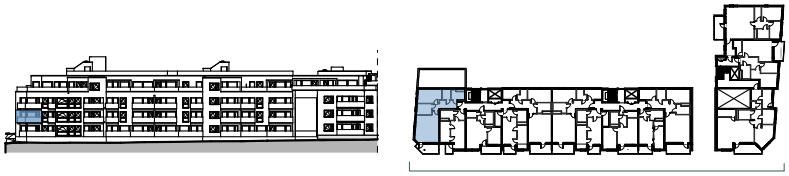


LEILIGHET 213

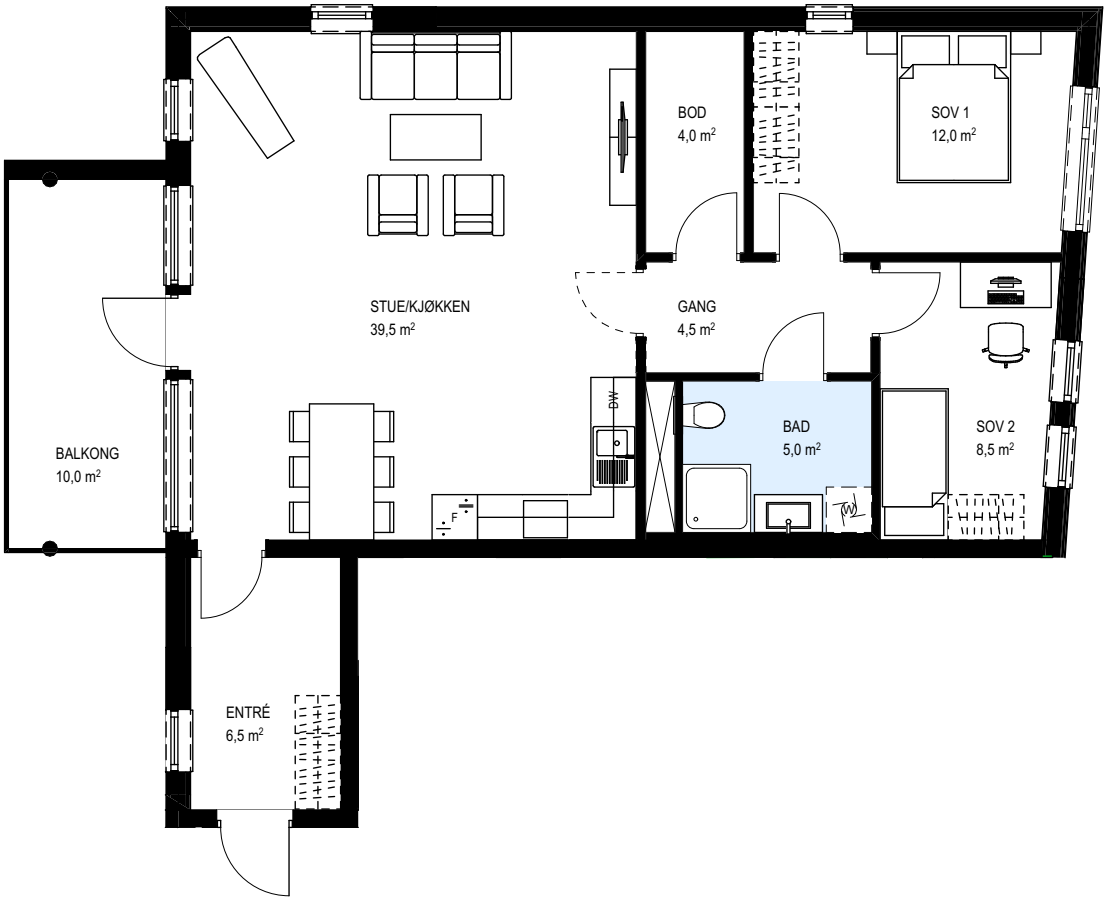


MÅLESTOKK 1:100

ETASJE	ROM	BRA	P-ROM
2	3	70 m²	64,5 m²

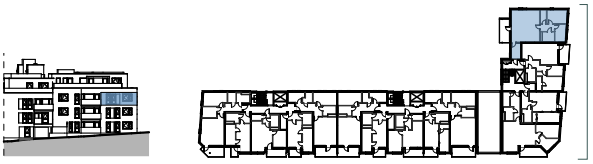


LEILIGHET 301

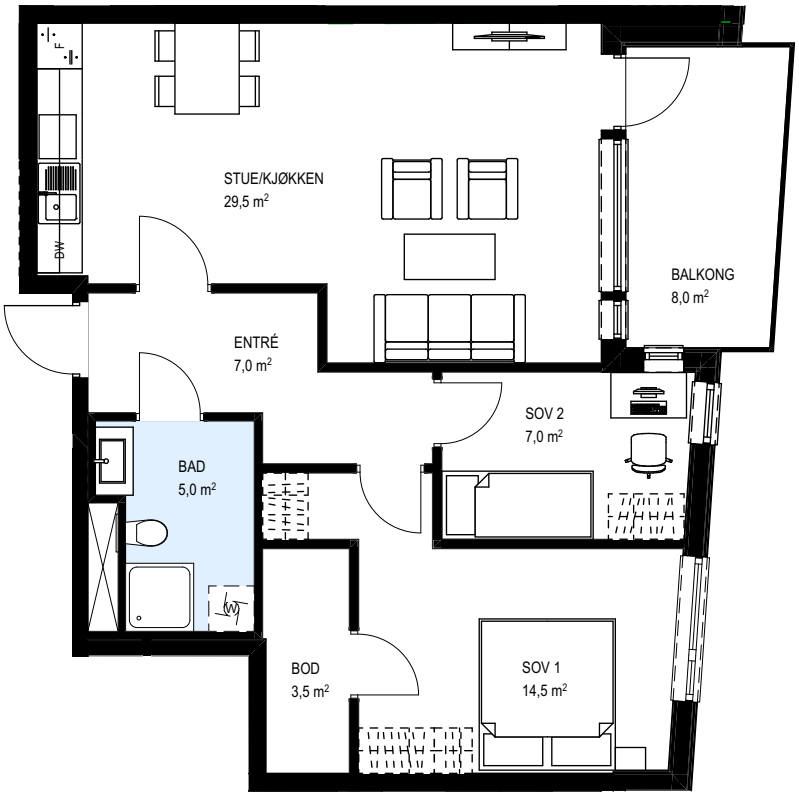


MÅLESTOKK 1:100

ETASJE	ROM	BRA	P-ROM
3	3	84 m²	78 m²

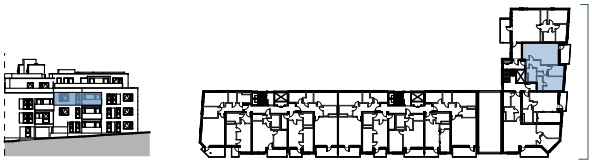


LEILIGHET 302

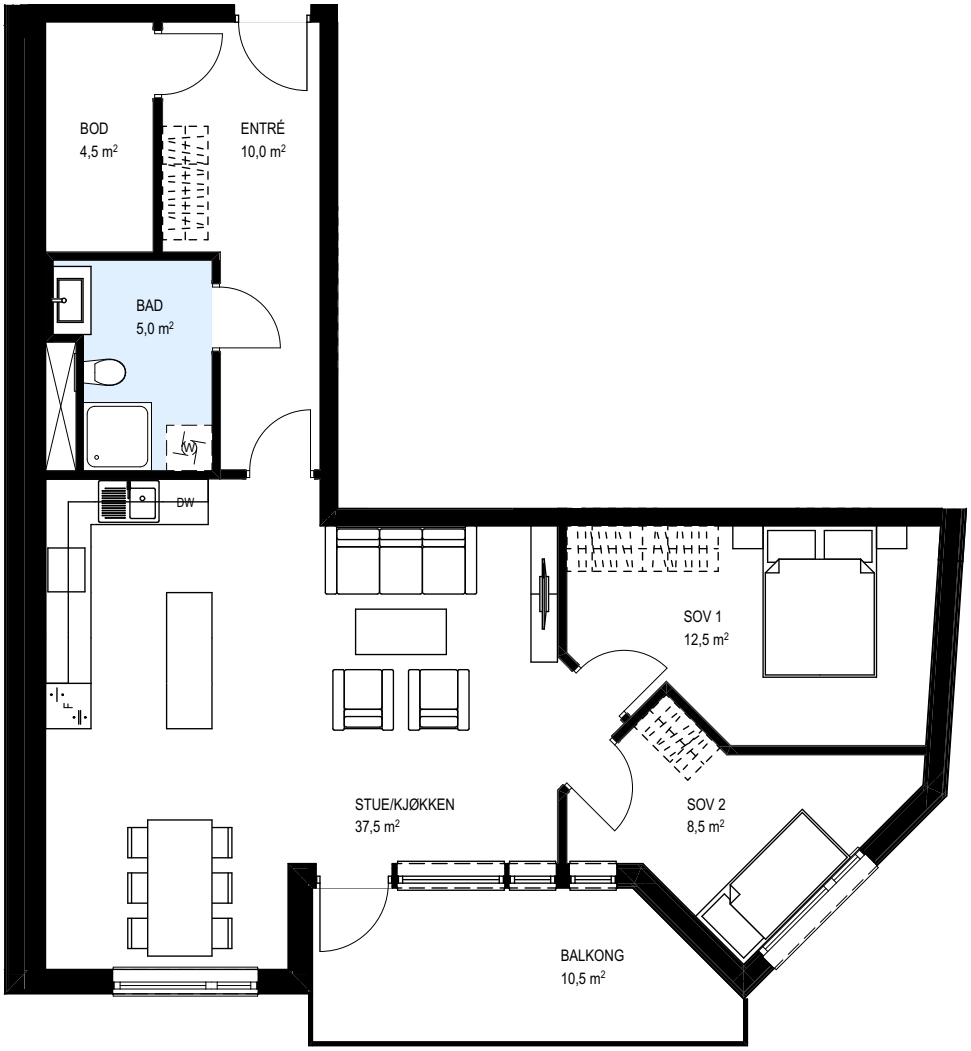


MÅLESTOKK 1:100

ETASJE	ROM	BRA	P-ROM
3	3	70,5 m²	66 m²

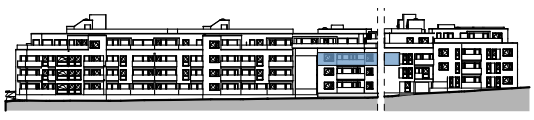


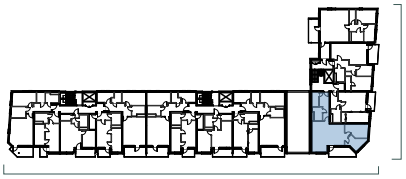
LEILIGHET 304



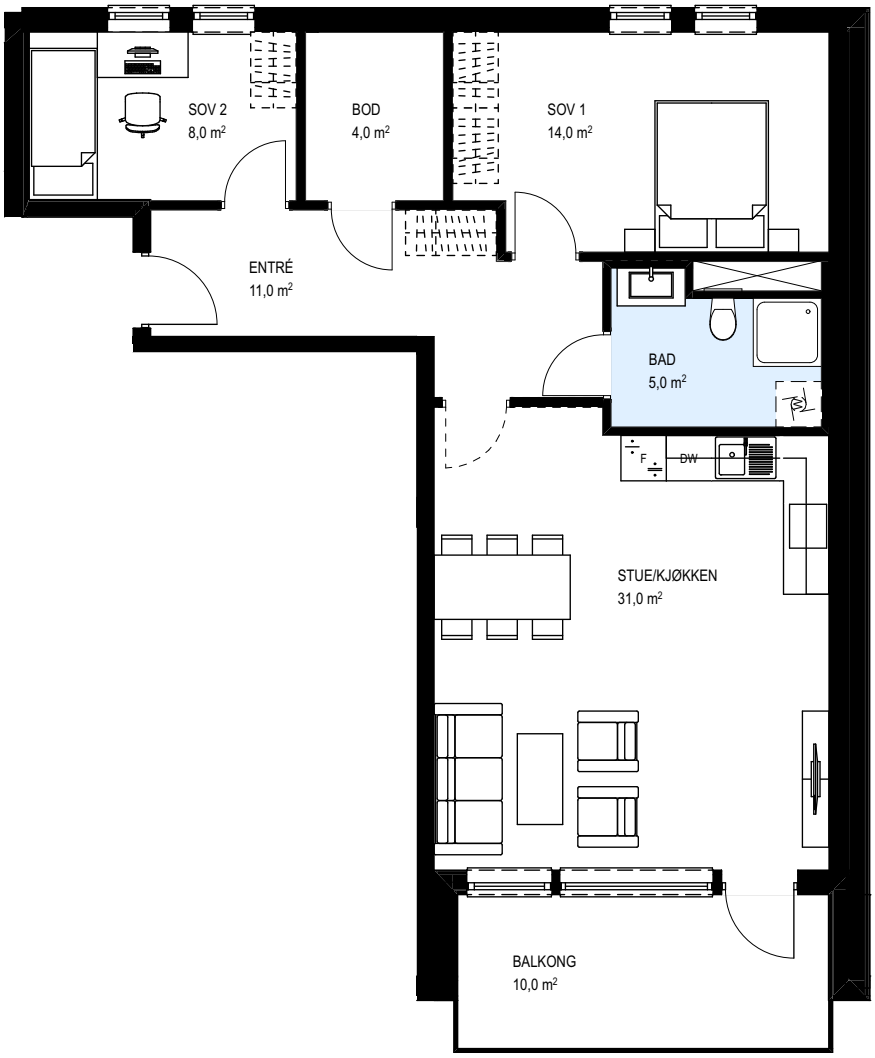
MÅLESTOKK 1:100

ETASJE	ROM	BRA	P-ROM
3	3	82 m²	76 m²



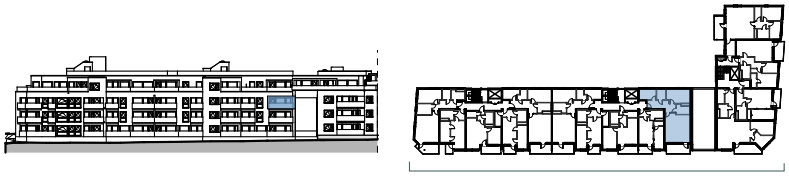


LEILIGHET 305

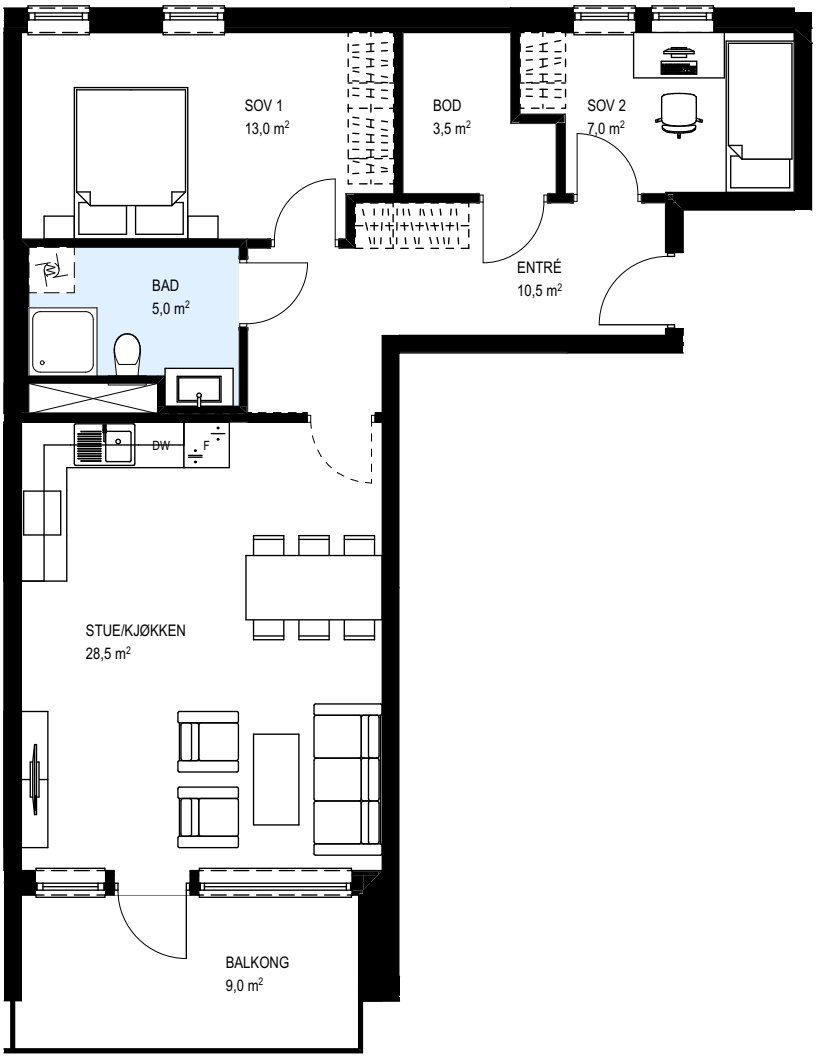


MÅLESTOKK 1:100

ETASJE	ROM	BRA	P-ROM
3	3	76,5 m²	70,5 m²



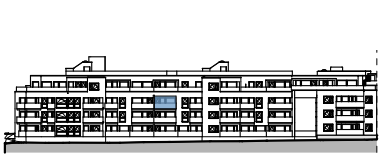
LEILIGHET 309

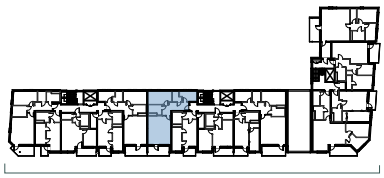


0 1 2 3 4 5

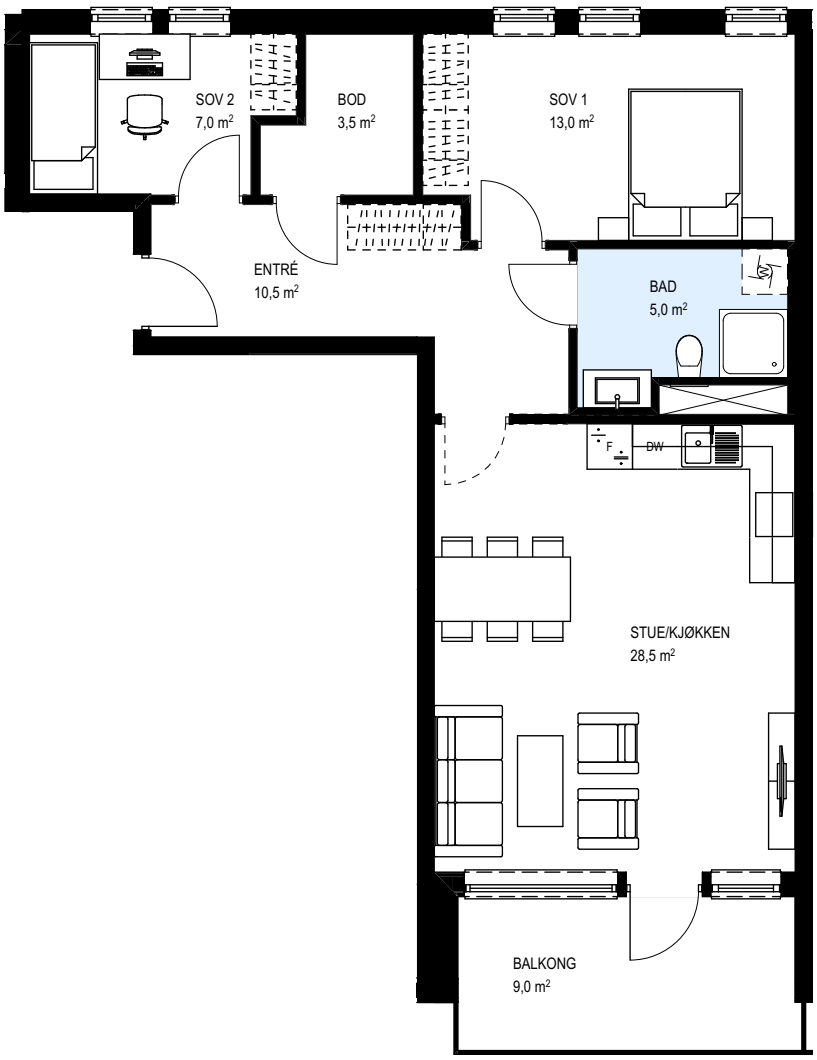
MÅLESTOKK 1:100

ETASJE	ROM	BRA	P-ROM
3	3	71 m²	65,5 m²



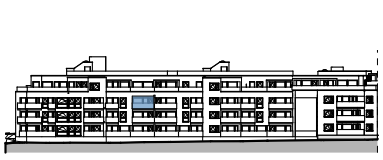


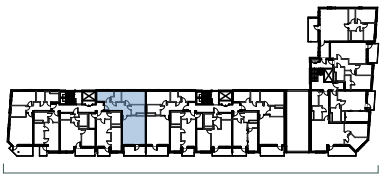
LEILIGHET 310



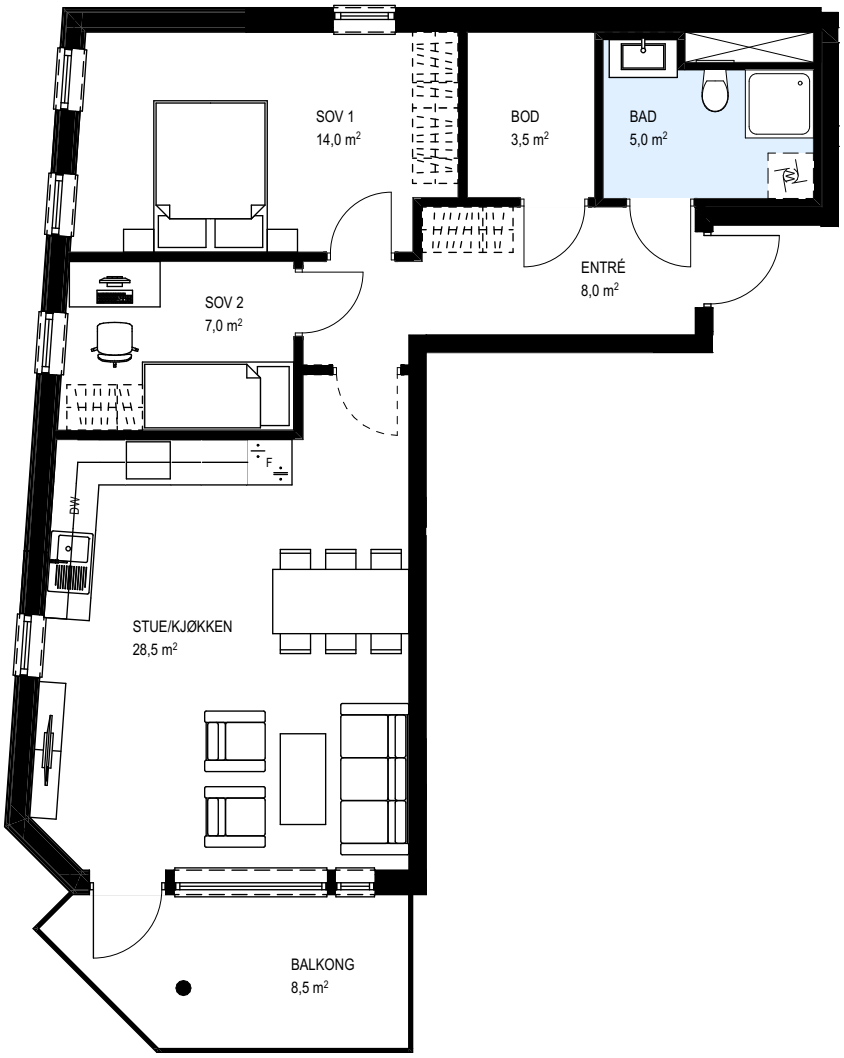
MÅLESTOKK 1:100

ETASJE	ROM	BRA	P-ROM
3	3	71 m²	65,5 m²



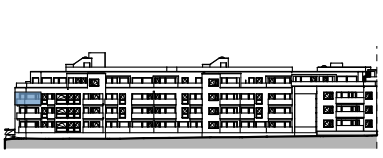


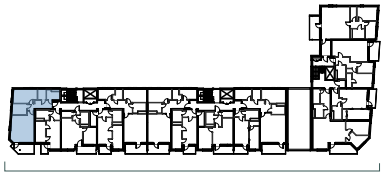
LEILIGHET 314



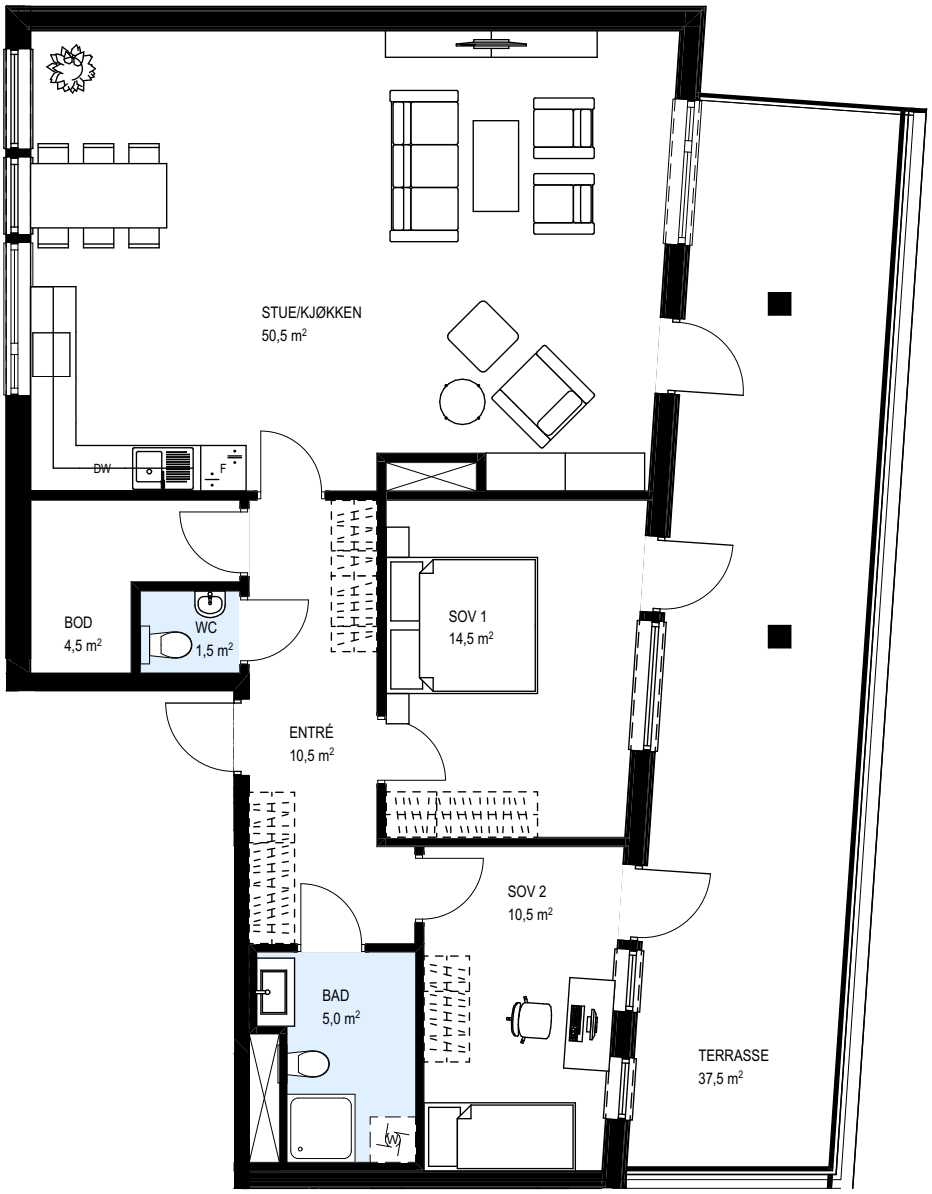
MÅLESTOKK 1:100

ETASJE	ROM	BRA	P-ROM
3	3	70 m²	64,5 m²



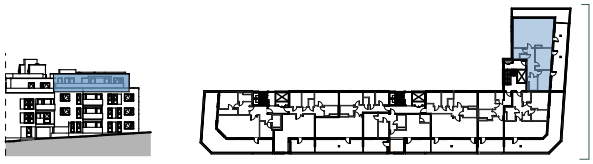


LEILIGHET 401

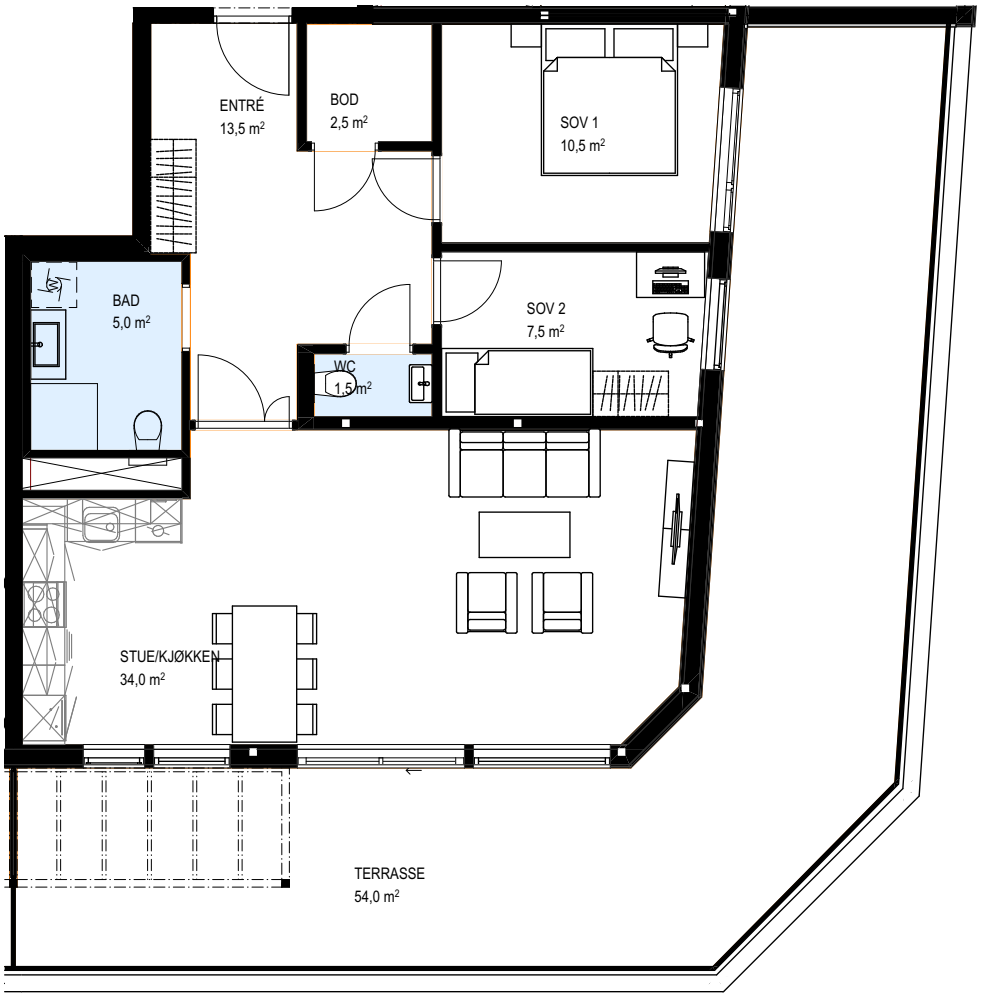


MÅLESTOKK 1:100

ETASJE	ROM	BRA	P-ROM
4	3	102,5 m²	95 m²

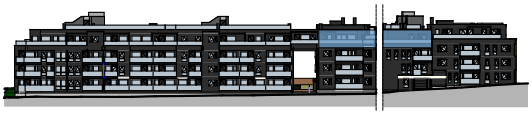


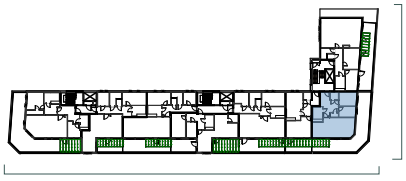
LEILIGHET 402



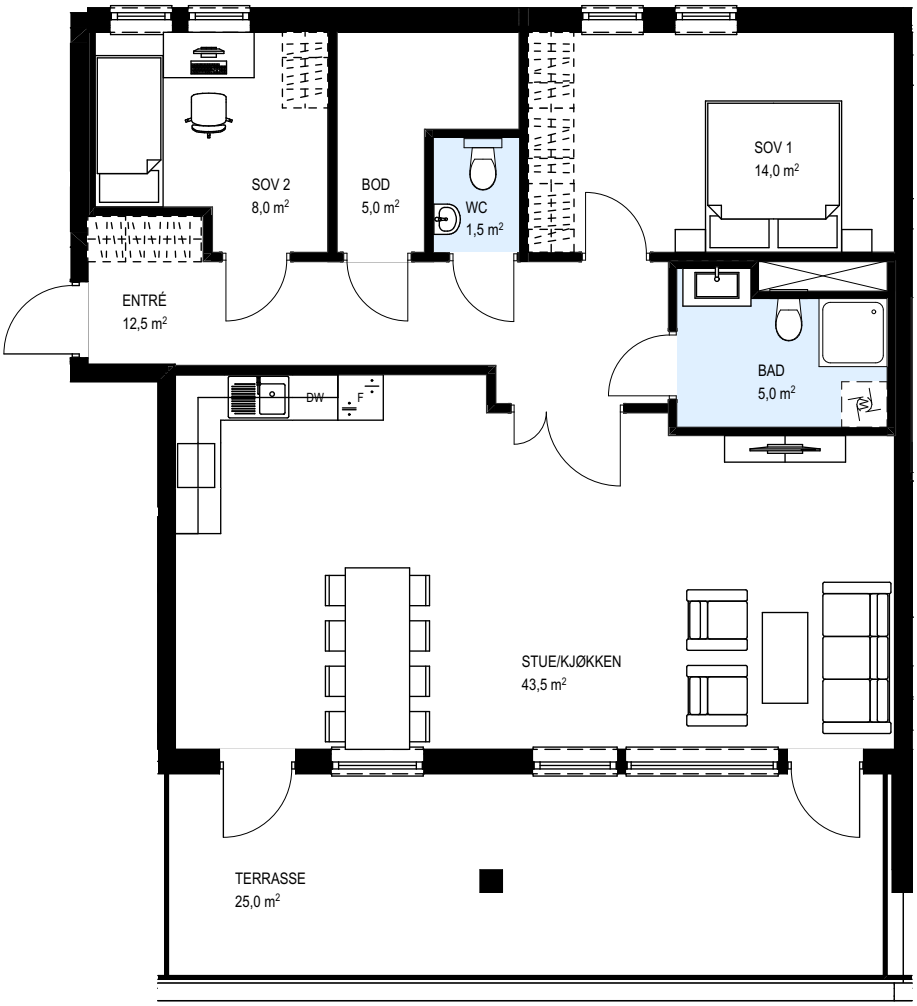
MÅLESTOKK 1:100

ETASJE	ROM	BRA	P-ROM
4	3	79,5 m²	74,5 m²



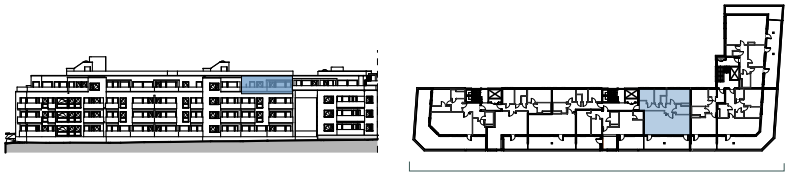


LEILIGHET 404

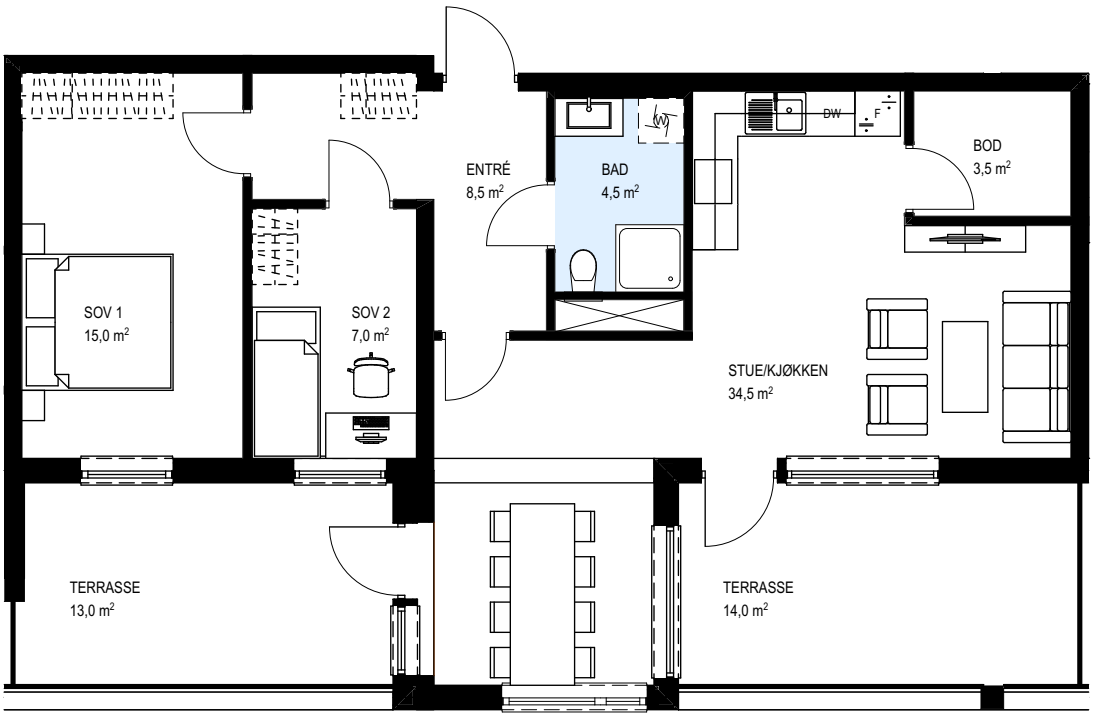


MÅLESTOKK 1:100

ETASJE	ROM	BRA	P-ROM
4	3	95 m²	87,5 m²

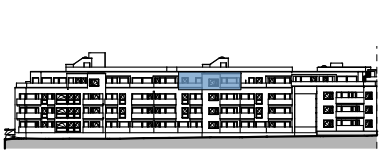


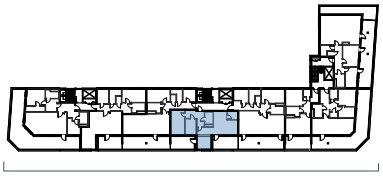
LEILIGHET 405



MÅLESTOKK 1:100

ETASJE	ROM	BRA	P-ROM
4	3	77 m²	72 m²



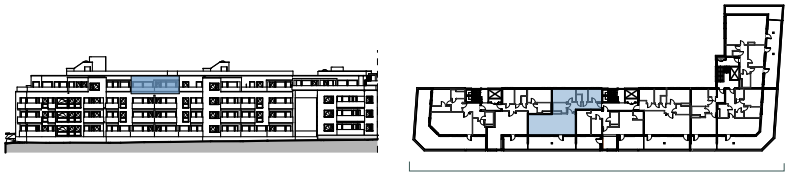


LEILIGHET 406

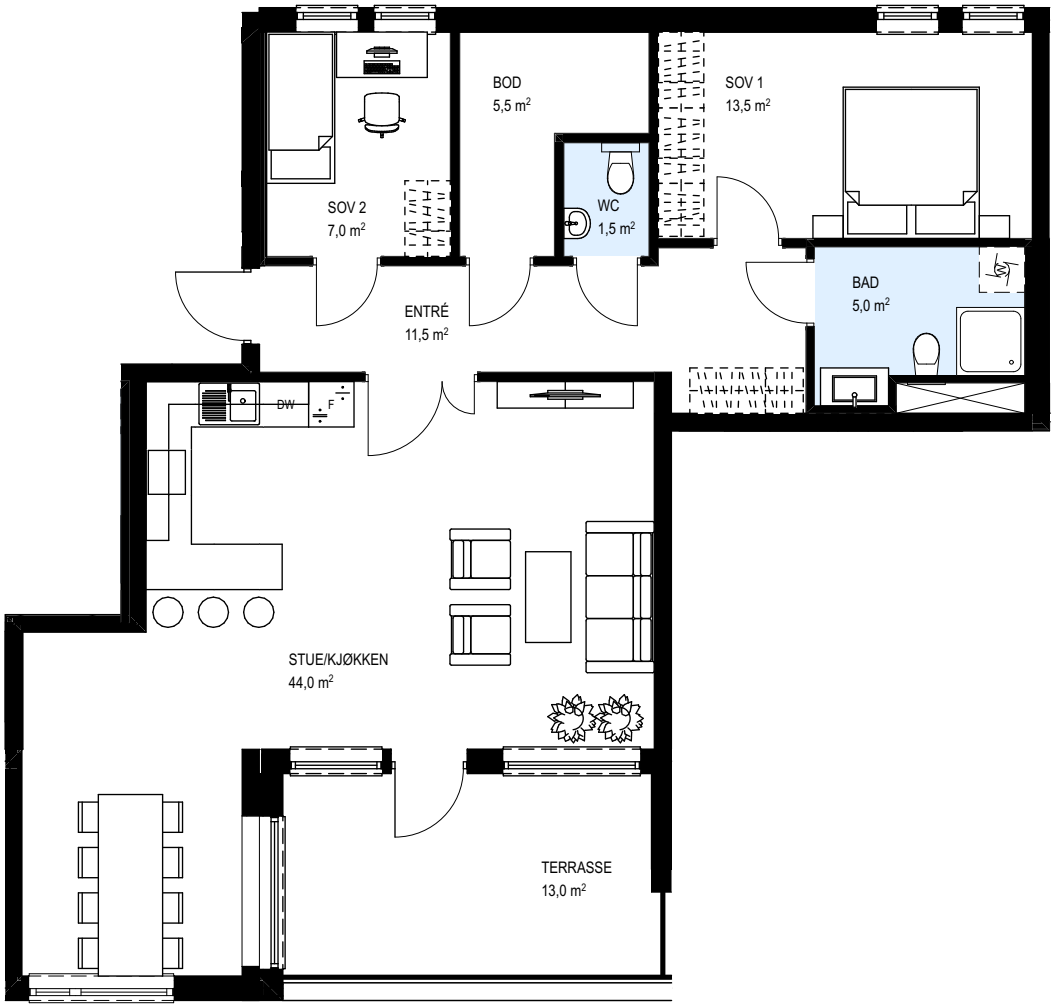
0 1 2 3 4 5

MÅLESTOKK 1:100

ETASJE	ROM	BRA	P-ROM
4	3	88,5 m²	82,5 m²

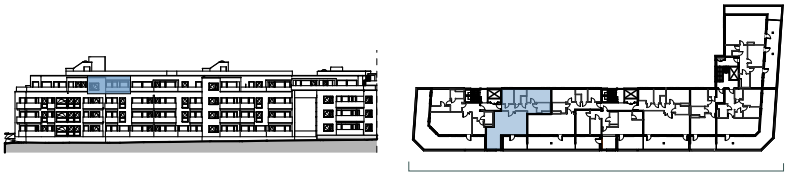


LEILIGHET 407

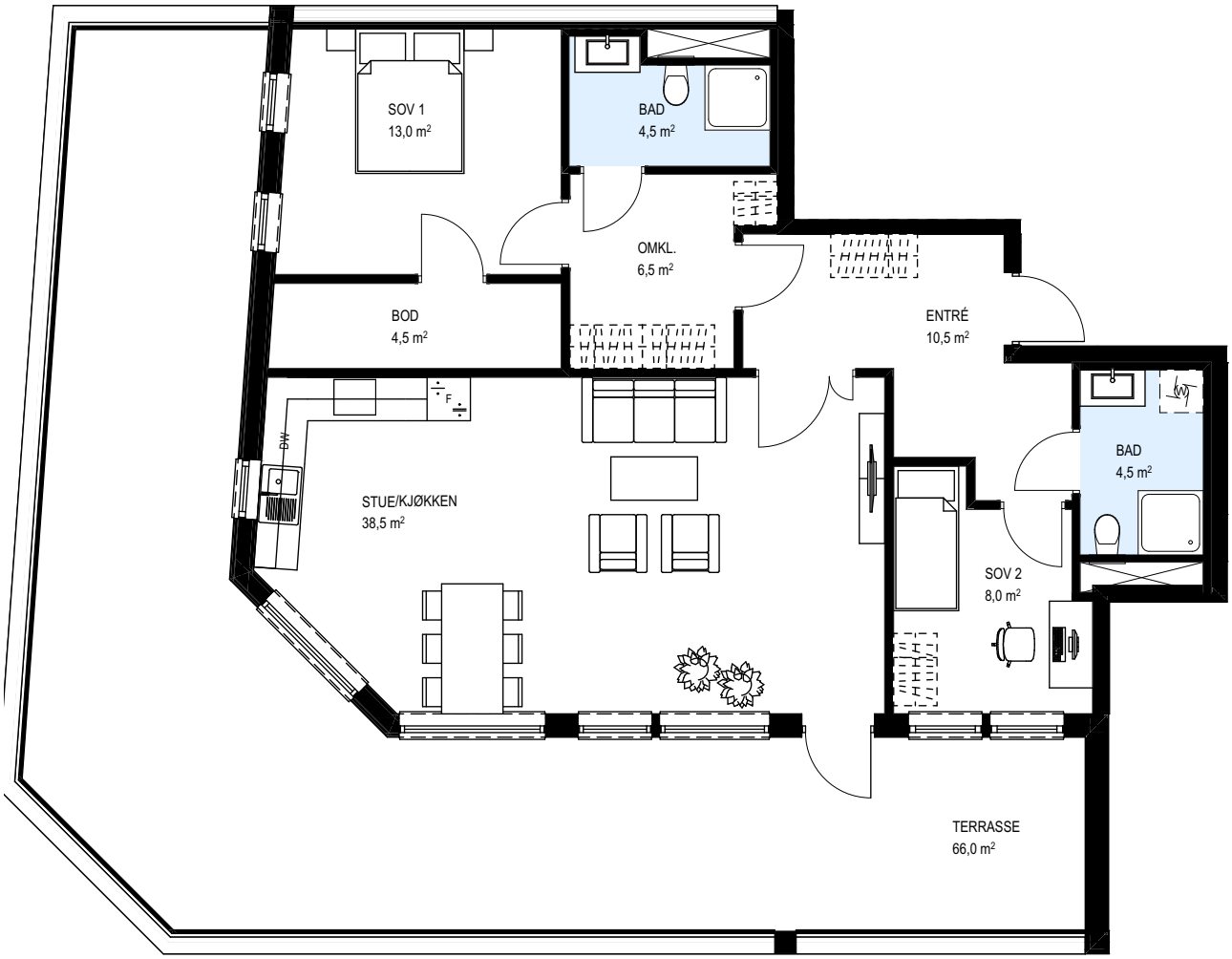


MÅLESTOKK 1:100

ETASJE	ROM	BRA	P-ROM
4	3	92,5 m²	85 m²



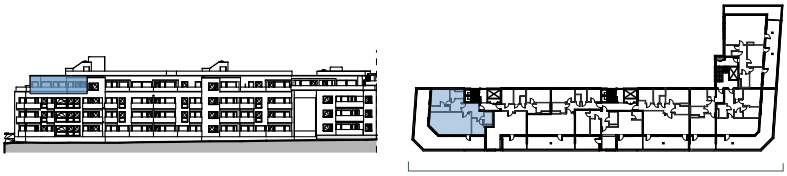
LEILIGHET 408



0 1 2 3 4 5

MÅLESTOKK 1:100

ETASJE	ROM	BRA	P-ROM
4	3	96 m²	88 m²



4-ROMS

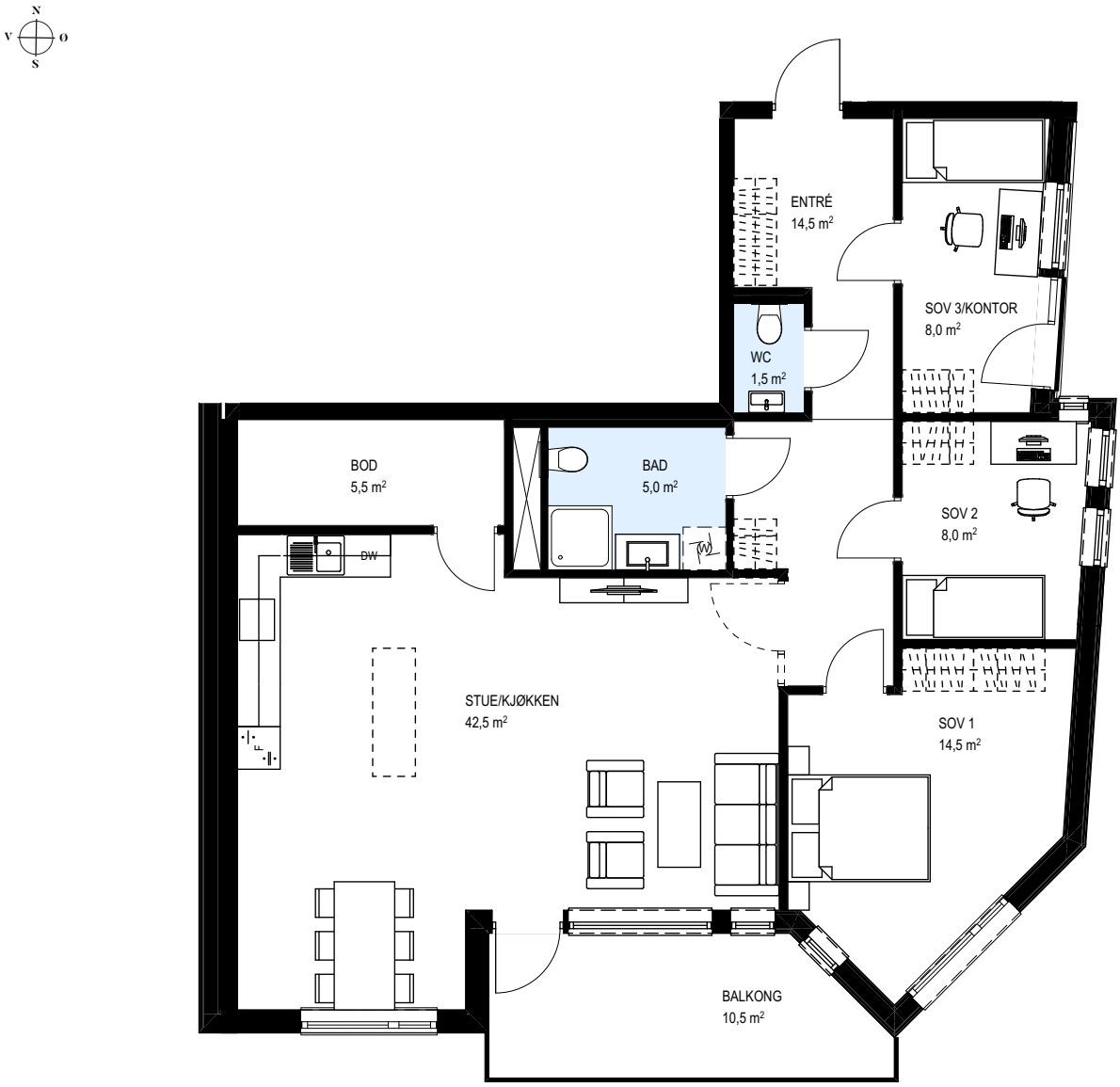
DELIKAT OG LEKKER 4-ROMS

Ser du etter en stor leilighet med romslig stue, tre fine soverom og godt med oppbevaringsplass? Da må du se på fireromsleiligheten vi bygger i St. Halvard-kvartalet! Den er på hele 105 m² BRA – dette er en stilig endeleilighet perfekt for deg som har behov for flere soverom, gjesterom eller hjemmekontor.

Se vår flotte 4-roms på den neste siden

BRITNEY
SURVIVED
2007.
YOU CAN
HANDLE
TODAY.

LEILIGHET 203



MÅLESTOKK 1:100

ETASJE	ROM	BRA	P-ROM
2	4	104,5 m²	97,5 m²

STANDARD FOR BOLIGENE

Boligene leveres med normal, god standard og er utformet etter prinsipp om tilgjengelig bolig, som gir økt tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne.

ROM	GULV	VEGGER	TAK/HIMLING
Entré/gang	1-stavs lystpigmentert mattlakkert eikeparkett.	Sparklet malt gips. Farge: Kalk, NSC 1603-Y31R. Farge: Nordic Breeze, NCS 2107-B01G. Farge: Refleksjon, 0801-Y25R.	Nedforet himling, sparklet og malt gips. Farge: Klassisk hvit, NCS S 0500-N.
Stue	1-stavs lystpigmentert mattlakkert eikeparkett.	Sparklet malt gips. Farge: Kalk, NSC 1603-Y31R. Farge: Nordic Breeze, NCS 2107-B01G. Farge: Refleksjon, 0801-Y25R.	Sparklet malte betongelementer med synlige V-fuger. Farge: Klassisk hvit, NCS S 0500-N.
Kjøkken	1-stavs lystpigmentert mattlakkert eikeparkett.	Sparklet malt gips. Farge: Kalk, NSC 1603-Y31R. Farge: Nordic Breeze, NCS 2107-B01G. Farge: Refleksjon, 0801-Y25R.	Sparklet malte betongelementer med synlige V-fuger. Farge: Klassisk hvit, NCS S 0500-N.
Soverom	1-stavs lystpigmentert mattlakkert eikeparkett.	Sparklet malt gips. Farge: Kalk, NSC 1603-Y31R. Farge: Nordic Breeze, NCS 2107-B01G. Farge: Refleksjon, 0801-Y25R.	Sparklet malte betongelementer med synlige V-fuger. Farge: Klassisk hvit, NCS S 0500-N.

	INNREDNING	VVS	ELEKTRO	KOMMENTAR
		Vannbåren gulvvarme.	Elektriske punkter iht. forskrifter. Downlights i tak med dimmer. Sikringsskap plasseres i entre/ gang eller bod.	Dersom dør mellom gang og stue leveres glassfelt i dør. Separat ventilasjonsaggregat over himling i bod eller i gang/entré. Garderobeskap leveres ikke, men kan bestilles som tilvalg.
		Vannbåren gulvvarme.	Elektriske punkter iht. forskrifter. 1 stikk på vegg v/tak. 1 uttak for TV/ bredbånd.	
	Kjøkkeninnredning med omfang iht. plantegning. Sigdal kjøkken Uno eller tilsvarende i hvit utførelse. Underskap og høyskap leveres med utenpåliggende grep. Demping på skuffer og skap. I hjørneskap leveres rundell. Overskap med foring til tak. Laminat benkeplate 20 mm tykkelse. Integrerte hvitevarer fra Siemens eller tilsvarende: Oppvaskmaskin, komfyr, induksjonsplatetopp samt kjøleskap med frysedel.	Avtrekk over komfyr med uttrekkbar slimlineventilator. Kjøkkenkran ettgreps blandebatteri, med avstenging for oppvaskmaskin. Nedfelt vaskekum i stål. Aqua-stopp. Vannbåren gulvvarme.	Elektriske punkter iht. forskrifter. 1 stikk på vegg v/tak. LED-belysning under alle overskap. Egen kurs for induksjonstopp. Komfyrvakt.	Foring over overskap, for eventuelt å dekke kanaler fra ventilator. I tillegg til hvite fronter, kan man velge fra et gitt utvalg av andre farger på kjøkkenfront kostnadsfritt. Kjøkkentegninger sendes ved oppstart av tilvalgsprosessen.
			1 stikk på vegg v/tak. For øvrig iht. forskrifter. Tilrettelagt for bredbånds- og TV-tilknytning i hovedsoverom. Kun tomrør.	Garderobeskap leveres ikke, men kan bestilles som tilvalg.

STANDARD FOR BOLIGENE

ROM	GULV	VEGGER	TAK/HIMLING
Bad	Fliser: 60x60 cm, med 5x5 cm i nedsenket dusjnisje. I tillegg to alternative standardvalg. Hjørnesluk i dusjsone, Unidrain eller tilsvarende.	Fliser: 60x60 cm. I tillegg to alternative standardvalg.	Dersom badekabin: Hvite folierte stålplater. Farge: Klassisk hvit, NCS S 0500-N.
WC-rom	Fliser: 30x30 cm. I tillegg to alternative standardvalg.	Sparklet malt gips. Farge: Kalk, NSC 1603-Y31R. Farge: Nordic Breeze NCS, 2107-B01G. Farge: Refleksjon, 0801-Y25R.	Sparklet og malt gips/betong. Farge: Klassisk hvit, NCS S 0500-N.
Innvendig bod	1-stavs lystpigmentert mattlakkert eikeparkett.	Sparklet malt gips. Farge: Kalk, NSC 1603-Y31R. Farge: Nordic Breeze, NCS 2107-B01G. Farge: Refleksjon, 0801-Y25R.	Nedforet himling, sparklet og malt gips eller T-profil himling, A-kant. Farge: Klassisk hvit., NCS S 0500-N.
Balkong	Støvbundet betong.	Rekkverk i glass med stolper og håndløper i aluminium.	Ubehandlet betong.
Markterrasse	Trykkimpregnert treverk.	Skjermvegg i tett trevirke.	
Privat terrasse, 4. etasje	Trykkimpregnert treverk.	Skjermvegg i tett trevirke. Rekkverk i glass med stolper og håndløper i aluminium.	Pergola i soner.

	INNREDNING	VVS	ELEKTRO	KOMMENTAR
	Baderomsinnredning med heldekkende servant med skuffer. Bredde iht. plantegning. Størrelse på innredning avhenger av størrelsen på badet. Innfelt speil med lys. Dusjvegger 90x90 cm (rette, svingbare) eller slagdør i nisje i herdet glass med aluminiumsfargede profiler.	Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Soft-close toalettsete. Spyleknapp: Krom Ettgreps blandebatteri. Rør-i-rør-skap. Vannstopp som stenger hovedtilførsel.	Downlights i tak med dimmer. Dobbel stikkontakt i tilknytning til baderomsinnredning. Dobbel stikkontakt for vaskesøyle hvor dette er vist på plantegning. Elektrisk eller vannbåren gulvvarme.	Opplegg for vaskemaskin/ tørketrommel på bad som har dette inntegnet. Det må påregnes terskel-/nivåforskjell mellom bad og tilliggende rom.
	Baderomsinnredning med heldekkende servant med skuff. Bredde iht. plantegning. Størrelse på innredningen avhenger av størrelsen på wc-rom. Utenpåliggende speil med ledlys integrert og elektrisk punkt.	Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Soft-close toalettsete. Spyleknapp: Krom. Ettgreps blandebatteri.	Taklampe. Dobbel stikkontakt i tilknytning til innredning.	Gjelder leilighet nr. 203, 401, 402, 404, 406, 407.
		Rør-i-rør-skap. Vannstopp som stenger hovedtilførsel. Vannmåler iht. kommunens krav.	Taklampe. Kombinert inntaksskap/ sikringsskap.	Se plantegning for hvilke leiligheter som har innvendig bod. Separat ventilasjonsaggregat montert ved tak.
			Utelampe. 1 dobbelt stikkontakt.	
			Utelampe. 1 dobbel stikkontakt.	
			Utelampe. 1 dobbel stikkontakt.	

STANDARD FOR FELLESAREAL

ROM	GULV	VEGGER	TAK/HIMLING
Inngangsparti ute	Fotskraperrist nedfelt foran inngangsparti.	Trevirke, mur, fasadeplater.	
Inngangsparti inne	Fliser, 60x60 cm i 1. etasje.	Malt betong/gips. Kontrastvegg. Etasjenummer malt sjablong.	Malt himling med synlig V-fuge. T-profilhimling ved behov.
Trapp	Belegg i inntrinn og repos.	Malt betong/gips.	Malt himling med synlig V-fuge.
Fellesareal/ trapperom	Belegg.	Malt betong/gips. Kontrastvegg. Etasjenummer malt sjablong.	Malt himling med synlig V-fuge. T-profilhimling ved behov.
Felles takterrasse	Terrassegulv i impregnert materiale.	Rekkverk i glass med stolper og håndløper i aluminium.	
Parkerings-anlegg	Støvbundet betong. Oppmerkede biloppstillingsplasser.	Støvbundet/hvitmalt betong, ett strøk. Nummerering på vegg.	Hvitmalt betong, ett strøk.
Tekniske rom	Støvbundet betong.	Støvbundet/hvitmalt betong.	Hvitmalt betong, ett strøk.
Sykkelbod	Betonggulv.	Betong/trevegger.	
Sportsbod	Støvbundet betong.	Støvbundet/hvitmalt betong.	Hvitmalt betong, ett strøk.
Vaktmester/ styrebod	Støvbundet betong.	Støvbundet/hvitmalt betong.	Hvitmalt betong, ett strøk.

	INNREDNING	VVS	ELEKTRO	KOMMENTAR
			Lamper på vegg. Ringetablå og porttelefon med lyd og bilde.	Inngangsdør med glassfelt.
	Postkassene med 3 vinduer til navn, h-nummer og nei takk til reklame.	Felles oppvarming radiator.	Belysning med bevegelsessensor. LED-downlights i himling.	Postkassene blir plassert på hensiktsmessig sted i eller ved hvert bygg. Tilrettelagt for påkobling av TV-skjerm i oppganger ved postkasser til Styretavla
	Rekkverk med vertikale spiler i aluminium. Håndløper på vegg.		Belysning med bevegelsessensor. LED-downlights i himling.	
		Felles oppvarming radiator.	Belysning med bevegelsessensor. LED-downlights i himling.	
	Plantekasser.	Frostsikker utekran.	Lampe på vegg. Stikkontakter iht. forskrifter.	
			Tilstrekkelig belysning. Bevegelsessensor. Infrastruktur for elbillader for alle p-plasser. Smartladestasjon kan bestilles som tilvalg.	En fjernkontroll medfølger hver parkeringsplass. Systemlås til nøkkelbryter for bilheis.
		Utslagsvask.	Tilstrekkelig belysning.	
				Sykkelbod skjermes med vegg mot uterom.
	Nettingboder type Troax eller lignende. Tett dør med 90 cm meter bredde, som er forberedt for hengelås.		Tilstrekkelig belysning.	Stedvis kan det forekomme kanal- eller rørføringer.
			Tilstrekkelig belysning.	

GENERELT FOR LEILIGHETENE

Utvendige fasader	Utvendige fasader i murpuss. Inntrukne inngangspartier vil få partier med treverk. Vindus- og dørbeslag vil være i aluminium.
Dører	Inngangsdøren til leiligheten holder lyd- og brannkrav i glatt matt utførelse. FG-godkjent lås. Der det kreves av brann-og rømningshensyn, har inngangsdøren dørpumpe. Innvendige lettdører leveres i klassisk hvit (NCS S 0500-N) glatt utførelse. Innerører leveres med dørhåndtak i rustfritt stål. Noen soverom leveres med skyvedører. Innvendig dører leveres med flate terskler for å sikre luftstrømning gjennom leiligheten, slik at ventilasjonsanlegget fungerer optimalt. Det må påregnes terskel-/nivåforskjell mellom bad og tilliggende rom.
Vinduer og terrassedør	Vinduer og terrassedør leveres som aluminiumsbeslåtte trevinduer. Utvendig RAL-farge innenfor leverandørens standardsortiment, innvendig malt i klassisk hvit (NCS S 0500-N). Vinduer leveres uten gerikter. Myndighetskrav eller andre forhold kan begrense muligheten for åpningsbare vinduer. Utforming, inndeling og plassering av terrassedør og vindusfelt kan avvike fra tegninger. Åpningsbare vinduer har mekanisme for låsing i luftestilling. Balkongdør med låsefunksjon. Det må påregnes terskel-/nivåforskjell mellom innvendig gulv og balkong/terrasse.
Låssystem og beslag	Det skal leveres systemlås til hver leilighet. Samme nøkkel går til leilighet, felles inngangsdører, avfallsrom, sykkelrom, garasje, postkasse og dører til fellesarealer. På alle inngangsdørene fra gårdsrom, skal man kunne åpne elektronisk.
Vegger	Skillevegger mellom leilighetene utføres som isolerte lyd- og brannvegger, gips eller betong. Innvendige lettvegger blir kledd med gipsplater.
Listverk	Gulvlist i leilighetene leveres i heltre tilpasset farge på parketten. Dørlister leveres ferdigmalt, klassisk hvit NCS S 0500-N, fra fabrikk med synlige merker eller stifter/spikerhoder. Det leveres ikke taklister, vinduslister eller lister rundt balkongdør.
Takhøyde	Generell takhøyde er ca. 250 cm. I gang, bad og innvendig bod blir det nedforet himling i hele eller deler av arealet, ca. 220 cm. Over disse himlingene vil det være tekniske føringer som elektro, rør og ventilasjon. Det tas forbehold om lokale nedforinger og innkassinger. Se mer under punkt om tekniske føringer og installasjoner.

TEKNISKE ANLEGG

VENTILASJONSSYSTEM
Det leveres anlegg for balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Aggregatet plasseres fortrinnsvis ved tak i bod. Alternativt plassert i himling på gang/entre for leiligheter som ikke har bod. Det blir avtrekk fra kjøkken og våtrom, og tilluft til alle oppholdsrom.

OPPVARMING
Entre/gang, stue og kjøkken varmes opp med vannbåren gulvvarme. Oppvarmingsbehovet for leilighetene blir dekket av fjernvarmeanlegg fra Drammen fjernvarme. Bad får elektrisk eller vannbåren gulvvarme. Varmt tappevann leveres fra fellesanlegg i teknisk rom. Det leveres individuell måling av varmt tappevann og fjernvarme i alle leiligheter.

ELEKTRISK ANLEGG
Anlegget installeres i henhold til offentlige myndigheters forskriftskrav, NEK400. Skjult anlegg med unntak av installasjoner ved lydvegger/brannskillevegger/himling. Elektriske ledninger og kontakter blir utenpågående på alle støpte konstruksjoner. Sikringsskap med jordfeilautomatsikringer blir plassert i bod eller gang/entré. Det kan forekomme endringer av plassering av elektriske punkter. Elektriske punkter fremkommer i egne elektrotegninger som utleveres sammen med tilvalgsmateriellet. I forbindelse med tilvalg vil det bli mulig å bestille flere elektropunkter.

TV OG DATA
Det leveres opplegg for bredbånd i fiber til hver leilighet. Selger inngår avtale med kabelleverandør med levering av utstyr. TV-pakker og internett må hver enkelt kjøper selv bestille og bekoste fra leverandøren etter overtagelse.

RINGEKLOKKE/PORTTELEFON
Det monteres ringetablåer ved hovedinngangsparti, samt porttelefon med kamera og døråpner i hver leilighet.

TEKNISKE FØRINGER OG INSTALLASJONER
I entré, gang og bad blir det nedforet himling i hele eller deler av rommet. Over disse himlingene vil det være tekniske føringer til elektro, rør og ventilasjon. I innvendig bod kan det forekomme slike føringer, som ikke vil bli nedforet eller innkasset. Tekniske føringer kan også i noen grad bli montert i tak og langs vegger utenom ovennevnte rom. Disse vil bli innkasset. Det kan også bli innkassede ventilasjonskanaler over/i skap på kjøkken.

Det tas forbehold om endelig plassering og størrelser av sjakter, da dette kan bli endret i detaljprosjekteringen. Alle detaljer er ikke ferdig prosjektert, slik at plassering av teknisk utstyr, blant annet rørføringer og kontakter, ikke endelig er besluttet. Kjøkkentegning vil bli utlevert kjøper i forbindelse med tilvalgsprosessen når detaljprosjekteringen er ferdig. Det vil bli montert fordelerskap for rør-i-rør-system på bad, eventuelt i bod, tilstøtende rom eller i gang/entré. Plassering vil være lett tilgjengelig for avstenging av vann dersom en lekkasje skulle oppstå.

BRANNSIKKERHET
Det leveres boligsprinkling med synlige sprinkelhoder. Synlige sprinkelrør kan forekomme. Dette leveres hovedsakelig skjult i tak eller vegg i leiligheter, korridorer og trapperom. Det kan legges åpent i bodarealer i kjeller og garasjeanlegg. Standard sprinkling for resterende arealer. Brann- og seriekoblende røykvarslere leveres i alle leiligheter.

KONSTRUKSJON OG GRUNNFORHOLD
Bygningen får kompensert fundamentering med bunnplate støpt i betong. Bygningene oppføres med bærekonstruksjon hovedsakelig i betongdekker med avstivede trapp/heiskjerne i betong. Etasjeskiller i hulldekkeelementer.

Balkongene leveres enten som utenpåliggende, inntrukne eller overbygde. Balkongene vil bestå av betong og påføres med samme murpuss i hvit eller grå utførelse.

TILVALG OG BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER

Det er viktig å være oppmerksom på at å kjøpe en bolig i et boligprosjekt innebærer standardiserte løsninger, som betyr systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gjenspeiles i prosjektets organisering og byggetid, noe som igjen gir begrensninger for hvilke tilvalg og endringer som kan tillates i forhold til myndighetskrav og at det ikke går ut over prosjektets fremdrift.

Etter igangsetting og innen en gitt frist vil det bli gitt mulighet for å gjøre tilvalg. Usbl vil sammen med entreprenør utarbeide en tilvalgsmeny hvor priser og frister vil fremkomme. I tilvalgsmenyen tilbys mulighet for bestilling av alternativer til blant annet kjøkken, hvitevarer, bad, garderobe, elektro, gulv og farger.

Badene er planlagt levert som våtromskabiner. Våtromskabinene vil ha en egen tilvalgsfrist på grunn av produksjonstid av kabinene. Kjøper må være forberedt på at tilvalgsfristen for bad kommer raskt etter igangsetting av byggingen. Tilvalgsmulighetene på bad er noe begrenset, men man vil få mulighet til å velge alternative gulv- og veggfliser, armaturer og sanitærustyr. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er anledning til å sette inn badekar.

Prosessen for spesialtilpasning av boligen deles inn i to kategorier, «endring og tilvalg». Hvis man ønsker endringer i leiligheten, kan dette være en omfattende prosess som kan bety at både myndigheter, arkitekt, andre prosjekterende og entreprenør må bearbeide og godkjenne endringene. Endringer kan for eksempel være omlegging av rør, ventilasjon, forandring av planløsning og så videre. Fjerning av lettvegger og endre slagretning på dører er også å betrakte som en endring. For endringer eller tilleggsarbeider som ikke utgjør en del av prosjektets standardiserte tilvalg, får kjøper et skriftlig tilbud som klargjør de kostnadsmessige og eventuelle tidsmessige konsekvensene. Merk deg at selv små endringer kan skape store kostnader. Kjøper har ikke rett til endringer og tilvalg som ikke står i forhold til prosjektets standard leveranse. Myndighetskrav kan begrense mulighetene for endringer på plan-løsningen. Endringer som kan gå ut over prosjektets totale fremdrift kan ikke imøtekommes. Tilvalgene tilbys av entreprenøren. Administrasjonskostnad for utarbeidelse av endringstilbud vil være avhengig av forespørselens størrelse og antall involverte. Denne kostnaden blir belastet uavhengig av om endringen bestilles eller ikke. Kostnaden for selve endringen kommer i tillegg.

Inngås kjøpsavtale etter igangsetting, er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått.

Ved større endringer kan det kreves en garanti eller forskudd fra kjøper for oppfyllelse av avtalen. Rett til endringer og tilvalg er uansett begrenset til en verdi av 15 % av den totale kjøpesum for boligen, jamfør bustadoppføringslova § 9.

FELLESANLEGG

INNGANGSFORHOLD
Hovedinngangene har adkomst Nedre Storgate og Søren Lemmichs gate. Innkjøring til garasjeanlegg med én bilheis har innkjøring fra Sankt Halvards gate. Det er 3 personheiser i bygget med adkomst opp til 4. etasje og ned til garasjekjeller. Trapperommet har adgang til alle etasjer. Inngangsområdene vil være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

SPORTSBOD
Alle leilighetene får en sportsbod fra ca. 2,5 m^2 til 5 m^2. Sportsbodene er i eget rom i tilknytning til garasjeanlegget eller i oppgang. Nettingboder type Troax eller lignende. Tett dør med 90 cm bredde, som er forberedt for hengelås. Selger vil forestå fordeling av sportsbodene. Fordeling gjøres etter størrelse og beliggenhet for leilighet. Kjøper er informert om at bodene vil være uisolerte. Det kan være rørføringer i bodene. Bodene er kun ment til oppbevaring av gjenstander som tåler temperatur og fuktforandring. Slike begrensninger er ikke å anse som en mangel ved den leverte ytelsen.

SYKKELPARKERING
Det blir mulighet for parkering i byggets bakgård på bakkeplan med adkomst fra Nedre Storgate.

FELLES UTEOMRÅDE
Uteområdet vil ha diverse beplantning. Adkomst til innganger vil bli belagt med stein. Utomhusplanen er ikke detaljprosjektert og vil kunne avvike noe.

FELLES TAKTERRASSE
Takterrassen vil få platting i trevirke. Takterrassen vil bli opparbeidet med plantekasser og noen sitteområder.

PARKERING
Under bygget etableres det en garasjekjeller. Det er felles adkomst til garasjekjeller via bilheis med innkjøring fra Sankt Halvards gate.

Garasjekjelleren blir ventilert og oppvarmet, slik at det til enhver tid er minimum +5 ºC. Fra garasjeanlegget er det adkomst med heis/ trapp til leilighetene. Garasjegulvet blir betong. Laveste fri etasjehøyde er ca. 210 cm. Stedvis langs vegger i kjøresonen og langs vegger på deler av garasjeplassene kan høyden være lavere. Parkeringsplassene i garasjekjeller kan variere i bredde. For å bære byggene over må det plasseres søyler i garasjeanlegget. Disse står som regler mellom hver andre eller tredje parkeringsplass.

Det legges opp infrastruktur for lading av el-bil. Som tilvalg kan parkeringsplassene leveres med ladestasjon. Det tas forbehold om kapasitet i hovedstrømnettet.

Kjøper som erverver garasjeplass, sammen med eller i tillegg til leilighetskjøpet, vil uavhengig av organisering få rett til å disponere en garasjeplass. Selger planlegger at retten til å disponere garasjeplass følger av vedtektene og/eller av bygge- og finansieringsplanen. Kjøper forplikter seg imidlertid til å respektere den organiseringen som selger velger for garasjeplassene, og til å følge de vedtekter og vedlikeholdsregler mv. som fastsettes for garasjeplassene. Selger vil blant annet kunne fastsette bestemmelser om at alle eller deler av garasjeplassene ikke kan selges til andre enn eiere av boliger i borettslaget. Dette avhenger av hvilke krav som kommunen setter i forbindelse med evt. seksjonering/fradeling eller det som følger av reguleringsplanen. Vedtektene vil videre inneholde bestemmelser om fordeling/betaling av felleskostnader, om bruk, disponering over HC-plasser mv.

Det tas forbehold om annen organisering av garasjeplassene. Alternativ organisering kan for eksempel være tinglyst bruksrett, ideell andel i anleggseiendom eller seksjon o.l. Garasjeplasser som ikke er solgt til kjøpere, borettslaget eller andre, tilhører selger også etter at boligene er ferdigstilt og overtatt. Selger står fritt til å selge/leie ut plassene, herunder til utleieselskap. Selger står fritt til å fordele garasjeplasser.

RENOVASJON
Søppelhåndtering blir i henhold til forskriftskrav. Avfallsrom er plassert i bakgård. Adkomst til avfallsromer fra Søren Lemmichs gate samt bakgård, se utomhusplan.

NYTTIGE OPPLYSNINGER

Leveransebeskrivelsen er utarbeidet av Usbl for å orientere deg som kjøper om bygningens og leilighetenes viktigste funksjoner og hva som inngår i leveransen. Dersom det skulle være avvik mellom leveransebeskrivelsen, øvrig salgsmateriell (salgstegninger prospekt, illustrasjoner osv.) og/eller kontraktstegning er det denne leveransebeskrivelsen som gjelder.

LOVVERKET
Salg av bolig reguleres av bestemmelsene i lov av 13. juni 1997 nummer 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringsloven – Buofl.). Loven sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakt, jamfør § 3.

Bustadoppføringsloven kommer ikke til anvendelse når kjøper er juridisk person, profesjonell eller investor, eller etter at prosjektet er ferdigstilt. Boligen vil da selges etter bestemmelsene i lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nummer 93.

SELGER/EIER
Boligene bygges ut og selges av Usbl Utbygging AS, organisasjonsnummer 982 713 978. Selskapet er et heleid datterselskap av Boligbyggelaget Usbl.

ADRESSE
Eiendommen har i dag adresse Nedre Storgate 49-53, 3015 Drammen. Endelig adresse er ikke fastsatt på salgstidspunktet.

EIENDOMMEN
Eiet tomt.

Tomten har gårdsnummer 113 og bruksnummer 419, 421, 952 i Drammen kommune.

Tomtestørrelsen er ca. 1 933 m². Endelig tomtestørrelse avhenger av organisering, se mer under eierform/ organisering.

Gårdsnummer, bruksnummer og tomtestørrelse er dermed ikke endelig fastsatt. Endelige grenser og tomtestørrelse vil fremkomme etter kommunens oppmåling.

Selger og kjøper må akseptere arealet etter den kommunale oppmålingen som bindende for seg, det vil si uten tillegg eller fradrag i kjøpesummen. Kjøper gir selger fullmakt gjennom kjøpekontrakten til å gjennomføre nødvendig deling, grensejustering etc.

EIERFORM / ORGANISERING
Leilighetene blir organisert som et borettslag tilknyttet Boligbyggelaget Usbl. I et tilknyttet borettslag må man være medlem av Usbl for å være andelseier. Som andelseier i et borettslag har man en enerett til bruk av egen bolig og rett til å nytte fellesarealene til det de er tenkt eller vanlig brukt til. Borettslaget vil bli etablert av Usbl Utbygging AS.

Selger planlegger å oppføre 48 leiligheter. Det planlegges en sammenhengende utbygging av hele prosjektet i ett byggetrinn.

Organisering av eierskap til bygningene vil avhenge av salgs- og utbyggingstakten. Selger forbeholder seg derfor retten til å kunne etablere ett eller flere borettslag eller sameier, eller på en annen måte organisere eierskap til bygningene. Selger kan også justere størrelsen på de enkelte boligselskapene og tomtene som knyttes til bygningene etter hva som er hensiktsmessig.

UTOMHUSAREALENE/PARKERING
Den endelige utomhusplanen er ikke ferdigbehandlet. En foreløpig plan for utomhusarealene vises i prosjektet. Planen viser hvordan arealene planlegges disponert, men planen er ikke bindende for selger når det gjelder utforming, detaljering og materialer. Utomhusarealet skal leveres med alminnelig god kvalitet. Utearealene planlegges disponert i fellesskap av boligene. Leilighetene på bakkeplan får imidlertid eksklusiv bruksrett til eget uteareal/markterrasse og disponerer dette arealet alene. I borettslagets vedtekter vil det bli fastsatt at styret må samtykke til at det kan foretas endringer av utearealet slik som at det settes opp gjerder, faste innretninger, utvidelse av terrasse mv. og at andelseier må vedlikeholde dette arealet. Når det gjelder parkering og organisering, les mer på side 125.

VEI, VANN OG AVLØP
Eiendommen tilknyttes offentlig ledningsnett for vei, vann og avløp. Vann og avløp er tilknyttet ledningsnett via stikkledninger som vedlikeholdes for borettslagets regning frem til påkoblingspunkt. Særskilt avtale/erklæring vil kunne bli tinglyst på eiendommen. Eiendommen har direkte adkomst til offentlig vei.

REGULERING
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig/ forretning/kontor. Reguleringsbestemmelser for Kvartalet Engene – Sankt Halvards gate – Nedre Storgate – Søren Lemmichs gate «kistefoss kvartalet» datert 25.04.2001. Sentrumsplan for Drammen sentrum med bestemmelser og retningslinjer vedtatt 30.05.2006. Rammetillatelse for prosjektet er gitt.

Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til eiendomsmegler.

UNIVERSELL/TILGJENGELIG UTFORMING
St. Halvardkvartalet er utformet etter prinsipp om tilgjengelig bolig, som gir økt tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne. Enkelte leiligheter tilfredsstiller ikke krav til tilgjengelighet.

OFFENTLIGE PLANER
Selger har ikke kjennskap til offentlige planer i området (tilliggende dette prosjektet) som gir endring i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser.

AREALANGIVELSE
Arealer per bolig fremkommer av prislisten.

Bruksarealet (BRA) er beregnet i henhold til reglene i NS 3940 og utgjør alt areal innenfor omsluttende yttervegger, inklusive innvendige sjakter og bod. Primærrom (p-rom) er boligens bruksareal fratrukket innvendig bodareal og vegger med sjakter som omslutter bodarealet. Arealer angitt på tegninger for det enkelte rom, er rommets nettoareal og er eksklusiv innvendige vegger. Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal. Enkelte romareal kan bli redusert som følge av innkassede rørføringer.

UTLEIE / OVERLATING AV BRUK
Utleie av boligene reguleres av borettslagsloven §§ 5-3 til 5-10.

Etter å ha bodd i boligen i 1 av de 2 siste årene, har andelseier mulighet til å søke styret om godkjenning av utleie. Det er imidlertid ikke krav om botid ved utleie / overlating av bruk til nærmeste familie. Nærmeste familie vil være ektefelle, barn og slektninger i rett opp- og nedstigende linje. Disse kan overta bruken etter godkjenning fra styret. Slik godkjenning kan kun nektes ved saklig grunn. Det er heller ikke krav om botid om andelseier har et midlertidig behov for å flytte, for eksempel i forbindelse med jobb eller utdannelse i en

annen by. I slike tilfeller kan andelseier uavhengig av hvor lenge man har bodd i leiligheten søke styret om godkjenning for utleie.

Andelseiere i borettslag kan leie ut hele sin enhet som korttidsleie, i opptil 30 døgn i løpet av året.

Leietakere har den samme plikten som andelseieren til å følge borettslagsloven. Leietager har plikt til å følge borettslagets vedtekter og husordensregler på lik linje som andelseiere.

LEIE TIL EIE
Det er enkelte av boligene som legges ut som leie til eie-boliger, se mer informasjon om dette på usbl.no/leie-til-eie. Det er Usbl Utbygging AS, eller annet selskap av Boligbyggelaget Usbl, som eier boligene frem til leier eventuelt. kjøper boligen. Det blir vedtektsfestet at det ved salg til leier av boliger som inngår i leie til eie-konseptet ikke kan gjøres gjeldende en forkjøpsrett. Det vil også bli foretatt andre nødvendige tilpasninger i vedtektene o.l. for å sikre gjennomføring av leie til eie-konseptet.

FORRETNINGSFØRER
Selger har engasjert Usbl som forretningsfører for borettslaget. Det er inngått en avtale med bindingstid på 3 år. Selger vil også inngå avtale om vaktmestertjeneste og andre avtaler som selger anser nødvendig for borettslaget. Usbl har levert et estimert budsjett, det er mulig budsjettet vil måtte justeres nærmere overtagelse når avtalene er inngått.

Forretningsfører vil innkalle andelseierne til ekstraordinær generalforsamling med blant annet valg av nytt styre etter at leilighetene er ferdigstilt/overtatt.

VEDTEKTER
Selger vedtar vedtekter som følger vedlagt, men tar forbehold om å vedta endringer som selger anser hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtakelse. Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter. Som medlem av borettslaget og i tråd med vedtektene, vil kjøper kunne få rettigheter og forpliktelser. Styret i borettslaget kan beslutte at det skal utarbeides husordensregler.

FORKJØPSRETT FOR USBL-MEDLEMMER
Medlemmer i Boligbyggelaget Usbl har forkjøpsrett ved fremtidige salg av andeler i borettslaget, se også under punkt om Leie til eie.

Ved bruk av forkjøpsrett til ny bolig kan samme medlemskap ikke brukes til ny forkjøpsrett ved kjøp av bolig før 24 måneder er gått. Karantenetiden gjelder fra det tidspunkt Usbl bestemmer. Ved tildeling ved salgsstart fordeles boligene basert på medlemmenes valg i rekkefølge etter ansiennitet. Medlemmene må være à jour med kontingentbetalingen ved tildeling.

FELLESKOSTNADER
Felleskostnader for borettslaget består av kapitalkostnader knyttet til borettslagets gjeld, samt drifts- og vedlikeholdskostnader i borettslaget. Stipulerte månedlige kostnader for første driftsår fremgår av prislisten.

DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSKOSTNADER
Drifts- og vedlikeholdskostnader avhenger av hvilke tjenester borettslaget ønsker utført. Det er også andre faktorer som påvirker størrelsen på driftskostnadene, slik som endringer i lønns- og prisnivå på de tjenestene og produktene som borettslaget har. Borettslaget vil også kunne velge andre tjenester enn det som er lagt til grunn i budsjettet. Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i borettslagets vedtekter og bygge-/finansieringsplan.

DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSKOSTNADENE ER MENT Å DEKKE BLANT ANNET (IKKE UTTØMMENDE LISTE):

- Renovasjon
- Snøbrøyting
- Drift og vedlikehold av fellesareal
- Vaktmester
- Renhold av fellesarealer
- Forretningsførerhonorar
- Revisjon
- Forsikring av bygninger
- Driftskostnader for garasjeanlegg
- Styrehonorar
- Oppvarming vannbåren varme
- Varmt tappevann
- Energi til fellesarealer
- Premie for sikring av felleskostnader

Drifts- og vedlikeholdskostnader fordeles slik at 60 % fordeles etter størrelsen på boligene, mens 40 % fordeles med et likt beløp per bolig.

For kostnader til (Vann, oppvarming og varmt tappevann) kreves det inn et akontobeløp som skal avregnes mot det reelle forbruket i hver enkelt leilighet/fordeles etter eierbrøk.

Dagens stipulerte driftskostnader er lagt til grunn for beregning av total månedlig felleskostnad. Det tas forbehold om endringer i stipulerte beløp da dette er basert på erfaringstall og budsjett fra forretningsfører. Regnskap for borettslaget blir utarbeidet etter første driftsår.

Utgifter i hver leilighet for strøm, telefon og innboforsikring med videre dekkes av leilighetseier direkte.

For de som kjøper garasjeplass må det betales drifts- og vedlikeholdskostnader for garasjeplass stipulert til ca. kr 200 per måned per plass. Felleskostnad for garasjeplass vil bli fakturert månedlig sammen med felleskostnaden for boligen. Der det foretas lading av elbil i borettslaget, dekker bileier strømkostnadene m.m. for dette etter nærmere avtale.

KAPITALKOSTNADER/FELLESGJELD
Kapitalkostnader består av renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld. Borettslaget vil bli finansiert med 50 % fellesgjeld og 50 % innskudd. Renter og avdrag på felleslånet betales av borettslaget gjennom deler av de månedlige felleskostnadene som betales av andelseierne. Felleslånet er planlagt som et annuitetslån med flytende rente. Det betyr at renten vil endre seg i samsvar med den generelle renteutviklingen og påvirke felleskostnadene tilsvarende, uavhengig av budsjettperiode. Renteutgiftene er for tiden fradragsberettiget med 22 % etter gjeldende regler, forutsatt at andelseieren har tilstrekkelig skattbar inntekt.

Det kommer frem av gjeldende prisliste hvilken nominell rente som er lagt til grunn for beregningen av felleskostnadene. Dersom renten endres før overtagelsen, vil dette påvirke kapitalkostnadene og dermed felleskostnadene.

Fellesgjelden er planlagt å bestå av et annuitetslån med flytende rente med 40 års løpetid hvor de 10 første årene er avdragsfrie. Kapitalkostnadene vil dermed øke når perioden for avdragsfrihet opphører. Se gjeldende prisliste for informasjon om felleskostnader etter endt avdragsfri periode.

Borettslaget kan senere beslutte å binde hele eller deler av fellesgjelden til en fastrente i en nærmere avtalt periode. I denne perioden fryses andelseiernes mulighet til å foreta individuelle nedbetalinger av sin andel av fellesgjelden, men som gjeninnføres etter fastrente-periodens utløp. Se mer om IN-ordning i eget avsnitt.

Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er solidarisk ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter.

NEDBETALING AV DIN ANDEL AV FELLESGJELDEN (IN-ORDNING)
Borettslaget vil etablere en ordning for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld. Dette gjør at andelseier kan innbetale hele eller deler av andel fellesgjeld i tillegg til egenkapitaldelen. Dette får virkning på de månedlige felleskostnadene som blir redusert tilsvarende reduksjonen i kapitalkostnadene for den innfridde del av andel fellesgjeld. Nedbetaling av andel fellesgjeld kan gjøres 2 ganger i året etter innflytting, med minimum kr 100 000 per innbetaling. Det påløper et gebyr ved benyttelse av IN-ordning.

Det vil ikke være mulig å foreta nedbetaling før borettslaget er fullt innflyttet, og fellesgjelden er etablert med nødvendig sikkerhet. Ordningen er også betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. Det presiseres at nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres. Har du spørsmål til dette eller ønsker ytterligere forklaring, vennligst ta kontakt med ansvarlig megler eller forretningsfører.

SIKRING AV FELLESKOSTNADER
Borettslaget vil bli sikret i finansieringsselskapet Klare Finans AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Premien er lagt inn i felleskostnader basert på dagens satser. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av partene.

HEFTELSER/SERVITUTTER
De servitutter som i dag er tinglyst på eiendommen, følger med ved salg. Grunnboksutskrift er innhentet og følgende heftelser er tinglyst i eiendommen.

2013/399922-2/200 21.05.2013
BEST. OM ADKOMSTRETT
Rettighetshaver: KNR: 3005 GNR: 113 BNR: 421 FNR: 0 SNR: 2
Adkomstrett med bil til lager/parkering
Adkomstrett dør/port, samt rømningsvei
Rett til å ha stående, vedlikeholde og utskifte nødstrømsaggregat
Overført fra: KNR: 3005 GNR: 113 BNR: 421 FNR: 0 SNR: 1 m.fl.

2015/534875-1/200 15.06.2015 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 50 000 000
Panthaver: BRAGERNES NS49-53 AS ORG.NR: 999 085 571
Hefter i ideell 778/1771 av matrikkelenhet tilhørende:
USBL UTBYGGING AS
Overført fra: KNR: 3005 GNR: 113 BNR: 421 FNR: 0 SNR: 2

2018/669742-1/200 19.04.2018 21:00 ** TRANSPORT
TIL: BRAGERNES NS49-53 AS ORG.NR: 999 085 571
FRA: STH 7 UTVIKLING AS ORG.NR: 913 014 057

2015/534875-2/200 15.06.2015 URÅDIGHET
Rettighetshaver: BRAGERNES NS49-53 AS ORG.NR: 999 085 571
Hefter i ideell 778/1771 av matrikkelenhet tilhørende:
USBL UTBYGGING AS
Matrikkelenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Overført fra: KNR: 3005 GNR: 113 BNR: 421 FNR: 0 SNR: 2

2018/669742-1/200 19.04.2018 21:00 ** TRANSPORT
TIL: BRAGERNES NS49-53 AS ORG.NR: 999 085 571
FRA: STH 7 UTVIKLING AS ORG.NR: 913 014 057

1883/900025-1/90 28.06.1883 BEST. OM ADKOMSTRETT
Rettighetshaver: N.Storgt. 49

1962/1364-1/90 03.10.1962 ERKLÆRING/AVTALE
fjerning av fliseavsuging når bygningsrådet forlanger det

1982/6537-1/90 15.09.1982 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1985/1050-2/90 05.02.1985 ERKLÆRING/AVTALE
Forskjellige best. iflg. skjøte bl.a. om permanent bruksrett til kjøreport for N.Storgt. 49
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:
2005/5038-1/90 18.03.2005 BEST. OM ADKOMSTRETT
Rettighet hefter i: KNR: 3005 GNR: 113 BNR: 118 FNR:0 SNR: fra 1 til 56
Bestemmelse om vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Det kan i tillegg være tinglyst rettigheter og forpliktelser på hovedbølet som eiendommen er fradelt fra. For eksempel erklæringer/avtaler som kan få betydning for denne eiendommen.

Kjøper må akseptere at det på eiendommen tinglyses ytterligere servitutter/heftelser dersom offentlig myndighet krever det eller selger anser at det er nødvendig i forbindelse med opprettelse av borettslaget eller deling/annen strukturering av eiendommen. Slike servitutter/heftelser kan være veierklæring til kommunen om plikt til opparbeidelse av vei og avståelse av grunn til formålet, erklæringer om bruksrett til å disponere uteareale og erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, drift og vedlikehold av energi/nettverk eller lignende. Kjøper må også akseptere at slike servitutter/heftelser tinglyses under pengeheftelser i grunnboken. Kjøper må akseptere at det på eiendommen tinglyses pantobligasjoner som sikkerhet for fellesgjelden, og fellesobligasjon til sikkerhet for innskuddene i borettslaget.

FERDIGSTILLELSE/OVERTAGELSE
Boligene planlegges ferdigstilt i perioden 2. til 3. kvartal 2023 . Dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende, og det utløser ikke krav på dagmulkt. Selger har tatt forbehold for gjennomføring av kontrakten, og byggearbeidene blir ikke igangsatt før forbeholdene er frafalt. Se kapittel om «forbehold om igangsetting» i prospektet. Dersom selger frafaller forbeholdene, skal selger gi kjøper skriftlig melding om bindende overtagelsesperiode på 4 måneder. Slik melding skal gis senest 14 dager etter at selger har frafalt forbeholdene. Meldingen skal inneholde opplysninger om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Boligen skal være ferdigstilt i løpet av denne overtakelsesperioden. Selger skal senest 8 uker før ferdigstillelse av boligen gi kjøper skriftlig melding om overtakelsesdato, som skal ligge innenfor overtakelsesperioden.
Overtakelsesperioden og overtakelsesdatoen er forpliktende og dagmulktsbelagte frister.

Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor selgers kontroll, har selger krav på fristforlengelse, i henhold til bustadoppføringslova § 11.

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

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtagelsesdato fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeider med ferdigstillelse av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider. Kjøper kan ikke nekte å overta boligen selv om fradeling eller tinglysing av hjemmelsovergang ikke er gjennomført på overtakelsesdagen.

Utomhusarbeider kan ferdigstilles senere, avhengig av årstid. Ferdigstillelse av utomhusområdene påvirkes også av eventuelt senere byggetrinn.

Inngås kjøpekontrakt etter vedtatt igangsetting, er kjøper kjent med at frist for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper oppfordres til å ta eventuelle forbehold vedrørende tilvalg og endringer i kjøpstilbudet dersom prosjektet er igangsatt.

Boligene skal leveres i byggrengjort stand, og ferdigstilte fellesareal i ryddet stand.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Selger er ansvarlig for at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen senest på overtagelsesdagen. Det kan bli aktuelt at overtagelse skjer på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse, fordi arbeider på fellesarealer utomhus ikke er ferdigstilt. Av midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som må ferdigstilles før ferdigattest kan gis. For å sikre gjenstående arbeid har kjøper rett til å holde tilbake en forholdsmessig andel av kjøpesum inntil ferdigattest foreligger.

Fellesarealer vil kunne bli ferdigstilt og overtagelsesforretning avholdt etter overtagelse av boligen. Borettslagets styre, interimsstyre eller valgte beboerrepresentanter vil representere hver andelseier på overtagelsesforretning av fellesarealer. Overtagelse av fellesarealer kan også gjennomføres trinnvis, eksempelvis at innvendige fellesarealer overtas før de utvendige.

TOTALPRIS
Boligene selges til fast pris i henhold til prisliste. Den totale kjøpesummen for boligen består av innskudd og andel av borettslagets fellesgjeld. I tillegg kommer omkostninger, samt andelskapital. Se prislisten som har kolonner for hvert av disse elementene.

Garasjeplassene kan kjøpes separat mot vederlag, se prisliste. Det er 31 plasser som selges separat, se prisliste.

Selger står fritt til – når som helst og uten varsel – å endre prisene på usolgte leiligheter og garasjeplasser. Kjøper er innforstått med at tilfredsstillende finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås, og at disse opplysningene kan bli videreformidlet til selgers byggelånsbank.

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøper, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet.

INNSKUDD M.M.
Innskuddet er den delen av kjøpesummen som kjøper må finansiere på egenhånd. Det samme gjelder andelskapitalen til borettslaget og omkostningene.

BETALINGSBETINGELSER
Etter kontraktsignering skal det innbetales 10 % av total kjøpesum for leiligheten samt eventuelt for parkeringsplassen, så fremt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 12, er stilt av selger. Beløpet må være fri kapital, det vil si at det ikke kan være knyttet vilkår for innbetalingen som medfører at selger ikke kan disponere over beløpet. Kjøper vil få tilsendt egne varsler om innbetaling av 10 % av kjøpesum, samt innbetaling av restoppgjør.

Parkeringsplassene må gjøres opp fullt og helt sammen med restoppgjør for bolig og omkostninger. Restoppgjør skal innbetales senest 2 virkedager før overtakelse.

Megler besitter kjøpers delinnbetalinger frem til overskjøting, eller tinglysing av borett, og kan ikke før dette foreta utbetalinger til selger, med mindre selger stiller nødvendig garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47.

Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til § 47-garanti er stilt, andelen er overskjøtet eller borett er tinglyst, forutsatt at de overstiger en 1/2 R.

FORSINKET BETALING
Ved forsinket betaling skal kjøperen betale forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nummer 100 om forsinket betaling (forsinkelsesrenteloven). Ved forsinket betaling av forskuddet med mer enn 6 uker fra garantistillelse og signert kjøpekontrakt, har selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningssalg. Forsinket betaling av sluttoppgjør med mer enn 30 dager gir selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningssalg. Selger kan nekte kjøper å overta inntil betaling av sluttoppgjør skjer. Denne bestemmelsen gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

FORSIKRING
Frem til overtakelse vil eiendommen være forsikret av selger. Etter overtakelse vil eiendommen forsikres gjennom borettslagets fellesforsikring. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikring av eventuelle særskilte påkostninger.

FORMUESVERDI
Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB).

Ved formuesfastsettelsen av boligeiendom skilles det videre mellom bolig eieren bor i (primærbolig) og andre boliger som ikke defineres som fritidseiendom eller næringseiendom (sekundærbolig).

For mer informasjon, se skatteetatens hjemmesider.

EIENDOMSSKATT
Det er ikke innført eiendomsskatt i Drammen kommune.

ENERGIMERKING
Det utstedes energiattest for den enkelte bolig som overleveres kjøper senest ved overtakelse med en energiklassifisering på en skala fra A til G. Det antas at dette vil være B eller C. Energikarakteren vil endre seg fra leilighet til leilighet i bygget avhengig av plassering i bygget og vindusflater.

GARANTIER
Selger stiller garanti i henhold til bustadoppføringslova § 12 på 3 % av kjøpesummen fram til overtakelse, og 5 % etter overtakelse. Garantien gjelder i 5 år etter overtakelse.

Megler besitter kjøpers delinnbetalinger frem til overskjøting, og kan ikke før overskjøting av boligen foreta utbetalinger til selger, med mindre selger stiller nødvendig garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47.

BORETT
Selger har anledning til å tinglyse boretter ved overtagelsen i henhold til borettslagsloven § 2-13. En borett gir kjøper full råderett over boligen og andelen bortsett fra at kjøper ikke har stemmerett på borettslagets generalforsamling før andelen er overført til kjøper. Selger skal senest overføre andelen til kjøper to år etter at første borett i borettslaget er overtatt.

LEVERANDØRAVTALER
Selger har på vegne av borettslaget anledning til å inngå bindende serviceavtaler som er nødvendig eller anses hensiktsmessig for drift av bygget. Disse avtalene kan ha ulik bindingstid/oppsigelsestid. Selger bestiller på vegne av borettslaget leverandør av kabel-tv og internett, som vil kunne ha en bindingstid på 3-5 år.

AVBESTILLING
Dersom boligen avbestilles, kommer reglene i bustadoppføringslova, kapittel VI til anvendelse. Dersom kjøper avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse, betaler kjøper avbestillingsgebyr, jamfør bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret er 5 % av total kontraktssum. Dersom kjøper avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med bustadoppføringslova § 52 og § 53. Det vil si at kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet.

TRANSPORT AV KONTRAKTPOSISJON
Kontrakten gjelder individuelt for hver kjøper og kan ikke transporteres.

Transport av kontrakt til nær familie, jfr. burettslagslova § 4-12 (1), krever selgers forutgående samtykke. Ved aksept av transport iht. overstående, påløper et transportgebyr på kr. 15 000 til selger samt meglerhonorar (konferer megler).

TOLERANSEKRAV
Toleransekrav for utførelse er i henhold til NS 3420. Selger skal levere arbeidet med normal håndverksmessig kvalitet. Selger er ikke ansvarlig for mangler som har sin årsak i normal krymping av betong, treverk eller plater og derav påfølgende sprekkdannelser i tapet, maling eller lignende.

SELGERS FORBEHOLD
Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

1. At selger får de nødvendige offentlige tillatelser for igangsetting

2. Det tas forhold om at selger får tilfredsstillende finansiering fra byggelånsbank

Senest 14 dager etter at ovennevnte forbehold er avklart, vil kjøper motta skriftlig melding om hvorvidt utbyggingsarbeidene blir igangsatt. Dersom utbygging er besluttet igangsatt, vil meldingen til kjøper også inneholde opplysninger om bindende overtakelsesperiode på 4 måneder. Selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 1. desember 2021.

Dersom forbeholdene ikke er avklart innen denne fristen, eller det blir klart før dette tidspunkt at forbeholdene ikke vil kunne oppfylles, har selger rett til å annullere kontrakten. Kjøper skal i så fall få tilbake eventuelt innbetalt forskuddsbeløp inklusive opptjente renter. § 12-garantien vil bli kansellert og returnert garantisten. Utover dette har selger intet ansvar overfor kjøper. Selger kan på hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om underliggende forutsetninger ikke er oppfylt. Selger skal uten ugrunnet opphold gi kjøper skriftlig melding om når forbehold er bortfalt/frafalt. Ved enighet mellom partene, kan fristene for å avklare forbeholdene forlenges på samme vilkår.

På salgstidspunktet er ikke alle forhold avklart. Det gjøres derfor oppmerksom på at alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige, eksempelvis på grunn av offentlige krav og godkjenninger.

Leveransebeskrivelsen og romskjemaer skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav: De tekniske løsninger skal tilfredsstille plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift av 2017.

Det gjøres oppmerksom på at endelig detaljprosjektering ikke er avsluttet. Detaljprosjektering av byggets

bæresystem, ventilasjonssjakter, rørføringer med mer kan medføre mindre endringer i plassering og størrelser på vinduer, bærekonstruksjoner, innkassinger av tekniske anlegg, mindre endringer av boligens areal og lignende. Det samme gjelder kjøkken og bad som vil kunne få endringer når det gjelder plassering av installasjoner som følge av tilpasning mot sjakter m.v.

Endelig utforming av tekniske sjakter må avvente detaljprosjekteringen, og det kan derfor forekomme endringer av lengde og/eller bredde på disse. Videre kan vindu- og dørplasseringen i den enkelte bolig avvike noe fra de generelle planer, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget, og branntekniske krav.

Arealer er oppgitt i BRA, inklusive innvendige sjakter. Mindre avvik kan forekomme i boligens areal grunnet endring i bærekonstruksjon, sjakter etc. Forutsatt at dette ikke fører til vesentlige endringer av leveransen, vil dette ikke medføre grunnlag for prisreduksjon eller prisavslag.

Selger har rett til å foreta endringer som nevnt ovenfor, men vil alltid tilstrebe at endringer utføres på en slik måte at boligens generelle bruksverdi og standard ikke påvirkes vesentlig. Slike endringer gir ikke rett til prisjusteringer fra noen av partene og kan foretas uten forhåndsvarsel til kjøperne. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over forannevnte forhold, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

Enkelte illustrasjoner i tegnings- og salgsmaterialet er ment som eksempler og kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse. Dette kan være møblering, fargevalg, dør- og vindusform, antall vinduer, bygningsmessige detaljer, for eksempel fasadedetaljer, manglende inntegning av sjakter/innkassinger/ rørføringer/dragere/søyler, detaljer på fellesarealer, materialvalg, beplantning etc. Plassering av teknisk utstyr i kjøkken er ikke endelig besluttet og vil kunne avvike fra det som vises på boligtegningene, 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.

Komplett salgsmateriell omfatter prospekt med vedlegg som også inneholder plantegninger og romskjema, grunnboksutskrift, reguleringsplan med bestemmelser, utkast til vedtekter, kjøpekontrakt, utkast til budsjett, prisliste og forbrukerinformasjon om budgivning. Ved avvik i prospektet, illustrasjoner og tegninger på internettsiden, er det angivelsen i romskjemaet i prospektet som gjelder. Plantegninger er ikke gitt i målestokk og kan ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning, møbler og lignende. Selger og megler tar forbehold om eventuelle trykkfeil i prospektet og øvrige dokumenter.

Ev. fradeling, sammenslåing og etablering/registrering av eiendommen, kan ta tid som følge av lang saksbehandlingstid i kommunen og dersom dette likevel ikke er på plass ved til overtakelse gir det ikke grunn til å nekte overtakelse.

Selger gjør særskilt oppmerksom på at skjeggkre er funnet i flere boliger i Norge. Skjeggkre kan komme inn i boliger på en rekke forskjellige måter, både i forbindelse med oppføring av boligen, men også i forbindelse med innredning, bruk med videre. Det er ikke et funksjonskrav under denne kjøpekontrakten at boligen skal være oppført på et vis som fjerner risikoen for forekomst av skjeggkre i boligen, samt fellesarealer.

Selger skal informere kjøper dersom det kan påregnes endringer i overtakelsestidspunkt. Ved forsinket overtakelse etter endelig varslet overtakelse, har kjøper krav på dagmulkt på 0,75 promille av kjøpesummen.

Kontraktenes frister gjelder med følgende forbehold: Påvirkes utførelsen av arbeid under kontrakten av koronaviruset eller tiltak iverksatt i forbindelse med dette, gir dette rett til forlengelse av alle frister i kontrakten, herunder frist for ferdigstillelse av arbeidet. Dette gjelder både ved sykdom, karantene og/eller tiltak/begrensning innført eller anbefalt av offentlig myndighet. Dette gjelder også dersom utførelse eller leveranse fra underentreprenør eller annen leverandør påvirkes. Fristene justeres automatisk.

HVITVASKING
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, kontroll av opplysninger mv). Kundetiltak skjer løpende og vil bl. annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet etter at bud er akseptert som følge av at kjøper ikke bidrar med nødvendig dokumentasjon, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Det godtas kun inn- og utbetaling fra norsk finansieringsinstitusjon.

KJØPSTILBUD
Kjøpstilbud skal innleveres skriftlig sammen med godkjent legitimasjon. Innlevert kjøpstilbud er bindende for kjøper. Selger har rett til å akseptere eller forkaste ethvert bud. Megler vil meddele eventuell aksept skriftlig til kjøper.

PERSONOPPLYSNINGER
Det gjøres oppmerksom på at megler/selger vil gi informasjon om kjøper videre til forretningsfører i forbindelse med administrering av boligselskapet som boligen er en del av. Det blir også gitt videre nødvendige opplysninger om kjøper til leverandører av kabel-tv og internett, strøm samt andre i den grad dette er nødvendig for ytelser som er en del av boligen.

MEGLERFORETAK
Salg og oppgjør ved: Eiendomsmegler 1 BV AS

Eiendomsmeglerforetak: Eiendomsmegler 1 BV AS
Besøksadresse: Hauges gate 2/Hegsbroveien 60
Postadresse: 3019 Drammen/3403 Lier
Organisasjonsnummer 913 131 827
Telefon nr. 32 26 64 00

Ansvarlig megler Kent Salte og Richard Veum
Mob. 907 81 789 / 959 66 687

MEGLERS VEDERLAG
Megler har fast provisjon per solgte enhet. Fast provisjon kr 27 000 eks. mva. oppgjørshonorar kr 3 160 eks. mva. Meglers vederlag dekkes av oppdragsgiver.
Hovedoppdragsnummer: 7011215015

Prospekt av: 16.08.2021

VÆR TRYGG

Vi i Usbl er tett på i hele byggets levetid.

St. Halvardkvartalet forvaltes av oss i Usbl. Det gir deg og alle de andre som bor her trygghet. Vi har bygget og forvaltet boliger i 70 år. Det har gitt oss en solid erfaring i å ta vare på bygget og de som bor der.

- Vi har systemer for overtakelse av nye boliger og om nødvendig; med reklamasjonsrutiner etter innflytting
- Vi har vedlikeholds-, HMS- og vaktmestertjenester
- Vi har rutiner for inndrivelse av felleskostnader ved mislighold
- Kostnader ved eventuelt usolgte boliger i prosjektet blir dekket av oss

Usbl har et langt perspektiv på å bygge og forvalte boliger. Som forretningsfører følger vi byggeprosjektet lenge etter at det er ferdigstilt og ordner opp i hverdagen for at du skal trives i boligen din. Dette skiller oss fra andre, tradisjonelle boligbyggere.

usbl

Spar penger med fordelsprogrammet til Usbl

Som medlem i Usbl får du bonus og rabatt på en rekke kjente merkevarer. Benytter du deg av fordelene som medlem, kan du enkelt spare mye på alt du likevel handler til deg og ditt hjem. I tillegg stiller du eller dine barn foran andre i boligkøen, med forkjøpsrett på mer enn 90 000 boliger over hele Norge.

DNB

Lavere boliglånsrente for Usbl-medlemmer.

Kr 12 000 i rabatt ved salg av bolig gjennom DNB Eiendom.

usbl | strøm

Konkurransedyktig pris og 2 % bonus på strømforbruket.

CityMaid – GIR DEG TID

5 % bonus på vaskehjelp fra CityMaid – gjelder også flyttevask

Montér

5 % bonus på hele kjøpet i utvalgte Montér-butikker. Bonus gjelder også på tilbudsvarer.

Jonas B. ITALIAN DINER

Jonas B. Gundersen i Drammen tilbyr medlems-pris på sine berømte pizzaer!

verisure

Rabatt på installasjon og abonnement på alarm fra Verisure.

if...

Gratis flytteforsikring for medlemmer hos If. Medlemspriser på andre forsikringer.

HVITEVARER Skousen

15 % rabatt på ordinære varer i butikk. 5 % bonus på alle kjøp hos Skousen hvitevarer.

usbl

Bli medlem på usbl.no/blimedlem

Få full oversikt over dine medlemsfordeler og din oppsparte bonus

LAST NED MEDLEMSAPPEN

Download on the App Store

GET IT ON Google Play

usbl

Salg ved EiendomsMegler 1

Kent Salte
Eiendomsmegler MNEF

907 81 789
kent.salte@eiendomsmegler1bv.no

Richard Veum
Eiendomsmegler MNEF

959 66 587
richard.veum@eiendomsmegler1bv.no

Din lokale megler

Vi i EiendomsMegler 1 BV er din megler ved kjøp bolig i St. Halvard-kvartalet. EiendomsMegler 1-alliansen er landets største leverandør av eiendomsmeglertjenester. Hver dag er våre 933 medarbeidere i full sving med å hjelpe folk over hele landet, og guider deg gjennom både kjøp og salg av bolig, fritidseiendom og prosjekt- og næringseiendom.

- **Lokalkunnskap:** Vi kjenner ditt nabolag, og vet hvem som er på utkikk etter akkurat din bolig.
- **Tilstedeværelse i nærmarkedet:** Vi bor og virker midt i markedet, vet hva som rører seg og hvem som drømmer om akkurat din eiendom.
- **Tillit og trygghet:** Vi er med deg gjennom hele prosessen med kjøp og salg av bolig, og gir deg gode råd underveis.

Med vår lokalkunnskap og tilstedeværelse i nærmarkedet, har vi et stort engasjement for salg av eiendom i ditt område. Og du kan være trygg på at vi kan kjøp og salg av bolig.

EiendomsMegler 1 BV

LAYOUT: Usbl InHouse /NXTA2N
FOTO: Kimm Saatvedt, istock.com
ARKITEKT: Halvorsen & Reine AS
ILLUSTRASJONER: WEC360
TRYKKERI: Flisa trykkeri
OPPLAG: 150