



NØSTED  BRYGGE

HJEM VED FJORDEN

PROSPEKT BORETTSLAG BYGG A, B, C, D

Ledige leiligheter pr. oktober 2024





NØSTED BRYGGE – HJEM VED FJORDEN

Nøsted Brygge i Drammen er stedet for deg som liker å høre bølgeskvulp og fugleliv. Se store skip passere. Blafrende seil. Det yrende båtlivet på fjorden en sommerkveld. Her bor du bokstavelig talt på bryggekannten, og har umiddelbar nærhet til Drammensfjorden og livet her.

En helt ny hverdag i et helt nytt hjem!

MARITIMT MILJØ

Frisk sjøluft, den solrike beliggenheten og nærheten både til byen og marka er attraktivt for de fleste. Det er også en helt ny, moderne leilighet med fantastisk utsikt mot fjorden, med egen, romslig balkong og flotte fellesarealer.

Her kan du nyte lange dager på balkongen, ta deg en svømmetur eller en båttur på fjorden. Følge de skiftende årstidene fra egen balkong eller stuevindu.





DET GODE LIVET PÅ BRYGGA

Nøsted Brygge ligger på bryggekannten, med den store båthavnen rett utenfor.

Nyt lange dager på din egen balkong, eller møt naboer og venner i de over 5 mål store, grønne fellesarealene! Lekeplasser og trivelige sitteplasser byr på gode opplevelser for alle aldre. Uteområdene på Nøsted Brygge blir en attraktiv og viktig opplevelse i et unikt prosjekt.

Her har du friheten til å gjøre akkurat det du vil – når du vil. Kan det bli bedre!

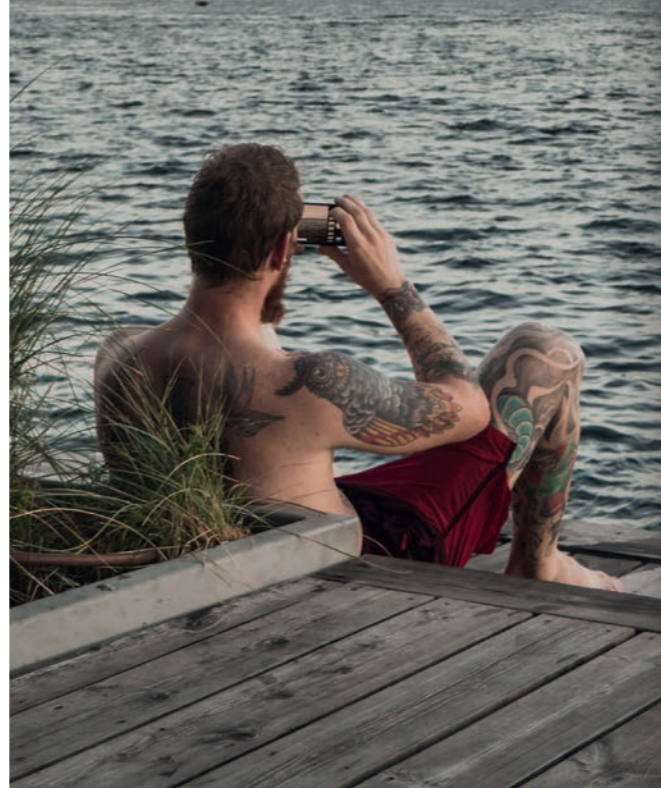
SOLRIKT, MED FANTASTISK UTSIKT OG UNIKE BOKVALITETER

De gamle næringsbyggene på Nøsted blir transformert til topp moderne boliger med en rekke kvaliteter inkludert. De lekre leilighetene ligger solrikt – og med fantastisk fjordutsikt! Her vil du oppleve nærheten til fjorden og det maritime miljøet. Vi tror ikke du vil bli lei av utsikten, eller å følge de skiftende årstidene på fjorden.

Nøsted Brygge har boliger tilpasset ulike livssituasjoner og behov. Hva ønsker du? Her finner du moderne og praktiske 2-roms borettslagsleiligheter fra BRA 62 m² til store 4-roms leiligheter på BRA 123 m². Her har du et stort utvalg i leilighetstyper og planløsninger.

Nøsted Brygge har unike bokvaliteter. Her blir alt lagt til rette for et levende og inkluderende bomiljø hvor alle skal trives – både store og små! De store, flotte fellesområdene, felles hobbyverksted og aktivitetsrom, mulighet for egen båt plass og kajakk-pool.

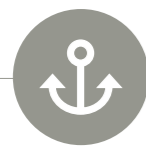
Her har du alle muligheter for en trivelig hverdag!





Egen båt plass

Nøsted Brygge vil få et maritimt miljø med et moderne bryggeanlegg og en stor båt-havn med mange plasser. Du som beboer vil få fortrinnsrett til å leie din egen båt plass. Rett utenfor din egen leilighet!



MENY levert hjem til deg

På Nøsted Brygge kan du enkelt handle i MENY Nettbutikk og få varene levert rett i ditt nye borettslag. Kjølerommet på Nøsted Brygge blir ditt private hentepunkt og er kun tilgjengelig for deg som bor her. Enklere blir det ikke!



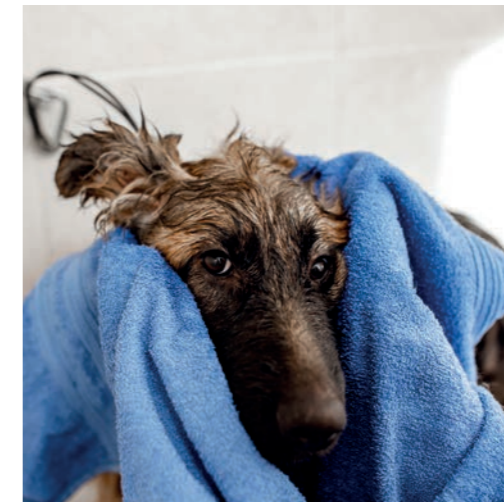
Grønt miljø

På Nøsted Brygge er det en rekke miljø-vennlige løsninger. I parkeringsetasjene er det plasser forberedt for elbil-ladere.



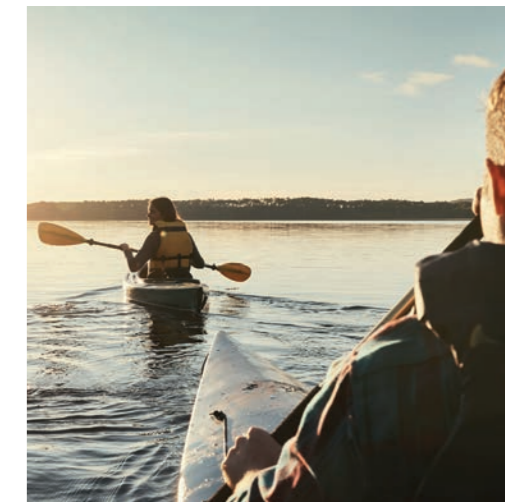
Miljøvennlig transport

Planene om å etablere en el-ferje på Drammensfjorden er i ferd med å bli realisert. Et miljøvennlig og trivelig transport-alternativ med anløp Nøsted. Det etableres gang- og sykkelsti langs fjorden innover mot Drammen og et nytt busstopp rett utenfor boligene.



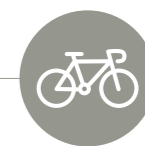
Rom for aktiviteter

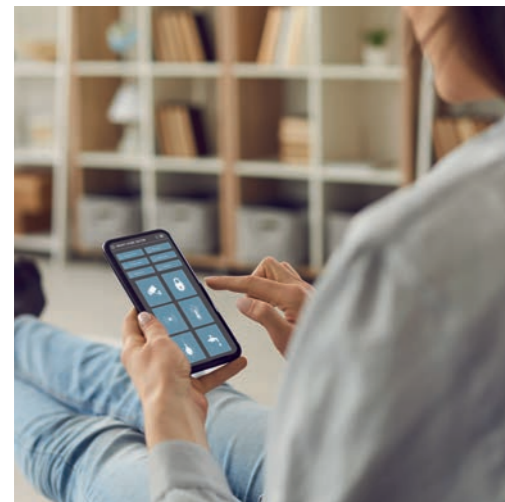
På Nøsted Brygge blir det et felles hobby-verksted for ulike aktiviteter, og et rom for bilvask. Ja, også en egen hundevask kommer på plass her. Trenger du mer egen plass enn bodene som følger med leiligheten, kan du leie større rom.



Treningsmuligheter

Nøsted Brygge får en kajakk-pool som gir deg tilgang til kajakk når du ønsker det. Som trening eller rekreasjon. I første etasje er det et velutstyrt og moderne trenings-senter som tilbyr deg gode og varierte treningsmuligheter for alle nivåer og alle aldre.





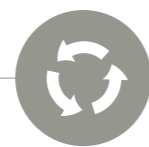
Din sikkerhet

Nøsted Brygge har løsninger du vil sette pris på. Defigo lås-system installeres i alle felles adkomster. Det er en digital porttelefon du kan styre fra din egen smarttelefon. Du ser hvem som står ved døren – og ser hvem du slipper inn. Videocalling-anlegg og ringeklokke leveres for hver leilighet.



Miljøvennlige løsninger

Leilighetene vil ha vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det leveres vaskemaskin og oppvaskmaskin med varmtvannstilkobling som standard. Det gir deg raskere vasketid og lavere energiforbruk. Og du har 5-års garanti på maskinene!



Minimalt med vedlikehold

På Nøsted Brygge er det valgt materialer og løsninger som skal sikre både deg og borettslaget minimalt vedlikehold og kostnader i årene fremover. F.eks. vinduer og balkongdører fra Magnor Vinduet med opptil 60-års levetid!



GODE OPPLEVELSER I NÆROMRÅDET

Nøsted Brygge ligger vakkert og solrikt til ved Drammensfjorden, i et område med en spennende utvikling. Gamle næringsområder transformeres til nye, moderne boliger. På Nøsted Brygge bor du bokstavelig talt på bryggekannten, og har umiddelbar nærhet til sjøen og gode, maritime opplevelser.

Nøsted Brygge får fantastiske uteområder med et moderne bryggeanlegg, egen båthavn, store felles takterrasser, og med vakre Sota badestrand rett ved. Her blir det ladeplasser til elbiler, rom for bilvask og hundevask. Hobbyrom/møteplass med bad/wc og kjøkken. Det er etablert et restaurantlokale på brygga, for både ute- og inneservering. Et treningssenter er allerede på plass. Og en skatepark for de yngre. Flere gode servicefasiliteter vil komme til.

Samtidig har du nærhet til flotte natur- og rekreasjonsmuligheter rundt vakre Nordbykollen. Du finner barnehager, skoler og forretninger i nærområdet, og det er kort vei til Drammen sentrum med alle sine fasiliteter.







TOPP MODERNE LEILIGHETER

På Nøsted Brygge vil du oppleve en helt ny hverdag i en helt ny leilighet. Lyse, luftige og gjennomtenkte planløsninger gir deg en praktisk leilighet med god arealutnyttelse. Dette understrekes av en tidløs stil med gode materialvalg og farger, som vil overleve enhver trend, og gi ditt nye hjem en lun og harmonisk atmosfære.

De topp moderne leilighetene byr også på en rekke smarte, energivennlige løsninger med bl.a. vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det vil du merke på strømregningen.

Her er det meste inkludert i standard leveranse!

Nøsted Brygge har tilsammen 60 borettslagsleiligheter. A-bygget med 13, B-bygget med 10, C-bygget med 20 og D-bygget med 17 leiligheter.

Her finner du alt fra praktiske 2-roms leiligheter på 62 m² BRA, til store 4-roms leiligheter på 123 m² BRA.

Alle leilighetene er gjennomgående og med gode lysforhold, og alle har en fantastisk fjordutsikt fra egen balkong. Heis til alle etasjer.

Gode materialvalg gir deg en moderne, trivelig og lettstelt hverdag.



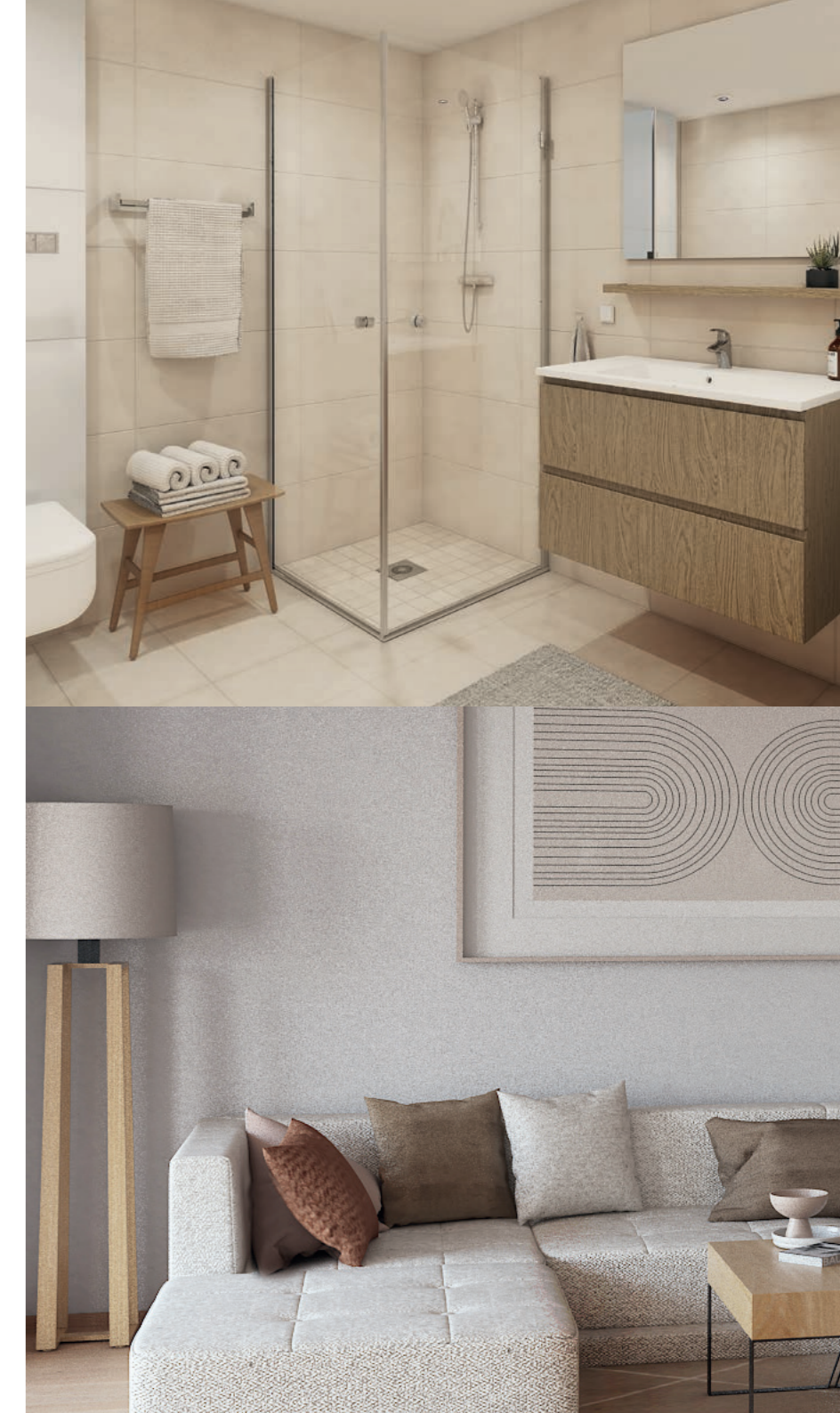


TIDLØST INTERIØR MED ET MODERNE PREG

Leilighetene har en lys, delikat og lett palett med innslag av naturmaterialer. Dette er en tidløs stil som vil overleve enhver trend. Leiligheten vil oppfattes lys og åpen, med et rolig og avstemt uttrykk. Denne stilen vil kle møblering i myke former og lyse trefarger. Leiligheten leveres med nøytrale hvite vegger.

Hvitt kjøkken Next fra HTH med sort Grafitt laminat benkeplate og sort Mythos komposittvask. Kjøleskap/frys, stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin for varmtvann er inkludert. Lys 1-stavs 14 mm eikeparkett i stue, kjøkken, soverom, gang og innvendig bod. Badet har lys beige fliser, 30x30 cm på gulv, 30x60 cm på veggene og med 5x5 cm mosaikk i dusjsonen. Baderomsinnredning i lys eik fra Scalabad.

Materialvalgene er plukket fra øverste hylle, og vil skape en lun og harmonisk atmosfære i ditt nye hjem. Her er det meste inkludert i standard leveranse!



BYGG A

Bygg A ligger vestvendt og solrikt, med utsikt mot Drammensfjorden og byen. Bygg A har 15 gjennomgående leiligheter. En fantastisk borettslagsleilighet ledig. Leiligheten ligger i 6. etasje, med balkong og egen stor takterrasse i 7. etasje. Heis fra parkeringsetasjene.



LEILIGHET A604

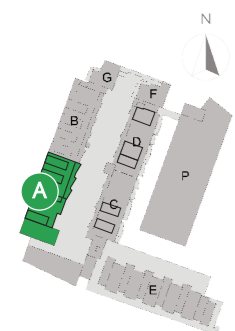
Bygg: A

Etg: 6 + 7 | Rom: 3

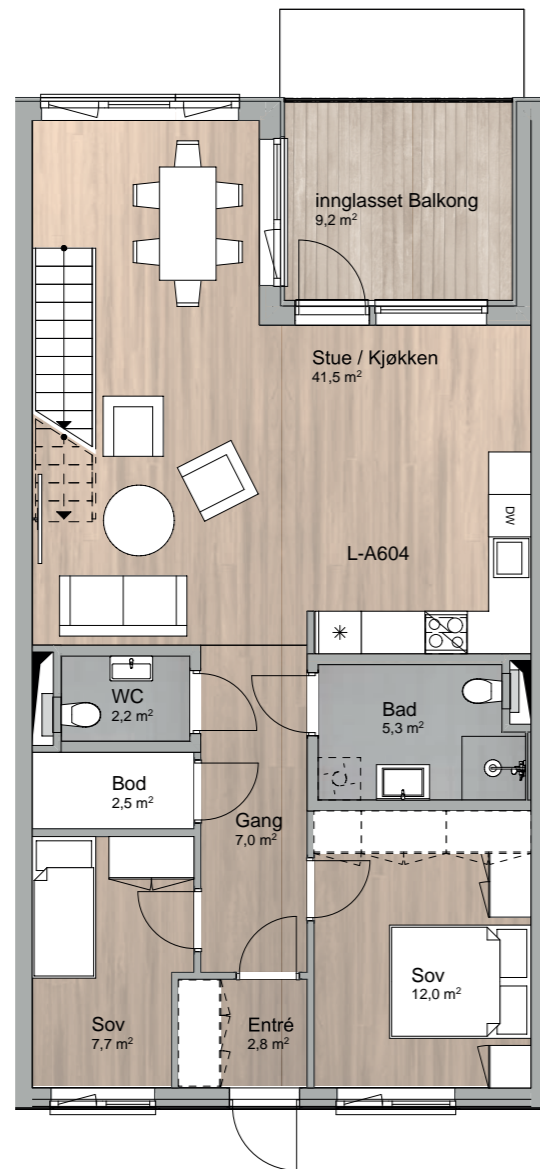
Bra-i: 103 m² | P-rom: 95 m²

Innglasset balkong: 9 m²

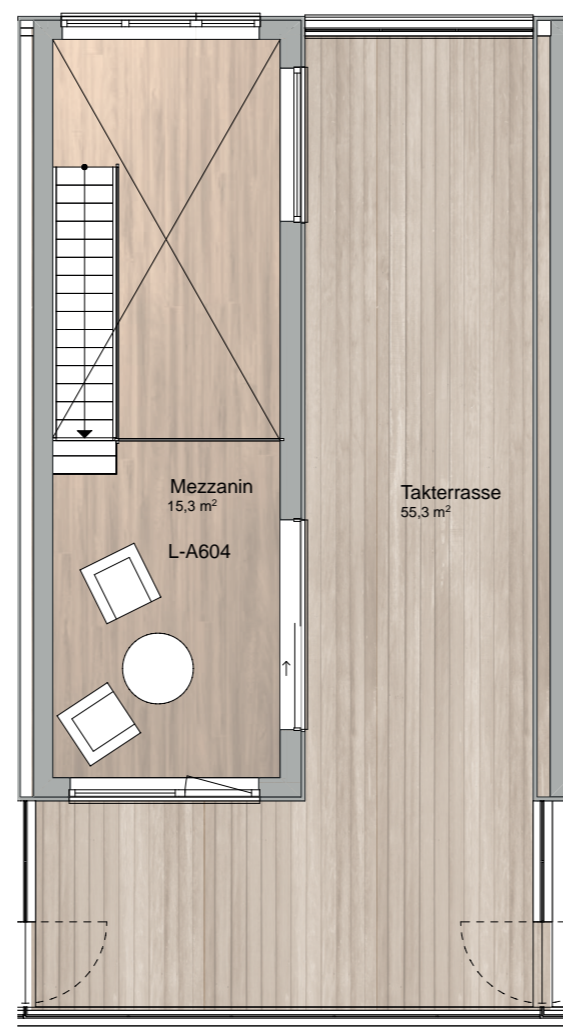
Takterrasse: 55 m²



Etg: 6



Etg: 7

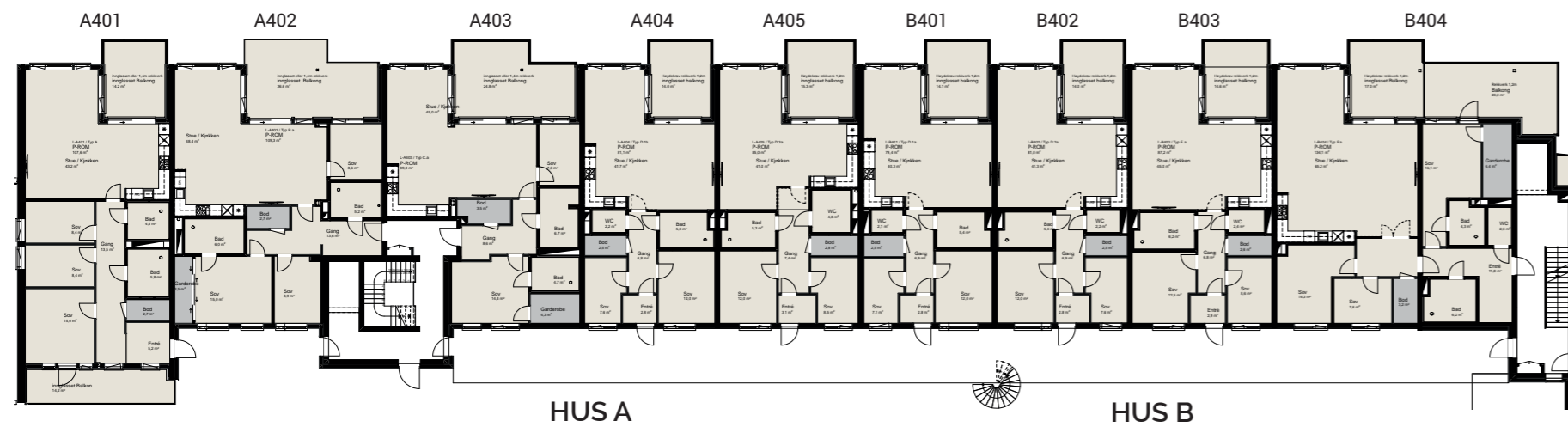


A604 HAR MESANIN MED STOR,
FLOTT TAKTERRASSE

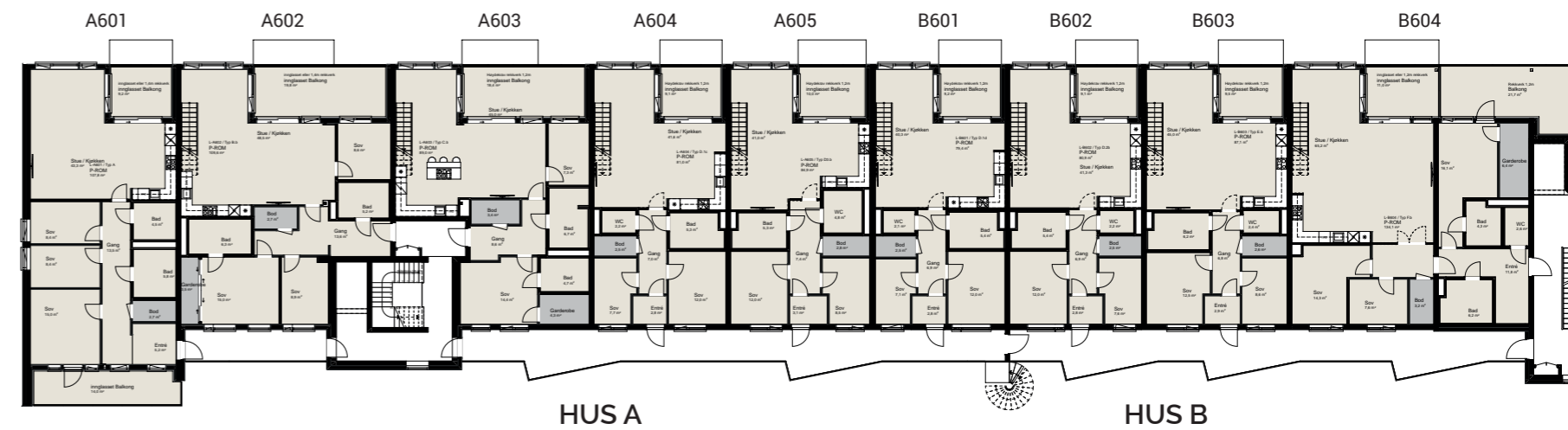


ETASJEPLANER BYGG A + B

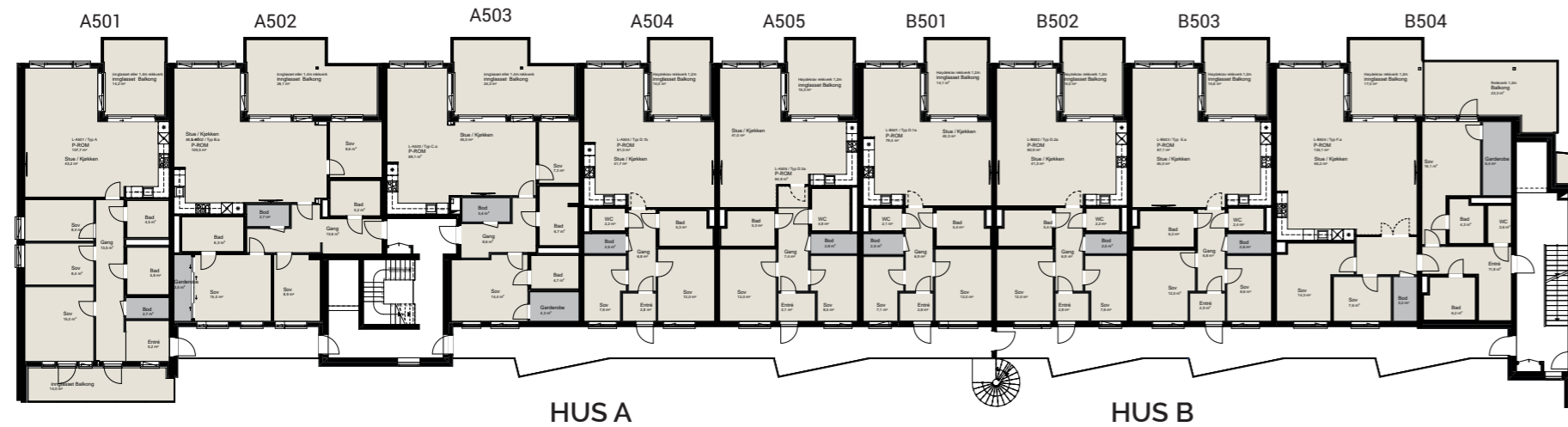
4. etasje



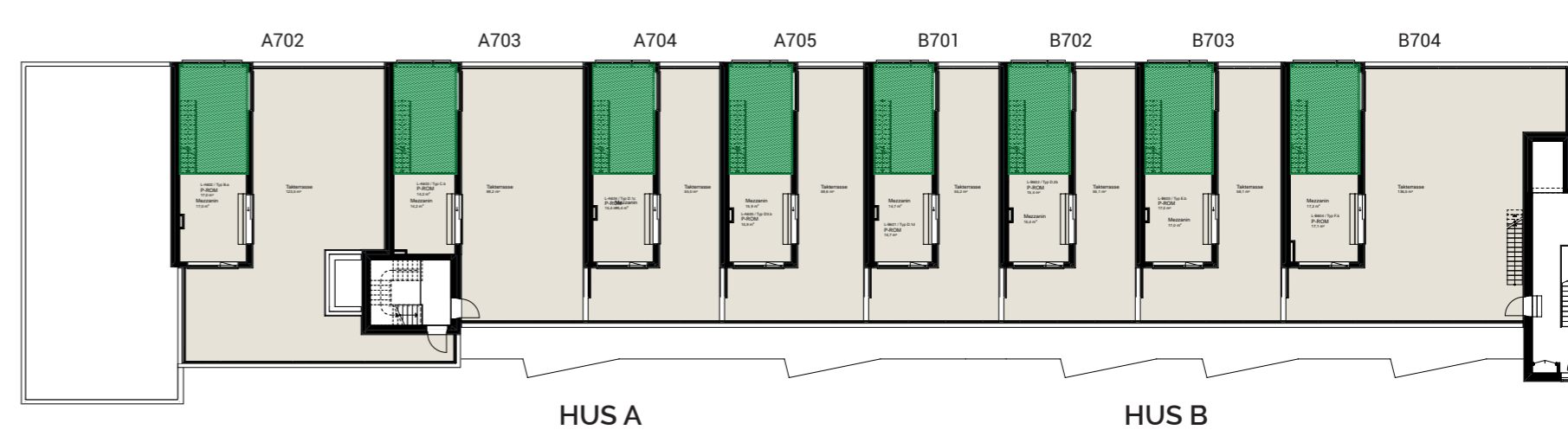
6. etasje



5. etasje



7. etasje



An architectural rendering of a modern, multi-story apartment building. The building features a mix of light-colored horizontal siding and dark grey panels. It has numerous balconies with glass railings, some of which are furnished with outdoor seating. The building is situated on a waterfront, with a large body of water in the background. Several sailboats are visible on the water. In the foreground, there is a rooftop garden area with greenery, trees, and people sitting on benches. The overall scene is bright and sunny, suggesting a pleasant living environment.

BYGG C

Bygg C ligger solrikt, med utsikt mot Drammensfjorden. Bygg C har 23 gjennomgående leiligheter. Ledige 2 og 3-roms borettslagsleiligheter med areal fra BRA 62 m² til BRA 76 m². Leilighetene ligger i 6. og 7. etasje. Alle med egen balkong. Heis fra parkeringsetasjene.

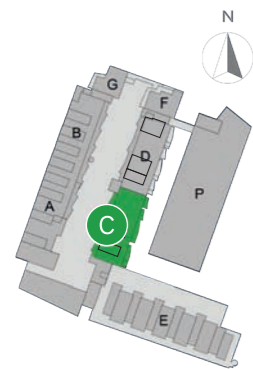
LEILIGHET C601A, C701

Bygg: C

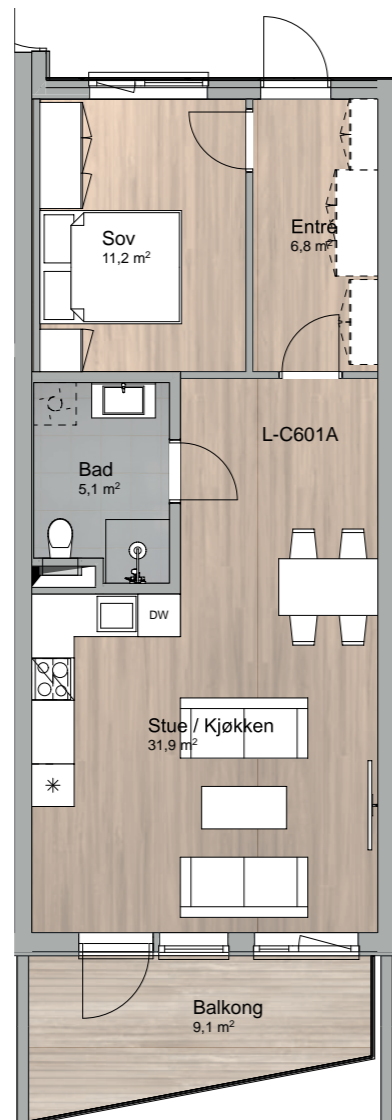
Etg: 6, 7 | Rom: 2

Bra-i: 57 m² | P-rom: 56 m²

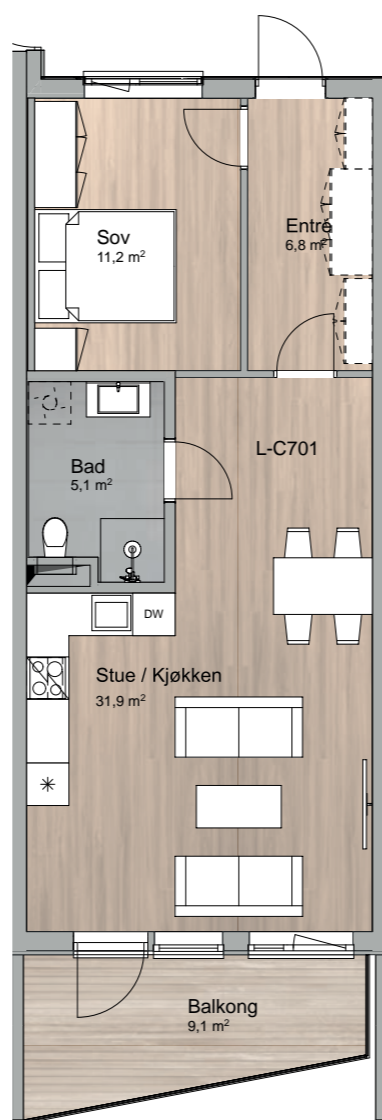
Balkong: 9 m²



Etg: 6



Etg: 7



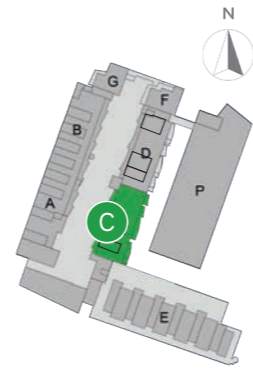
LEILIGHET C601B

Bygg: C

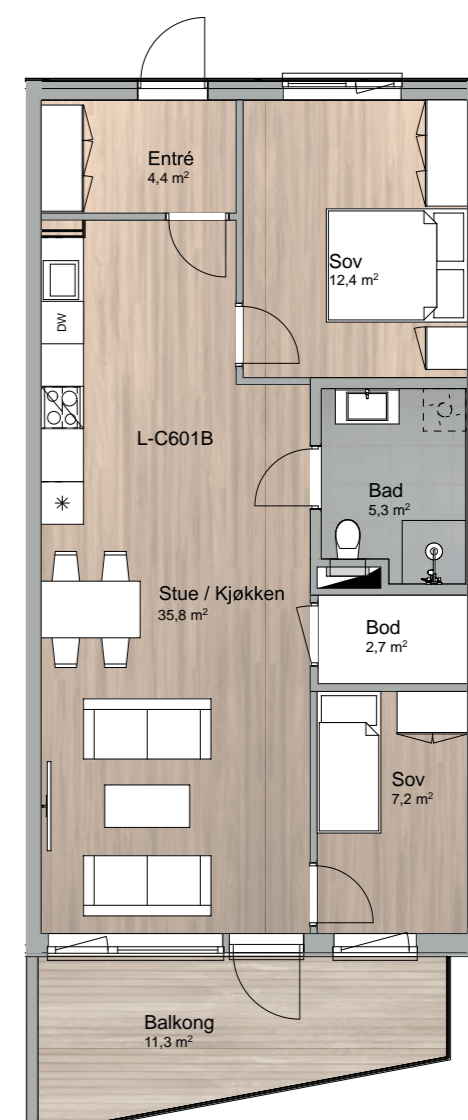
Etg: 5, 6 | Rom: 3

Bra-i: 71 m² | P-rom: 67 m²

Balkong: 11 m²



Etg: 6





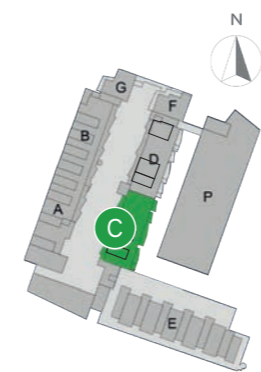
LEILIGHET C602B

Bygg: C

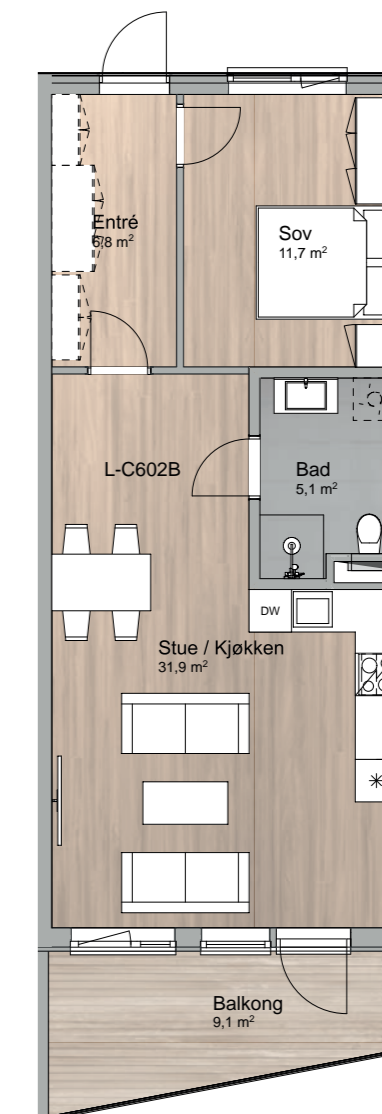
Etg: 6 | Rom: 2

Bra-i: 57 m² | P-rom: 57 m²

Balkong: 9 m²



Etg: 6





BYGG D

Bygg D ligger solrikt, med flott utsikt mot Drammensfjorden. Bygg D har 20 gjennomgående leiligheter. Ledige 2 og 4-roms borettslagsleiligheter med areal fra BRA 62 m² til BRA 123 m². Leilighetene ligger i 5. og 6. etasje. Alle med egen balkong. Heis fra parkeringsetasjene.



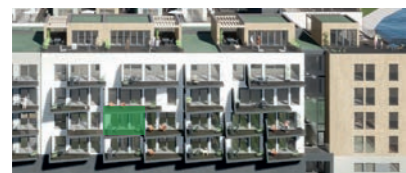
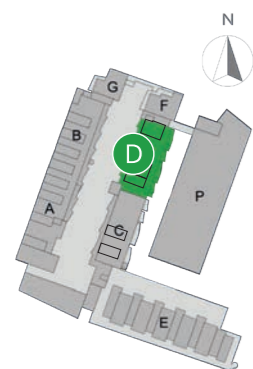
LEILIGHET D502A

Bygg: D

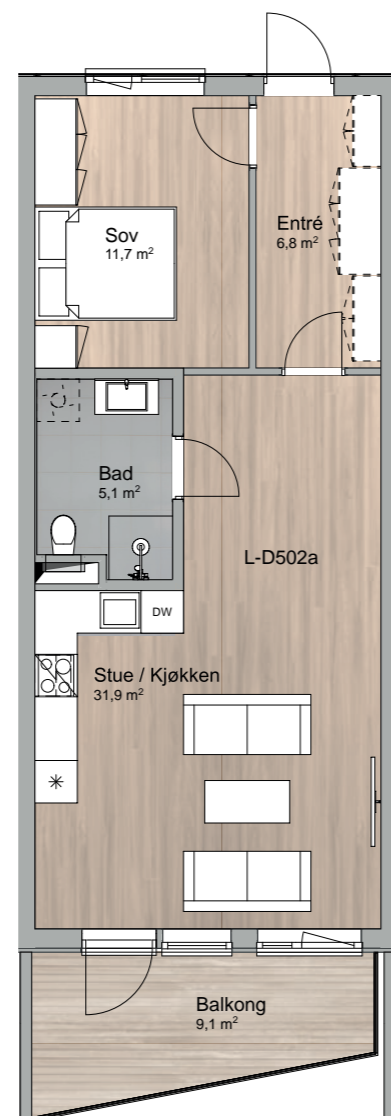
Etg: 5 | Rom: 2

Bra-i: 57 m² | P-rom: 57 m²

Balkong: 9 m²



Etg: 5



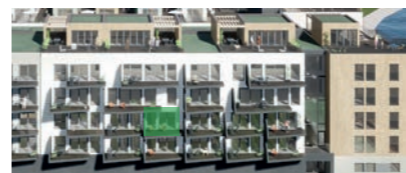
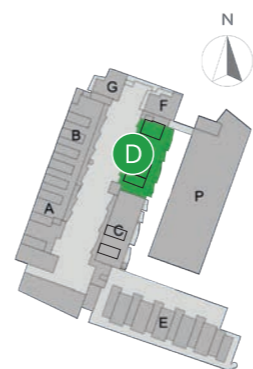
LEILIGHET D502B

Bygg: D

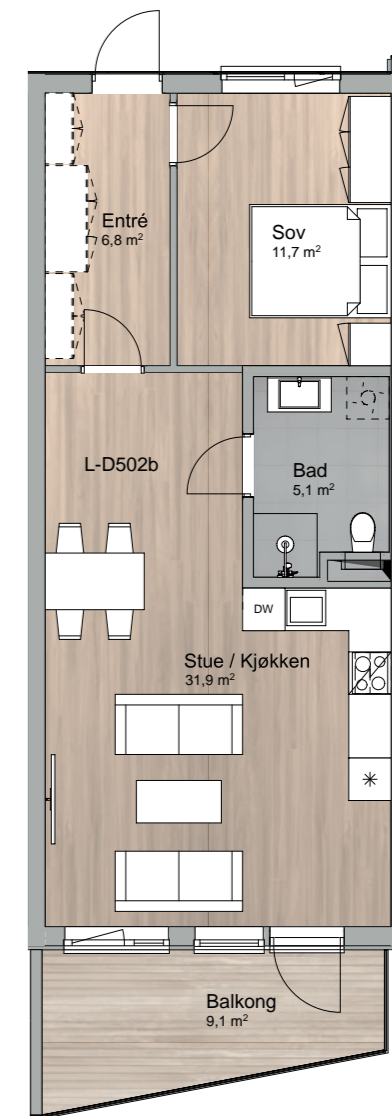
Etg: 5 | Rom: 2

Bra-i: 57 m² | P-rom: 57 m²

Balkong: 9 m²



Etg: 5



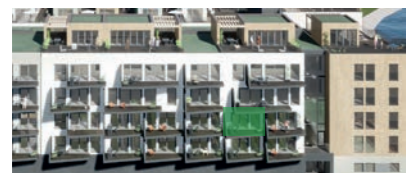
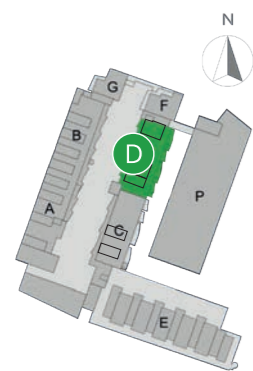
LEILIGHET D504A

Bygg: D

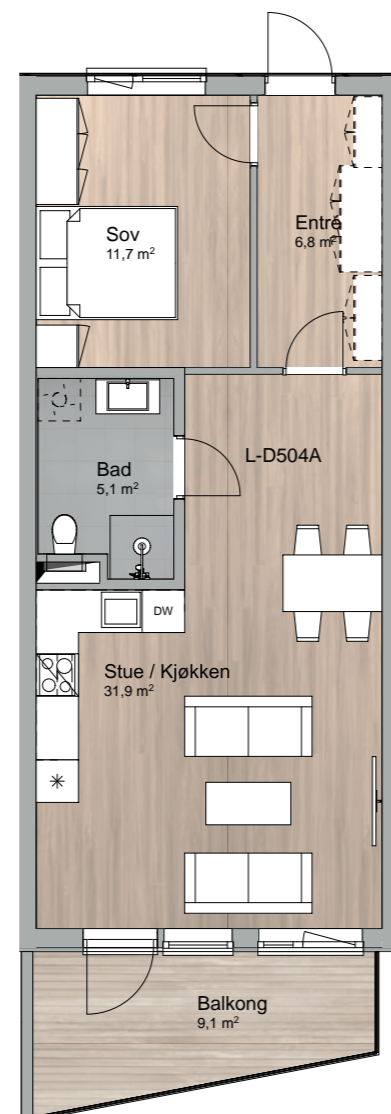
Etg: 5 | Rom: 2

Bra-i: 57 m² | P-rom: 57 m²

Balkong: 9 m²



Etg: 5



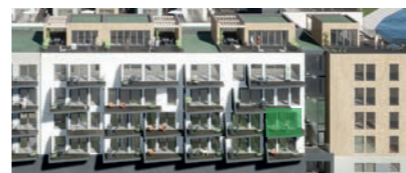
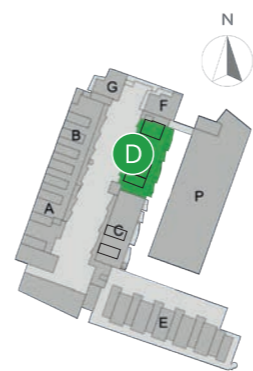
LEILIGHET D504B

Bygg: D

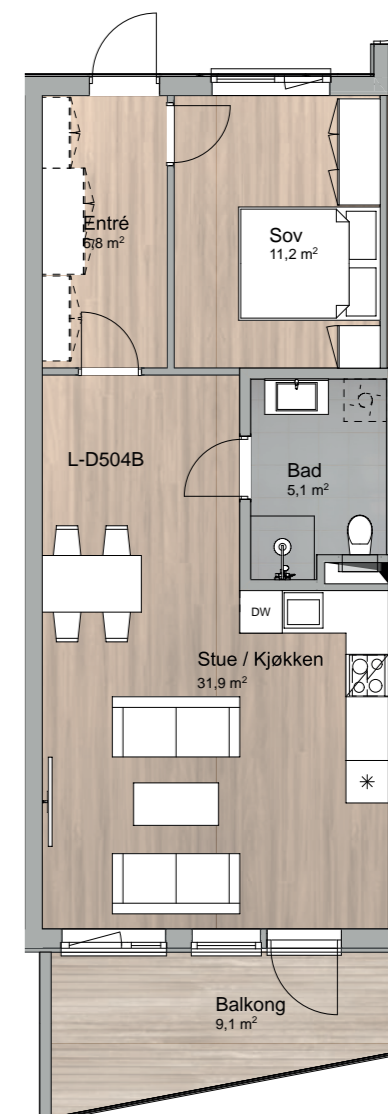
Etg: 5 | Rom: 2

Bra-i: 57 m² | P-rom: 56 m²

Balkong: 9 m²



Etg: 5



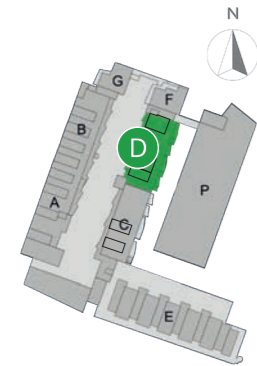
LEILIGHET D602

Bygg: D

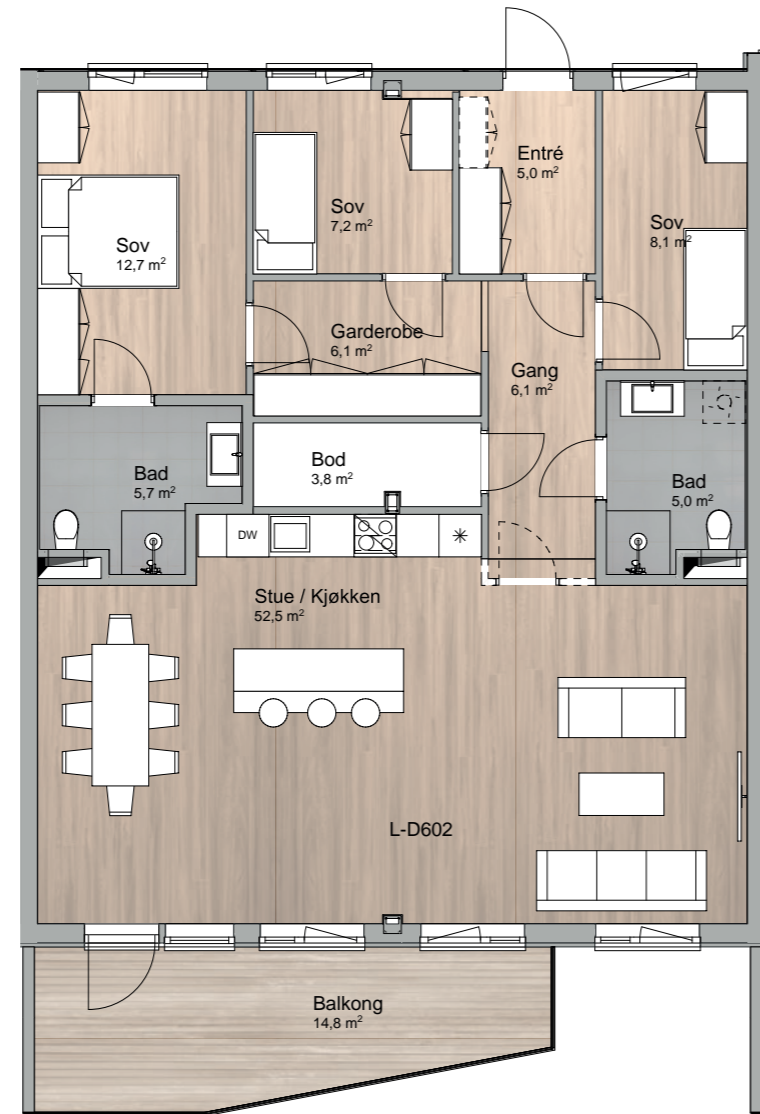
Etg: 6 | Rom: 4

Bra-i: 118 m² | P-rom: 105 m²

Balkong: 14 m²



Etg: 6



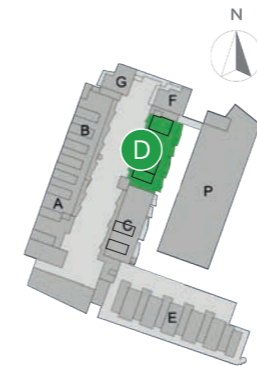
LEILIGHET D604

Bygg: D

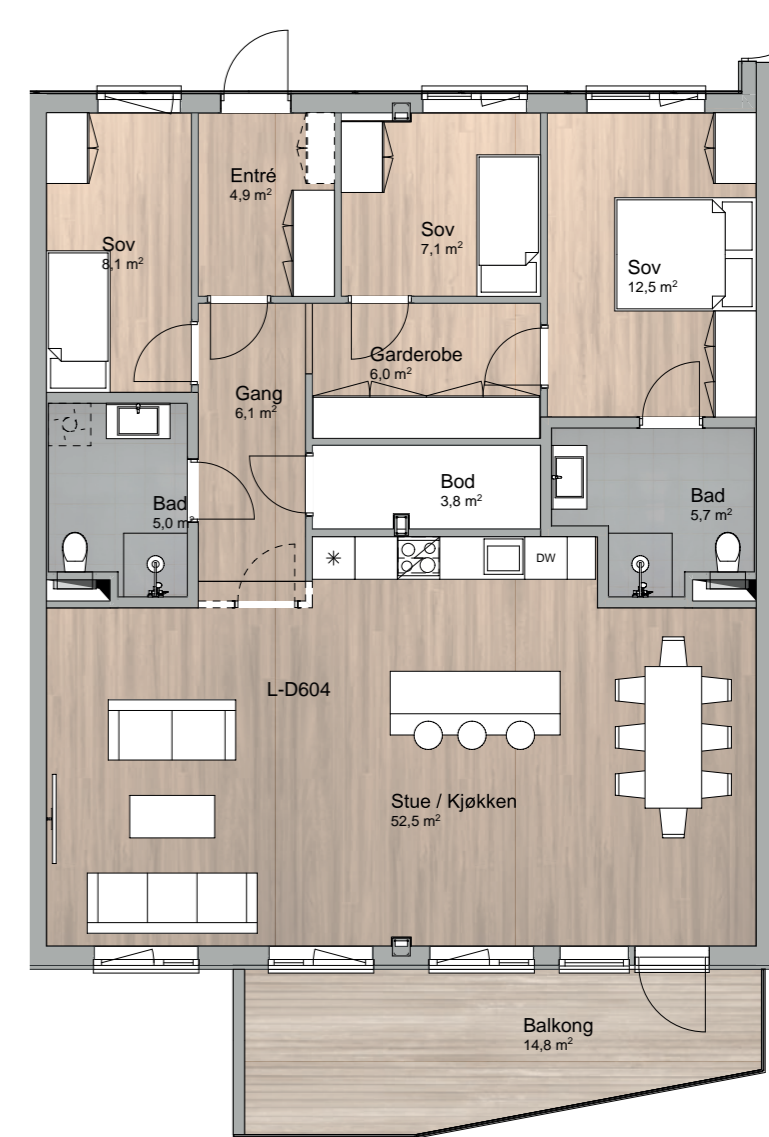
Etg: 6 | Rom: 4

Bra-i: 118 m² | P-rom: 104 m²

Balkong: 14 m²



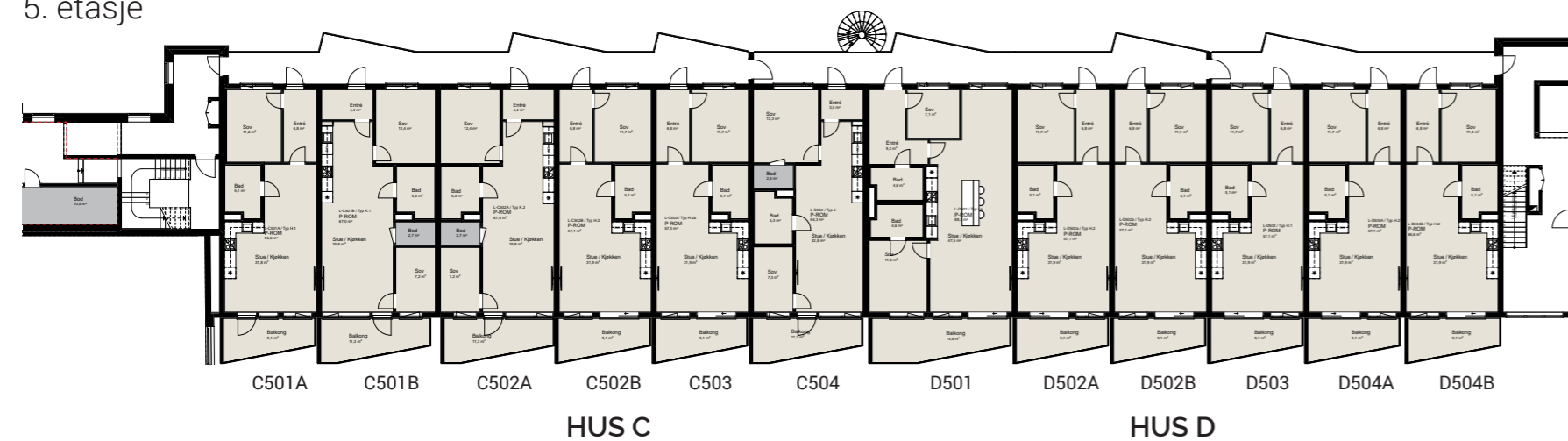
Etg: 6



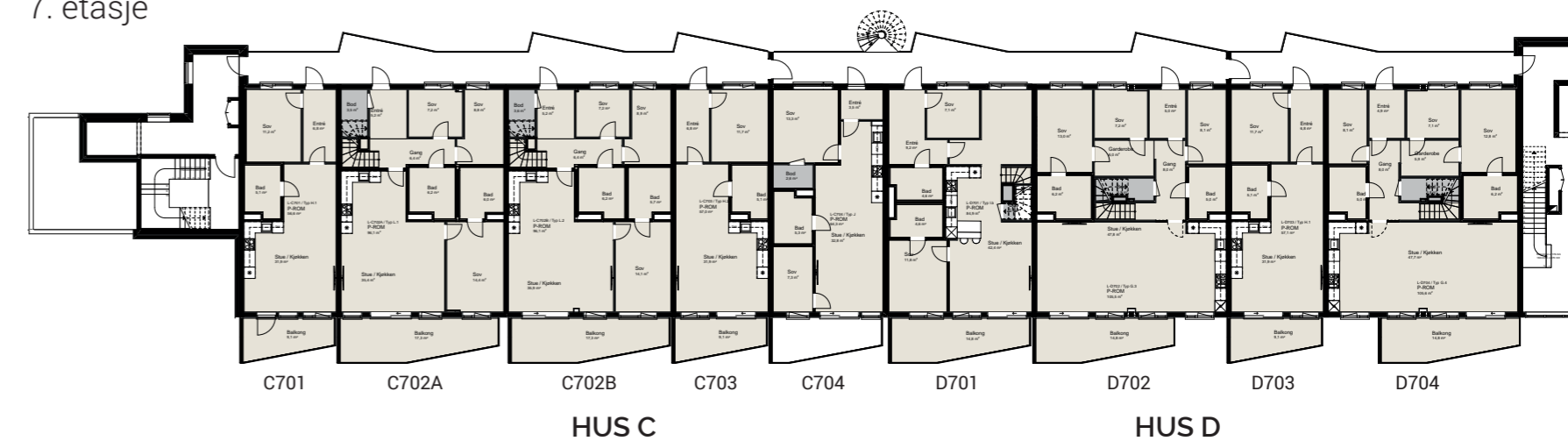


ETASJEPLANER BYGG C + D

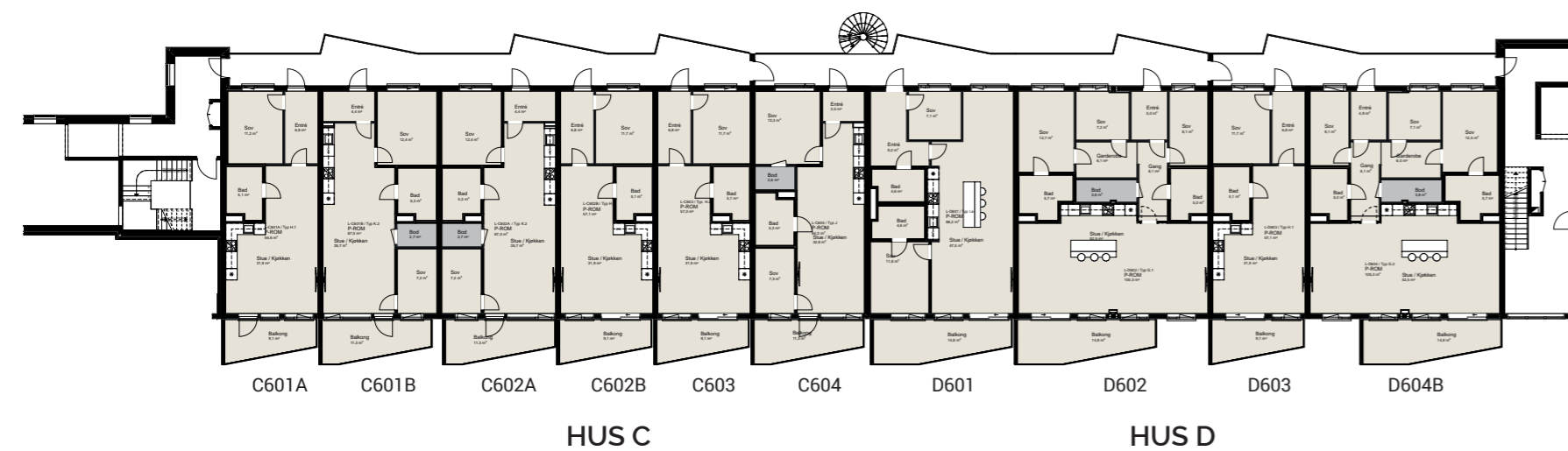
5. etasje



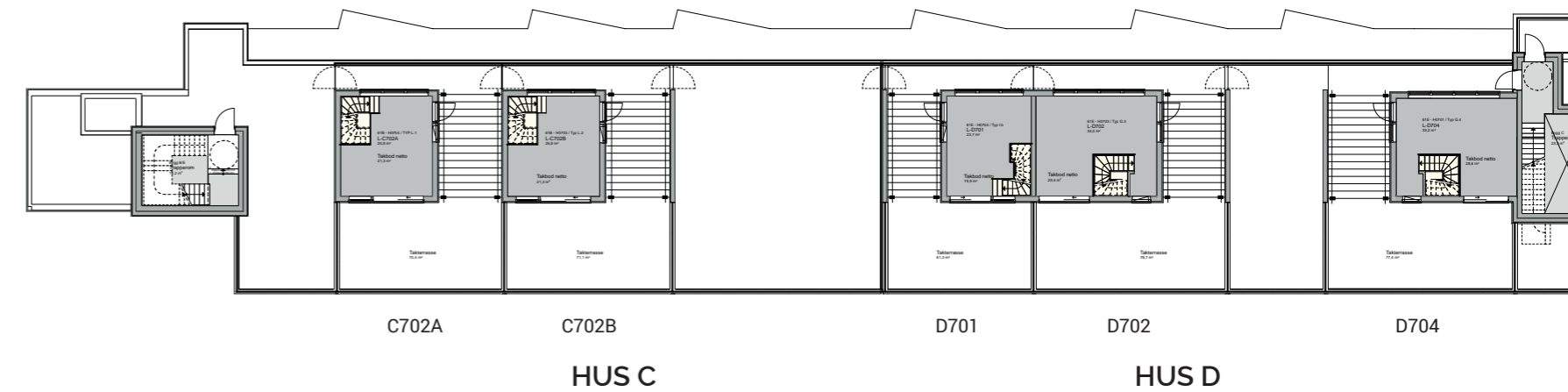
7. etasje



6. etasje

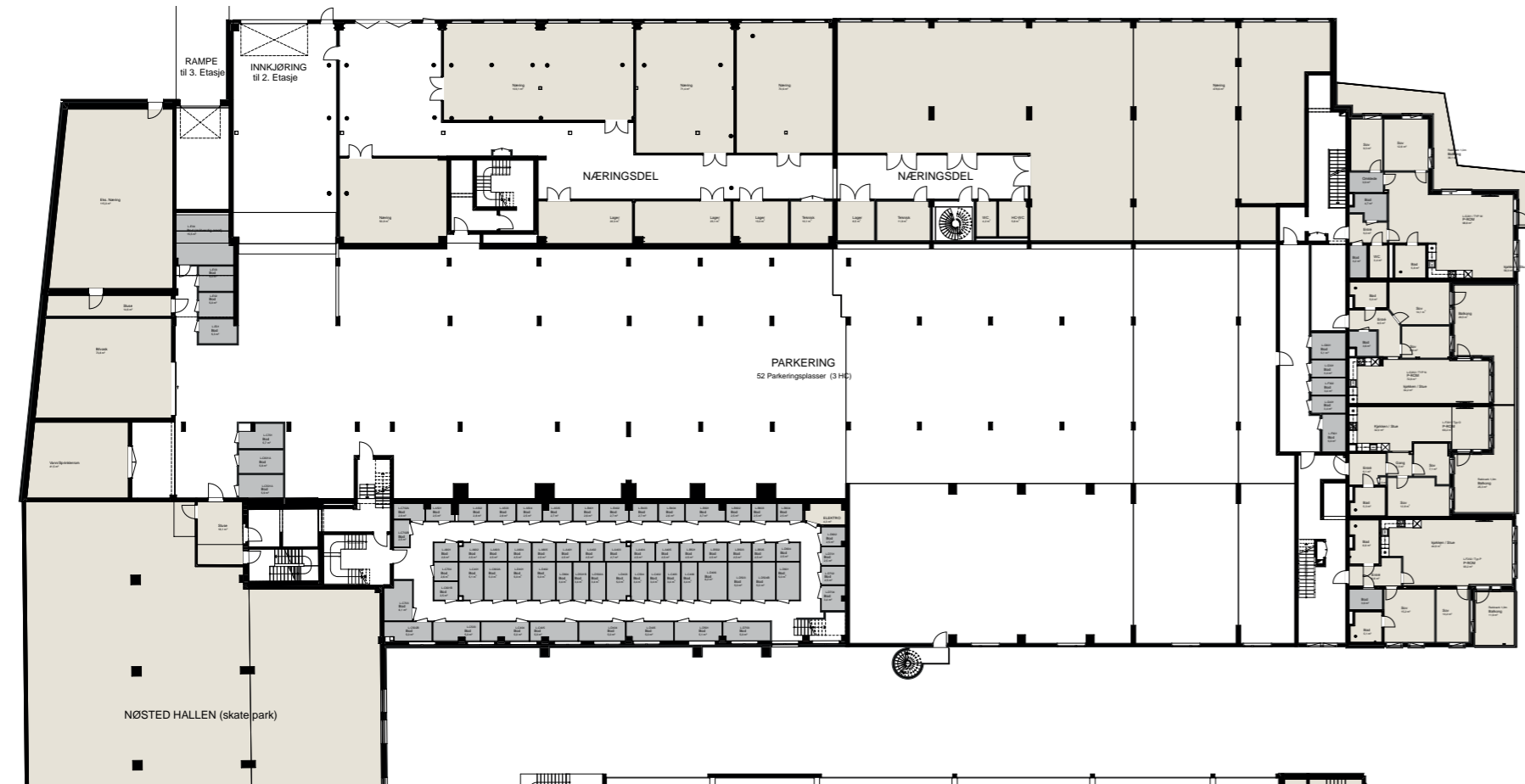


8. etasje

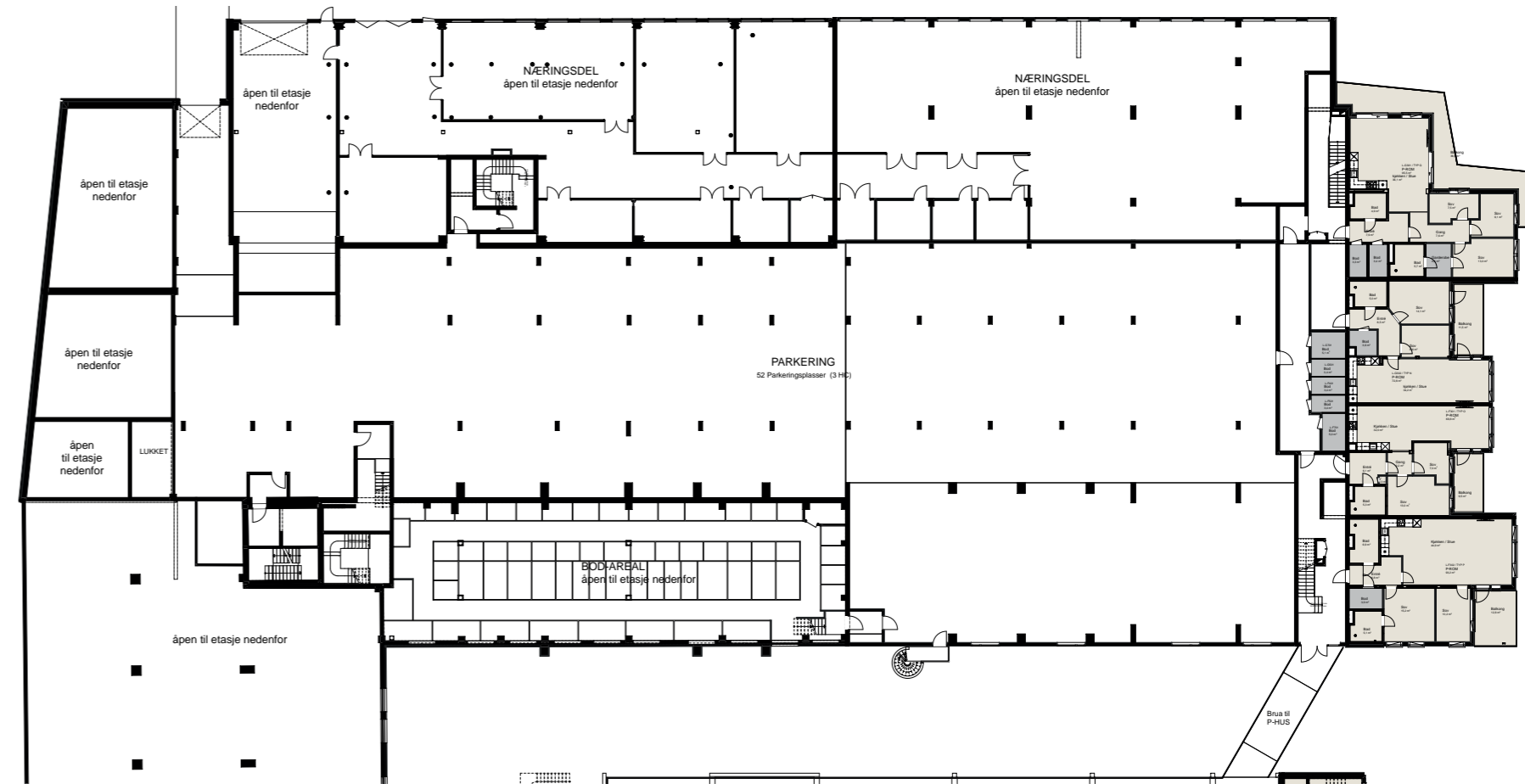


SEKSJONERING PARKERING OG BODER

2. etasje



3. etasje

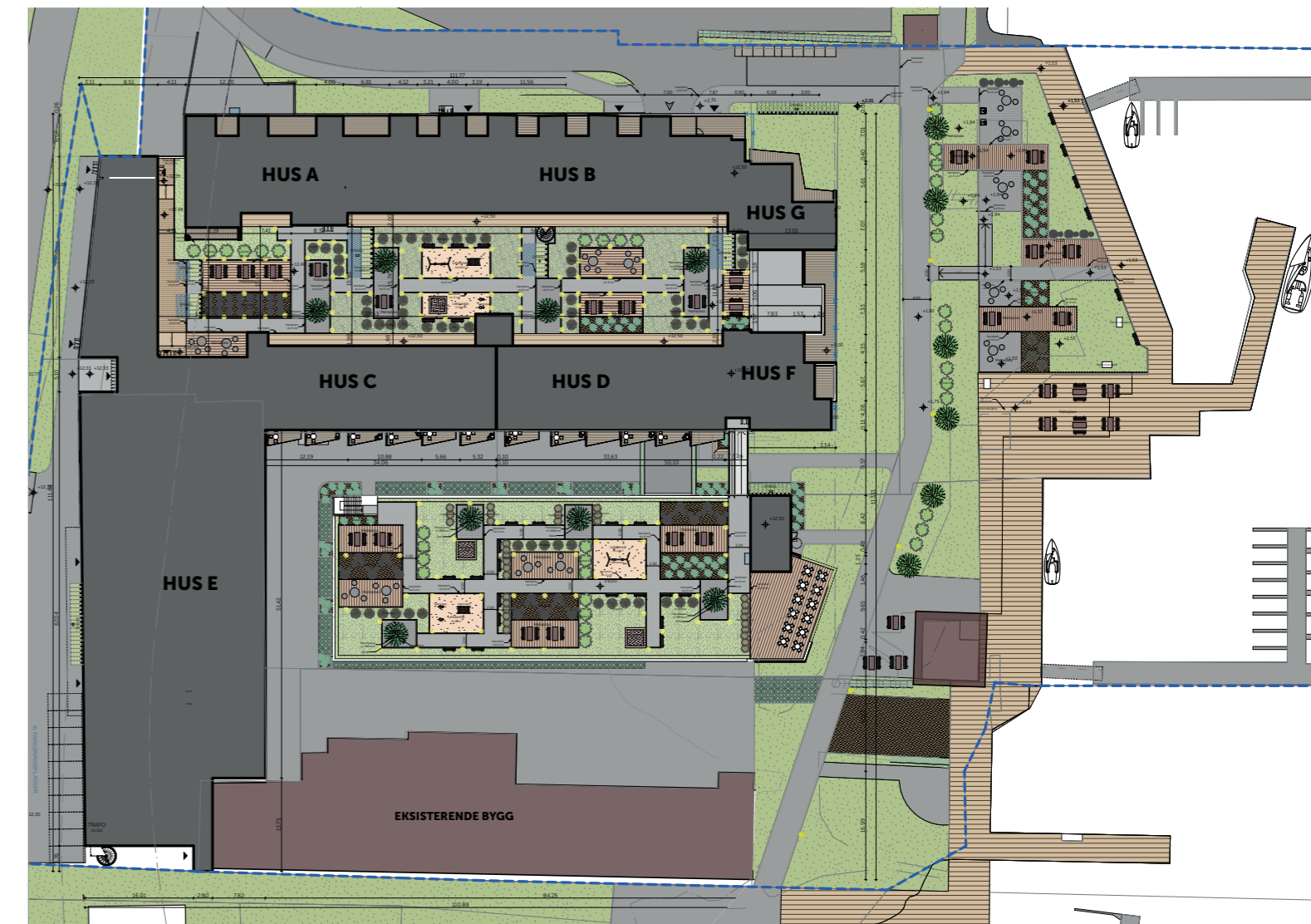


UTOMHUSPLAN

Nøsted Brygge får mer enn 5 mål med flotte fellesområder!

Det blir et stort, grønt fellesareal i front mot brygga, og i atriene mellom bygningene. Her får du et unikt fellesområde for hygge og rekreasjon rett utenfor din egen dør. Vakkert beplantet, og med lekeplasser og trivelige sitteplasser.

Adkomst til parkeringsetasjer og internveier på eiendommen blir asfaltert og/eller lagt med betongheller og armert gress.



FRA NØSTED BRUK TIL NØSTED BRYGGE

Det var en gang... Sånn starter de fleste eventyr. Også industrieventyret Nøsted Bruk. Allerede i 1875 ble det grunnlagt et sagbruk og høvleri på Nøsted, med navn etter gründerne Bache & Gram. Etter en brann i 1890 ble bruket gjenoppbygget med større produksjonskapasitet og hadde 120 – 130 ansatte ved full drift. Arbeidet gikk døgnet rundt i to 12-timers skift. Lønnen var fra 1,50 til 3,00 kroner dagen avhengig av arbeidsoppgavene.

I brukets tidlige historie bodde det i perioder mange kunstnere her. Blant dem kjente navn som Christian Skredsvig, Hans Heyerdahl, Nils Gude og Eilif Petersen. Alle disse har satt sitt preg på norsk malerkunst.

Mange av arbeiderne bodde i Glassverket-brakken og andre boliger rett ved bruket, og mange av guttene fulgte faren på jobben allerede fra de var 12 – 15 år gamle. Om vinteren med is på fjorden stanset produksjonen opp, og arbeiderne måtte finne noe annet å gjøre.

I 1915 kom nye eiere til, og aksjeselskapet Nøsted Bruk A/S ble dannet. Etter en ny brann i 1916 ble bruket bygget opp igjen, til en større og mer moderne bedrift på ca 1500 kvm. Senere kom også et nytt lagerbygg på 1300 kvm. 20-årene var en vanskelig tid, preget av liten etterspørsel, driftsinnskrenkninger, streiker og lockout. I 1927 var bruket konkurs.



I januar 1930 kom produksjonen i gang igjen med Bjerknes, Krekling og Hobbelstad som nye eiere. Fra ca. 50 ansatte rundt 1930, var det produksjonen av trefiberplater, kjent som Nøstex-plater, som fikk fart på produksjonen. Rett etter krigen var gjenoppbyggingen av Norge i gang, og Nøstex-platene fant veien inn i mange norske hjem. I 1950- og 60 årene var det nær 300 ansatte på Nøsted Bruk.

I det samme området langs Drammensfjorden ble det gjennom årene etablert flere store industribedrifter. Foruten Nøsted Bruk, var Drammen Slip & Verksted, Drammen Jernstøperi og Drammens Glassverk store arbeidsgivere. Det førte til en betydelig bydelsutvikling, og mange nye boliger ble over tid bygget her. Familier etablerte seg, og forretninger og skoler kom til.

I 1965 ble sagbruket og etter hvert høvleriet på Nøsted Bruk lagt ned, og produksjonen av trefiberplater overtok. På 70-tallet ble hardplater det viktigste produktet. Det gikk bra noen år, men dessverre ble det store produksjonsutfordringer. I 1976 ble hele bedriften lagt ned, og 133 ansatte mistet jobbene. Snipp, snapp, snute.. Med det var et over 100-års industrieventyr ute.

Men historien slutter ikke her. Nå er Nøsted Bruk klar for en omfattende transformasjon fra næring til bolig. Fra gamle Nøsted Bruk til moderne boliger på Nøsted Brygge. Velkommen til nye opplevelser!

KILDER: Drammen Byleksikon, Industrimuseum



NOEN TANKER FRA ARKITEKTEN

Prosjektet Nøstet Brygge etableres i et veldig spennende område med utsikt over Drammensfjorden. Det eksisterende industribygget har påvirket mange av designvalgene. I stedet for å skjule dets funksjonelle og stramme arkitektoniske karakter, ble det valgt å videreføre dette elementet som en verdi i det nye boligbygget. Bygningene danner en C-form, åpen mot fjorden. I den indre gårdsplassen er det et parkeringsbygg med parkeringsplasser, og med et hagetak i tredje etasje. Hoveddelen av det eksisterende bygget inkluderer lager og næringsvirksomhet, samt at en del av andre og tredje etasje er forbeholdt parkering. Den rektangulære formen fungerer som et høyt podium for bygging av boligene, og den høye plasseringen gir boligene en enda bedre utsikt over fjorden. De nybygde boligene er organisert i to hovedbygg med en tak-hage mellom seg. De to høyeste bygningene på syv etasjer fungerer som en forbindelse mellom boligene og næringslokalene. De definerer også området mot fjorden med velbalanserte volumer og åpne plasser. Plasseringen av bygningskroppene er designet for å gi mye lys til de grønne områdene, gi optimal utsikt over fjorden fra boligene, og samtidig skjerme beboernes privatliv. Fellesarealer, som balkonger, trapperom og grønne områder, er spesielt ivaretatt. Disse arealene gir beboerne noen ekstra kvaliteter i hverdagen. Materialene er valgt for å være i samsvar med den enkle og funksjonelle karakteren til det eksisterende bygget. Mørke murstein i klinker dekker fasadene til næringsdelen, mens resten av bygningene dekkes med treverk.

In fede,
Arch. Valerio Ricci



EIENDOMMENE I BOLIGUTBYGGINGSPROSJEKTET

Gnr 25 bnr 122

På gnr 25 bnr 122 i Drammen skal det etableres et borettslag bestående av 63 boliger, som skal bygges på «taket» av eksisterende bygningsmasse.

Bygg A og B - salgstrinn 1 - består av 27 boliger, bygg C og D - salgstrinn 2 - består av 36 boliger.

Deler av eksisterende bygningsmasse inneholdende næringsseksjoner skal beholdes og ombygges.

Borettslaget sine boliger blir organisert i egne boligseksjoner, eid av borettslaget. Disse vil inngå i Eierseksjonssameiet Nøsted 2, som blir et kombinert bolig- og næringssameie.

Parkeringsplasser og boder vil bli etablert i en egen næringsseksjon i sameiet, hvor borettslaget får eksklusiv og vederlagsfri bruksrett til 1 bod til hver bolig og leierett til 1 parkeringsplass til hver bolig.

Borettslaget vil få enerett til bruk av utearealer i atrium beliggende mellom boligene på taket i sameiet, men med nødvendige adkomstrettigheter for de øvrige boligene som skal bygges på naboeiendommene gnr 25 bnr 121 og gnr 25 bnr 129.

Felles uteoppholdsarealer på naboeiendommer

Felles uteoppholdsarealer skal etableres på taket av parkeringshuset beliggende på naboeiendommen gnr 25 bnr 147 og på deler av naboeiendommene gnr 25 bnr 128 og gnr 25 bnr 144. Disse uteoppholdsarealene er til felles bruk for bl a alle boligene i boligutbyggingsprosjektet på Nøsted Brygge.

Videre utbygging av boliger på naboeiendommer

Videre utbygging av boliger vil skje i ytterligere byggetrinn. Hus G og F, blir et nybygg beliggende på naboeiendommen gnr 25 bnr 129 og skal etableres som et borettslag med 20 boliger.

På naboeiendommen gnr 25 bnr 121 skal det bygges 6 boligseksjoner på «taket» av eksisterende bygningsmasse. Deler av eksisterende bygningsmasse inneholdende næringsseksjoner skal beholdes og ombygges.

LEVERANSEBESKRIVELSE

Dato: 30.08.2021

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Sammen med kontraktstegninger, kontrakt og øvrige vedlegg utgjør dette dokumentasjonen på din bolig. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og den øvrige salgsinformasjonen (herunder salgstegninger). I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er gjeldende. Det presiseres særskilt at kjøkken leveres i henhold til egen kjøkkentegning. Det forbeholdes rett til å foreta mindre endringer av konstruksjon og materialvalg forutsatt at dette ikke medfører vesentlig endringer i kvalitet. Slike endringer medfører ikke rett til prisavslag. Leilighetene overleveres byggrensjort. Det må påregnes noe byggestøv etter overtagelse. Tegninger i prospektet viser ikke sjakter, eventuelle innkassinger, VVS-føringer osv. i komplett utførelse. Salgstegningene i prospektet er derfor ikke egnet for måltaking. Videre kan vindusplasseringen i den enkelte leilighet avvike noe fra de generelle planer, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget, krav til bæring, isolasjonskrav osv.

Boligene oppføres iht. bestemmelsene i TEK17. Bygningsmessige standarder følger normalstandard på malerarbeider, overflater, helning, loddavvik m.m. Det gjøres oppmerksom på at skisser, perspektiv, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, betysning, beplantning og lignende som ikke inngår i leveransen. Stiplede løsninger og innredninger leveres ikke. Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste.

Konstruksjon

Bygningen utføres med bærekonstruksjon i betong, stål og tre. Fasadene bygges opp som isolerte stendervegger og kles utvendig med plater/stein/tegl og/eller treverk som vist i prospekt. Innvendige vegger utføres i stenderverk kledd med gipsplater. Fellestrapper bygges i betong eller stål. Vegger sparkles, males eller støvbundet betongoverflate. Innvendige fellestrapper leveres flislagt eller med belegg, type Forbo granitt eller lignende. Materialbruk og farger skal avstemmes slik at utbyggingen danner en harmonisk helhet, men med variasjon. Der det er synlige stålsøyler i bæringen vil disse leveres korrosjonsbeskyttet og med malte overflater.

Balkonger/terrasser

Balkong- og terrassegulv er å anse som utvendig konstruksjon. Drypp fra overliggende balkong og rekkverk må påregnes. Det leveres avhengig av plassering, glassrekkverk, eller spilerekkverk i stål. Håndløper er av stål eller aluminium. Balkonger og terrasser får tregulv. Underkant balkongdekker leveres med trespiler og- eller finer. Balkong- og terrassedører er av typen skyve- eller slagdører fra MagnorVinduet som det fremgår av leilighetstegningene. Dørene leveres ferdig behandlet fra fabrikk i 3-delt konstruksjon med utvendig aluminiumsbekledning og innvendig trebekledning som for vinduene.

Parkering og adkomst

Det leveres parkeringsplass i parkeringsetasjer i plan 2 og 3 som er plassert under leilighetene med adkomst fra nedkjøringen til Nøsted Brygge. Parkering på gulv. Alle leiligheter vil få biloppstillingsplass klargjort for lademulighet og bod i garasjeanlegget. Leie betales over fellesutgiftene. I parkeringsetasjer leveres betonggulv, betongvegger og betonghimling som sprøytemales/støvbindes. Det leveres med T-profilhimling der dette er påkrevet. Det vil være synlige tekniske installasjoner, og rør vil være ubehandlet. Fri kjørehøyde vil være ca. 2,1 meter. Lokale områder for tekniske installasjoner vil forekomme. Det leveres felles parkeringsrom for sykler og barnevogner. Det blir også etablert sykkelpleiestasjon, dyrevaskeplass og hobbyrom. Garasjeanlegget blir avtrekksventilert uten oppvarming. Det vil kunne forekomme lokale svanker i gulvet hvor vann kan samle seg. Se utkast for fordeling av P-plasser og boder på plantegning for plan 2 og 3.

Heis

Det vil være heis fra parkeringsetasjer til alle leilighetsbyggene. Det installeres personheiser i tilknytning til trapperom.

Utomhus

Utomhusarealene opparbeides med utgangspunkt i endelig godkjent utomhusplan. Selger forbeholder seg imidlertid retten til å foreta endringer med hensyn til utforming og materialvalg. Grøntområder vil bli beplantet og lagt med ferdiggress/armert gress. Adkomst til parkeringsetasjer og internveier på eiendommen blir asfaltert og/eller lagt med betongheller og armert gress. Utvendige vannkraner for felles bruk vil bli plassert der selger finner dette hensiktsmessig. Det gjøres oppmerksom på at avhengig av årstid kan fellesarealer/utomhusområder bli ferdigstilt først etter overtagelse av boligen. Lekeområder skal innby til variasjon og utfordring i lek for forskjellige aldersgrupper. Det leveres takterrasser på enkelte av leilighetene.

Renovasjon

Miljøstasjon plasseres ute i forbindelse med adkomst til leilighetene. Avfallsanlegget er en delvis nedgravd løsning.

TV/radio/telefon/bredbånd

TV/internettanlegg frem til hovedfordeling/hovedpunkt, med kollektiv avtale med Altibox. Det leveres punkt i leilighetene for data og TV-uttak iht. romskjema. Uttak vil være ferdig kablet og terminert ved innflytting.

Takhøyde

Leilighetene leveres med generell innvendig takhøyde mellom ca. 2.50 m og 2.60 m avhengig av leilighetsbygg A, B, C, D, E, F og G. Det kan forekomme nedforinger, fortrinnsvis i bod, entré og bad til ca. 2.20 m. I tillegg vil lokale nedforinger også kunne forekomme i områder der dette er nødvendig av hensyn til isolasjonskrav eller tekniske føringer. Det vil bli synlige V-fuger i taket der det ikke er nedforet med gips. Det kan forekomme sprang mellom betongelementene i himling. Alle himlinger vil være malt.

Inngangsparti

Det leveres belegg type Forbo granitt eller lignende, flis eller støvbundet betong i innvendige fellesarealer. Vegger leveres i malt og sparklet gips eller malt eller støvbundet betong. Det vil benyttes systemhimling. Alle postkasser blir plassert samlet i plan 1.

Trapperom og korridorer

Innvendige fellestrapper bygges i betong og leveres med belegg type Forbo granitt eller lignende, flis eller støvbundet betong. Det leveres spilerekkverk i mørk grå/sort. Utvendige fellestrapper bygges i betong eller stål.

Vegger

Veggene består både av betongvegger og lettvegger i isolert stenderverk og gips. Tykkelse og oppbygging varierer iht. lyd- og brannkrav for veggen. Alle overflater sparkles og males. Overgang mellom betongvegger/gipsvegger fuges. Også overgangen mellom vegg og tak utføres fuget/listefritt.

Konseptvalg og farger

Leilighetene på Nøsted Brygge kan ferdigstilles i tre ulike interiørstiler. Vår interiørkonsulent Emma Thorsen fra Meadow Home Drammen har nøye plukket ut forskjellige materialer, strukturer og farger, og satt sammen i tre ulike stilretninger. Alle konseptene er tidløse, med et moderne preg. Materialvalgene er plukket fra øverste hylle, og vil skape en lun og harmonisk atmosfære i ditt nye hjem. Alle interiørstilene får du levert som standard leveranse – helt uten tillegg i prisen. Velg mellom 3 forskjellige interiørkonsepter:

Svanen

Svanen har en lys, delikat og lett palett med innslag av naturmaterialer. Dette er en tidløs stil som vil overleve enhver trend. Nøytrale hvite vegger, hvitt kjøkken med en sort benkeplate, og lyst parkettgulv. Badet har lyse beige fliser, med en lekker innredning i eik. Leiligheten vil oppfattes lys og åpen, med et rolig og avstemt uttrykk. Denne stilen vil kle møblering i myke former og lyse trefarger.

Ternen

Ternen har en lun atmosfære med enkle former og stramme linjer. Varme gråbeige fargetoner på veggene, mørk sortbrun kjøkkeninnredning med tøff kontrast i en lys sandsten-farget benkeplate. Her er det også valgt lyse parkettgulv for å lysne opp. På badet er det mørkegrå fliser på gulv, og en lysere grå flis på vegg. Innredningen er den samme som på kjøkkenet. Leiligheten vil bli oppfattet lun og stemningsfull. Denne stilen får et røft uttrykk som kler godt moderne interiør og detaljer i sort.

Anden

Anden er stilfull og moderne i bruken av flere gråtoner, som sammen vil harmonere og skape helheten i dette konseptet. Leiligheten vil ha lysegrå vegger, mellomgrått kjøkken med sort benkeplate, og lyse parkettgulv. Badet har en mellomgrå flis på gulv, og en lys grå flis på vegg. Innredningen er i en sort matt utførelse. Denne stilen med avstemte fargetoner gir et vakkert, dempet uttrykk. Kombiner gjerne med farger for å få et unikt preg.

Garderobe

Det avsettes plass til et skap pr. sengeplass på soverom. Plassering kan avvike fra plantegningene. Garderobeskap og innredning kan leveres som tilvalg. I nisjer hvor det er inntegnet skyvedørgarderober leveres skapdører, men ikke innredning.

Sportsbod

Det medfølger 1 stk. sportsbod til alle leiligheter. Sportsboder plasseres i tilknytning til parkeringsplass. Gulv leveres i støvbundet betong. Hver bod leveres med nettingvegger med dør som kan låses med hengelås. Sportsboden, eller rommet boden er plassert i, er ventilert men ikke oppvarmet, og egner seg derfor kun til oppbevaring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktsvingninger. Rørføringer og kanaler i bodareal kan forekomme. Fordeling av boder utføres når de bygningsmessige detaljer i parkeringsetasjer er endelig avklart.

Kjøkken

Det leveres innholdsrike, moderne kjøkkeninnredninger fra HTH iht. interiørkonsept. Det leveres benkeplate i kompaktlaminat med underlimt vask. Kjøkken leveres i henhold

til egen kjøkkentegning som sendes ut på et senere tidspunkt innen tilvalgsprosessen starter. Det leveres ettgreps blandebatteri. Det leveres Asko Craft Black steel hvitevarer, platetopp, oppvaskmaskin for varmtvanns-tilkobling, kjøle/fryseskap, stekeovn og ventilator med kullfilter.

Bad/WC

Bad plassbygges og leveres komplett med fliser iht. interiørkonsept beregnet for våtrom både på gulv og vegger. WC leveres med flis på gulv iht. interiørkonsept. Innredning Scala Bad leveres med underskap/skuffer med heldekkende servant. Videre leveres ettgreps servantbatteri, speil og lys over baderomsinnredning, stikk ved innredning, LED downlights i himling, samt vegghengt toalett i hvitt porselen med «softclose». Dusj-vegger leveres i laminert glass med ettgreps dusjbatteri. Mindre ansamlinger av vann vil kunne forekomme på badegulv etter dusjing. Det leveres Asko Craft Black steel vaske-maskin for varmtvannstilkobling. Det kan bli terskel/nivåforskjell fra bad til tilliggende rom.

Dører

Innvendige dører leveres med slett, glatt overflate og lav terskel, farge iht. romskjema. Dørvidere leveres i børstet utførelse. Inngangsdører til leilighetene leveres med FG-godkjent lås. Hovedinngangsdører til byggene leveres med sideglass der det er mulig.

Låssystem/Porttelefon

Hver leilighet leveres med 3 sett med nøkler som kan benyttes til egen inngang evt. terrasse/balkongdører. Videocalling-anlegg og ringeklokke ved inngangsdør for hver leilighet. Alle dører til fellesarealer og garasjeport leveres med elektronisk låssystem. Tilvalg for elektronisk inngangsdør til leilighet.

Vinduer/Balkongdører

Vinduer og balkongdører leveres av MagnorVinduet i 3-delt konstruksjon med utvendig aluminiumsbekledning og innvendig trebekledning malt i klassisk hvit, og energiglass iht. isolasjonskrav. Som tilvalg kan det leveres innvendig bekledning i flere forskjellige tre-sorter og farger. Det blir tilrettelagt for solavskjerming, som tilbys som tilvalg. Det leveres skyvedører eller slagdører fra oppholdsrom til balkonger og terrasser iht. plantegning. Karmer leveres ferdig malt fra fabrikk. Moderne vinduer isolerer langt bedre enn eldre

vinduer, noe som fører til at glasset blir kaldere på utsiden fordi varmen ikke trekker ut. De kalde utvendige flatene kan derfor gi kondens på utsiden av vinduet.

Gulv

På gulv leveres en-stav eikeparkett i lys farge.

Listverk

Listverk leveres ferdig malt fra fabrikk med synlige spikerhull. Det leveres ikke taklister. Rettkantet, slette gulvlister i eik i rom med parkett, i rom med flis leveres sokkelflis som avslutning mot vegg. Det må påregnes sprekker i hjørner på dør- og vindusbelistning fordi listverket er levende materialer og vil variere avhengig av temperatur og fuktighet.

Elektro

Tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Det vil på et senere tidspunkt utarbeides egne punktplaner for elektro. Alle rom får stikkontakter og lampepunkter som dekker krav etter gjeldende forskrifter (Siste utgave av NEK 400 «Elektriske installasjoner i boliger» definerer antall strømpunkt og kurser). Det tas forbehold om endringer på plantegninger for fremføring til sjakter for tekniske føringer. Elektriske anlegg ligger generelt skjult, bortsett fra ved betong og lydvegger hvor det kan bli synlige føringer. Det må påregnes synlige inspeksjonsluker for tekniske anlegg. Lyspunkter i himlinger leveres iht. romskjema. LED-lys under overskap på kjøkken. Det vil bli montert stikkontakt for vaskemaskin og tørketrommel. Sikrings-skap med automatsikringer plasseres på egnet sted. Det blir individuell strømmåler for den enkelte leilighet. Strømforbruk i fellesarealer som garasje og boder, utearealer registreres på felles målere og kostnadene fordeles mellom leilighetene etter fordelingsnøkkel. Strøm til ladestasjoner fore lbil registreres separat. Det elektriske anlegget i leilighetene er tilrettelagt for app-styring som tilvalg.

Ventilasjon

Det installeres balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Et separat aggregat i hver leilighet er plassert enten i bod eller i himling i entré. Bad og WC vil benytte overstrømning i spalte mellom dør og terskel, mens det leveres tilluftsventiler til øvrige rom. Ventilasjonsanlegget leveres uten kjøling. Det leveres kjøkkenavtrekksløsning med kullfilter i

alle leiligheter (ikke tilknyttet leilighetens system for balansert ventilasjon).

Oppvarming og varmt vann

Leilighetene vil ha vannbåren gulvvarme (ikke bod). Alle vannledninger til tappesteder er rør-i-rørsystem. Plassering av koblingsskap til den enkelte leilighet på bad. For leilig-hetene leveres varmtvann fra felles varmtvannsveksler i energisentralen. Avregning av energiforbruk er individuelt for hver leilighet.

Brannsikring

Sprinkleranlegg i leilighetene, fellesarealer og evt. balkonger leveres etter gjeldende krav. Det må påregnes synlige sprinklerhoder. Omfang sprinkling av balkonger iht. gjeldende regelverk. Fellesarealer, sportsboder og parkeringsetasjer fullsprinkles. Brann- og røykvarsler samt brannslukningsutstyr leveres iht. forskrifter.

Tilvalg og endringer

Det vil, i en tidsbegrenset periode, være anledning til å gjøre tilvalg til boligene. Selger og entreprenør vil så snart som mulig, og i god tid før innredningsarbeidene starter, utarbeide en tilvalgsoversikt hvor priser og frister for beslutning vil fremkomme. Det orienteres om at uttrekkssummen for prosjektets standardprodukter vil være kostpris (hensyntatt rabatter). Som følge av dette kan uttrekkssummen være betydelig lavere enn veiledende butikkpris. Endringer ut over de som fremkommer i tilvalgsoversikten må på fritt grunnlag vurderes av selger, entreprenør og dennes underleverandører. Det kan ikke påregnes endringer som er i strid med rammetillatelse eller som vil kunne medføre forsinkelse i prosjektets fremdrift. Det er ikke anledning til å flytte på vinduer, elektriske installasjoner eller avløp og vanntilførsel. Det gjøres oppmerksom på at elektrotilvalg i betongvegger kan bli med synlige føringer. Kjøper må overholde de frister (valg og betaling) som settes. I motsatt fall har selger rett til å levere leiligheten i samsvar med leveransebeskrivelsen. Alle tilvalg/endringer avtales direkte mellom kjøper og selger, eller representant utpekt av selger i en separat avtale. Kjøper kan ikke trekke ut enkelt-leveranser (fliser, kjøkken, gulv osv.) fra avtalen. Det kan ikke påregnes at selger skal påta seg å montere eventuelle leveranser som kjøper bestiller på egen hånd før overtagelse. For ytterligere detaljer se romskjema og materialbeskrivelse.

ROMBESKRIVELSE

Dato: 30.08.2021

ROM	GULV	VEGGER	HIMLING	EL-ANLEGG
Generelt fellesområder	Flis 60 x 60 Gulvbelegg homogen vinyl. Forbo Granitt eller tilsvarende Malt eller støvbundet betong Farge grå skifer eller tilsvarende	Grunnet og malt betong. Gipsplater sparklet og malt. Branntekniske plater. Alle vegger innvendig malt med NCSNCS S0500-N (Klassisk Hvit). Alle gerikter/gulvlistor/ foringer, i samme utførelse	Grunnet og malt betong. Gipsplater sparklet og malt. Branntekniske plater. Alle himlinger innvendig malt med NCS NCS S0500-N (Klassisk Hvit)	Minimum en stikkontakt i alle rom. Stikk for renhold i korridorer. Belysning sensorstyrt.
Trappehus	Flis 60 x 60 Gulvbelegg homogen vinyl. Forbo Granitt eller tilsvarende Malt/støvbundet betong Farge grå skifer eller tilsvarende	Som for generelle fellesområder	Som for generelle fellesområder	Stikk i alle hovedrepe i trapperom. Belysning sensorstyrt eller akustisk styrt.
Areal for postkasser og sykkelparkering	Som for generelle fellesområder	Som for generelle fellesområder	Som for generelle fellesområder	Minimum en stikkontakt i alle rom. Stikk forberedt for lading av el-sykler i sykkelparkering. Belysning sensorstyrt.
Stue	En-stavs parkett iht. interiørkonsept	Gipsplater sparklet og malt med vaskbar akrylmaling, glans 05 farge iht. interiørkonsept. Alle gerikter/ gulvlistor/foringer, NCS S0500-N (Klassisk Hvit)	Gipsplater sparklet og malt, glans 02 farge NCS S0500-N (Klassisk Hvit).	Iht. NEK400 siste utgave. TV punkt – komplett. Lyspunkt på vegg ved tak.

VARME	SANITÆR	VENTILASJON	ANNET
Vannbåren varme med radiatorer. Alternativt elektriske panelovner i iht. krav i gjeldende forskrifter	Rør-i-rør-system.	Ventilasjon iht. gjeldende forskrifter	
Som for generelle fellesområder		Som for generelle fellesområder	Rekkverk i stål, aluminium eller glass iht. TEK17.
Som for generelle fellesområder		Som for generelle fellesområder	
Vannbåren gulvvarme iht. normert behov.		Balansert ventilasjon med varmegjenvinning iht. gjeldende forskrifter.	Hvite NCS S0500-N (Klassisk Hvit) innerdører med dørrider i børstet stål. Balkongdører, vinduer skal ha farge ut- og innvendig iht. materialbeskrivelse. Foringer og smyg/omramminger for balkong- dører, vinduer skal være i farge NCS S0500-N (Klassisk Hvit).

ROMBESKRIVELSE

Dato: 30.08.2021

ROM	GULV	VEGGER	HIMLING	EL-ANLEGG
Kjøkken	Som stue	Som stue	Som stue	Iht. NEK400 siste utgave. Lyspunkt på vegg ved tak.
Gang	Som stue	Som stue	Som stue	Iht. NEK400 siste utgave. Downlights type SG eller tilsvarende.
Soverom	Som stue	Som stue	Som stue	Iht. NEK400 siste utgave. Føringsvei til punkt for TV. Lyspunkt på vegg ved tak.

VARME	SANITÆR	VENTILASJON	ANNET
Som stue	En og halv kums oppvaskkum med ettgreps armatur - Oras el. tilsv. Tilkoblingspunkt varmt forbruksvann for oppvaskmaskin.	Som stue Avtrekk over/i koketopp - kullfilter/gjenvinning	Innredning: HTH Kjøkken modell Next Grå med 630 Grafit benkeplate. iht. kjøkken-tegninger. Asko Craft Black steel hvitevarer: Kjøleskap/frys, stekeovn, koketopp, og oppvaskmaskin for varmtvann Innerdør som for stue.
Som stue		Som stue	Ytterdør leveres innvendig malt. Utvendig farge iht-materialbeskrivelse. El-skap og fordelingsskap for TV/data-kobling. Innerdør som for stue.
Som stue		Som stue	Innerdør som for stue.

ROMBESKRIVELSE

Dato: 30.08.2021

ROM	GULV	VEGGER	HIMLING	EL-ANLEGG
Bad	30 x 30 cm keramiske fliser, mosaikkfliser i nedsenket dusjsone.	30 x 60 cm keramiske fliser Alle gerikter/foringer, NCS S0500-N (Klassisk Hvit)	Som stue	Iht. NEK400 siste utgave. Downlights type SG eller tilsvarende. Det skal monteres stikkontakt ved speil for baderomsinnredning
Vaskerom	30 x 30 cm keramiske fliser	Gipsplater sparklet og malt med våtromsmaling, glans 05. Alle gerikter/gulvlister/foringer, NCS NCS S0500-N (Klassisk Hvit) Sokkelflis som gulvflis	Som stue	Iht. NEK400 siste utgave. Downlights type SG eller tilsvarende.
Gjeste WC	Som vaskerom	Som stue	Som stue	Iht. NEK400 siste utgave. Lyspunkt i tak.
Innvendig bod	Som stue	Som stue	Som stue	Iht. NEK400 siste utgave. Lyspunkt i tak.
Sportsbod	Som for generelle fellesområder	Nettingvegger	Som for generelle fellesområder	Iht. NEK400:2018. Sikkontakter plasseres i gangarealer

VARME	SANITÆR	VENTILASJON	ANNET
Vannbåren gulvvarme iht. normert behov.	Vask- og dusjarmatur fra Oras eller tilsvarende, dusjvegger i glass, nedsenket gulv med rektangulær slukrist i dusjsone. Dersom ikke eget vaskerom: opplegg for vaskemaskin for tilkobling til både kaldt og varmt forbruksvann fra varmesentral. Vegghengt toalett, hvit	Som stue	Scala baderoms-innredning iht. tegning. Speil med integrert lys. Dersom ikke eget vaskerom; Asko vaskemaskin inkludert Innerdør som for stue
Som bad	Opplegg for vaskemaskin for tilkobling til både kaldt og varmt forbruksvann fra varmesentral.	Som stue	Asko vaskemaskin inkludert Vaskemaskin driftes på VV fra sentral Innerdør som for stue
Som bad	Håndvaskarmatur fra Oras eller tilsvarende. Vegghengt toalett, hvit	Som stue	Scala baderoms-innredning iht. tegning. Speil med integrert lys. Innerdør som for stue
		Som stue	Innerdør som for stue
Ventilert		Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.	Dør med beslag for hengelås

NYTTIGE OPPLYSNINGER

Dato: 30.08.2021

Innflytting og utbyggingsrekkefølge

Byggetiden vil være ca. 24 måneder. Det vil bli etappevis overlevering.

Forpliktende overtakelsesmåned vil bli varslet kjøper 3 måneder før overtagelse.

Endelig overtagelsesdato vil bli gitt med ca. 1 måneds skriftlig varsel fra selger.

Interessenter/kjøpere må ta hensyn til mulighetene for utsettelse i forbindelse med

planlegging av salg av nåværende bolig. Dersom oppstart endres, forskyves planlagt

overtakelsestidspunkt tilsvarende, uten at dette utløser noe krav på dagmulkt fra kjøper.

Forsinket overtagelse etter at endelig overtagelsesdato er varslet, gir kjøper krav på

dagmulkt på 0,75 promille av total kjøpesum jamfør bustadoppføringsloven § 18.

Selger kan kreve at overtagelse skjer tidligere enn forventet.

Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider,

eller dersom vilkårene nevnt i bustadoppføringsloven § 11 er oppfylt.

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt vil kunne

foregå byggarbeider på eiendommen, herunder arbeider med ferdigstilling av de

øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utenomhusarbeider. Kjøper kan

ikke nekte å overta boligen selv om fradeling eller tinglysing av hjemmelsovergang ikke

er gjennomført på overtakelsesdagen.

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse vil foreligge før overtagelse.

Energimerking

Boligene vil få en individuell energiattest som bekrefter energimerket. Boligene

tilstrebes minimum energiklasse C. Energiattest utleveres ved henvendelse til megler.

Selger

Boligene selges av Nøsted Brygge Bolig AS, organisasjonsnummer 967 714 089.

Megler

Eiendomsmegler 1 BV AS, organisasjonsnummer 982 832 632.

Oppdragsnummer

Oppdragsnummer for prosjektet: 7011205031

Oppdragsnummer for leilighetene: 7011205042-69

Eiendommen

Gårdsnummer 25, bruksnummer 122 i Drammen kommune 3005.

Tomtestørrelse er ca. 4 000 kvm på eiet tomt.

Hjemmelshaver til tomten er Nøsted Brygge Bolig AS.

Tomten skal fradeles og tomtestørrelse er dermed ikke endelig og matrikkelnummer

kan bli endret. Kjøper aksepterer slike endringer uten fradrag i kjøpesummen.

Adresse

Eiendommen har adresse Svelvikveien 61, 3039 Drammen.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert til bolig og næring. Det vil bli ytterligere

utbygging av området. Reguleringsbestemmelser for området kan fås av megler.

Mer informasjon finner du på drammen.kommune.no.

Organisering

Leilighetene blir organisert som et frittstående borettslag, Nøsted Brygge borettslag 1.

Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett i borettslaget.

Eierform

Borettslaget eier eiendommen. Andelseierne vil eie andeler i borettslaget, som gir

andelseier borettt til en bestemt leilighet. Det er planlagt inntil 63 andeler i borettslaget.

Borettt

Selger forbeholder seg retten til å overføre en borettt etter borettslagsloven § 2-13

i forbindelse med overtagelsen. Boretten gir full rådighet over boligen og andelen

bortsett fra at kjøper ikke har stemmerett på borettslagets generalforsamling før

andelen er overført. Selger har en frist på 2 år regnet fra første bolig i borettslaget

er overtatt til å overføre andelen på kjøper.

Servitutter/heftelser

På eiendommen er det ikke tinglyst noen servitutter/rettigheter som skal følge

eiendommen matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver: Det vil kunne komme

nye servitutter for å ivareta formål som f.eks. vei, vann, avløp og fellesområder.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter som

erklæringer/avtaler. Andelene vil overdras fri for økonomiske heftelser med unntak av

lovpålagt og utinglyst panterett til borettslaget på 2 G. Borettslagets panterett sikrer

innenfor pålydende den enkelte andelseiers oppfyllelse av felles forpliktelser.

Kjøper må akseptere at det på eiendommen tinglyses pantobligasjon som sikkerhet

for fellesgjelden, fellesobligasjon for borettslaget og ytterligere servitutter/erklæringer

dersom offentlig myndighet krever det eller det er nødvendig i forbindelse med deling

av eiendommen hvis det blir flere byggetrinn. Slike servitutter/erklæringer kan være

erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, drift og vedlikehold av

energi/nettverk, eller nødvendig ved etablering av flere boligselskaper eller liknende.

Forvaltning

Borettslaget vil bli forvaltet av Boligbyggelaget NBBO.

Kjøpesum, omkostninger og avgifter

Boligene selges til fast pris i henhold til prisliste. Selger står fritt til å endre priser på

usolgte enheter. For omkostninger i forbindelse med kjøp og innflytting henvises det til

vedlegg til prospekt, salgsopplysninger og prisliste.

Totalpris

Den totale kjøpesummen (totalpris) for boligen består av innskudd og andel fellesgjeld

+ omkostninger.

Garasje

Det medfølger leierett til 1 – en – garasjeplass per bolig i borettslaget inkludert i

felleskostnadene. Dette er en 10 års leierett i regi av borettslaget, som borettslaget

kan se og forlenge.

Betalingsbetingelser

Ved kontraktsinngåelsen betales NOK 100.000,- i depositum. Beløpet forfaller

til betaling ved utstedt garanti jamfør bustadoppføringsloven § 12. Beløpet må være fri

kapital, det vil si at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at

selger ikke kan disponere over beløpet.

Resterende beløp og omkostninger betales innen overtagelse. Megler besitter kjøpers

delinnbetalinger frem til overskjøting. Dersom selger stiller nødvendige garantier i

henhold til bustadoppføringsloven § 47 kan delinnbetaling overføres selger. Renter på

klientkonto tilfaller kjøper frem til § 47-garanti er stilt, andelen er overskjøtet eller borettt

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 deknings salg. Forsinket betaling

av sluttoppgjør med mer enn 30 dager gir selger rett til å heve kjøpet og foreta

deknings salg. 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.

Omkostninger/Gebyrer til Statens Kartverk	
Andelskapital	kr 5 000
Registrering av andel	kr 430
Eventuell pantenotering (per pant inkl grunnbok)	kr 688
Etableringsgebyr per andel for organisering/stifting av boligselskapet	kr 3 382
Totale omkostninger/gebyrer	kr 9 500

Vi tar forbehold om at endringer i offentlige gebyrer og endelig fastsettelse av tomteverdi kan påvirke omkostningenes størrelse.

Likviditetstilskudd/oppstartskapital til borettslaget, kr 5 000.

Kjøpere som ikke er medlem i NBBO, må melde seg inn og betale gjeldende

innmeldingsavgift på kr 300 og årskontingent på kr 300.

Innskudd

Innskuddet er den delen av kjøpesummen som kjøper må finansiere på egenhånd.

Det samme gjelder oppstartslikviditet til borettslaget og omkostningene. Det gjøres

oppmerksom på at selger/megler kan kreve finansieringsbevis og/eller foreta

kredittvurdering før kontraktsinngåelse. Kjøper samtykker i dette.

Fellesgjeld

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.

Fellesgjelden utgjør 60 % av totalprisen. Fellesgjelden er planlagt å bestå av et lån med

40 års løpetid, hvorav 10 års avdragsfrihet. Rente er for tiden 1,5%. Renter på felleslånet

betales av borettslaget gjennom deler av de månedlige felleskostnadene som betales

av andelseierne.

Nedbetaling av din andel av fellesgjelden (IN-ordning)

Borettslaget vil etablere en ordning for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld.

Dette gjør at du kan innbetale hele eller deler av andel fellesgjeld i tillegg til egenkapital-

delen. 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, med minimum kr 100 000 per innbetaling.

Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente.

Det presiseres at nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres. Ordningen trer i kraft

etter at byggelånet er konvertert.

Har du spørsmål til dette eller ønsker ytterligere forklaring, vennligst ta kontakt med

ansvarlig megler eller forretningsfører.

Felleskostnader

Andelseierne må betale månedlige felleskostnader. Felleskostnadene består av

månedlige kapitalkostnader (renter på andel fellesgjeld), a-konto oppvarming, a-konto

varmt/kaldt vann og driftskostnader. Driftskostnadene for hver bolig er stipulerte beløp.

Se prisliste. Driftskostnadene dekker blant annet kommunale avgifter, årsavgift til

TV-/kabelselskap, vedlikehold av heis, snømåking og utvendig vedlikehold av felles-

areal, serviceavtaler på ventilasjon, forretningsførerhonorar, revisjon, forsikring av

bygninger og andre driftskostnader. Utgifter til strøm og innboforsikring kommer i tillegg

til felleskostnadene. Disse utgiftene betales av hver enkelt beboer.

Flere forhold påvirker størrelsen på driftskostnadene, blant annet endringer i lønns-,

pris- og avgiftsnivå på de tjenestene/produktene som borettslaget har eller velger å

inngå avtaler om. Dagens stipulerte driftskostnader er lagt til grunn for beregning av total

månedlig felleskostnad. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig

ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er solidarisk ansvarlig for å dekke borettsla-

gets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere

kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette. Borettslaget har legalpant på

inntil 2 G for ubetalte fellesutgifter.

Andel fellesgjeld og stipulerte felleskostnader for den enkelte bolig fremgår av

pris- listen. Enkelte kostnader fordeles likt på alle.

Kapitalkostnader/fellesgjeld

Kapitalkostnader består av renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld. Borettslaget

vil bli finansiert med 60 % fellesgjeld og 40 % 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.

Tilleggsopplysninger om sikringsordningen

Borettslaget planlegges sikret i finansieringsselskapet Boligbyggelagens

Finansieringsforetak AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av

finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale

sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene.

Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte.

Tinglyste heftelser, forpliktelser og rettigheter

Boligene selges fri for pengeheftelser med unntak av borettslagets legalpant.

Garantier

For de boligene som blir solgt etter bustadoppføringsloven vil selger stille de

nødvendige garantier i samsvar med bestemmelsene i bustadoppføringsloven

§ 12, 3 % av kjøpesummen fram til overtakelse, og 5 % etter overtakelse. Garantien

gjelder i 5 år etter overtakelse.

Likningsverdi

Boligens likningsverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første liknings-

oppgjør. Likningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig

beregnes av Statistisk sentralbyrå. Likningsverdien for primærboliger (der boligeier er

folkeregistrert bosatt) er anslått til 25 prosent av den beregnede kvadratmeterprisen

multiplisert med boligens areal. Likningsverdien for sekundærboliger (alle andre boliger

du måtte eie) er anslått til 70 prosent av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert

med boligens areal. Se nærmere informasjon på skatteetaten.no.

Meglers rett til å stanse gjennomføringen av en transaksjon

I henhold til lov av 6. mars 2009 nummer 11 om tiltak mot hvitvasking og terror-

finansiering med videre er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av

oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet.

Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle

rettighetshavere til salgsobjektet. Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til

legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av

en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven § 147 a, 147 b eller 147 c,

kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig

for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle

reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Loverket

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.

Toleransekrav

Toleransekrav for utførelse er i henhold til NS 3420 klasse siste revisjon. Toleranseklasse 3420 benyttes også der kontrakten omfatter leveranse som krever annen toleranseklasse, eksempelvis betong/puss, parkett, belegg, flis og lignende. Detaljert informasjon vedrørende toleranseklasser for de enkelte materialer/fag kan fås ved henvendelse til megler.

Arealberegning

Arealer per bolig fremkommer i vedlagte prisliste. Arealet er angitt i henhold til NS 3940.

BRA (bruksareal): Dette er areal målt fra innside av yttervegg eller vegg mot nabo. Innvendige skillevegger er med i dette arealet.

P-rom (primærrom): Dette er beregnet BRA med fradrag for areal til bod og veggene rundt boden. Innvendige skillevegger er også med i dette arealet.

På tegningene er det angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger. Enkelte romareal kan bli redusert som følge av innkassede rør-føringer. Boligene får egen energimerking. Se klasse i vedlegget «salgsopplysninger».

Selgers forbehold vedrørende igangsetting

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av avtalen:

- at alle offentlige godkjenninger for den prosjekterte bebyggelse foreligger
- at tilstrekkelig forhåndssalg på 65% er oppnådd
- at selgers ledende organer beslutter igangsetting

Så snart ovennevnte forbehold er avklart, vil kjøper motta skriftlig melding om hvorvidt utbyggingsarbeidene er besluttet igangsatt. Dersom utbygging er besluttet igangsatt, vil meldingen til kjøper også inneholde opplysninger om planlagt overtakelse. Dersom forbeholdene ikke er avklart innen 01.09.2022, eller det blir klart for dette tidspunkt at forbeholdene ikke vil bli oppfylt innen fristen(e), har selger rett til å annullere

kontrakten. Kjøper skal i så fall få eventuelt innbetalt forskuddsbeløp inklusive opptjente renter refundert av selger gjennom megler, og stilt § 12 garanti vil bli kansellert og returnert garantisten. Utover dette har selger intet ansvar overfor kjøper.

Selgers forbehold/avvik

Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige, eksempelvis på grunn av offentlige godkjenninger. Rammesøknad er sendt Drammen kommune. Det gjøres oppmerksom på at endelig detaljprosjektering ikke er avsluttet. Detaljprosjektering av byggenes bæresystem, ventilasjonssjakter, rørføringer med mer kan medføre mindre endringer av rommene, samt plassering og størrelser på vinduer i enkelte boliger. Det samme gjelder kjøkken og bad som vil kunne få endringer når det gjelder plassering av installasjoner som følge av tilpasning mot sjakter. Endelig utforming av tekniske sjakter må avvente detaljprosjekteringen og det kan derfor forekomme endringer av lengde og/eller bredde på disse. Videre kan vindus- og balkongplasseringen i den enkelte leilighet avvike noe fra de generelle planer, som følge av blant annet branntekniske krav.

Mindre avvik kan forekomme i boligens areal grunnet endring i bærekonstruksjon, inntegning av sjakter etc. Forutsatt at dette ikke fører til vesentlige endringer av leveransen, vil dette ikke medføre krav om prisreduksjon eller prisavslag. Utbygger 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. Kjøper skal varsles om slike endringer på hensiktsmessig måte innen rimelig tid.

Illustrasjoner og bilder i tegnings- og salgsmateriale 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, 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 tegningene.

Selger er ikke bundet dersom ikke et tilstrekkelig antall boliger er solgt eller nødvendige offentlige tillatelser for igangsetting av byggarbeidene ikke er gitt. Dersom disse forbeholdene ikke er avklart innen en fastsatt frist har selger rett til å kansellere kontrakten. Kjøper har i en slik situasjon rett til å få innbetalt beløp, samt opptjente renter på klientkonto tilbakebetalt. Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører borettslaget, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Selger kan også dele tomten om dette er nødvendig ved oppdeling av prosjektet i flere byggetrinn. Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av selger. Ved godkjenning av selger kreves et gebyr, kr 35 000, for transport av kjøpekontrakt. Selger står fritt til å godkjenne en transport. Garantier kan ikke transporteres uten etter samtykke fra garantist. Selger tar forbehold om endelig antall andeler i borettslaget.

Prospekt og romskjema 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 tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.

Særskilte bestemmelser

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. Kontrakten kan ikke transporteres og gjelder individuelt for hver kjøper. Hvis selger aksepterer en transport, plikter kjøper å betale et behandlingsgebyr til selger og megler.

Det er innført forbud mot å selge andelen fra yrkesutøver til en som ikke kan eie andelen etter reglene i borettslagsloven § 4-1 og 4-2. For eksempel innebærer dette at samme person ikke kan kjøpe to eller flere andeler i ett og samme borettslag.

Heller kan ikke en juridisk person kjøpe en eller flere boliger for å videreselge før innflytting. Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for usolgte boliger uten varsel. Dette kan påvirke borettslagets samlede fellesgjeld. Selger/megler tar forbehold om trykkfeil i vedlagte prisliste.

Selger forbeholder seg retten til å endre antall andeler i borettslaget, eventuelt etablere flere borettslag og/ sameie dersom salgs- og byggeperioden går over lengre tid.

Utleie

Eventuell utleie av boligen er mulig i henhold til borettslagsloven § 5-3 - 5-6.

men krever samtykke fra borettslagets styre.

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.

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 kunde-forholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kunde-forholdet 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.

Meglerforetak

Salg og oppgjør ved: Eiendomsmegler 1 BV AS
Eiendomsmeglerforetak: Eiendomsmegler 1 BV AS
Besøksadresse: Hauges gate 2, 3019 Drammen
Organisasjonsnummer 913 131 827
Telefon nr. 32 26 64 00
Ansvarlig megler Kent Salte og Ole Kristian Skretteberg
Mob. 907 81 789 / 976 21 203

Meglernes vederlag

Meglernes vederlag inkludert oppgjør er avtalt til kr 36 900 per enhet inkludert merverdi-avgift for de salg som aksepteres før overlevering av boligene. Provisjonsnivået øker med antall salg og ved sluttsolgt.

Salgsvilkår

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

- 1) Prisliste
- 2) Selgers prospekt
- 3) Romskjema
- 4) Vedtekter
- 6) Budsjett

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

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpetilbud:

Alle kjøpetilbud skal være skriftlige eller skriftlige bekreftet, og skal oversendes signert via faks/e-post/leveres til prosjektmegler. Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn til finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson, samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert kjøpetilbud. Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil i beskrivelsen.

Vedlegg finner du på prosjektets hjemmeside.

Produsert 27.08.2021

ENTREPRENØR

Vestviken Entreprenør AS er en byggentreprenør med fokus på totalentrepriser i samspill med profesjonelle byggherrer. Med lang og bred ledelseserfaring styrer vi prosjektene slik de krever og fortjener. Fra vår base i Hokksund kan våre søsterselskap i Vestviken Gruppen AS utføre alle betong- og tømrerarbeider i prosjektene med egne fast ansatte bygningsarbeidere.



UTBYGGER

Nøsted Brygge Bolig AS er et datterselskap av Nøsted AS som har utviklet Nøsted Brygge siden 2006 - altså mer enn 15 år. Per Rosenvinge og Jan Erik Hansen, med lang erfaring fra bolig og næringseiendom utvikling er majoritetseiere. Nøsted Brygge står for det første av en rekke transformasjonsprosjekter fra næring til bolig ved Drammensfjorden.





VELKOMMEN!

Som meglere møter vi hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har vi full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis. Hovedmålet med dette prospektet er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å kjøpe en prosjektert bolig. Vi anbefaler deg å lese nøye gjennom prospektet og de vedlegg som medfølger, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med oss.

EiendomsMegler 1



Kent Salte

Avd.leder / Eiendomsmegler MNEF
kent.salte@em1sorost.no
/ 907 81 789



Ole Kristian Skretteberg

Eiendomsmegler MNEF
ole.kristian.skretteberg@em1sorost.no
/ 976 21 203



NØSTED BRYGGE

www.nøstedbrygge.no

3D-tegningene er kun illustrerende og kan avvike fra ferdig prosjekt. Det tas forbehold om nødvendige endringer og evt. feil i prospektet.