



NØSTED  BRYGGE

HJEM VED FJORDEN

PROSPEKT SELVEIERLEILIGHETER BYGG A, B, C, D, E, F, G

Ledige leiligheter pr. november 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 3-roms leiligheter fra BRA 75 m² til 4-roms leiligheter på BRA 183 m². Her har du et stort utvalg i leilighetstyper. Flere toppleiligheter har egen, stor takterrasse.

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 båtplass 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 båthavn 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!



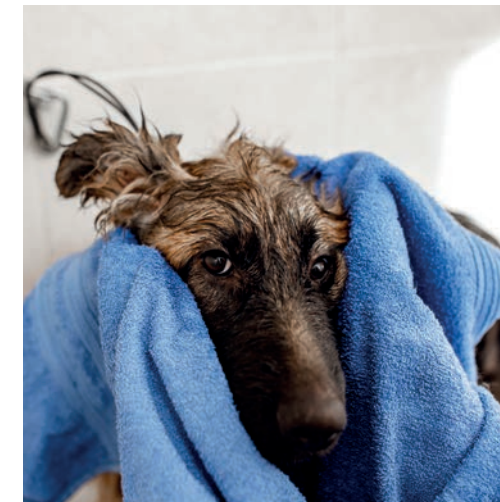
Grønt miljø

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



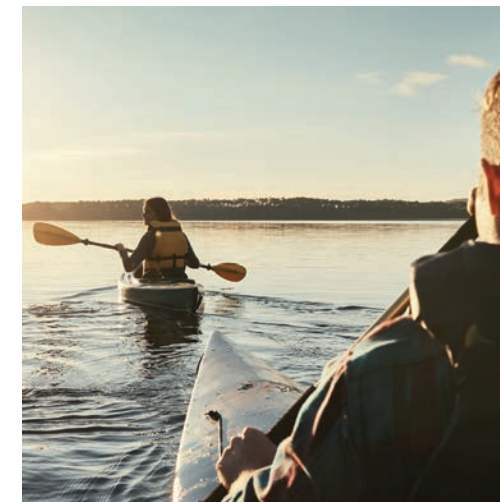
Miljøvennlig transport

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

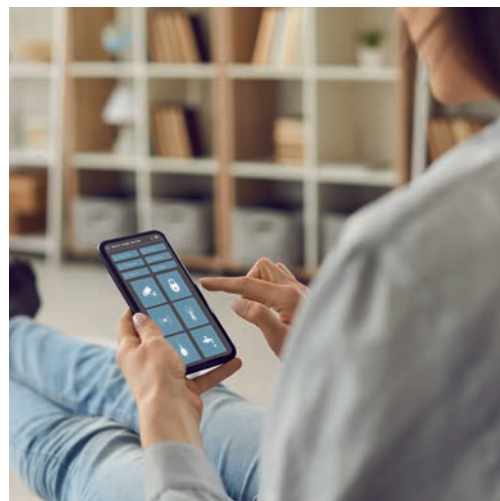
På Nøsted Brygge blir det et felles hobbyverksted for ulike aktiviteter, og et rom for bilvask. Ja, også en egen hundevask kommer på plass her. Trenger du mer egen plass enn bodene som følger med leiligheten, kan du leie større rom.



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 treningssenter 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 Norbykollen. 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!

SELVEIERLEILIGHETER I ALLE BYGGENE

På Nøsted Brygge er det ialt 30 selveierleiligheter fordelt på alle de 7 byggene. Vi har konvertert og tilpasset nye leiligheter, og kan nå tilby selveierleiligheter i flere bygg, og i flere størrelser og romløsninger.

Dette er flere store premiumleiligheter, de fleste ca. 150 m² BRA, men du finner nå leiligheter fra 75 til 183 m² BRA. Hvilken oppfyller dine ønsker?

Dette er lyse og moderne leiligheter med gode, gjennomarbeidede planløsninger. Alle har egne balkonger, flere har også egne takterrasser, og alle har en fantastisk utsikt mot Drammensfjorden og det maritime livet rett utenfor.



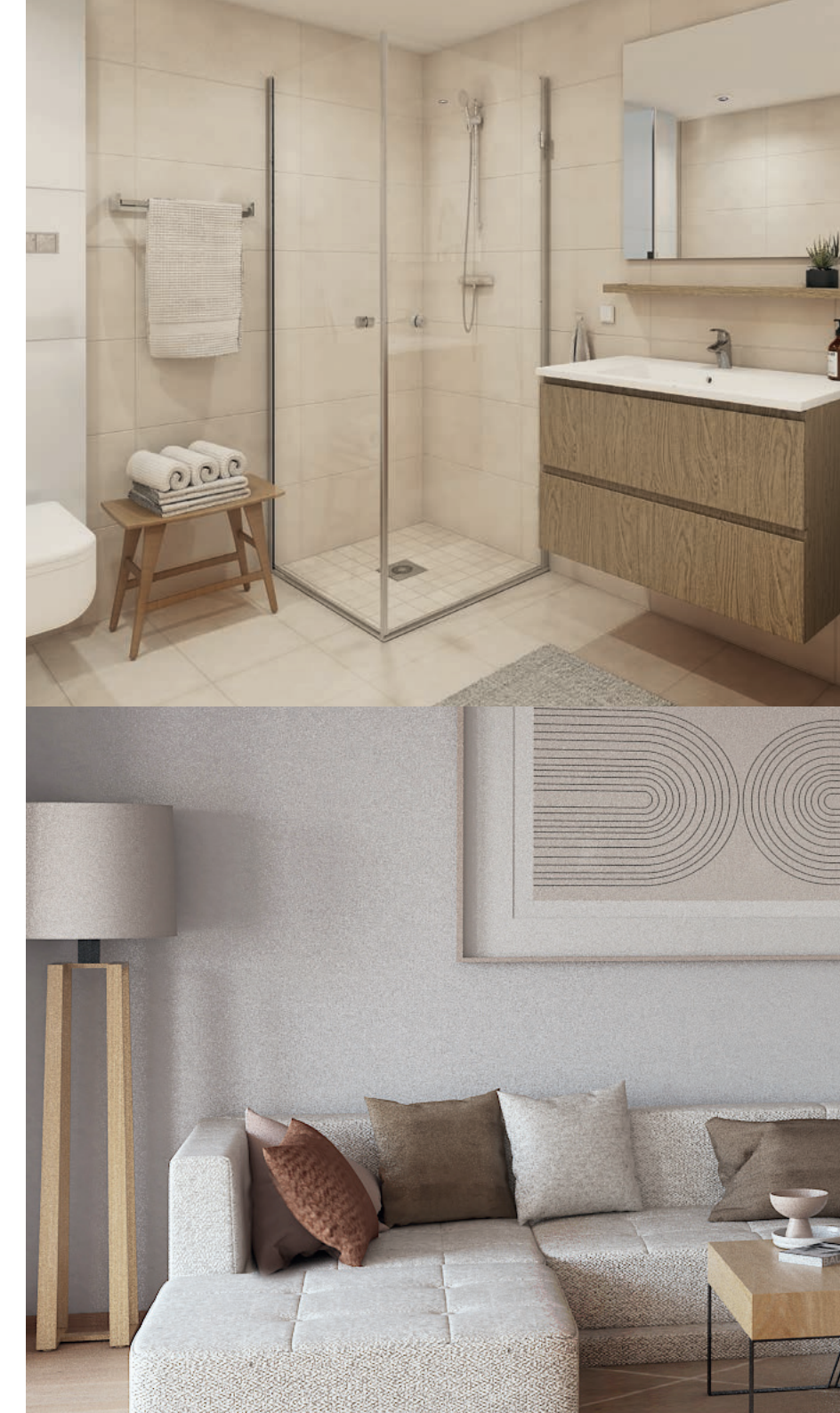


TIDLØST INTERIØR MED ET MODERNE PREG

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 ialt 15 leiligheter, og det er 2 ledige selveierleiligheter. Begge leilighetene ligger i 6. etasje, og har egen balkong. A601 er på 140 m² BRA. A602 er på 163 m² BRA og har i tillegg mesanin og egen, stor takterrasse i 7. etasje. Heis fra parkeringsetasjene.





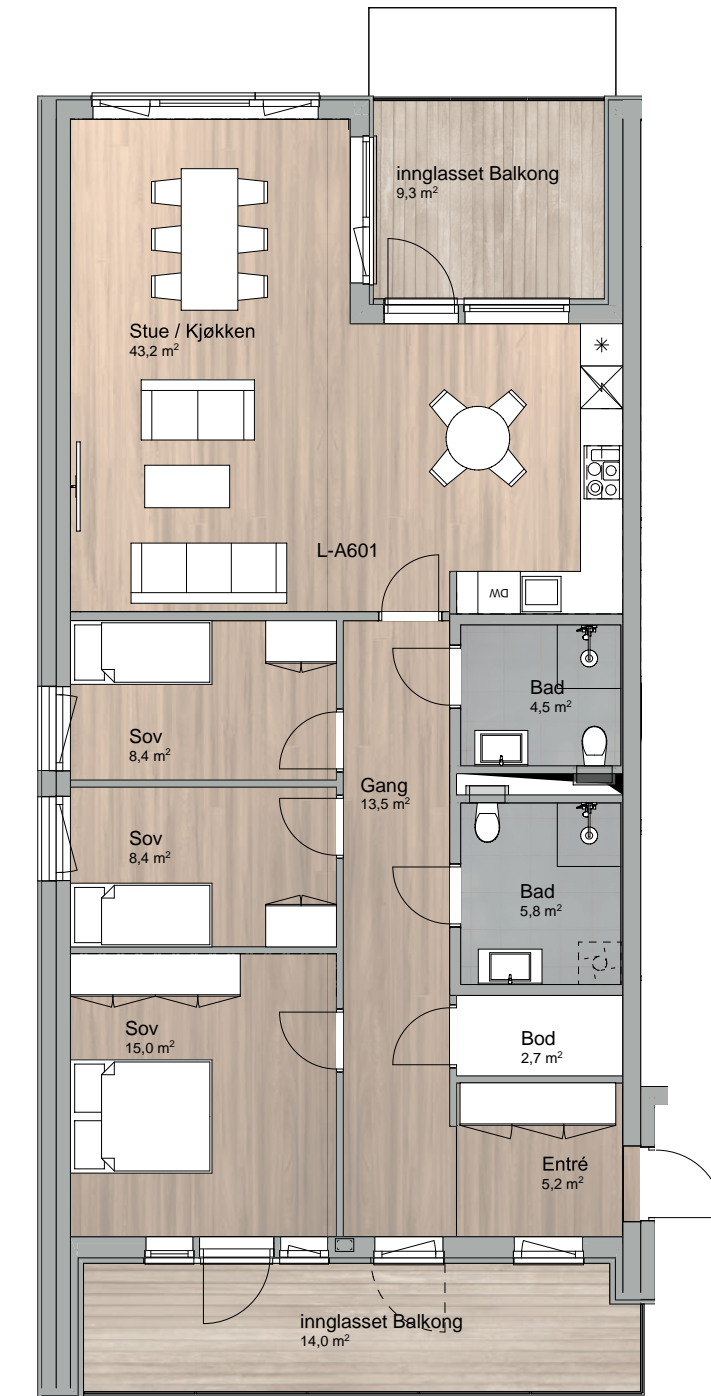
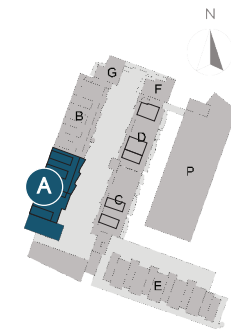
LEILIGHET A601

Bygg: A

Etg: 6 | Rom: 4

Bra: 112 m² | P-rom: 107 m²

Innglasset balkong: 9 + 14 m²



LEILIGHET A602

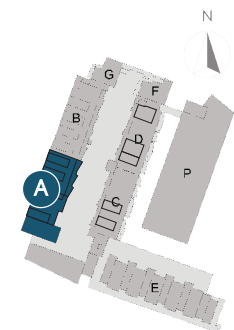
Bygg: A

Etg: 6 + 7 | Rom: 4

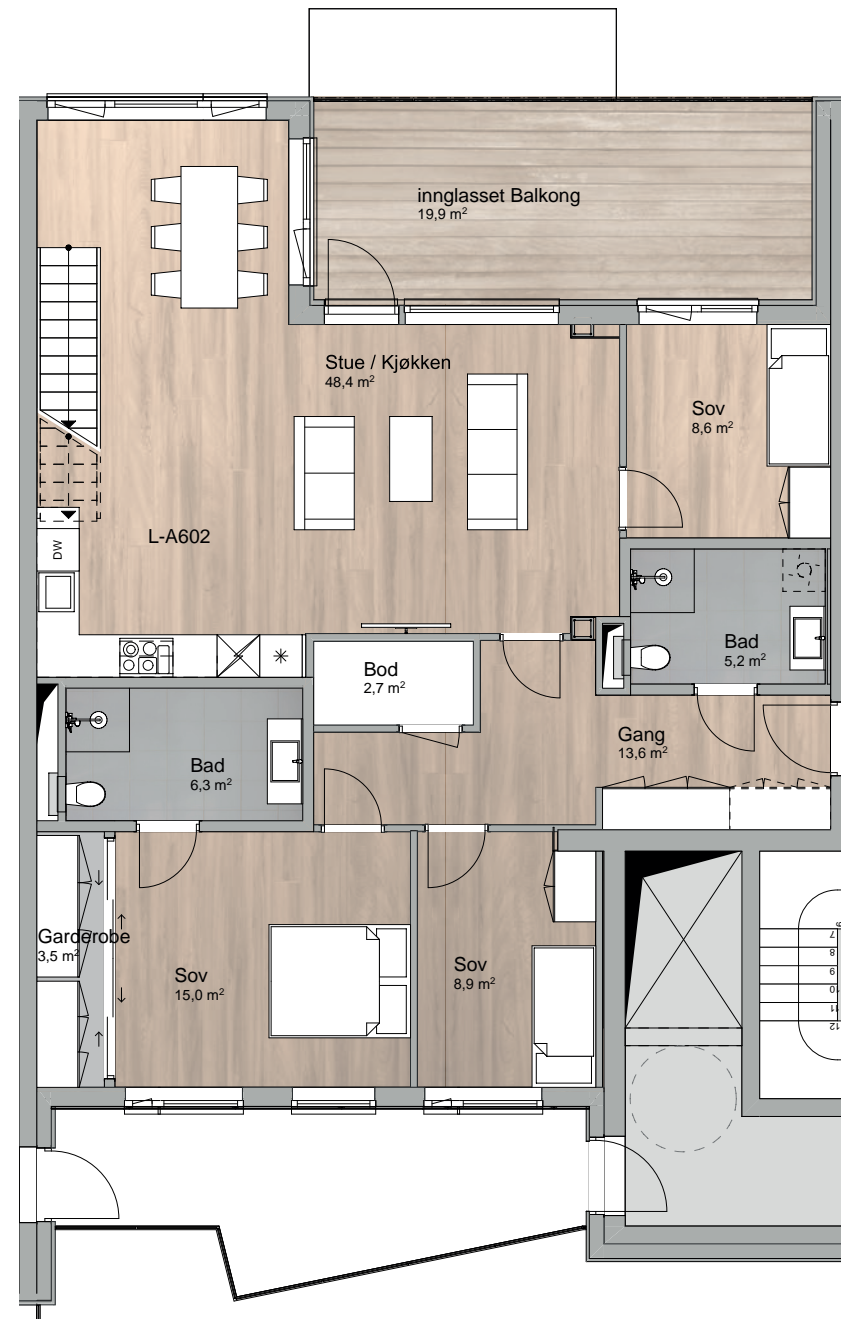
Bra-i: 139 m² | P-rom: 126 m²

Innglasset balkong: 19 m²

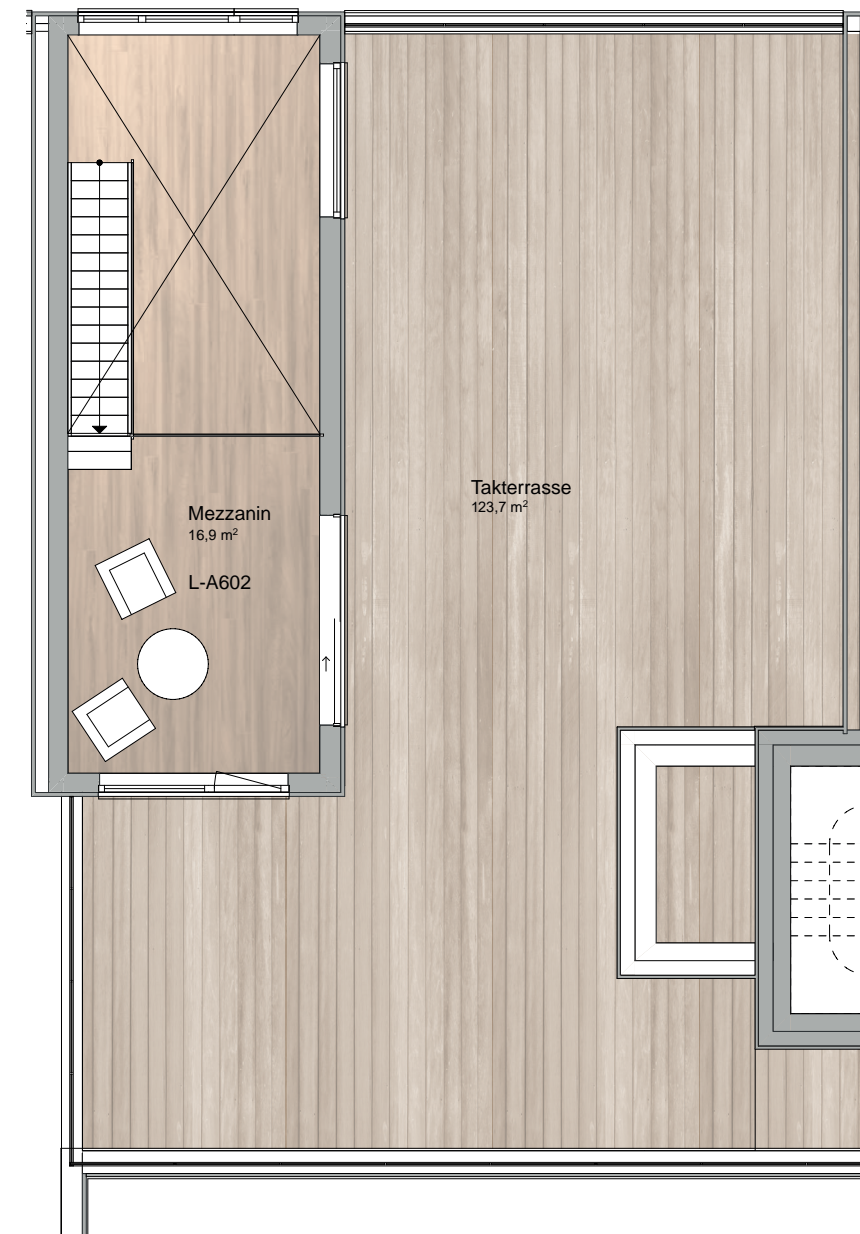
Takterrasse: 123 m²



Etg: 6



Etg: 7



A wide-angle photograph of a modern balcony. On the left, a large glass door leads into a house with light green horizontal siding. A large potted plant with dark green leaves stands near the door. In the center, a wooden dining table with four matching chairs is set with plates, glasses, and a bottle. A large white patio umbrella is open over the table. A man in a white shirt is sitting at the table, looking at a book or magazine. The balcony floor is made of light-colored wood. A dark grey rug is placed under the dining set. To the right, a wooden fence runs along the edge of the balcony. A small white spherical outdoor lamp is on a stand near the fence. A small tree in a pot is also visible. In the background, a blue lake is visible, followed by a town and green hills under a clear blue sky.

A602 HAR MESANIN MED STOR,
FLOTT TAKTERRASSE

BYGG B

Bygg B ligger vestvendt og solrikt, med utsikt mot Drammensfjorden og byen. Bygg B har ialt 12 leiligheter. 2 ledige selveierleiligheter. B504 beliggende i 5. etasje har 169 m² BRA og egen balkong. B604 ligger i 6. etasje er på 183 m² BRA har egen balkong, og i tillegg egen mesanin og takterrasse på hele 136 m² i 7. etasje. Heis fra parkeringsetasjene.



LEILIGHET B504

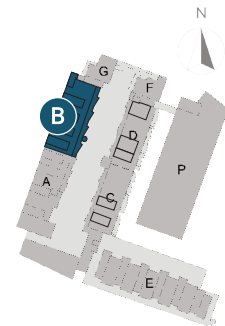
Bygg: B

Etg: 5 | Rom: 4

Bra-i: 147 m² | P-rom: 134 m²

Balkong: 23 m²

Innglasset balkong: 17 m²



Etg: 5



**BEGGE LEILIGHETENE HAR
INNGLASSET BALKONG**
med flott utsikt mot Drammensfjorden

LEILIGHET
B604

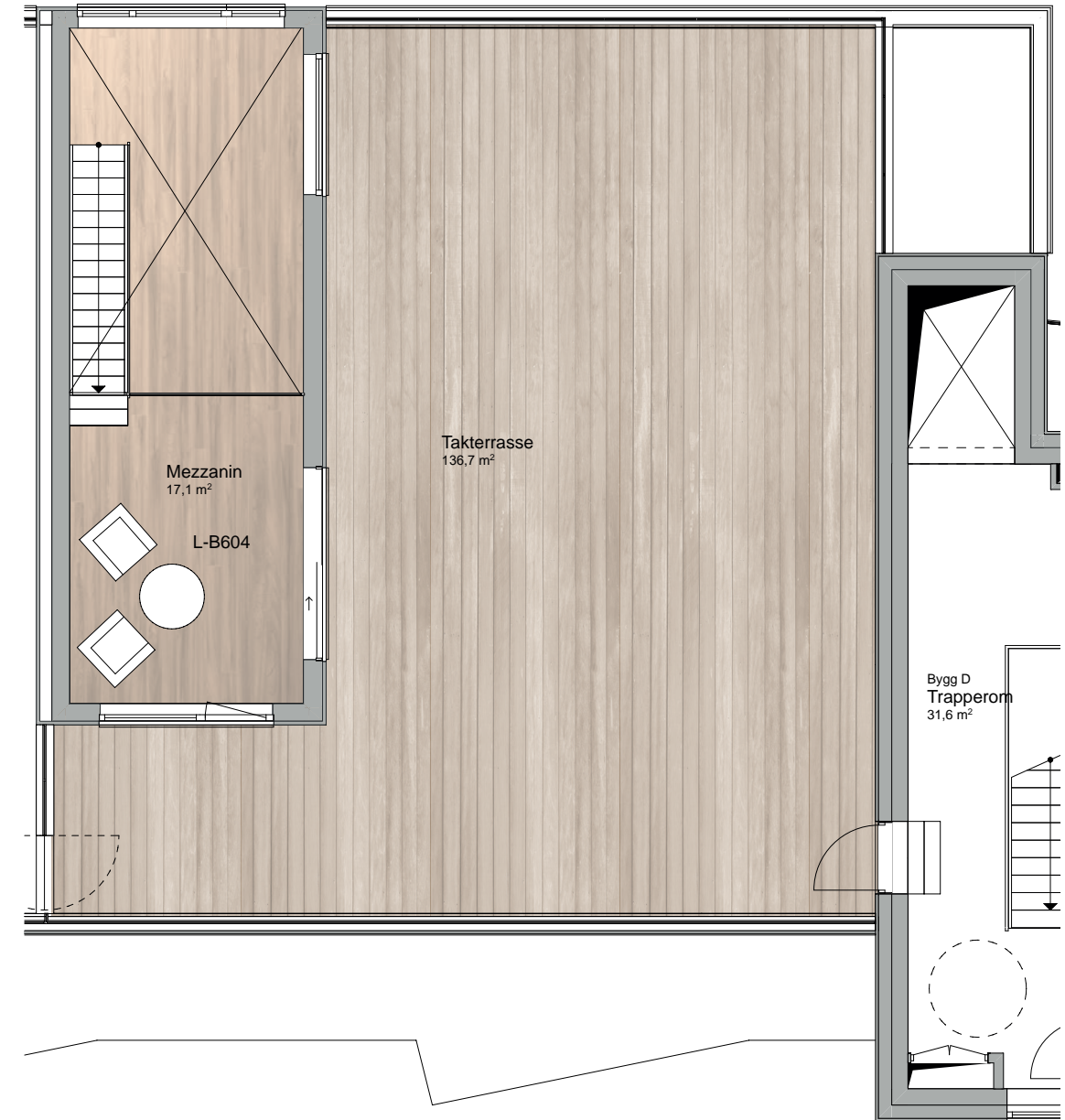
Bygg: B
Etg: 6 + 7 | Rom: 4
Bra-i: 167 m² | P-rom: 150 m²
Balkong: 31 m²
Innglasset balkong: 11 m²
Takterrasse: 136 m²



Etg: 6



Etg: 7

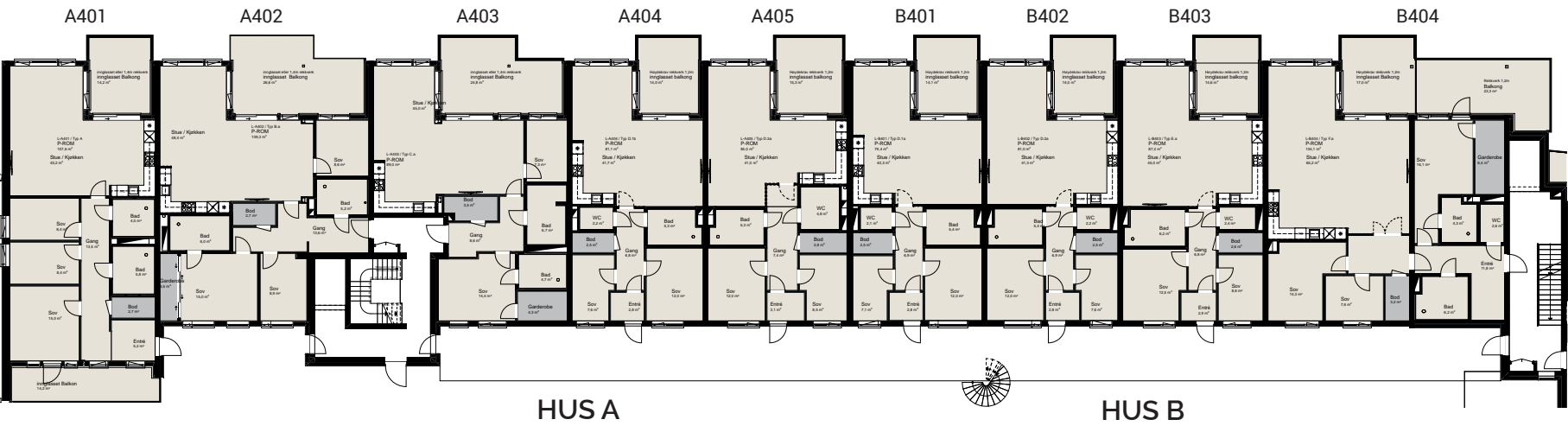




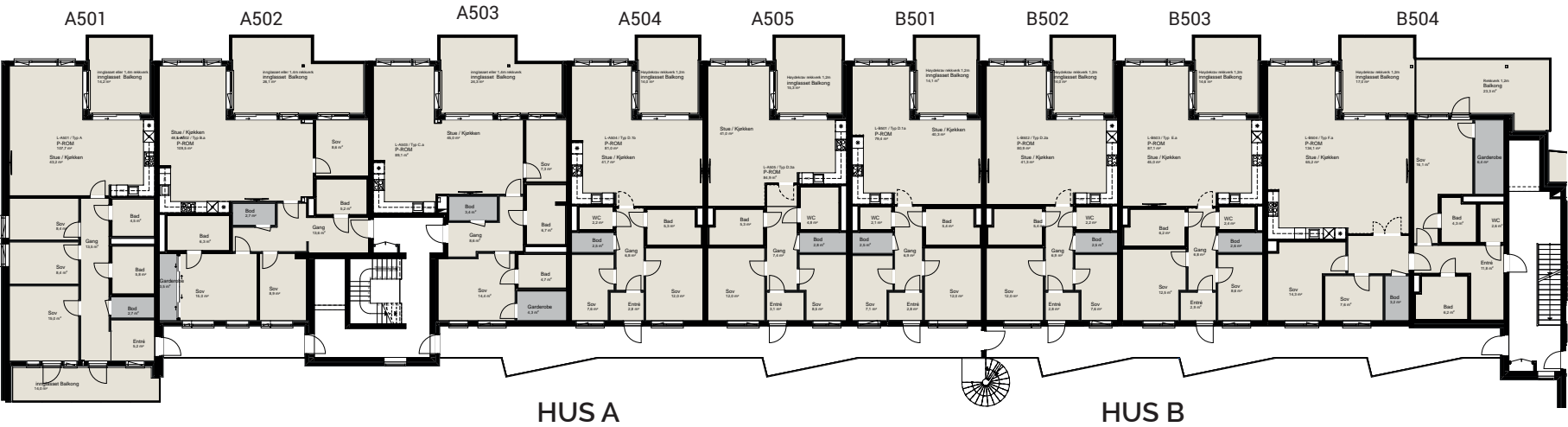
B604 HAR MESANIN MED EGEN,
STOR TAKTERRASSE

ETASJEPLANER BYGG A + B

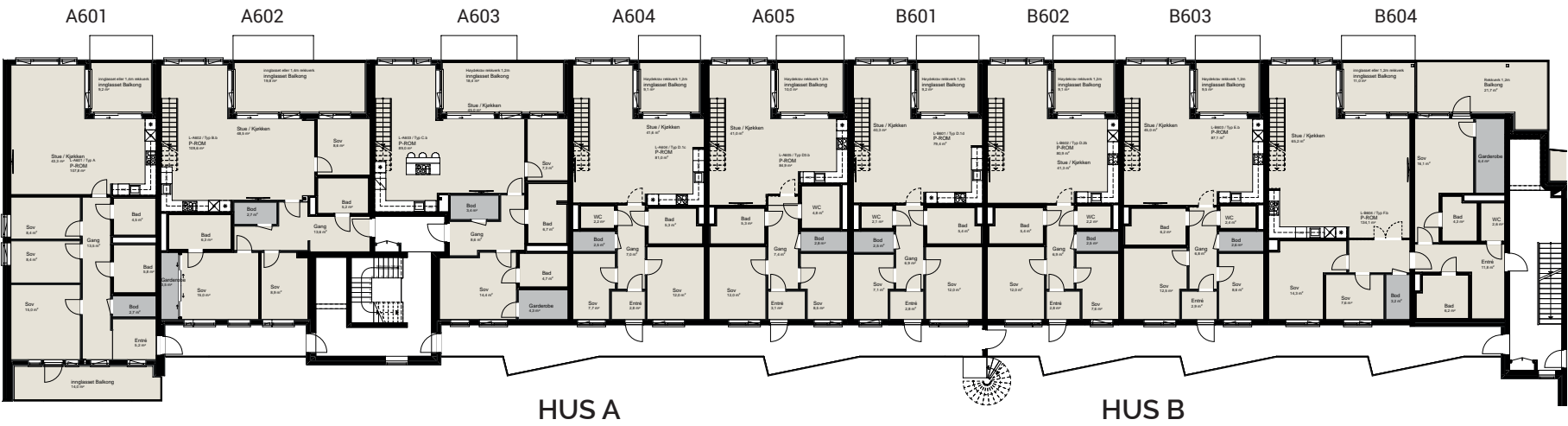
4. etasje



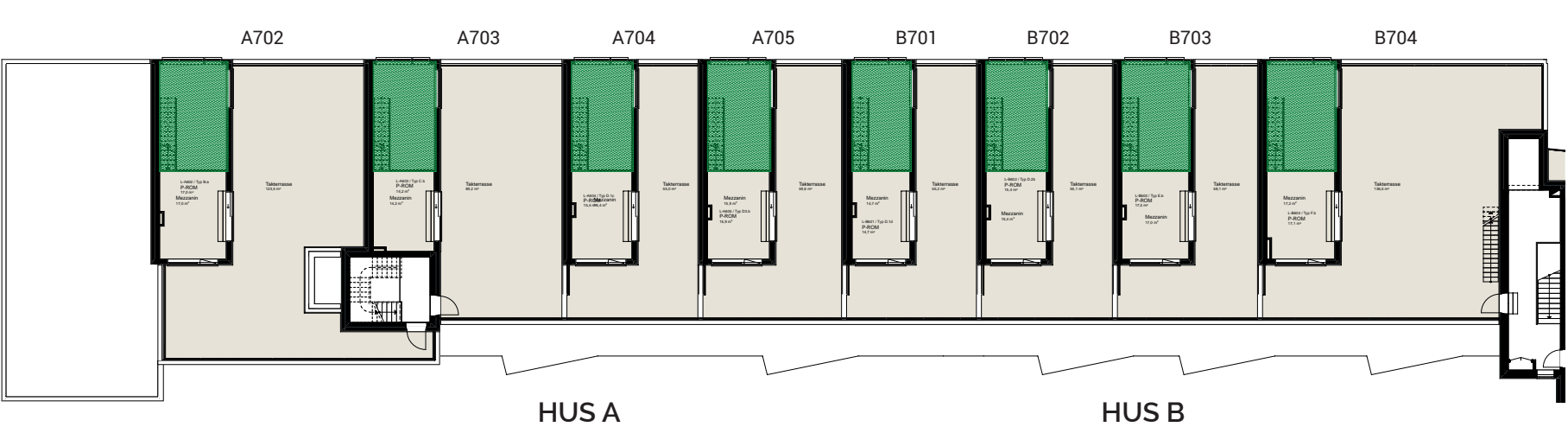
5. etasje



6. etasje



7. etasje





BYGG C

Bygg C ligger solrikt, med utsikt mot Drammensfjorden. Bygg C har 23 gjennomgående leiligheter. 2 ledige selveierleiligheter med areal fra BRA 57 m² til 127 m². Leilighetene ligger i 6. og 7. etasje. Alle med egen balkong. 2 av leilighetene i 7. etasje har egen stor takterrasse i 8. etasje. Heis fra parkeringsetasjene.



LEILIGHET C702A

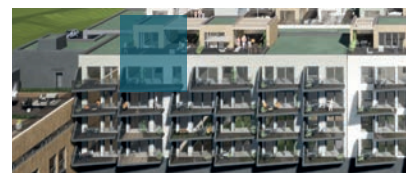
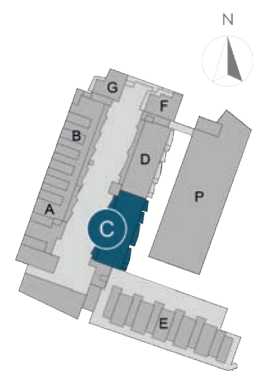
Bygg: C

Etg: 7+8 | Rom: 4

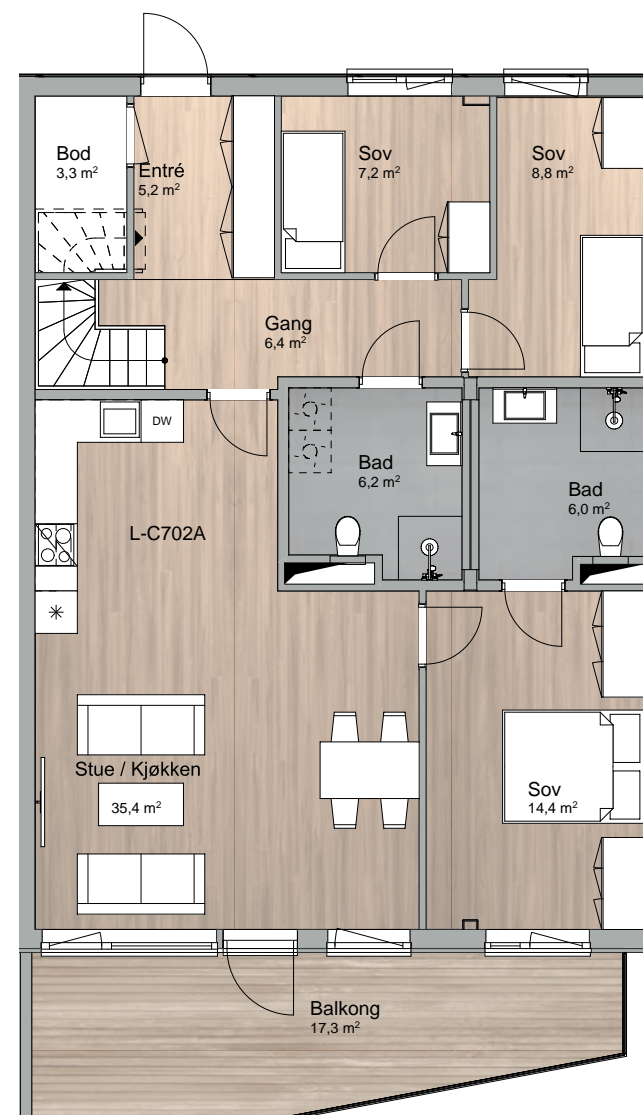
Bra-i: 126 m² | P-rom: 96 m²

Balkong: 17 m²

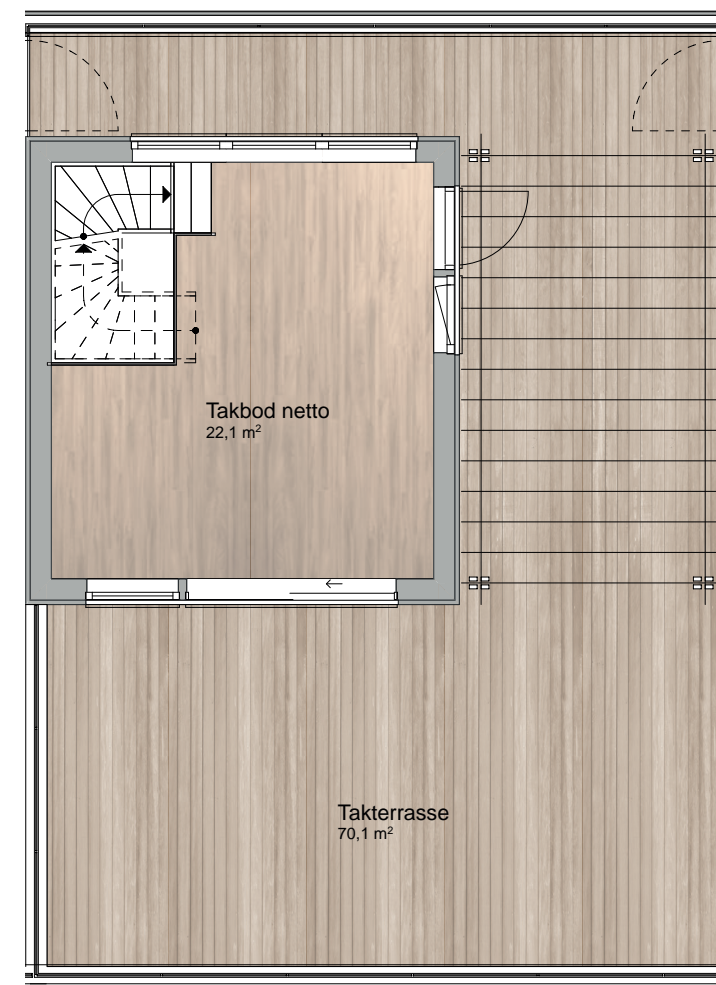
Takterrasse: 70 m²



Etg: 7

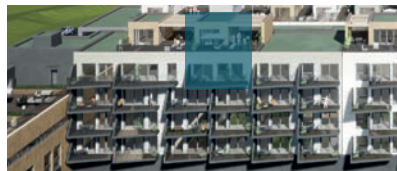
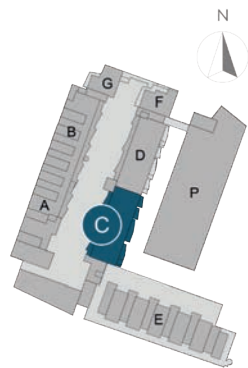


Etg: 8

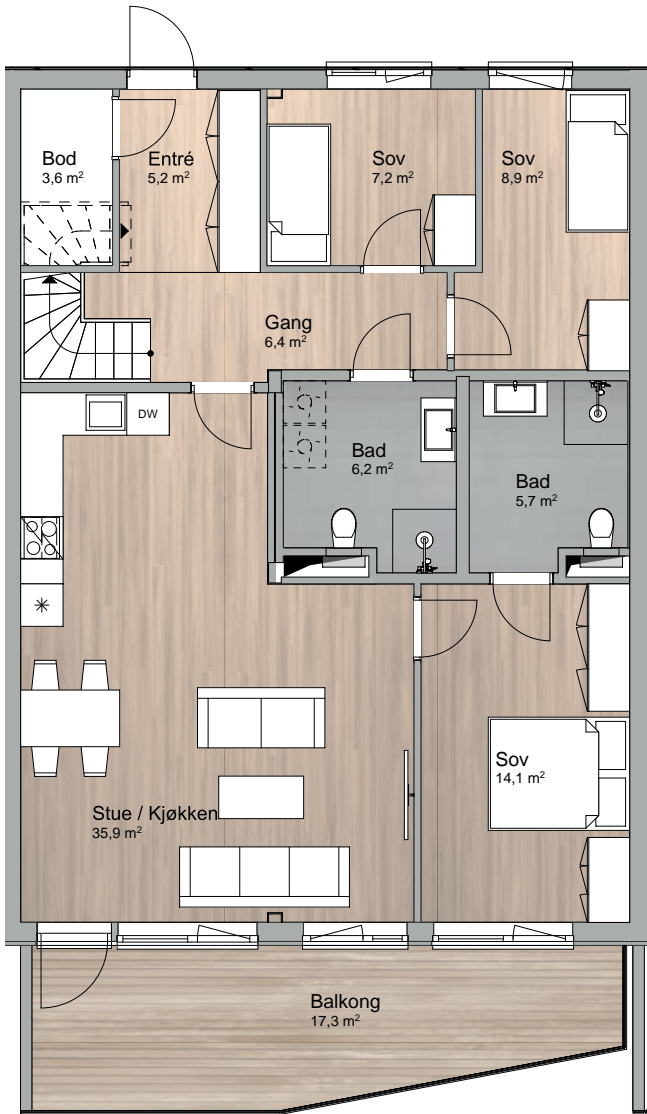


LEILIGHET
C702B

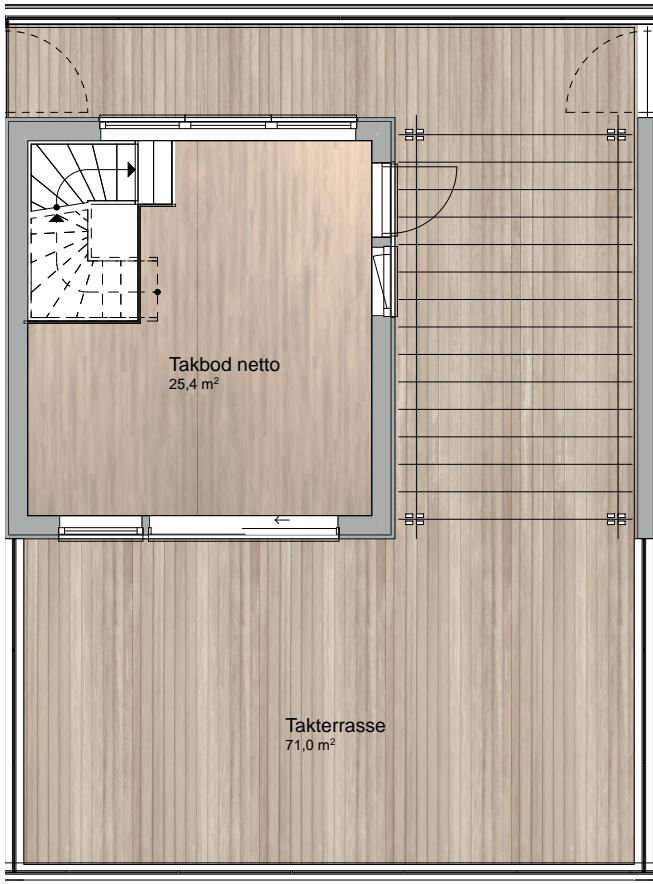
Bygg: C
Etg: 7+8 | Rom: 4
Bra-i: 126 m² | P-rom: 96 m²
Balkong: 17 m²
Takterrasse: 71 m²



Etg: 7



Etg: 8



BYGG D

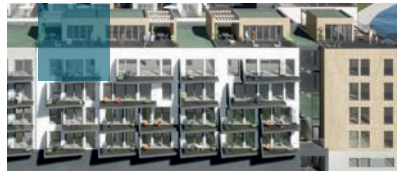
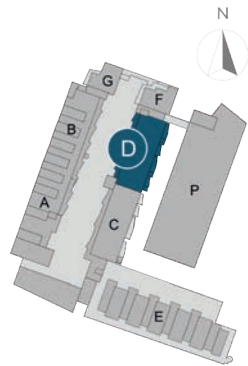
Bygg D ligger solrikt, med utsikt mot Drammensfjorden. Bygg D har ialt 20 gjennomgående leiligheter. 3 store, ledige selvleiligheter med areal fra BRA 117 m² til 156 m². Disse 3 unike premiumleilighetene ligger i 7. etasje, alle med balkong, og alle har egen, stor takterrasse i 8. etasje. Heis fra parkeringsetasjene.



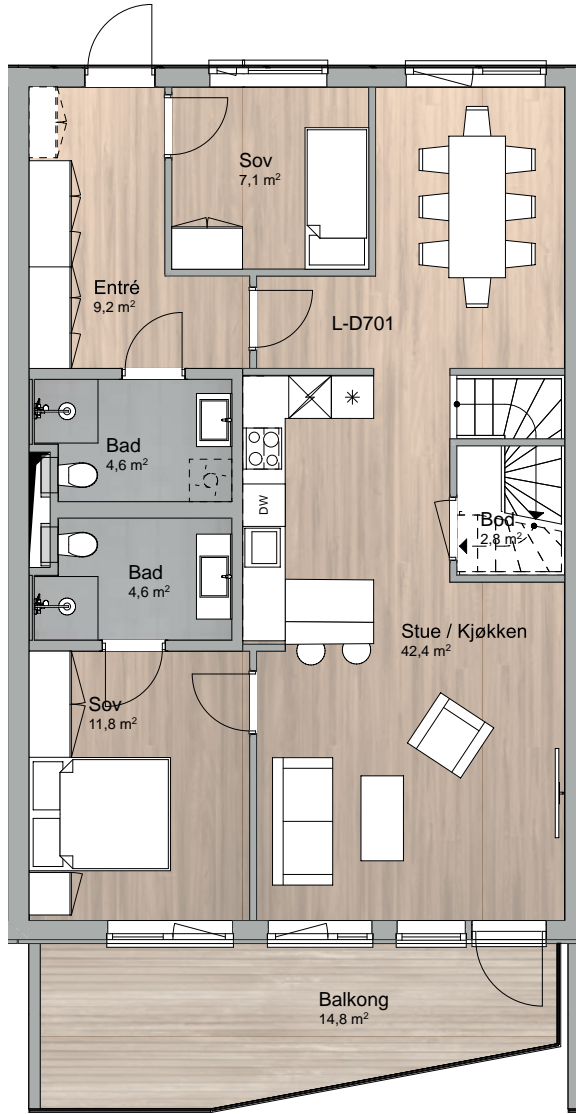


LEILIGHET
D701

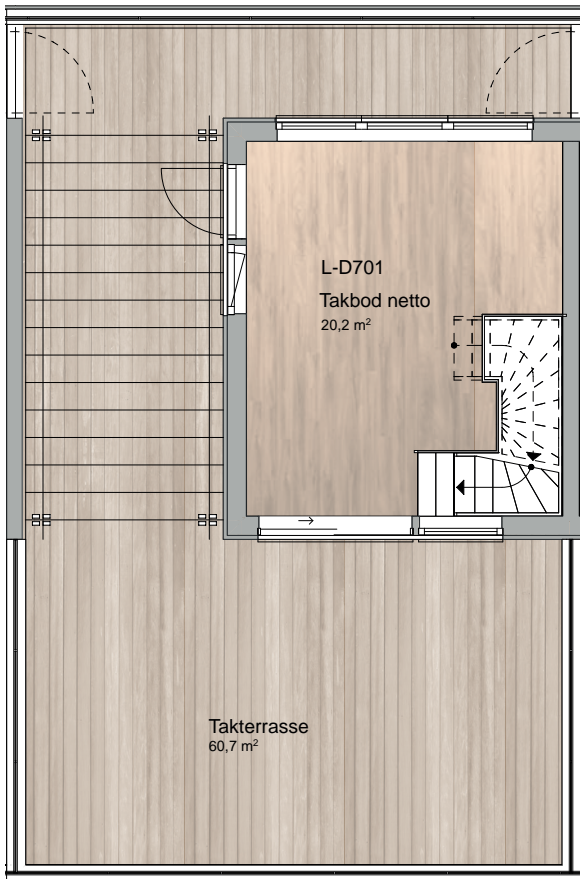
Bygg: D
Etg: 7+8 | Rom: 3
Bra-i: 112 m² | P-rom: 85 m²
Balkong: 14 m²
Takterrasse: 60 m²



Etg: 7



Etg: 8

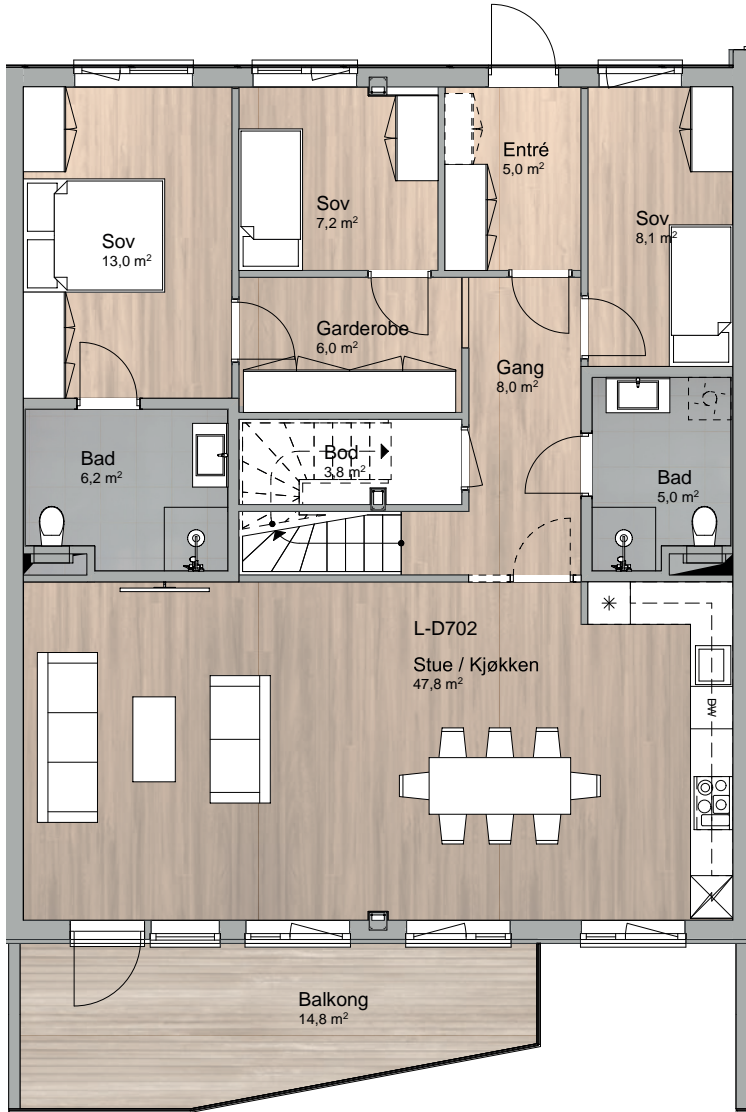


LEILIGHET
D702

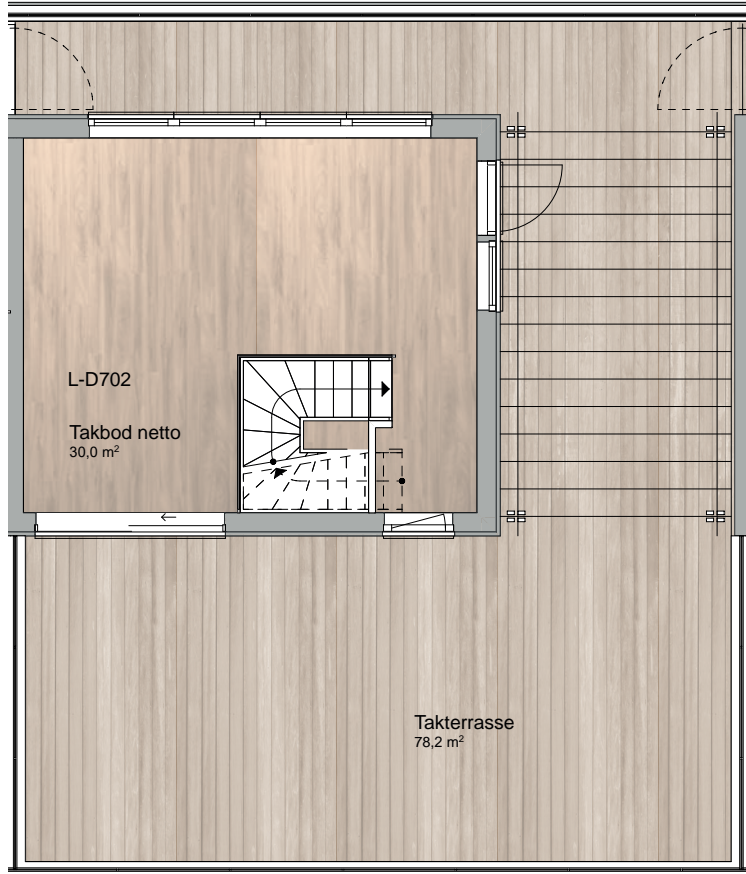
Bygg: D
Etg: 7+8 | Rom: 4
Bra-i: 151 m² | P-rom: 105 m²
Balkong: 14 m²
Takterrasse 78 m²



Etg: 7

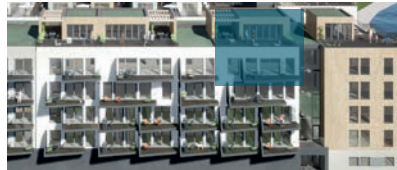
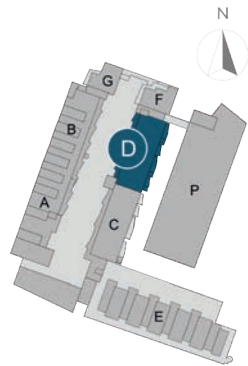


Etg: 8

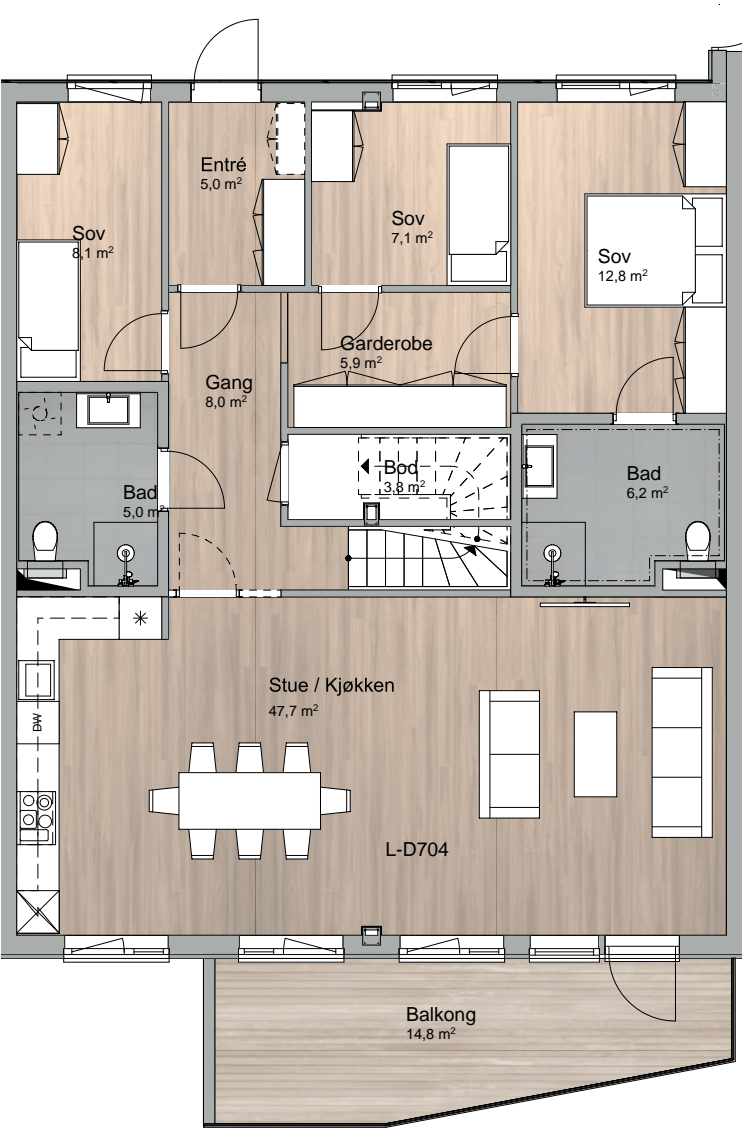


LEILIGHET
D704

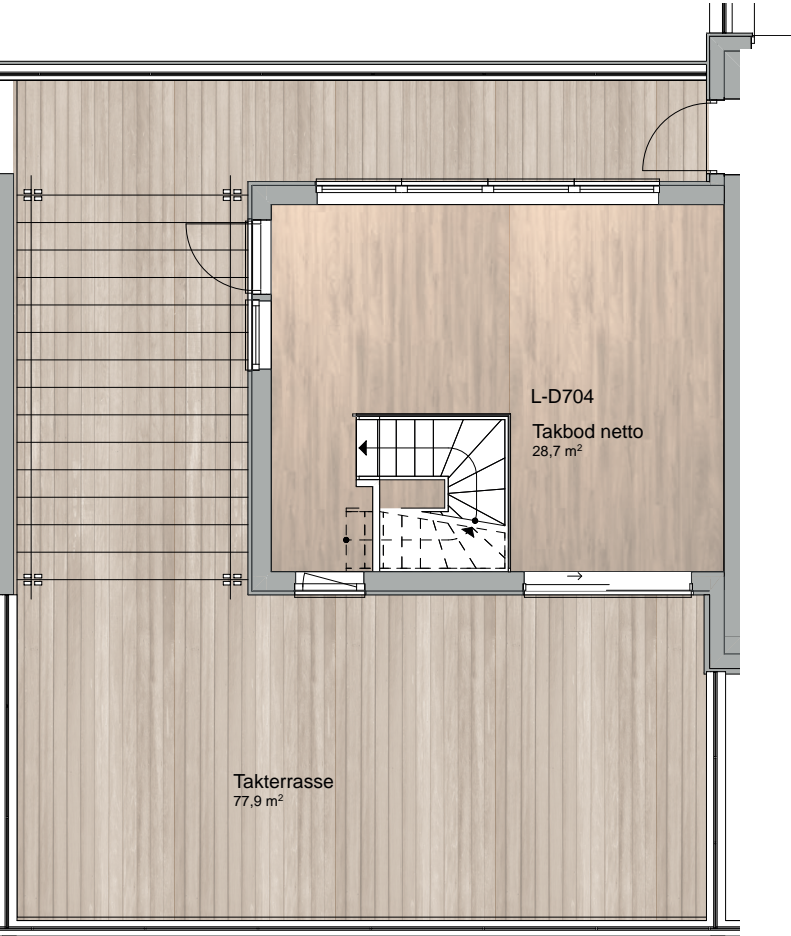
Bygg: D
Etg: 7+8 | Rom: 4
Bra-i: 149 m² | P-rom: 104 m²
Balkong: 14 m²
Takterrasse 77 m²



Etg: 7

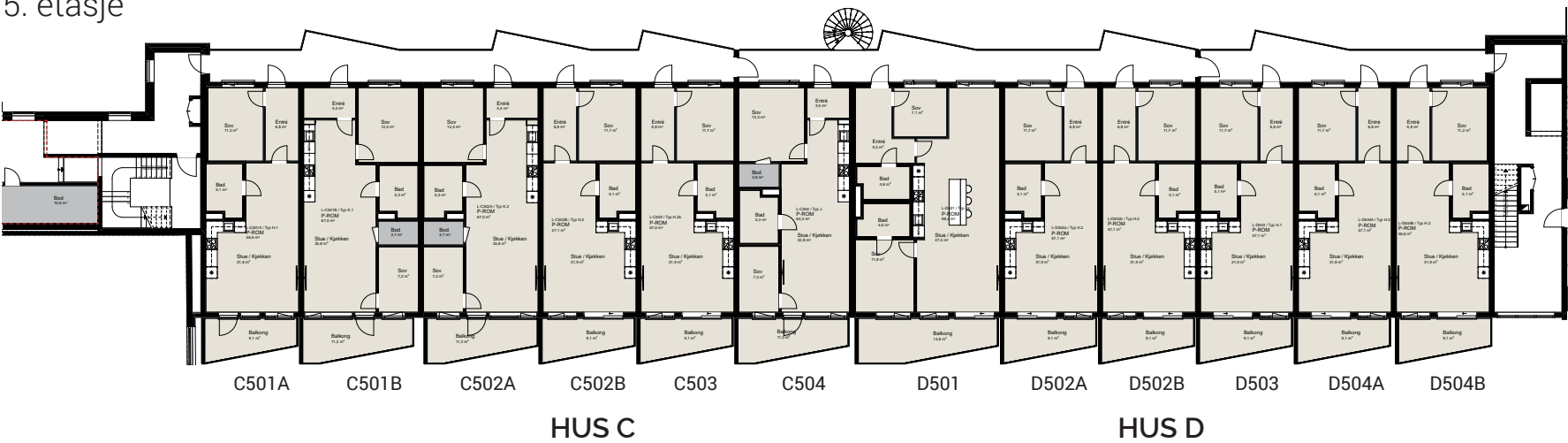


Etg: 8

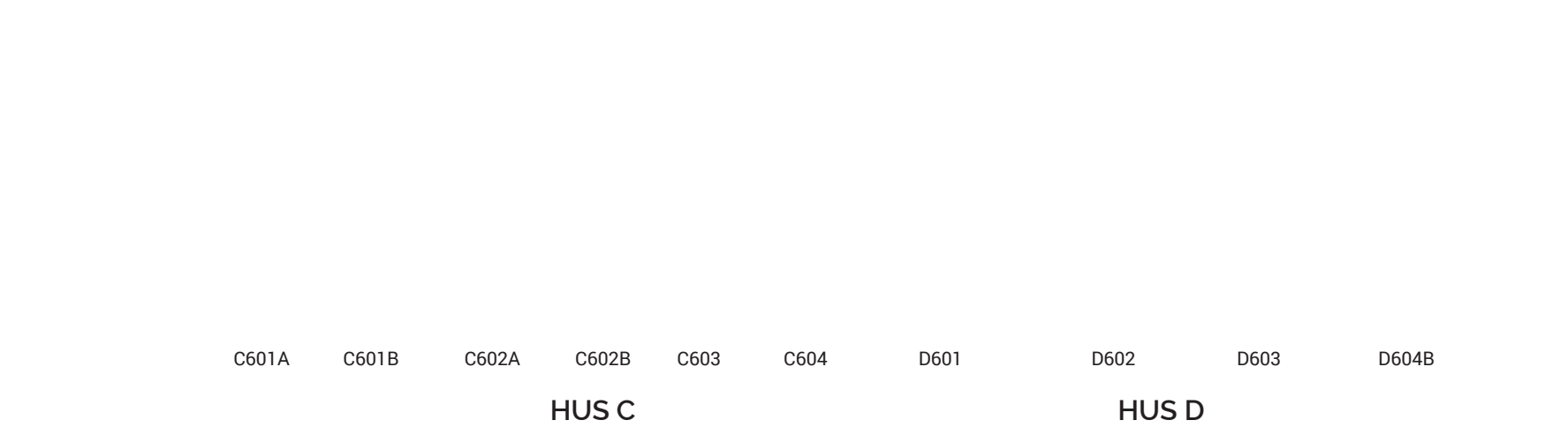


ETASJEPLANER BYGG C + D

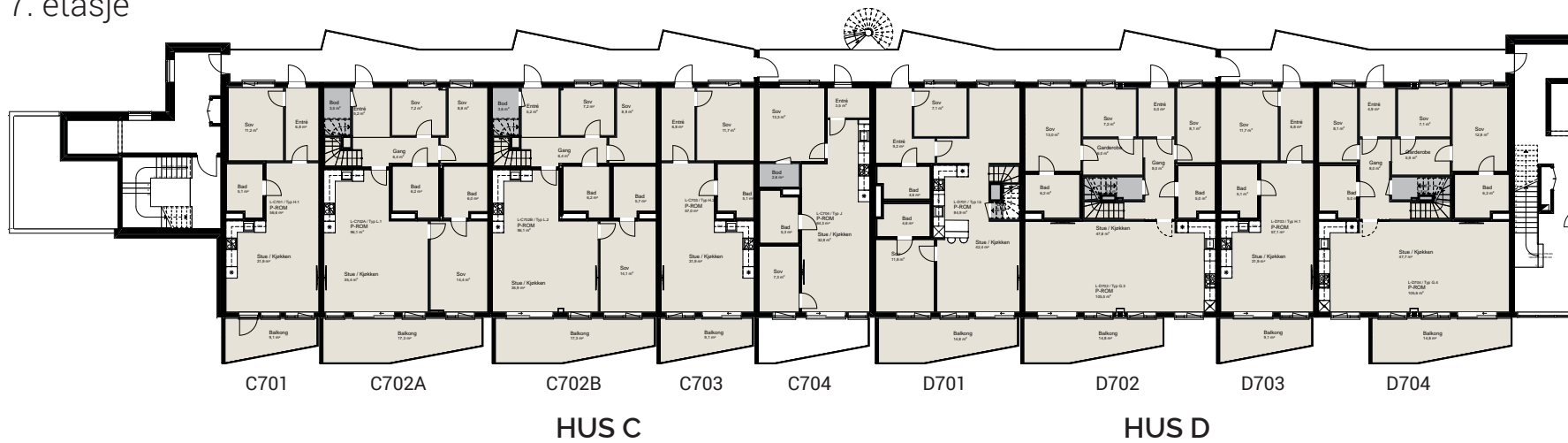
5. etasje



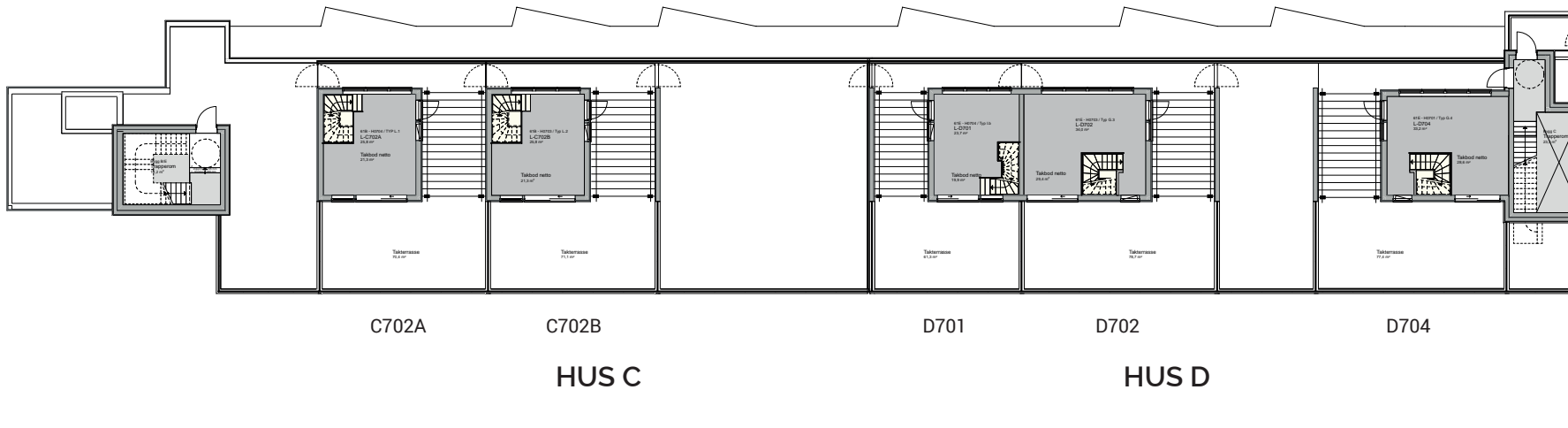
6. etasje



7. etasje



8. etasje





BYGG E

BYGG E

Bygg E ligger solrikt, med utsikt mot Drammensfjorden og med det store, pent opparbeidede fellesområdet foran leilighetene. Bygg E har 4 store, moderne selveierleiligheter beliggende i 6. etasje. En ledig leilighet har areal BRA 153 m² og terrasse på hele 133 m². Heis fra parkeringsetasjene.



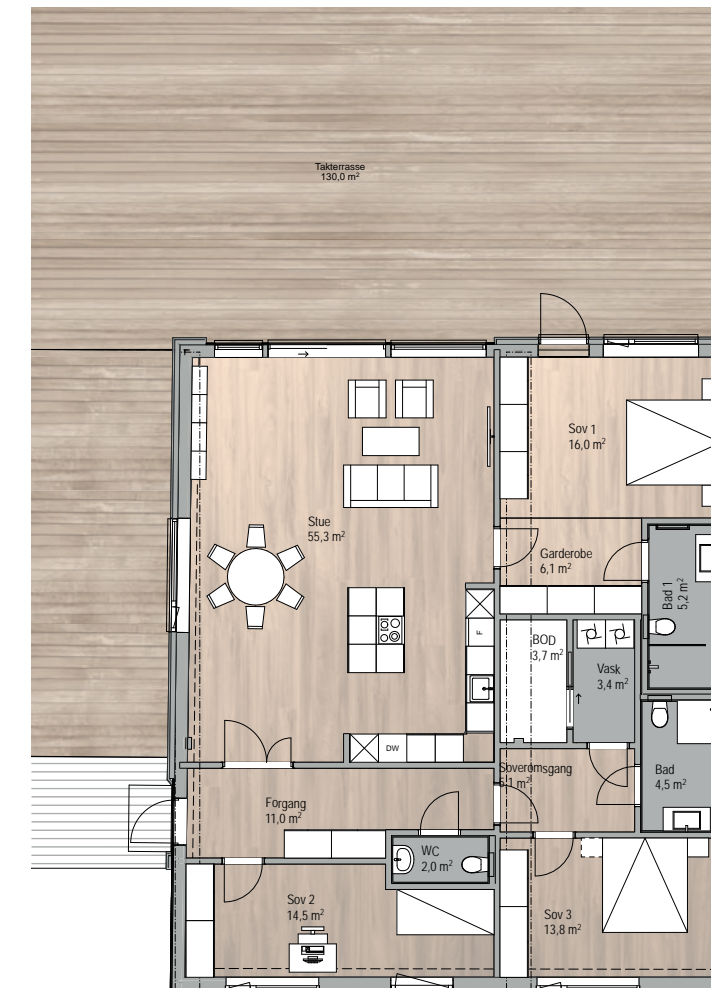
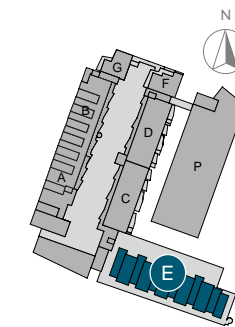
LEILIGHET E1

Bygg: E

Etg: 6 | Rom: 3

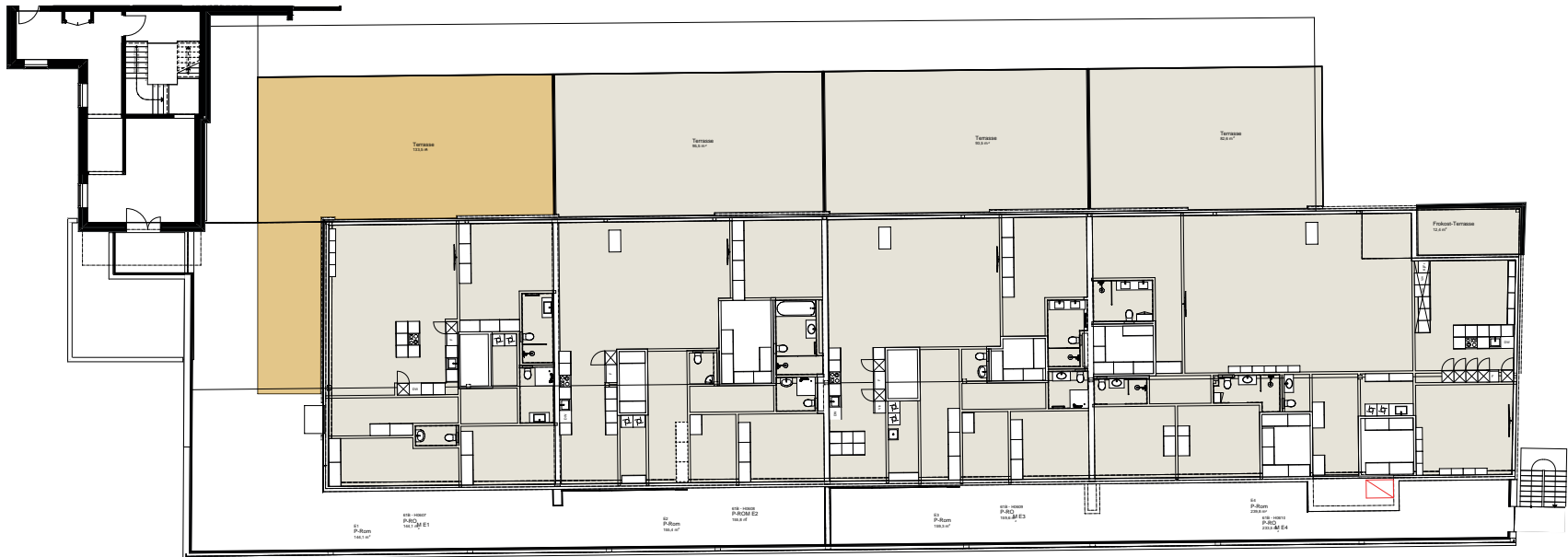
Bra-i: 148 m² | P-rom: 85,4 m²

Terrasse: 130 m²



ETASJEPLAN BYGG E

6. etasje



An architectural rendering of a modern apartment complex. The main building is a multi-story structure with a mix of light grey, dark grey, and wood-clad facades. It features numerous balconies with glass railings. In the foreground, there is a lush green courtyard with wooden benches, tables, and a paved walkway. Several people are depicted in the scene: a man walking a dog, a group of people sitting at a table, and a couple walking. The sky is blue with scattered white clouds. A teal circular callout with the text 'BYGG F' is positioned in the upper left area of the image.

BYGG F

BYGG F

Bygg F ligger solrikt, med fantastisk utsikt. Helt i front mot Drammensfjorden, brygger og båthavn. Bygg F har 8 moderne og lyse selveierleiligheter. To ledige leiligheter med areal BRA 75 m². Begge med egen balkong på hhv. 9,5 m² og 25,3 m². Heis fra parkeringsetasjene.

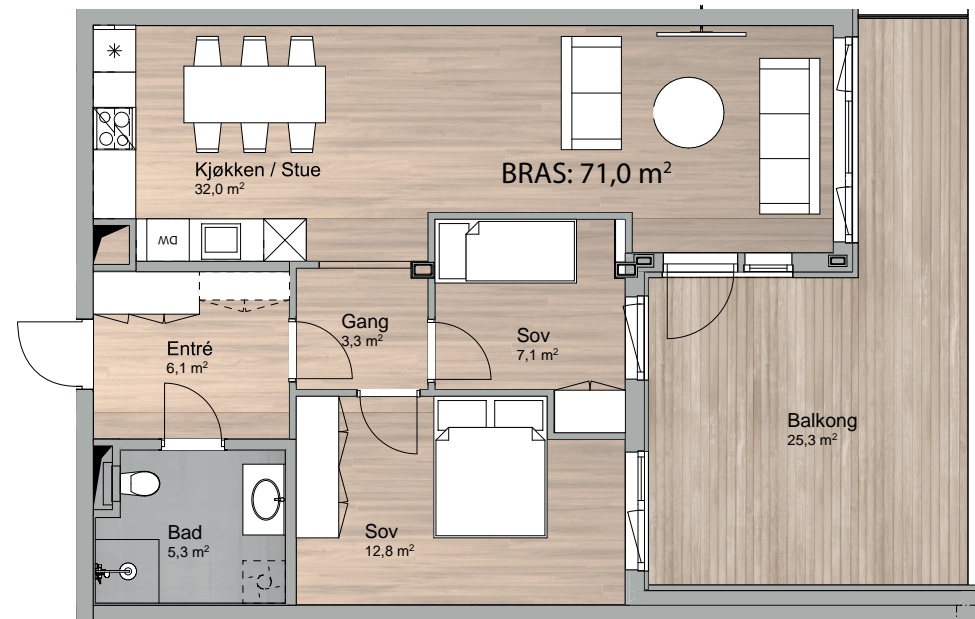
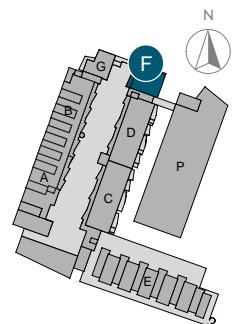
LEILIGHET F201

Bygg: F

Etg: 2 | Rom: 3

Bra-i: 70 m² | P-rom: 70 m²

Balkong: 25 m²



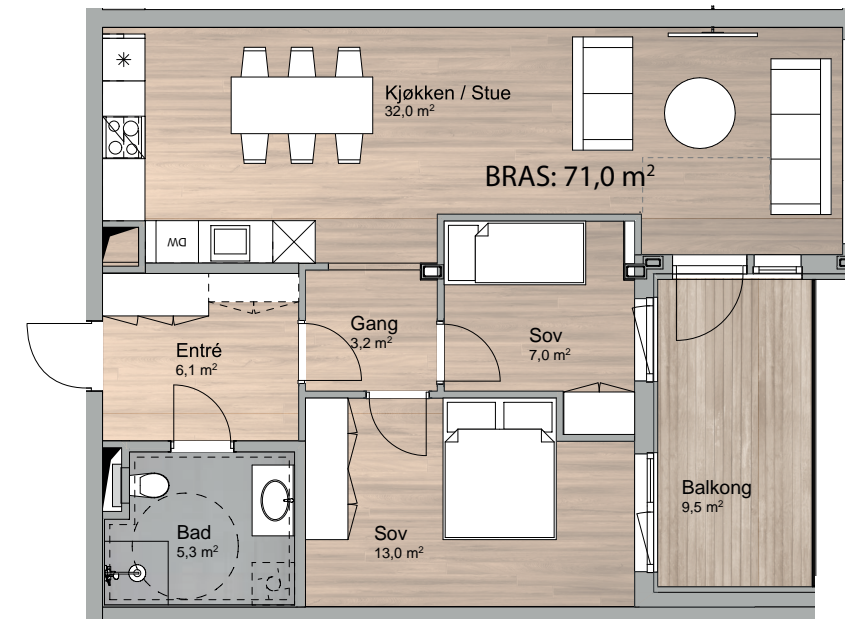
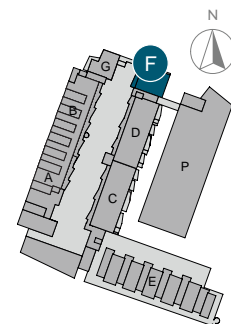
LEILIGHET F301

Bygg: F

Etg: 3 | Rom: 3

Bra-i: 70 m² | P-rom: 70 m²

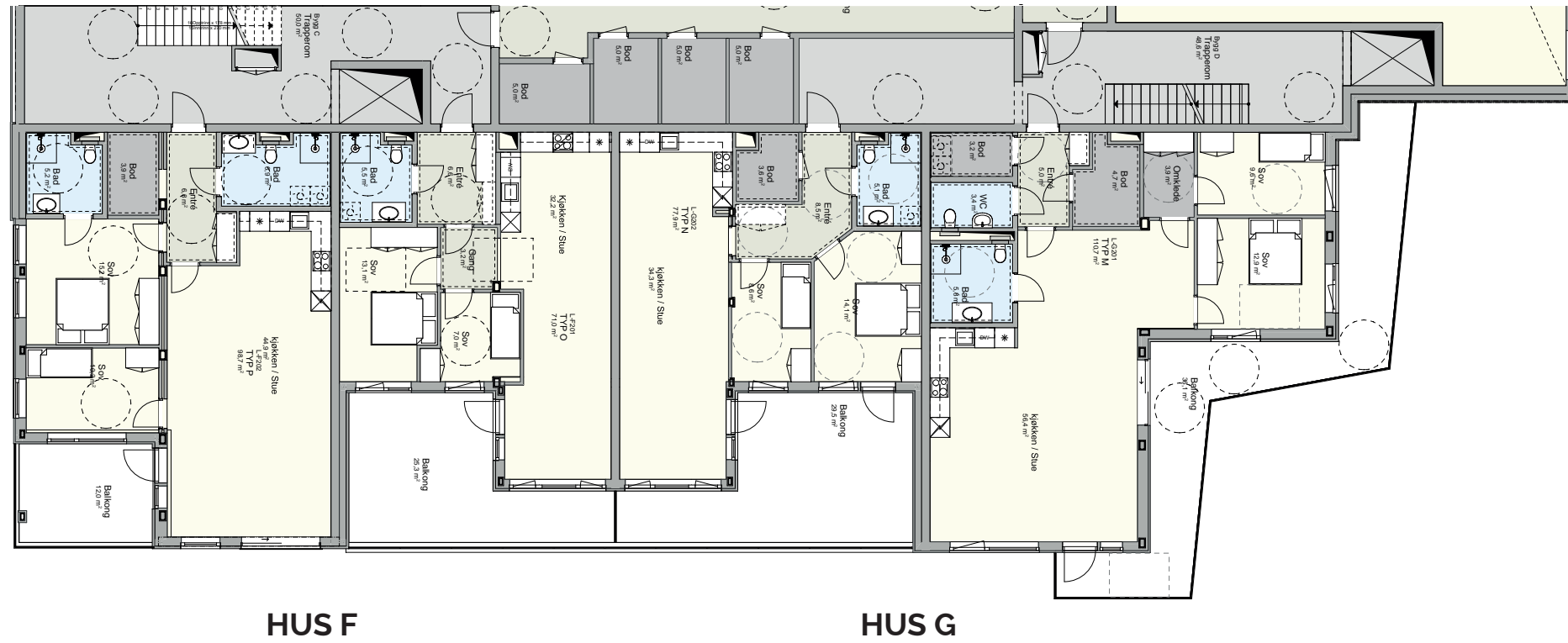
Balkong: 9 m²



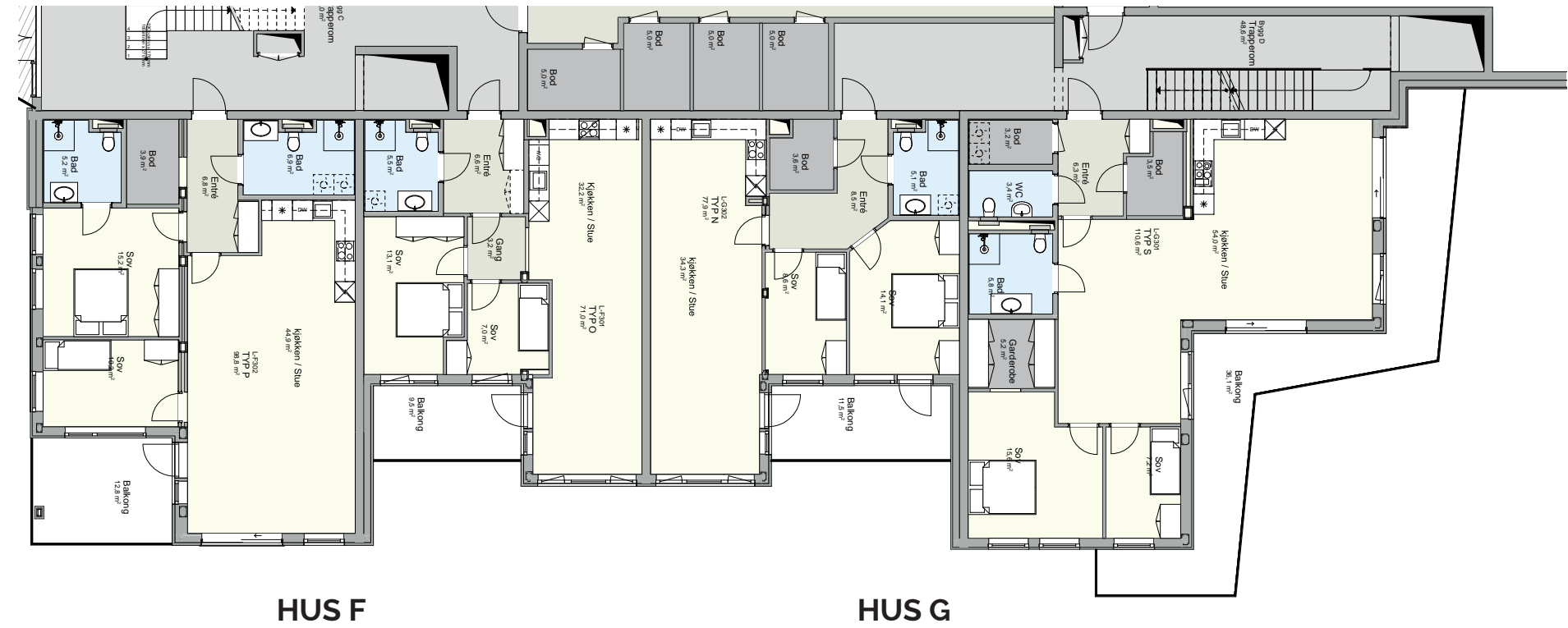


ETASJEPLANER BYGG F + G

2. etasje

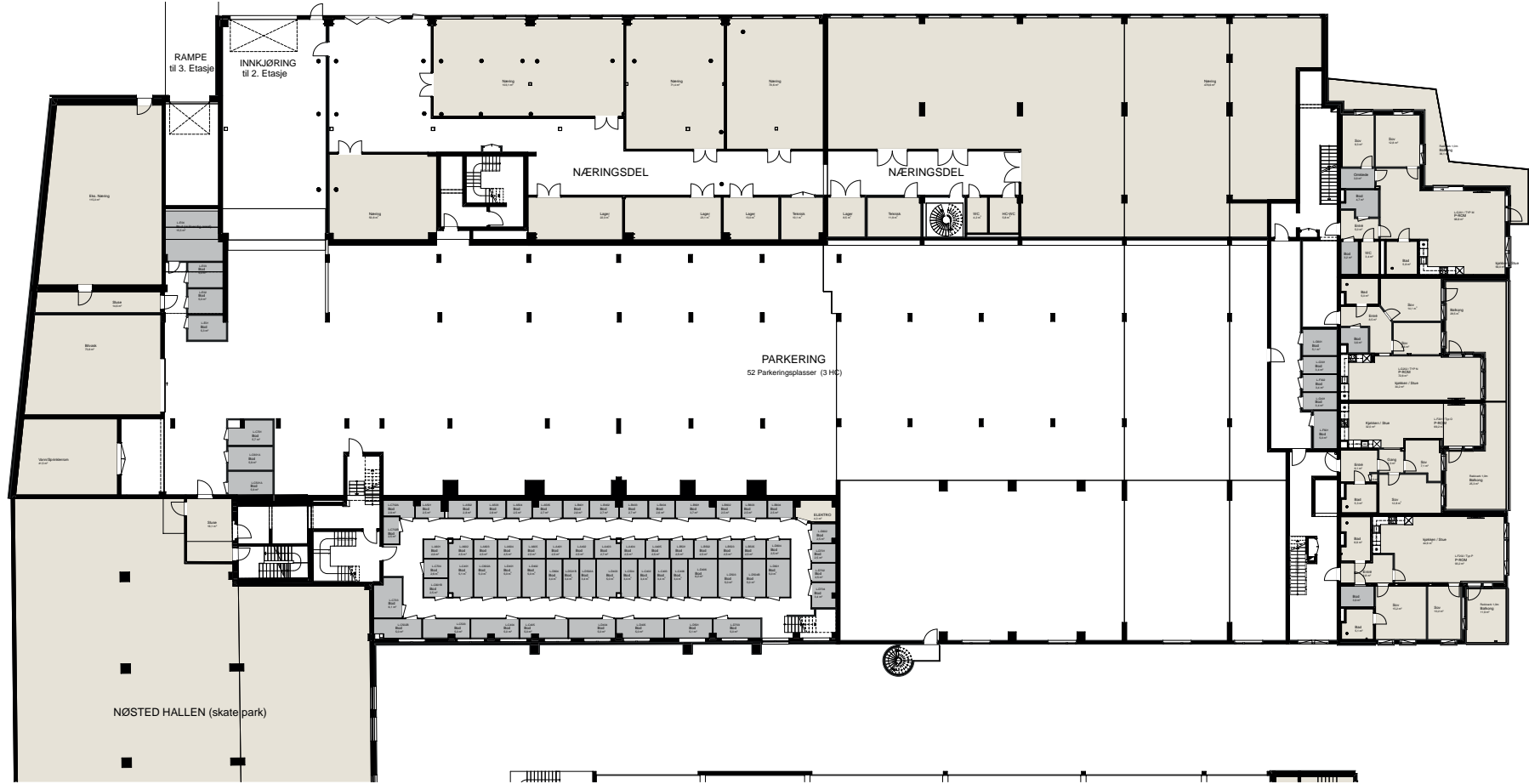


3. etasje

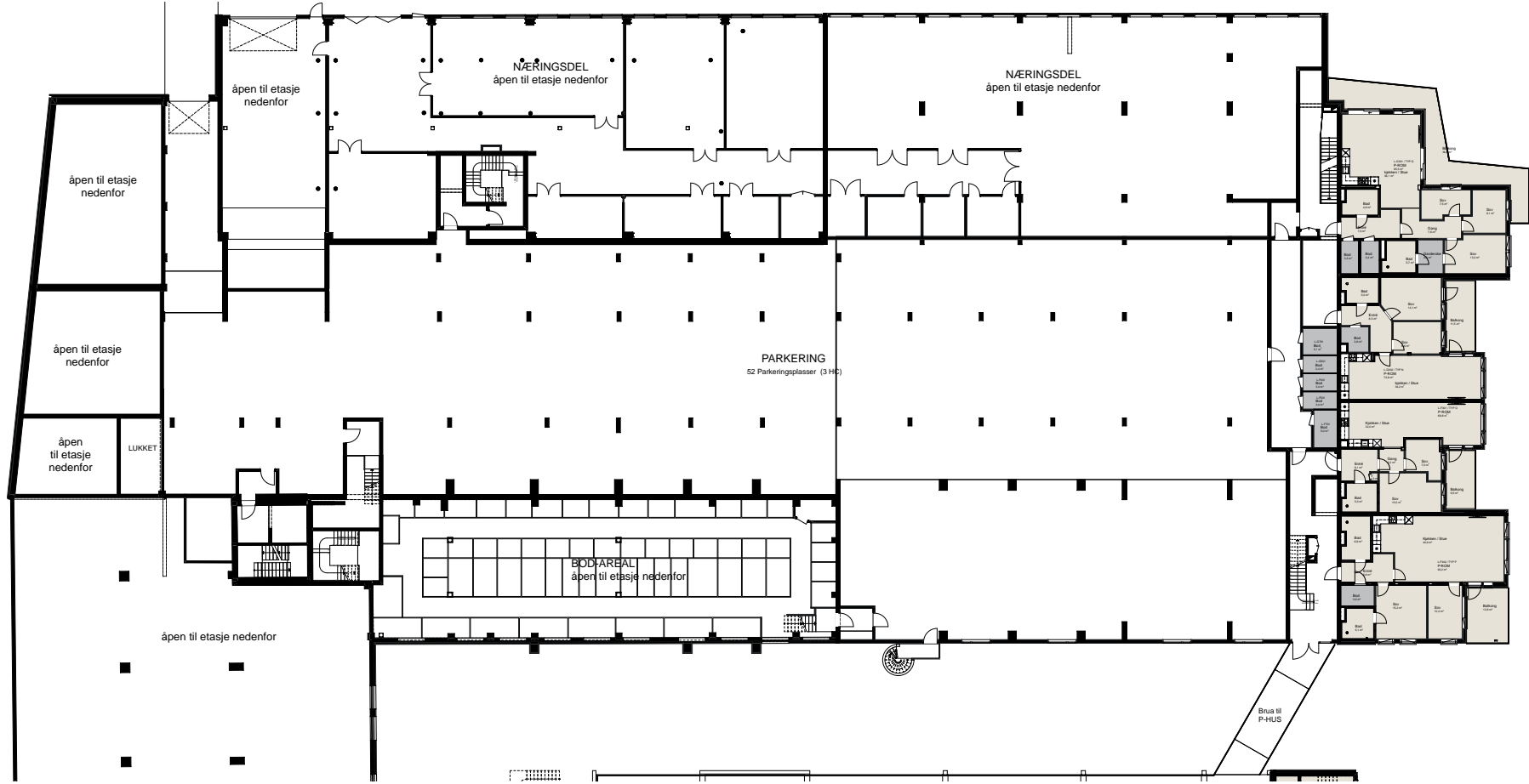


SEKSJONERING PARKERING OG BODER

2. etasje



3. etasje



UTOMHUSPLAN

Nøstet 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 PÅ NØSTED BRYGGE

Gnr 25 bnr 122 – Eierseksjonssameiet Nøsted 2

På eiendommen gnr 25 bnr 122 i Drammen (heretter «Eiendommen») bygges det nå boliger som innlemmes i eksisterende bygningsmasse ved ombygginger og påbygginger. Boligene vil bestå av borettslagsboliger og selveierboliger. (Med selveierbolig menes her boligseksjonene i Eierseksjonssameiet Nøsted 2 som ikke eies av borettslaget).

Både borettslagets boliger og selveierboligene er etablert som egne boligseksjoner ved tinglyst reseksjonering av Eiendommen den 10.06.2024.

Eiendommen består ellers av egne næringsseksjoner hvor det drives ordinær næringsvirksomhet.

Borettslagsboligene og selveierboligene vil dermed inngå i den seksjonerte eiendommen gnr 25 bnr 122 som er organisert i Eierseksjonssameiet Nøsted 2 (heretter «Sameiet») og som ved den siste reseksjoneringen er blitt et kombinert bolig- og næringssameie.

Borettslaget vil ha eierskap og hjemmel til alle borettslagets boliger i Sameiet.

Eierskap og hjemmel til selveierboligene vil være de privatpersoner eller andre rettssubjekter som har kjøpt disse og fått tinglyst skjøte på dem.

Næringsseksjonene vil være eid av og hjemlet andre rettssubjekter.

Borettslaget og dets andelseiere, eiere av selveierboliger og eiere av næringsseksjoner må forholde seg til de rettigheter og forpliktelser som gjelder i Sameiet og som bl.a. fremgår av Sameiets vedtekter.

Andelseierne i borettslaget må i tillegg forholde seg til vedtektene i borettslaget.

Eiendommen er en del av en større utbygging på Nøsted, hvor det er vil være behov for sambruk, rettigheter og plikter på tvers av eiendommer og boligselskap. Det vil derfor etableres rettigheter og plikter mellom de eiendommer, boligselskap og eierseksjonssameier det gjelder. Dette vi bli ivaretatt i avtaler og i tinglyste erklæringer, som også borettslaget og dets andelseiere, samt eiere av selveierboliger i Sameiet og Sameiet må overholde.

Parkering i gnr 25 bnr 122 (heretter «Eiendommen»)

Parkeringsplasser for borettslagsboligene og selveierboligene vil bli etablert i en egen næringsseksjon i Eiendommen.

Borettslaget leier parkeringsplasser til bruk for sine andelseiere. Så lenge leieforholdet består, får bestemte andeler bruksrett til bestemte parkeringsplasser. Hvilke andeler som er tildelt bruk av de leide parkeringsplassene, følger av en liste som styret i borettslaget har. Listen er en avtale mellom borettslaget og andelen som er

tildelt bruk av en bestemt plass, og listen kan styret ikke endre uten samtykke fra andelseier det gjelder. Bytte av parkeringsplass som følge av tilgang til HC-plass er ikke en endring av listen.

Tilsvarende vil eierne av selveierboligene få leierett til parkeringsplasser.

Boder i gnr 25 bnr 122

Hver boligseksjon i Sameiet, både de som er eid av borettslaget og de som er eid av privatpersoner og/eller andre rettssubjekter, er ved den tinglyste reseksjoneringen av Eiendommen blitt tildelt boder i Eiendommen. Disse bodene er organisert som tilleggsdeler til de respektive boligseksjoner ved den siste reseksjoneringen.

Videre utbygging av boliger på naboeiendommer

På naboeiendommen gnr 25 bnr 129 er det under bygging et kombinert bolig- og næringsbygg, med 2 næringsseksjoner i underetasjen og 16 boligseksjoner i form av selveierboliger i overliggende etasjer. Denne eiendommen skal seksjoneres og det vil bli opprettet et eierseksjonssameie her.

På naboeiendommen gnr 25 bnr 121, Eierseksjonssameiet Nøsted 1, er det under bygging 4 boligseksjoner på «taket» av eksisterende bygningsmasse. Deler av eksisterende bygningsmasse inneholdende næringsseksjoner skal beholdes og ombygges. Eiendommen skal reseksjoneres.



LEVERANSEBESKRIVELSE

Dato: 27.11.2024

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, belysning, beplantring 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 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 et harmonisk hele, men med variasjon.

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 av balkongdekker leveres i ubehandlet betong. Balkong- og terrasse-dører 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. Alle leiligheter vil få biloppstillingsplass klargjort for lademulighet i garasjeanlegget, leie betales over fellesutgiftene. I parkeringsetasjer leveres betonggulv, betongvegger og betonghimling som sprøytemales/støvbindes. Det leveres T-profilhimling der dette er påkrevet. Det vil være synlige tekniske installasjoner, disse 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. Garasjeanlegget blir avtrekksventilert. 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 belagt med ferdiggress. Adkomst til parkeringsetasjer og internveier på eiendommen blir asfaltert. 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. I innvendige boder leveres det T-profilhimling. 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. I himling benyttes det T-profilhimling. Postkasser blir plassert i plan 1 og 4.

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. Vegger sparkles og males. Himling utføres med T-profil. 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 fuge/listefritt.

Interiør

Leilighetene på Nøsted Brygge leveres med 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.

Garderobe

Det avsettes plass til et skap pr. sengeplass på soverom. Plassering kan avvike fra planegningene.

Sportsbod

Det medfølger 1 stk. sportsbod til alle leiligheter. Boder er plassert i forbindelse med trapperom eller i eget felles areal i 2 etg. 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 forekommer, disse forblir ubehandlet. Fordeling av boder utføres når bygningsmessige detaljer 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 . Det leveres ettgreps blande batteri. Det leveres Asko Craft Black steel hvitevarer, platetopp, oppvaskmaskin for varmtvanns tilkobling, kjøle/frysenskap, 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». Dusjvegger leveres i laminert glass med ettgreps dusjbatteri. Mindre ansamlinger av vann vil kunne forekomme på badegulv etter dusjing. Det leveres Asko Craft Black steel vaskemaskin for varmtvannstilkobling. Det kan bli terskel/nivåforskjell fra bad til tiliggende rom.

Dører

Innvendige dører levers 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 og fellesarealer. Videocalling/adgangskontroll-anlegg leveres av Defigo. Ringeklokke monteres ved inngangsdør for hver leilighet. Alle dører til fellesarealer og garasjeport leveres med elektronisk låssystem.

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. Det blir tilrettelagt for solavskjerming. Det leveres skyvedører eller slagdører fra oppholdsrom til balkonger og terrasser iht. plantegning. Karmen 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 gulvlist 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 da listverket er et levende materiale 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. Sikringsskap med automatsikringer plasseres på egnet sted. Det blir individuell strømmåler for den enkelte leilighet. Strømforbruk i fellesarealer som garasje, boder, utearealer registreres på felles målere og kostnadene fordeles mellom leilighetene etter fordelingsnøkkel. Strøm til ladestasjoner for elbil registreres separat.

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-rør-system. Plassering av koblingsskap til den enkelte leilighet på bad. For leilighetene 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/røykvarsler samt brannslukningsutstyr leveres iht. forskrifter.

Tilvalg og endringer

Fristen for å gjøre tilvalg endringer er utløpt.

For ytterligere detaljer se romskjema og materialbeskrivelse.

ROMBESKRIVELSE

Dato: 20.11.2021

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/gulvlistel/ 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 hovedrepo 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/ gulvlistel/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 varme-gjenvinning iht. gjeldende forskrift-er.	Hvite NCS S0500-N (Klassisk Hvit) innerdører med dørvrider 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: 20.11.2021

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 Grafitt benke- plate. 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: 20.11.2021

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; Askø vaskemaskin inkludert Innerdør som for stue
Som bad	Opplegg for vaskemaskin for tilkobling til både kaldt og varmt forbruksvann fra varmesentral.	Som stue	Askø 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: 20.11.2021

Innflytting og utbyggingsrekkefølge

Byggetiden vil være ca. 28 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 dagmulk fra kjøper.

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

mulk 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 ferdigstillelse av de øvri-

ge 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. 581 kvm på eiet tomt.

Hjemmelshaver til tomten er Nøsted Brygge Bolig AS.

Tomten skal fradeles og tomtestørrelse er dermed ikke endelig og matrikelnummer

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

Sameie Nøsted Brygge / Nøsted Brygge Sameie

Forvaltning, Sameie

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

Sameie

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 kjøpesum + omkostninger.

Garasje

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

Dette er en 10 års leierett for sameiet som kan forlenges.

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 boret 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 dekningsalg. Forsinket betaling

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

dekningsalg. 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

Dokumentavgift til staten 2,5 % av andel tomteverdi, kr. 20.000,- pr. leilighet

Tinglysning av skjøte: kr. 525,-

Tinglysning per pantobligasjon kr. 525,-

Grunnboksutskrift kr. 250,-

Gebyr for opprettelse og seksjonering av Sameiet kr 4.300,-

Totalt kr 25.600,-

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

Felleskostnader

Sameierne må betale månedlige felleskostnader. Felleskostnadene består av a-konto oppvarming, a-konto varmt/kaldt vann og driftskostnader. Driftskostnadene for hver bolig er stipulerte beløp. Se prislister. Driftskostnadene dekker blant annet kommunale avgifter, årsavgift til TV-/kabelselskap, vedlikehold av heis, snømåking og utvendig vedlikehold av fellesareal, 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 sameie har eller velger å inngå avtaler om. Dagens stipulerte driftskostnader er lagt til grunn for beregning av total månedlig felleskostnad.

Sameie eier eiendommen. Seksjonseier har ikke personlig ansvar for sameiets fellesgjeld, men er solidarisk ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre seksjonseiere kan medføre at resterende seksjonseiere må dekke dette. Sameie har legalpant på inntil 2 G for ubetalte fellesutgifter.

Andel fellesgjeld og stipulerte felleskostnader for den enkelte bolig fremgår av prislister. Enkelte kostnader fordeles likt på alle.

Tinglyste heftelser, forpliktelser og rettigheter

Boligene selges fri for pengeheftelser med unntak av sameiets 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 ferdigstilling i forbindelse med første likningsoppgjør. 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.

Meglernes rett til å stanse gjennomføringen av en transaksjon

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

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, jmf § 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 prislister. Arealet er angitt i henhold til NS 3940.

BRA (bruksareal): Dette er areal målt fra innsiden 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 rørføringer. 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 15.11.2022, eller det blir klart før 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.

Selger forbeholder seg retten til å endre på sammensetningen og størrelsen på sameie frem til ferdigattest er på plass.

Særskilte bestemmelser

Dersom boligen avbestilles, kommer reglene i bustadoppføringslova, kapittel VI til anvendelse. Dersom kjøper avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse, betaler kjøper avbestillingsgebyr, jmfør 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.

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebyggd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for usolgte boliger uten varsel. 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 seksjoner i sameiet, eventuelt etablere flere borettslag og/ sameie dersom salgs- og byggeperioden går over lengre tid.

Utleie

Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Sameie/vedtekter

Eiendommen vil bli oppdelt i eierseksjoner i henhold til Lov om Eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Det nyetablerte eierseksjonssameiet samt inngå i velforeningen for Nøsted Brygge.

Sameiet Nøsted Brygge vil bestå av 20 seksjoner. Det vil bli utarbeidet vedtekter for Sameiet. Vedtektene vil inneholde bestemmelser om rettigheter og plikter for seksjonene som sikrer en formålstjenlig rett til bruk og rimelig kostnadsfordeling disse imellom. Eierbrøkene vil bli fastsatt basert på seksjonenes BRA, med tillegg av sportsbod(er) som etableres på eget seksjonsnummer på gnr 25, bnr 121.

Pengeheftelser

Leilighetene leveres fri for pengeheftelser med unntak av panterett til fordel for Sameiet i henhold til Eierseksjonsloven § 31. Det er ingen fellesgjeld i Sameiet.

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

Meglers vederlag

Meglers vederlag inkludert oppgjør er avtalt til kr 36 900 per enhet inkludert merverdiavgift for de salg som aksepteres før overlevering av boligene. Provisjonsnivået øker med antall salg og ved sluttсолgt.

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 20.11.2021

UTBYGGER

Nøsted Brygge Bolig AS er et datterselskap av Nøsted AS som har jobbet med utviklingen av Nøsted Brygge helt siden 2006. Per Rosenvinge og Jan Erik Hansen, med lang erfaring fra utvikling av bolig- og næringseiendom, er majoritetsiere. Nøsted Brygge står for det første av en rekke transformasjonsprosjekter fra næring til bolig ved Drammensfjorden.



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.



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



Fredrik Simensen
Eiendomsmegler MNEF
E-post: fredrik.simensen@em1sorost.no
Tlf.: 482 37 971



Ole Kristian Skretteberg
Eiendomsmegler MNEF
E-post: ole.kristian.skretteberg@em1sorost.no
Tlf.: 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.