

# DECI LITER EN

Oppfyll boligdrømmen  
på Strømsø.

102 urbane leiligheter  
i skillet mellom gammelt  
og nytt.





Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Strømsø en urban bydel i utvikling	11.0
Historiske Strømsø	18.0
Livet i Decilliteren	22.0
Om prosjektet og leilighetene	29.0
Etasjeplan og planløsninger	40.0
Leveransebeskrivelse og viktig salgsinformasjon	58.0
Finansiering	72.0
Kontaktinfo megler	76.0



Finn din drømmeleilighet blant 102 flotte leiligheter



# DECI LITER EN

Deciliteren er perfekt for deg som ønsker deg en enklere hverdag. Her får du kort vei til alt du trenger i hverdagen, samtidig som du kan nyte livet i en ny, romslig og moderne leilighet med høy bokomfort og lave energikostnader.

Deciliteren bygges sentralt på Strømsø på en tomt som ligger fint og luftig plassert med gode lys- og solforhold. Den hyggelige atriumshagen og nærheten til Drammenselva sørger for at livet i Deciliteren er godt. Bare noen få steinkast unna borettslaget kan du handle dagsferske bakevarer og nytrukken kaffe, og rett utenfor døra finnes populære turområder som bare venter på at du skal benytte dem.

Et liv i Deciliteren er et behagelig liv. Du slipper å tenke på snømåking. Vedlikehold er ikke et tema. Og alle de hyggelige naboene dine bidrar til at livet i Deciliteren er trygt og godt.

**Velkommen til Deciliteren.**



Løilighet 414. Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme.

# DECI LITER EN

Strømsø

Strømsø  
torg

Drammen  
stasjon

Schutz gate

Tordenskiolds gate

Dr. Hansteins gate

Tollbugata

Rydningegangen

Hesselbergs Gate

Bybrua

Nedre Strandgate

Bragernes strand

Holmen



Strømsø

# Strømsø – en urban bydel i utvikling

Strømsø er en historisk bydel som fikk sin første bebyggelse allerede på 1600-tallet. Bydelen har i dag mange av Drammens eldste og vernede bygninger. De siste årene har det pågått en voldsom utvikling med mange nye boliger og næringslokaler på Strømsø, og mange nye planer er på tegnestadiet.

Strømsø ligger på sørsiden av Drammenselva og det er kort vei til populære turområder som Elvepromenaden og Fjordparken. På denne siden av elva finner du også populære Drammensbadet som med sine ni basseng er et av landets største badeanlegg. Bydelen er også hjemsted for Marienlyst Stadion og Drammenshallen som gjennom året byr på mange store og små sportsbegivenheter.

For de som bor på Strømsø er Strømsåsen et naturlig turmål. Skogområdet har et

varierte og familievennlig terreng, med flotte skiløyper i vinterhalvåret. I dette turområdet finner du også Blektjern som er et populært badevann om sommeren, og Haukåstoppen som byr på fantastisk utsikt utover Drammen og Drammensfjorden.

Rett ved Deciliteren finner du også Gyldenløve Kajakklubb som holder til i Cappelens Store Sjøbod. Her er det gode fasiliteter og enkelt å sette ut egen kajakk på drammenselva. Det er også mulig å leie kajakk eller melde seg på kurs for å oppleve magien ved å gli lydløst gjennom vannet.



1



5

- 5. Gyldenløve brygge er rett ved Deciliteren
- 6. Strømsø Torg
- 7. Skateparken i Bruparken (under motorveibrua)
- 8. Elvepromenaden



2



3



6

- 1. Marienlyst idrettspark
- 2. Skulpturen «Håndballspilleren»
- 3. Kajakk på Drammenselva
- 4. Deciliteren ligger nær elv og båtliv



4



8



7





5. Hyggelige barer og spisesteder  
 6. Strømsø har mye flott graffitikunst  
 7. Yrende liv under Tollbugata marked  
 8. Crillo sjokoladebar



1. Det blomstrer på Strømsø  
 2. Crillo sjokoladebar  
 3. Folkeliv under Globusfestivalen  
 4. Parken er en årlig festival

# Tollbugata 39

Nabolaget Strømsø kirke - vurdert av 19 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Godt voksne**



## Offentlig transport

Knoffs gate	2 min	🚶
Linje 3, 3N, 4, 4N, 5, 37, 91, 96	0.1 km	
Drammen stasjon	6 min	🚶
Totalt 7 ulike linjer	0.4 km	
Drammen buss-/togstasjon	6 min	🚶
Buss, flytog, tog	0.4 km	
Vollen	28 min	🚶
Linje B20, B22	26.1 km	
Sandefjord lufthavn Torp	55 min	🚶

## Skoler

Danvik skole (1-7 kl.)	16 min	🚶
368 elever, 17 klasser	1.2 km	
Brandengen skole (1-7 kl.)	20 min	🚶
552 elever, 26 klasser	1.4 km	
Norlights Montessoriskole Drammen (1-7 kl.)	26 min	🚶
55 elever, 3 klasser	1.9 km	
Marienlyst ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min	🚶
590 elever, 37 klasser	0.7 km	
Børresen ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min	🚶
356 elever, 26 klasser	2.4 km	
Drammen videregående skole	10 min	🚶
1250 elever, 51 klasser	0.7 km	
Heltberg vgs. Drammen	25 min	🚶



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



## Kvalitet på skolene

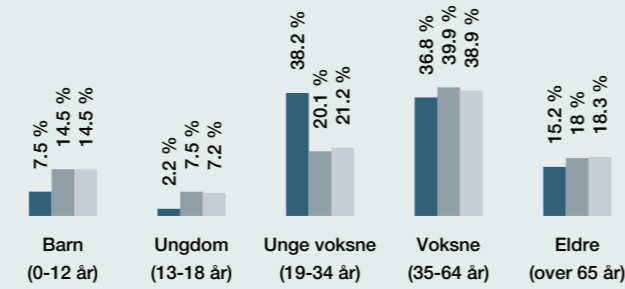
Bra 72/100



## Naboskapet

Høflige 62/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Strømsø kirke	586	451
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Solstreif Rudolf Steiner barnehage (1-5 år)	3 min	🚶
44 barn	0.2 km	
Strømsø barnehage (1-5 år)	7 min	🚶
96 barn	0.5 km	
Bragernes Strand barnehage (1-5 år)	17 min	🚶
40 barn	1.2 km	

## Dagligvare

Kiwi Strømsø	7 min	🚶
Coop Extra Byhaven	7 min	🚶

## Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Tog
3. Gående



## Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 79/100



## Matvareutvalg

Stort mangfold 79/100



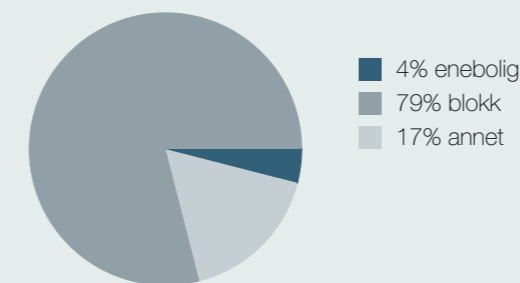
## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 77/100

## Sport

Drammenshallen	8 min	🚶
Aktivitetshall	0.5 km	
Marienlyst Stadion	10 min	🚶
Fotball, friidrett	0.7 km	
EVO Strømsø	6 min	🚶
Family Sports Club Akropolis Marienlyst	9 min	🚶

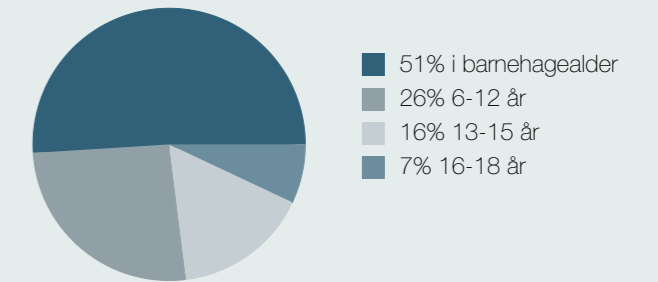
## Boligmasse



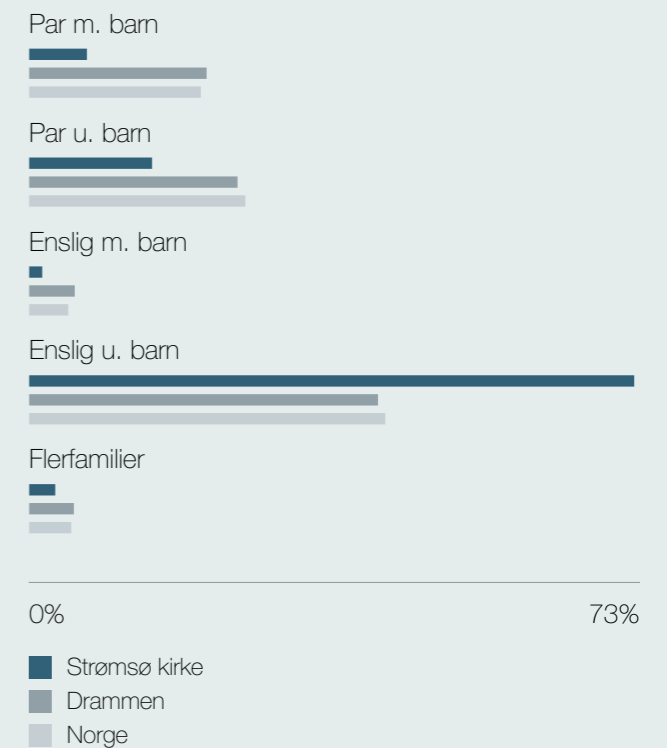
## Varer/Tjenester

Strømsø Senter	7 min	🚶
Apotek 1 Strømsø	5 min	🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



## Sivilstand

	Norge
Gift	33%
Ikke gift	54%
Separert	9%
Enke/Enkemann	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller VY Communication AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme.

# Historiske Strømsø

Deciliteren bygges i kvartalet Ryddinggangen, Dr. Hansteinsgate, Hesselbergs gate og Tollbugata. Sistnevnte er av mange sett på som Drammens mest eksotiske gate. Her finner du lokale perler som Rekord Bar, Fukt og Grønt og Criollo Sjokoladebar, og en rekke internasjonale matmarkeder som kan friste med et spennende og variert utvalg.

Gaten er også en av Drammens hovedgater som strekker seg 1600 meter fra Strømsø torg frem til Rundtom på Tangen, og den består i hovedsak av de store bolig- og handelshusene, bygget fra slutten av 1600-tallet til første del av 1800-tallet.

1. Deciliteren sett fra Tollbugata
2. Kulturminne – Kirkegangen  
Skole for fattige barn
3. Kunstgalleri
4. Colletgården



## Historiske Strømsø



Fotograf Anders Beer Wilsø, Norsk Folkemuseum

**1667**

Strømsø kirke ble innviet. Kirken ble bygget etter initiativ av generaltollforvalter Daniel Knoff, slik at folk skulle slippe å måtte ro over elven for å komme til kirke på Bragernes. Knoff er av mange betraktet som Strømsøs grunnlegger.



**1866**

Drammen stasjon ble åpnet da Randsfjordbanen ble tatt i bruk. Her møtes Drammenbanen som går nordover til Oslo, Vestfoldbanen som går sydover, og Sørlandsbanen som går vestover.



**1924**

Marienlyst Stadion, også kalt «Gamle Gress» ble åpnet. Den er ett av flere idrettsanlegg som ligger på friluftsområdet Marienlyst. Siden 1967 har stadion vært hjemmebane for Strømsgodset.



**1978**

Drammenshallen stod ferdig, og i mange år var det landets viktigste og største konsertarena. Den siste store konserten var med Iron Maiden i 1990, men i årene mellom var artister som Bon Jovi, Paul McCartney, Elton John, AC/DC, Boney M, Queen, Sting, Dire Straits og The Clash innom.

**2024**

Vi lanserer «Deciliteren». Et spennende boligprosjekt med en arkitektur som er tilpasset bygningene rundt og som viderefører et gammelt stedsnavn.

0.1

0.2

0.3

0.4

0.5

0.6

0.7

0.8

**1811**

Etter å ha vært selvstendige ladesteder med kjøpstadsrettigheter siden 1715 ble Bragernes og Strømsø slått sammen til kjøpstaden Drammen og fikk felles rådhus på Bragernes-siden.



**1872**

Den første jernbanebrua over Drammenselva ble bygget og det oppstod en bukt mellom land og jernbanespor. Denne bukta fikk på folkemunne navnet Deciliteren. I 1954 ble bukta fylt med sand, og ble til Doktor Hansteinsgate. Vi synes det er viktig å bevare et lokalt stedsnavn, og derfor har vi valgt å kalle dette boligprosjektet «Deciliteren», med c, på samme måte som det ble skrevet når bukta eksisterte.



**1936**

Drammens andre bybru ble åpnet av daværende statsminister Johan Nygaardsvold. Brua ble revet i 2022 og ny bru er forventet å stå ferdig i 2025.



# Livet i Deciliteren

Deciliteren borettslag byr på en enklere hverdag i en spennende og urban del av Drammen. Her slipper du å sette deg i bilen for å komme deg til butikken, eller for å hente eller levere barn i barnehage.

## MED KORT VEI TIL ALT

Innenfor en radius på 400 meter finner du alt du trenger i hverdagen. Strømsø Torg og Tollbugaten byr på et rikholdig utvalg av kafeer og restauranter. Mens Strømsø Senter som er bydelens nærsenter har en variert butikkmix med blant annet en stor dagligvareforretning, bokhandel og apotek. I umiddelbar nærhet finner du også to av byens hoteller hvor man kan kjøpe en frokostbillett når man har tid til å nyte en ekte hotellfrokost. I tillegg er det kort vei til skoler og barnehager. Her får du alt du trenger i hverdagen innen gangavstand.

Drammen stasjon ligger under 500 meter fra Deciliteren. Her går det tog mot Oslo opptil seks ganger i timen, og dette er også Flytogets endestasjon. Stasjonen har også god forbindelse til Kongsberg og Vestfoldbanen. Rett ved Drammen stasjon finner du dessuten Drammen busstasjon som betjenes av de fleste av byens by- og lokalruter.

Fra Deciliteren er det også enkelt å komme seg frem med sykkel til mange av de omkringliggende bydelene.



#### FELLESROM UTE OG INNE

I den fine atriumshagen etableres det en lekeplass og sittegrupper. Dette blir et fint samlingspunkt for alle som bor i Deciliteren og et perfekt sted for å nyte kaffen sammen med dine nye naboer.

Deciliteren leveres med et fellesrom innendørs. Dette rommet er perfekt for å skape en sosial møteplass, og det er opp til kjøperne selv hvordan de ønsker å utnytte rommet.



Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Deciliteren byr også på en flott takterrasse, som vil være et perfekt sted å trekke tilbake til for å lese en bok eller nyte solen i ro og mak, eller for å samles til en grillkveld i hyggelig lag.

Mulighetene er mange i Deciliteren.



Leilighet 414. Kun illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Leilighetene i Deciliteren

# Deciliteren består av totalt 102 leiligheter.

Leilighetene varierer i størrelser fra 41 til 114 kvadratmeter. Det finnes en rekke leilighetstyper med ulike planløsninger. Felles for alle leilighetene er at de har egen balkong eller privat del av takterrasse, og en del av leilighetene har i tillegg fortrinnsrett til å kjøpe parkeringsplass i garasjekjelleren.

Leilighetene har praktiske og gjennomtenkte planløsninger med god arealutnyttelse og bygges etter nye energiforskrifter som gir lave oppvarmingskostnader. Alle leiligheter får vannbåren gulvvarme i stue og på kjøkken, noe som gir en svært behagelig og komfortabel oppvarming. Du trenger aldri mer å oppleve at det er gulvkaldt. I tillegg hindrer vannbåren varme transport av støv og gir et sunnere inneklima.

Varmtvannet som benyttes i anlegget kommer fra et miljøvennlig fjernvarmeanlegg, og det er installert målere i hver enkelt leilighet, slik at du får oversikt over ditt eget energibruk.

Bygningene omkranser en felles atriumshage som blir pent opparbeidet med gangstier, sittebenk, lekeplass, beplantning og plen.

Leilighetene selges med fastpris.



# Stue og kjøkken:

Det er enstavs eikeparkett på gulvene og lyse vegger. Det legges opp til en moderne og tidsriktig innredning med glatte fronter. Det kan velges mellom fire farger på frontene. Benkeplaten er i laminat med fargevalg innen samme priskategori. Det leveres integrert oppvaskmaskin og integrert stekeovn med platetopp og omluftventilator.



## Få med din personlige stil!

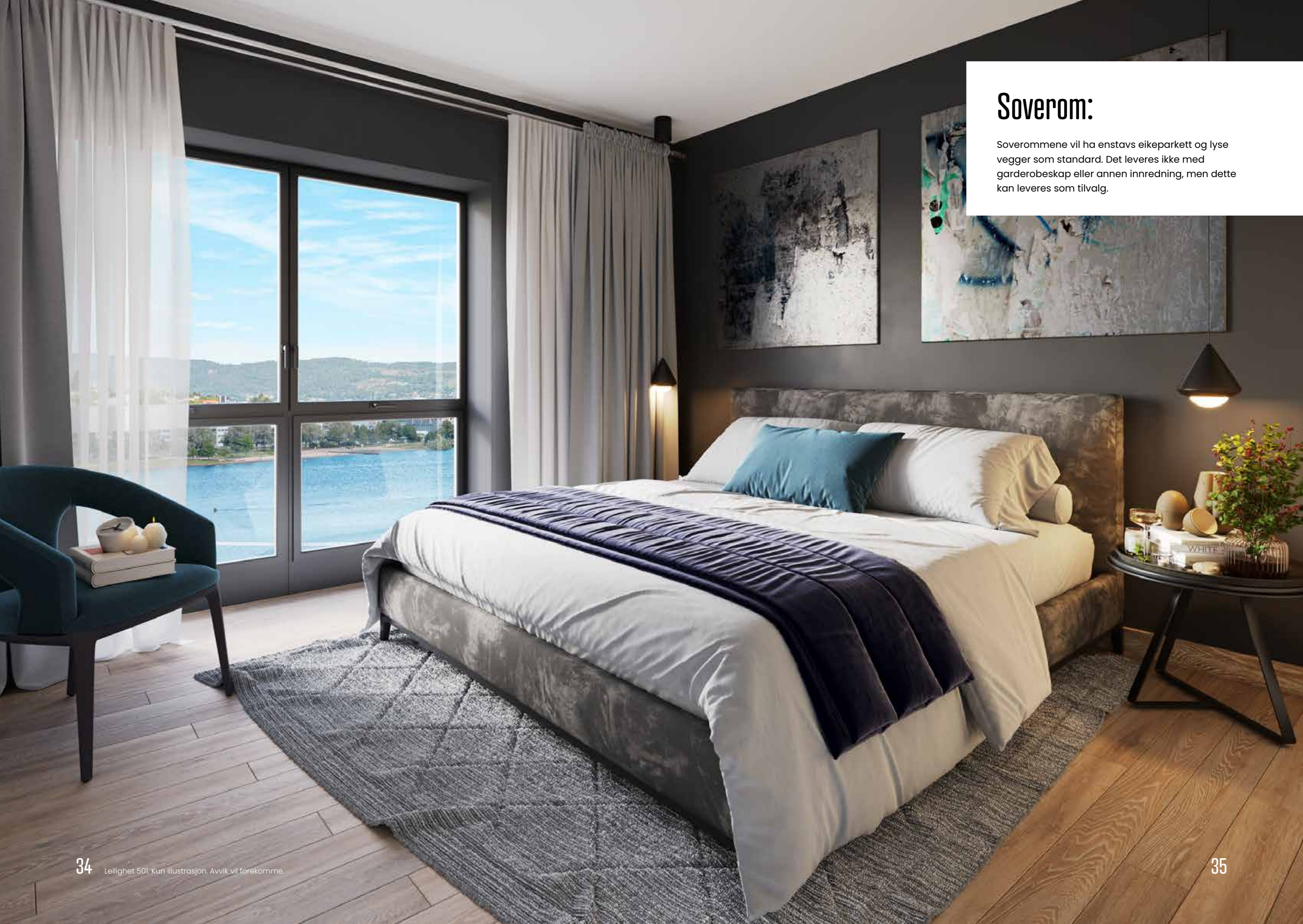
Velg den leiligheten som passer deg best ut fra planløsning og beliggenhet. Er man inne i prosjektet tidlig har man mulighet til å påvirke utformingen på sin egen leilighet for å skape sin egen personlige stil.



## Bad:

Alle bad blir flislagt med dusjhjørner og vegghengt toalett med soft close toalettsete. Det er planlagt grå keramiske fliser på 60x60cm på gulv og på vegger. I dusjsonen er det planlagt mosaikkfliser på 5x5cm.

Badene leveres med hvit servant montert i benkeplate med underskap der det er tegnet inn, og over vasken blir det montert speil med lysarmatur.



## Soverom:

Soverommene vil ha enstavs eikeparkett og lyse vegger som standard. Det leveres ikke med garderobeskap eller annen innredning, men dette kan leveres som tilvalg.



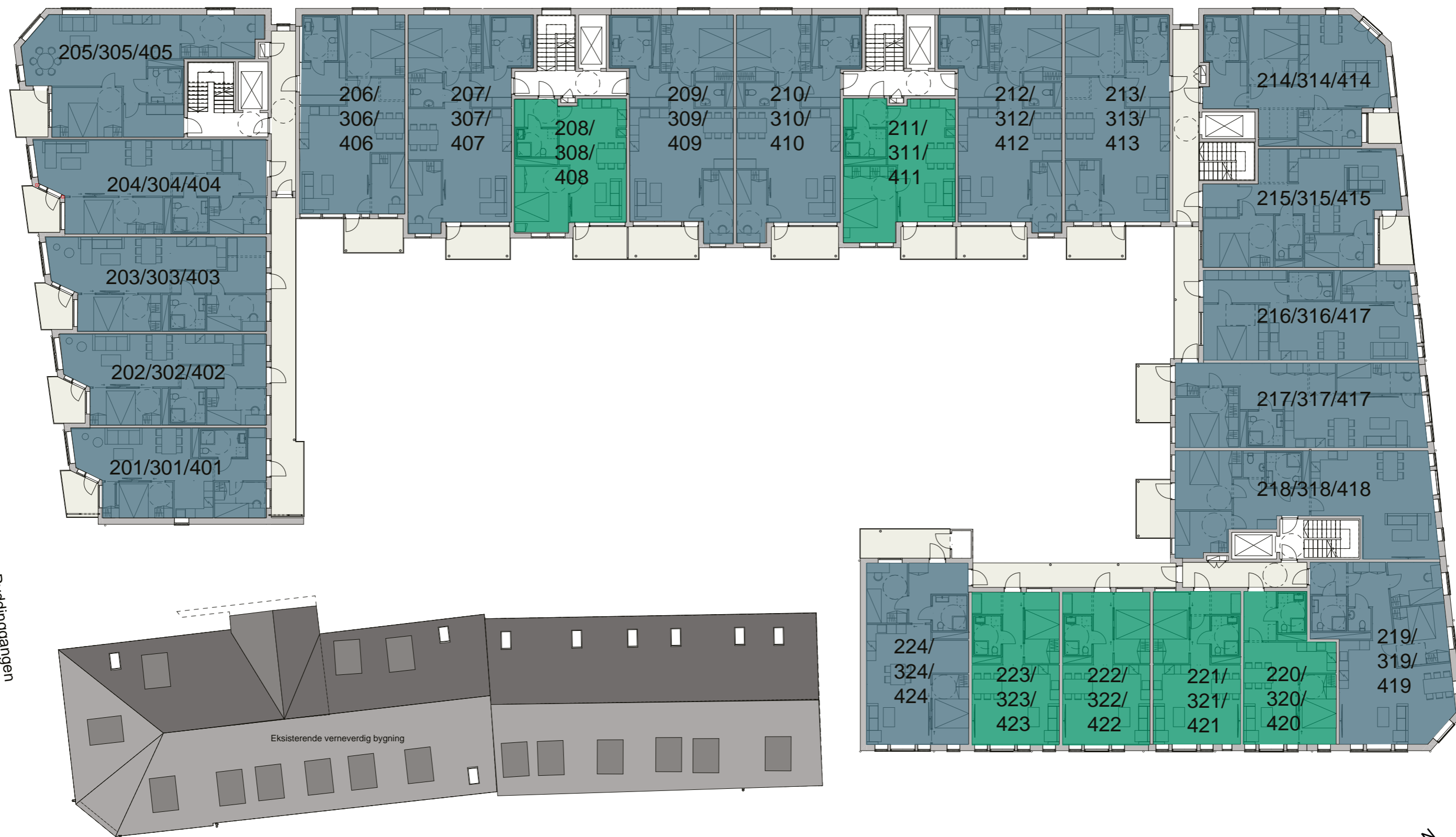
## Balkonger:

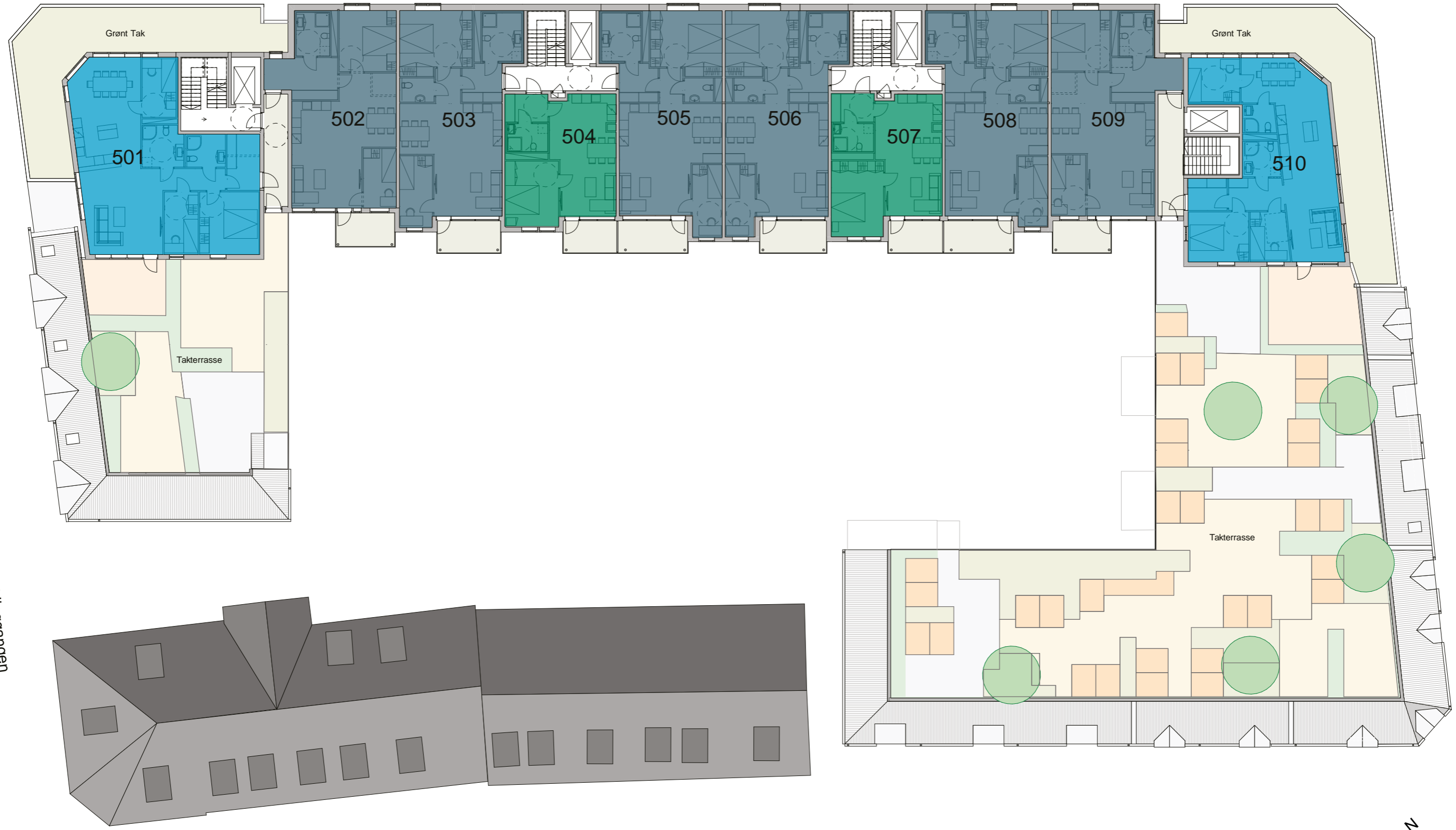
De fleste leiligheter leveres med egen balkong eller terrasse tilknyttet leiligheten. Det vil bli montert utelampe og stikk. De leilighetene som ikke har egen balkong vil få tildelt eget areal på takterrassen.

# Etasjeplan

▼ Slett langs Ryddi





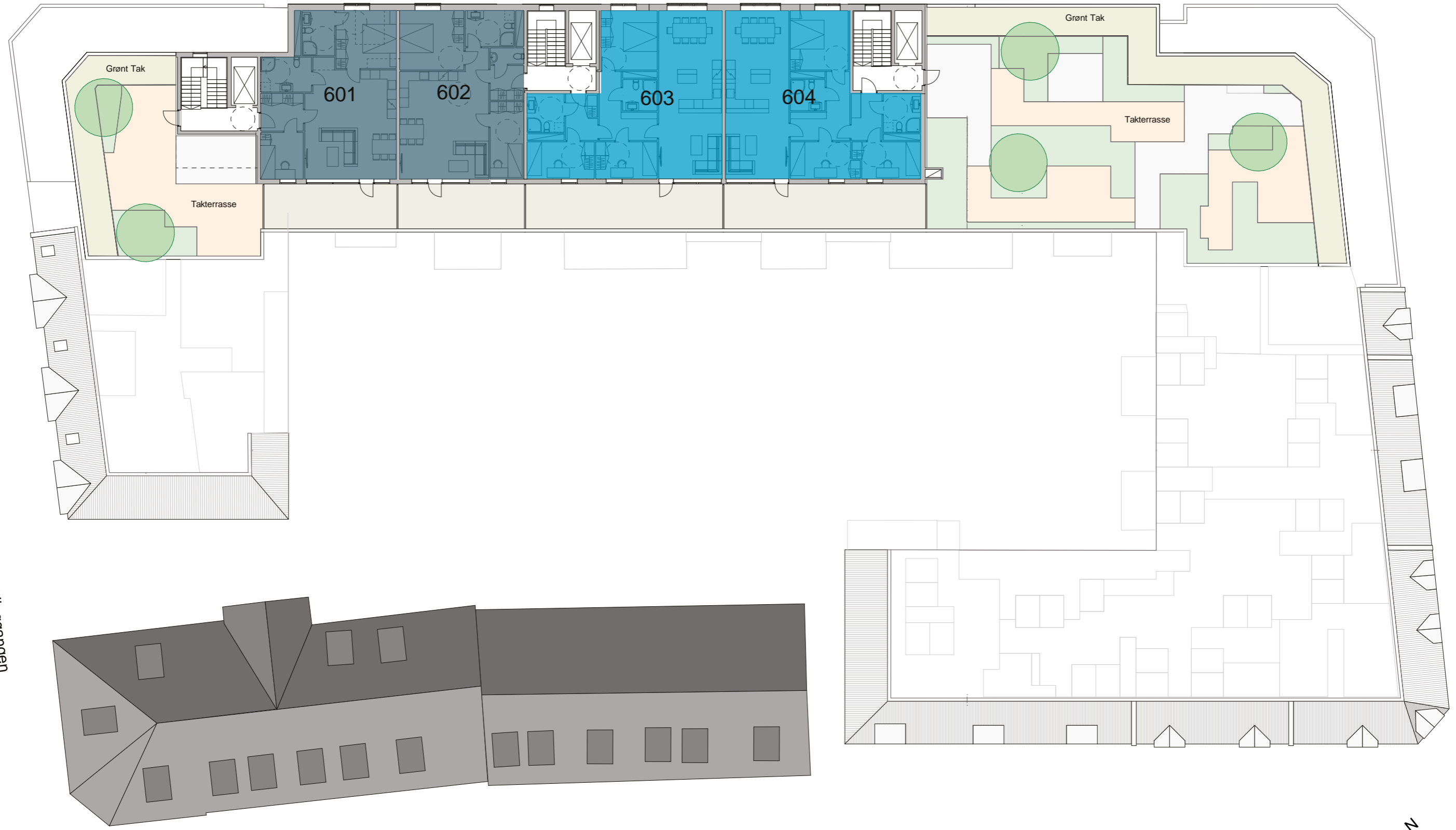


Ryddingangen

Tollbugata







Ryddingangen

Tollbugata



# Leilighetstyper

Deciliteren byr på et stort utvalg av ulike leilighetstyper som varierer i størrelser fra 41 til 114 kvadratmeter. Felles for alle leilighetene er at de har en egen balkong, terrasse eller privat del av takterrasse. På de neste sidene har vi valgt ut fire leiligheter – for en fullstendig oversikt må du gå til [deciliteren.no](http://deciliteren.no)



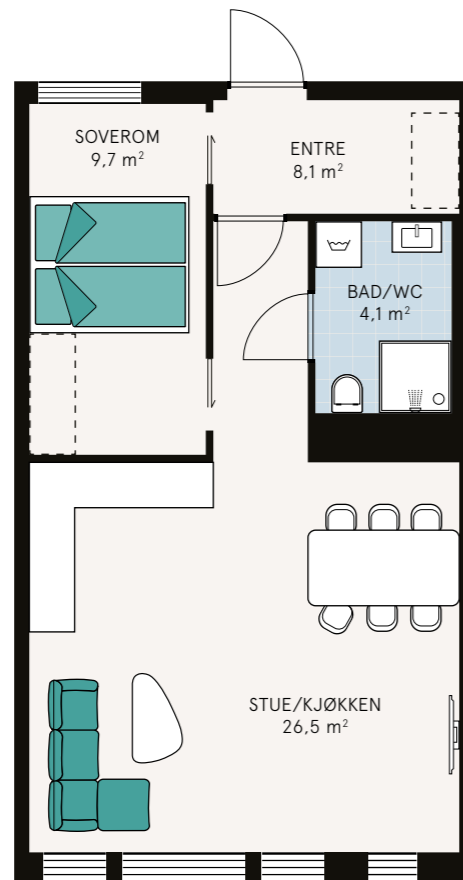


Leilighetstype

# 2-roms

Leilighetsnr. 113, 221, 321, 421  
BRA-i 59,9 kvm  
Etasje 2, 3 og 4

- Arealeffektiv leilighet med egen privat uteplass, ca 3 kvm på takterrasse.
- Atskilt entré med god mulighet for oppbevaring.
- Romslig kjøkken og stueløsning på 26,5 kvm.

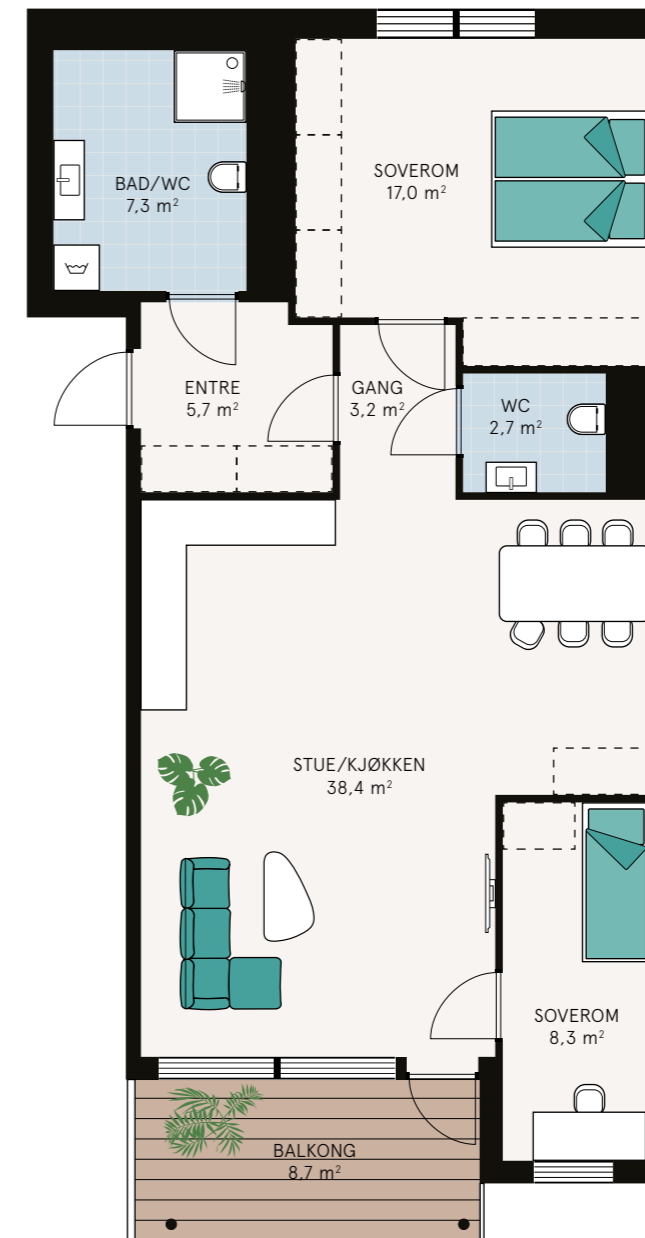


Leilighetstype

# 3-roms

Leilighetsnr. 209, 309, 409, 505  
BRA-i 88,5 kvm  
Etasje 2, 3, 4 og 5

- Arealeffektiv leilighet med balkong.
- Stort hovedsoverom og eget toalett i tillegg til et stort bad.
- Atskilt entré med god mulighet for oppbevaring.

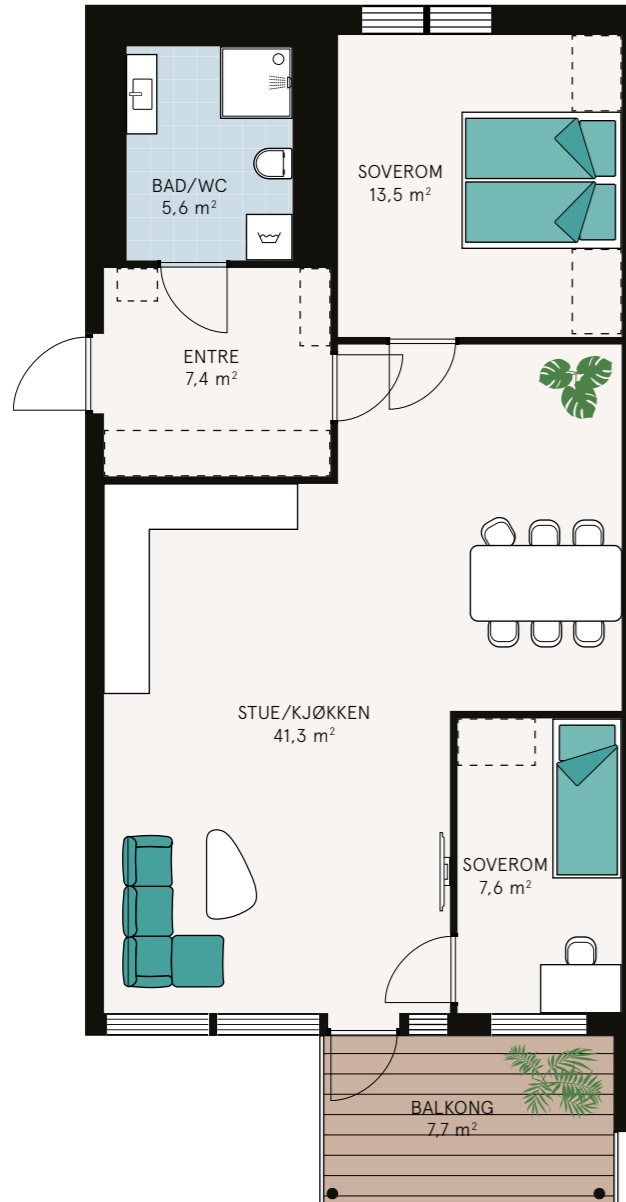


Leilighetstype

# 3-roms

Leilighetsnr. 206, 306, 406  
BRA-i 79,8 kvm  
Etasje 2, 3 og 4

- Unik og arealeffektiv leilighet med egen balkong.
- Mulighet for å få etablert et ekstra WC som tilvalg.
- Praktisk soverom nummer to med direkte tilknytning til stuen og med utsikt mot atriet.



Leilighetstype

# 4-roms

Leilighetsnr. 501  
BRA-i 113,8 kvm  
Etasje 5

- Unik og romslig leilighet med en fantastisk takterrasse.
- Tre soverom og to bad gir mange muligheter.
- Stor kjøkken- og stueløsning som er atskilt med en praktisk kjøkkenøy.





# Leveransebeskrivelse

## GENERELT

### RÅBYGG

Utføres med bærekonstruksjoner i betong/stål og med etasjeskillere i betong. Leiligheter i øverste etg. Kan utføres i lette konstruksjoner med unntak av heis/trapp som utføres i betong.

### FASADE

Fasaden leveres med pusset overflate, tegl, metallplater, plater og panel. Vinduene leveres med utvendig lakkert aluminium.

### BALKONGER

Balkongene har gulv bestående av betongdekker. Røkkverk og håndløpere er i metall og glass.

### TAKTERRASSER OG MARKTERRASSER:

Takterrassenes gulv leveres i impregnert treverk. Markterrasser leveres med betongheller

### FELLES UTOMHUSAREALER OG TAKTERRASSER

Utomhusarealene vil bli pent opparbeidet. Det leveres sittebenk, lekeapparater og sandkasse. Utearealene vil også bestå av asfalterte veier/belegningsstein/trykkimpregnert bord, gressplen og busker. Det blir levert vannuttak på felles uteareal. Det leveres ikke møbler eller utekjøkken, men det legges opp til mulighet for kaldt vann og strøm på takterrasse over 4. etg.

### INNVEDIGE VEGGER OG TAK/HIMLINGER

Leilighetsskillevegger vil bli utført i betong, eller lydisolierende gipsvegger. Mot korridorer vil veggene hovedsakelig bli bygget som lydisolierende gipsvegger. Innvendige vegger i leilighetene vil bli bygget som gipsvegger. Tak er i hovedsak av betongelementer som sparkles og males. Det vil være synlige V-fuger i taket unntatt leiligheter i 6. etasje som får slett himling.

Det tas forbehold om lavere takhøyder i visse områder i forbindelse med tekniske installasjoner. Takhøyde på bad og i entre er minimum ca. 220 cm.

## OVERFLATEBEHANDLING

Se romskjema for detaljer.

Eikeparkett har tre fargevalg, natur, hvit tone og grå tonet.

I utgangspunktet leveres leiligheten med hvite vegger og tak, men dersom alle vegger males i samme farge kan det velges en lys farge uten pristillegg. Andre fargevalg må tas som tilvalg.

Innkassinger i oppholdsrom vil kunne forekomme som en følge av tekniske føringer.

Disse vil få samme overflatebehandling som vegger og tak for øvrig i leiligheten.

## INNREDNINGER OG UTSTYR

### KJØKKENINNREDNING

Det legges opp til en moderne og tidsriktig standard med glatte fronter. Det kan velges mellom 4 farger på fronter. Overskap leveres med foring mot tak der overskap er tegnet inn. Benkeplate i laminat med fargevalg innen samme priskategori. Det leveres integrert oppvaskmaskin, integrert stekeovn med platetopp og omlufts ventilator (kullfilter). Ventilator monteres som hovedregel i overskap. Mellom benk og overskap males veggen.

Hvitevaretyper og kjøkkeninnredning som følger med leiligheten, kan fås ved henvendelse til megler og vil være en del av kontrakten.

I tillegg leveres følgende som standard: Ett-greps blandebatteri med vender for oppvaskmaskin ved oppvaskkum.

Lys i underkant overskap og stikkontakt på vegg over kjøkkenbenk. Kjøkken som følger leiligheten kan avvike fra plantegningen, men tegninger kan oversendes og vil være en del av kontrakten.

Ønsker om endringer kan tas som tilvalg med entreprenør.

## BADEROMSINNREDNING

Som standardleveranse leveres en innredning med skuffer.

### Følgende standard utstyr leveres til bad:

- Hvit servant montert i benkeplate med underskap.
- Over vasken monteres speil.
- Ett-greps blandebatteri.
- Dusjarmatur med termostatbatteri.
- Veggstang og dusjhode på fleksibel slange montert på vegg.
- Dusjvegger/-hjørne i herdet glass.
- Lysarmatur med stikkontakt over speil. Eventuelt stikk ved siden av speil.
- Hvitt, vegghengt toalett med hvitt plastsete og softclose lokk.

Badet skal ha opplegg for tilkopling av vaskemaskin og kondens tørketrommel.

### SKAP, GARDEROBER

Det leveres ikke garderobeskap eller annen innredning.

### INNVEDIGE DØRER I LEILIGHETER

Hvite glatte dører med hvite karmer. Dørene leveres ferdig behandlet fra fabrikk. Alle slagdører leveres med høyde 210 cm. Dørvidere og beslag i rustfritt stål.

### VINDUER OG VINDUSDØRER

Leveres ferdig malte på innside. Lakkert aluminium på utside. Vinduene kan i hovedsak åpnes for vask og/eller lufting, med unntak av vinduene mot balkong/terrasse. Vridere i henhold til leverandørens standard utførelse.

### SOLSKJERMING

Solskjerming er ikke med i leveransen, men kan bestilles som tilvalg eller bestilles i etterkant. Det legges frem trekkerør til aktuelle vinduer slik at elektrisk solskjerming lettere kan monteres.

### ENTREDØRER TIL LEILIGHET

Entredør leveres i malt utførelse fra fabrikk. Høyde på alle entredør er 210 cm. Vrider og skiit i rustfri utførelse.

### GULVLISTER, GERIKTER OG TAKLISTER

I rom med parkett, leveres gulvlister tilpasset gulvet. Dør- og vindusgerikter leveres ferdig malt fra fabrikk. Mellom vegg og tak er det listefritt. I utgangspunktet er vinduer i fasade også listefrie. Alt listverk leveres med synlige spikerhoder/skruehoder.

## TEKNISKE ANLEGG

### BRANNSIKKERHET

Hver leilighet har husbrannslange montert i kjøkkenbenk eller brannslukningsapparat. Brannvarslingsanlegget har direkte tilkobling til brannvesenet. Byggene er sprinklet.

### VENTILASJON

Det leveres balansert ventilasjon med varme-gjenvinning og pollenfilter for alle leilighetene. Kjøkkenavtrekk baseres på omluft med kullfilter. Fellesarealer og boder ventileres forskriftsmessig.

### ELEKTRISK

Elektrisk anlegg ligger som utgangspunkt skjult i leiligheten, men med noen unntak der dette ikke er praktisk eller teknisk gjennomførbart f.eks på skillevegger mellom leiligheter.

Faste stikk i eller ved tak i spisestue, kjøkken, stue, og soverom. Det leveres downlights i entre og bad med trinnløs dimmer. Det leveres lys og stikkontakt på alle balkonger/terrasser.

Det leveres utvendig belysning på fellesarealer på bakkeplan. Det leveres ikke utelys på takterrasser.

Det monteres stikk i forbindelse med baderoms-innredning. Sikringskap plasseres fortrinnsvis i gang/entre eller bod inne i den enkelte leilighet. Annen plassering kan forekomme. Egen strømmåler til hver leilighet plasseres i fellesareal.

### SANITÆR

Det legges til grunn normal god standard fra kjente leverandører. Veggmontert WC og innover svingte dusjvegger i herdet glass.

### OPPVARMING/VARMTVANN

Oppvarmingen blir vannbåren gulvvarme i stue og kjøkken. Bad leveres med Vannbåren gulvvarme med termostatstyrt regulering. Det er mulig at utbygger velger å bytte ut vannbåren varme på bad med elektriske varmekabler. Elektriske panelovner på soverom. Varmtvann via fjernvarmeveksler. Energien leveres av fjernvarmeselskap. Det legges opp til individuell måling og avregning av energiforbruk i leiligheten

### TV OG BREDBÅND

Leilighetene leveres med fiber bredbånd og TV tjenester fra anerkjent leverandør. Det leveres trådløs router. Det leveres ikke fasttelefon.

## PORTTELEFON

Det monteres ringetablåer ved hovedinngangs-dørene i første etasje. Porttelefon med kamera og låsåpner for inngangsdør monteres i hver leilighet. Leiligheter med inngang fra bakkeplan leveres med ringetablå og dørspron.

## FELLESAREAL

### INNGANG TIL BOLIGENE

Det er fem oppganger med hver sin hovedinngang. Videre er det innvendige trapper og heiser som går til de øvrige etasjene inklusive parkeringskjeller.

I fellesarealer unntatt kjeller, hvor det er nødvendig med tekniske føringer, leveres det T-profil/systemhimling.

### TRAPPER OG TRAPPEROM

I henhold til romskjema.

### HEIS

Alle leilighetene har tilgang fra heis i felles oppgang til garasjeplan/ inngangsplan.

### FORSAMLINGSLOKALE

Det leveres et umøblert fellesrom/møterom til fellesaktiviteter

### GARASJEKJELLER

Det er P-plasser i parkeringskjelleren. Disse er mulige å kjøpe for de leilighetene som i prislista er angitt med mulighet for kjøp.

Port åpnes via app og skiltgjenkjenning.

Alle plassene er forberedt for I EL-bil lading. Kjøper må selv bekoste installering og kjøp av selve ladeboksen.

Det leveres ikke sluk i P-kjeller og det må til tider påregnes noe vann fra bilene. Det er sameiets ansvar å rengjøre samt fjerne vann fra arealene.

NB! Parkeringsplassene er ikke planlagt ihht siste Sintef anbefaling, men minimums bredde er 2,5m. Passering mot vegg er hensyntatt med større bredde.

### BODER

Hver leilighet får 1 stk. sportsbod i kjeller. Hver bod leveres tette vegger i front opp til høyde ca 2,1 m, og dør som kan låses med hengelås. som tilpasses låssystemet. Noen boder blir levert med vanlig dør, da medfølger sylindertilpasset låssystemet.

### TILVALGSMULIGHETER

Det blir gitt mulighet for tilvalg/tilleggsbestillinger for å gjøre individuelle tilpasninger iht. tilvalgs liste, og innenfor gitte tidsfrister. Detaljert tilvalgs liste vil bli utarbeidet av entreprenøren og tilvalg avtales med denne.

### EGENINNSATS

Det vil ikke være anledning til å foreta egeninnsats eller benytte andre leverandører enn de entreprenøren har valgt, før etter overtagelse av leiligheten.

### FORBEHOLD

Det tas forbehold om eventuelle feil i beskrivelsen.

# Viktig salgsinformasjon

### ORGANISERING AV PROSJEKTET:

Deciliteren Borettslag vil bli stiftet av Desiliteren Holding AS som et borettslag tilknyttet Nedre Buskerud Boligbyggelag (NBBO). NBBO vil bli engasjert som forretningsfører.

Desiliteren Holding AS eies av Fevang AS og NBBO Utbygging AS med 50% av hver. NBBO Utbygging AS eies 100% av NBBO. Deciliteren Borettslag vil overta eiendomsrett og grunnbokshjemmel til eiendommen ved en fusjon med eiendoms-selskapet Fevang Desiliteren AS, og vil stå som byggherre ved gjennomføringen av prosjektet. Fevang Desiliteren AS er et heleid datterselskap av Desiliteren Holding AS.

Borettslagets regnskapsmessig bokførte verdi på eiendommen vil tilsvare borettslagets kostpris på eiendommen tillagt byggekostnader. Skattemessig verdi vil tilsvare historisk kostpris som overtas uforandret fra Fevang Desiliteren AS ved fusjonen tillagt byggekostnader. Desiliteren Holding AS innestår for at Deciliteren Borettslag ikke vil ha noen uoppgjorte gjeldsforpliktelser ut over fellesgjelden. Boligkjøpernes posisjon sikres ved reklamasjonsrett overfor utførende totalentreprenør og overfor Desiliteren Holding AS gjennom kjøpekontrakten og det selgeransvaret som vil påhvile Desiliteren Holding AS etter bustadsoppføringsloven, som igjen vil sikres gjennom lovpålagt ansvarsforsikring.

Det er Fevang Desiliteren AS som eier eiendommen, gnr. 110, bnr. 572 i Drammen kommune. De verneverdige to byggene i Tollbugata 37 og 39 er fusjonert ut av selskapet og vil bli godt hensyntatt i utbyggingen. Disse er ikke en del av utbyggingen og tomtene vil bli grensejustert ved at deres eiendommer vil avgis arealer til eiendommen til prosjektet. De øvrige byggene i kvartalet vil bli revet. Det vil også bli bygget næringsarealer i prosjektets 1. etg. I hovedsak mot Doktor Hansteinsgate. Næringsdelen av prosjektet vil overføres til et separat selskap som vil ha det fulle og hele ansvaret for denne delen av det nye bygget.

Følgelig blir borettslaget en del av et kombinert bolig- og næringsprosjekt som skal organiseres som ett eierseksjonssameie. Borettslagets boliger, boder og 41 parkeringsplasser blir organisert som seksjoner med tilleggsdeler i dette eierseksjons

sameie. De overskytende p-plassene og næringsarealene blir egne seksjoner.

### PARKERING / GARASJE:

Garasje plassene er ikke medtatt i leilighetsprisen. Garasjeplanlegget består av 63 p-plasser. Ifølge reguleringsplanen skal 41 av plassene knyttes opp mot boligene og borettslaget. De første som kjøper bolig med fortrinnsrett til p-plass vil bli tildelt plass innenfor kvoten på disse 41 plasser.

Det er borettslaget som har hjemmel til de 41 p-plassene og samtlige boder. Andelseierne får bruksrett til disse gjennom kjøpet. Følgelig er ikke bruksretten til garasje plassene mulig å selge til noen utenfor borettslaget. Utbygger disponerer eventuelle usolgte p-plasser og kan endre tildelsingskriterier i senere salgsfaser.

De resterende p-plassene vil bli organisert som egne seksjoner. Utbygger vil selge disse fortrinnsvis til boligkjøperne, men tar forbehold om hvordan disse fordeles.

Det fremkommer av prislisten hvem som har fortrinnsrett. P-plasser solgt til boligkjøperne kan ikke selges eksternt.

### OM BORETTSLAGET:

Borettslag er en boform hvor andelseierne i borettslaget organiserer og drifter leilighetene i fellesskap. Andelseierne i borettslaget eier bygningene sammen, og den enkelte andelseier har en bruksrett til den kjøpte boligen i borettslaget som i realiteten innebærer at vedkommende eier leiligheten.

Borettslaget ledes av et styre og lagets øverste myndighet er generalforsamlingen hvor andelseierne foretar formelle vedtak i forhold til driften av borettslaget. Fordelen med borettslag som boform er at beboerne sammen deler på felleskostnadene til borettslaget, samtidig oppnår man bedre betingelser blant annet gjennom finansiering. Styret organiserer driften best mulig på vegne av andelseierne, noe som er med på å skape et godt bomiljø til beste for beboerne.

Det er etablert vedtekter som tar utgangspunkt i mønstervedtekter fra Norske Boligbyggelag



(NBBL), som regulerer forholdet mellom andelseier og borettslaget. Disse kan fås ved henvendelse til megler.

Kriteriet for å kunne bli andelseier i borettslaget er at en også er medlem i NBBO.

Dersom to eller flere skal stå som andelseiere av leiligheten, må begge/alle være medlem. Medlemskap i NBBO er en del av det å bo i et tilknyttet borettslag, og den årlige årskontingenten betales gjennom felleskostnadene. Medlemskapet gir en rekke fordeler som du kan sjekke ut ved å gå inn på [www.nbbo.no](http://www.nbbo.no).

Leilighetene selges med forkjøpsrett og tildeles etter ansiennitet i NBBO. Etter utløpet av forkjøpsrettsperioden har ikke medlemmer forkjøpsrett på leiligheter solgt av utbygger.

#### TOTALPRISEN:

Totalprisen består av en egenkapital på 50% og andel fellesgjeld på 50%. Egenkapitalen inkluderer innskudd som pantsikres med 2. prioritets pant i borettslagets eiendom.

NB: Egenkapitalen kan finansieres ved banklån.

Se vedlagte prisliste for nærmere informasjon om hver enkelt leilighet. I tillegg kommer omkostninger som er spesifisert nedenfor.

#### Omkostninger:

Andelskapital*	kr. 5.000,-
Omkostninger NBBO:	kr. 7.635,-
Gebyr for registrering av andel	kr. 545,-
Gebyr for notering av pant/heftelser pr. pantedokument	kr. 545,-
Grunnboksutskrift	kr. 284,-
<b>Totalt kjøpsomkostninger</b>	<b>kr. 14.009,-</b>

\*Beløpet er refusjon av innbetalt andelskapital som blir oppstartkapital til drift av borettslaget og som også kan benyttes til borettslagets forpliktelser i eierseksjonssameiet.

Medlemskap i Nedre Buskerud Boligbyggelag (NBBO) for eier og evt. medeier er kr 300,- pr. stk. Årskontingenten er p.t. kr 300,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer. Oppgjøret foretas av Boligbyggelagene i Norge Oppgjør AS org. nr. 913 136 144.

#### BETALINGSBETINGELSER:

Et forskudd på 5% av total kjøpesum (inkl. andel fellesgjeld) forfaller til betaling ved kontraktsinngåelse. Dette må være frie midler, det vil si at det ikke kan stilles pant i boligen som kjøpes før ferdigstilling.

Resten av egenkapitalen, samt omkostninger, må innbetales senest 5 virkedager før overtagelse og være innbetalt før overtagelse kan finne sted. Alle innbetalinger er sikret hos megler.

Selger kan disponere forskuddet mot å stille garanti i henhold til Bustadoppføringslovas bestemmelser, §47. I dette tilfellet tilfaller renter selger.

#### FELLESBJELD:

Borettslaget vil bli finansiert med 50 % fellesgjeld. Lånet vil bli et annuitetslån med 40 års nedbetalingstid, der de første 15 årene er avdragsfrie. Se vedlagte prisliste for gjeldende rentebetingelser.

Via sin forretningsføreravtale med NBBO vil borettslaget bli tilknyttet ordning med mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld. (IN-ordningen). Denne ordningen innebærer at den enkelte andelseier kan nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld etter innflytting. Skriftlig avtale om nedbetaling av andel fellesgjeld må gjøres i god tid i forkant. Andelseieren kan nedbetale inntil to ganger per år, til samme tidspunkt som terminforfall på borettslagets lån. Det må nedbetales med minimum 100.000,- per innbetaling. Ved benyttelse av IN-ordningen vil den enkelte andelseier bli belastet med et engangsgebyr på kr 1.150,-.

Ordningen er betinget av at alle andeler er solgt (eller at tilfredsstillende garanti er stilt) og at fellesgjelden løper med flytende rente. Det presiseres at nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres.

Ved innfrielse av hele andel fellesgjeld vil den månedlige felleskostnaden bli redusert til andel av driftskostnader. Spørsmål om ordningen kan stilles til NBBO.

#### FELLESKOSTNADER:

Felleskostnadene består av kapital- og driftskostnader. Renter på fellesgjelden betjenes gjennom felleskostnadene sammen med de øvrige driftskostnadene til borettslaget. Andel felleskostnader for den enkelte leilighet følger av vedlagte prisliste.

#### Kapitalkostnader:

Kapitalkostnadene består ved innflytting kun av renter på leilighetenes andel av fellesgjeld. Renten på fellesgjelden er flytende. I prislisten ligger det informasjon om hva avdragene vil utgjøre etter endt avdragsfrihet og hvilken flytende rente som er lagt til grunn i beregningen. NBBO kan gi informasjon om felleskostnadene ved endrede rentesatser.

Det presiseres at renten vil endres i samsvar med den generelle renteutviklingen og långivers lånevilkår, og således påvirke størrelsen på kapitalkostnadene og dermed felleskostnadene. Borettslaget kan senere beslutte å binde hele eller deler av fellesgjelden til en fastrente i en nærmere avtalt periode. I denne perioden vil det da ikke være anledning til å foreta individuelle nedbetalinger av sin andel fellesgjeld dersom denne ordningen er etablert.

#### Driftskostnader:

Estimerte driftskostnadene fremkommer i prislisten under kolonnen «Felleskostnad pr. mnd. eks. renter». Driftskostnadene skal dekke leilighetenes andel av borettslagets kostnader til blant annet renovasjon, bygningsforsikring, kabel-tv/internett, forretningsfører, vaktmestertjeneste, samt løpende drift og vedlikehold av borettslaget.

Driftskostnadene inkluderer også kostnader til oppvarming av fellesarealer via fjernvarme, a-konto for vann- og avløp og garasjekostnad pr. garasje plass. A-konto for vann/avløp og kostnader til kabel-tv er fordelt likt blant alle leilighetene. Innbetalt a-konto beløp for vann/avløp avregnes årlig iht. målt forbruk.

Kostnader til oppvarming av forbruksvann og oppvarming av den enkelte leilighet vil avregnes etter bruk og faktureres den enkelte andelshaver direkte i tillegg til fellesutgiftene.

De øvrige driftskostnadene (grunnkostanden) er fordelt etter en nøkkel hvor 60 % av kostnadene er fordelt etter størrelsen på leiligheten, mens de resterende 40 % av kostnadene er likedelt.

Flere faktorer påvirker størrelsen på driftskostnadene, bl.a. endringer i lønns-, pris- og avgiftsnivå på de tjenester og produkter som borettslaget enten må ha selv eller velger å inngå avtaler om.

Styret i borettslaget har ansvar og plikt til å tilpasse de månedlige felleskostnadene til de reelle utgifter borettslaget har og gjennom dette sørge for at borettslaget til enhver tid har en sunn økonomi.

Borettslaget vil bli forsikret mot tap på felleskostnader i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Dette gjelder bl.a. dekning av tap som skyldes manglende betaling av fellesutgifter fra andelseiere. Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

#### SKATTEFRADRAK FOR KAPITALKOSTNADER:

Renteutgiftene på andel fellesgjeld er fradragsberettiget etter gjeldende regler.

Det tas forbehold om endringer i fradragsreglene. Retten til fradrag betinger at andelseier har skattbar inntekt.

#### LIGNINGSVERDI:

Ligningsverdi fastsettes av Skatteetaten etter at leilighetene er ferdigstilt og ved første ligningsår. Normalt p.t. ca. 25 % av formuesverdien ved primærbolig og 100 % ved sekundærbolig. For mer informasjon eller beregning av ligningsverdi, se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no)

#### AREALOPPLYSNINGER:

I prislisten fremkommer kolonne for BRA-i for hver leilighet. I tillegg vil BRA-e, og TBA fremkomme på tegninger av de enkelte leilighetene

BRA-i (internt bruksareal) er målt innenfor leilighetens omsluttende vegger inklusiv bod og sjakter. BRA-E er eksternt bruksareal som for eksempel sportsbod. TBA er terrasse og balkongareal.

#### LOVANVENDELSE:

For de avtalene som inngås før ferdigstilling reguleres avtaleforholdet av Bustadoppføringslova (lov av 13. juni 1997). Avtaler som inngås etter ferdigstilling reguleres av avhendingsloven. Lovene kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler eller hentes ut på [www.lovdatab.no](http://www.lovdatab.no). Kontrakter vil til enhver tid følge gjeldende regelverk.

#### GARANTIER ETTER BUSTADOPPFØRINGSLOVA:

Handelen reguleres av Bustadoppføringslova. Selger skal, umiddelbart etter at avtale er inngått stille garanti etter Bustadoppføringslova § 12. Er det i avtalen tatt forbehold som beskrevet i bustadoppføringslova § 12 annet ledd, andre setning, er det tilstrekkelig at selger stiller garantien straks etter at forbeholdene er falt bort. Selger skal senest stille garanti før byggarbeidene starter. Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse.

Ved 5 % forskuddsinnbetaling i forbindelse med kontrakt vil påløpte renter tilfalle kjøper, dersom rentene til sammen ikke overstiger ½ rettsgebyr, blir renter ikke utbetalt. Dersom selger stiller garanti etter Bustadoppføringslova § 47 har selger rett til å disponere over alle innbetalinger av kjøpesummen fra kjøper. Når slik garanti blir stilt har ikke kjøper krav på renter av 5 % innbetalt beløp. Kjøper er ikke forpliktet til å betale noen del av kjøpesummen før selger har stilt garanti ifølge Bustadoppføringslova § 12.

#### FREMDRIFT OG BYGGETID:

Prosjektet har en anslått byggetid på ca. 23 måneder fra fysisk igangsettelse av byggarbeidene. Byggestart er i 2. kvartal 2025. Basert på dette er forventet overlevering estimert til 2. kvartal 2027. Oppgitte tidspunkter er foreløpige. Disse er ikke bindende og utløser ikke dagmulkt. Kjøper vil bli varslet om overtakelsesmåned ca. 3 måneder før overtakelsestidspunktet.

Endelig overtakelsesdato vil først bli gitt med 4 ukers skriftlig varsel fra Selger. Selger forbeholder seg retten til å kunne overlevere tidligere dersom fremdriften tillater det og dette synes hensiktsmessig.

#### FORBEHOLD:

Selger tar følgende forbehold

- Salgsmaal på 31 av 102 leiligheter oppnås
- Finansiering
- Selger tar forbehold om offentlig godkjenning av igangsettelsestillatelse iht. søknad.

Dersom selger ønsker å påberope seg noen av de ovennevnte forbehold må dette gjøres innen 30.6.2025. Det presiseres at dette er selgers forbehold og at disse ikke kan påberopes av kjøper(e), etter avtaleinngåelse. Ved selgers påberopelse av forbehold (ene) vil partene være fri fra avtalen og ethvert innbetalte beløp skal tilbakeføres til kjøper.

Utomhusarealene blir ferdigstilt så fort årstid og fremdrift tillater. Det vil således kunne være utomhusarbeider som gjenstår etter at leilighetene er innflyttet. Det tas forbehold om justering og endringer av fasader og utomhusplanen. Endringer av utomhusareal etter innflytting må godkjennes av styret.

Prosjektet er ikke detaljprosjektet. Den videre prosjekteringen kan medføre endringer som er nødvendige eller hensiktsmessige. Sjakter, EI – og VVS tekniske føringer blir eksempelvis ikke tegnet inn som en del av kontraksunderlaget. Vindusplassering/ – størrelse i den enkelte leilighet

kan avvike noe fra de generelle planer som følge av bl.a. den arkitektoniske bearbeidelsen av prosjektet.

Parkett anses som et levende materiale og vil dermed kunne bevege seg avhengig av årstid. Enkelte svikt og/mindre sprekker kan derfor oppstå som følge av dette. Utbygger tar intet ansvar for ovennevnte eller skader på parkett som følge av feil bruk eller for høy/lav temperatur på varmesystemet.

Mindre sprekker og riss i overgang tak/vegg og plateskjøter må påregnes. Dette som følge av bruk og naturlig tørking av bygget over tid. Videre vil det være synlig spiker – og spikerslag på listverk, karmen og geriker.

Alle tegninger, perspektiver, 3D tegninger, fotografier, skisser og modeller som er illustrert i prospektet og i salgsvedlegg er kun av illustrativ karakter og definerer på ingen måte det nøyaktige innhold eller omfang av selgers leveranse. De er kun ment som rettleidende illustrasjoner og er ikke målbare. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme avvik mellom prospekt, tegninger og ferdig produkt. Dette grunnet at det på tegningene fremgår møbler, fargevalg, bygningsmessige detaljer i og på leilighetene, utvendige detaljer og detaljer på fellesarealer som nødvendigvis ikke blir utført nøyaktig slik prospektet og salgstegningene viser. Detaljering i forhold til for eksempel brann og støy vil kunne endre noe på utseende av enkeltelementer.

Arealet av de enkelte leilighetene, rom, balkonger/terrasser er målt på tegningen og mindre avvik vil kunne forekomme. Selger tar forbehold om endringer grunnet offentlige pålegg som ikke er kjent på salgstidspunktet. Det tas forbehold om noe avvik på leilighetens planløsning/ areal, da detaljprosjektering ennå ikke er utført.

Byggherren tar forbehold om at utførelse og materialvalg kan endres under forutsetning av at prosjektets totale kvalitet ikke forringes. Hvis det er avvik mellom prospekt og den tekniske beskrivelsen er det den tekniske beskrivelsen som gjelder.

Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og ventilator inngår i leveransen. De øvrige hvitevarene inngår ikke, men kan kjøpes som tilvalg. Det er avsatt plass og tilrettelagt for tilkobling av kjøleskap, vaskemaskin og kondensørkrommel. Plantegningene er ikke gjengitt i målestokk og kan ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning eller møbler. Møbler og garderobeskap inngår ikke i leveransen.

Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betalingsbetingelser uten forvarsel for alle usolgte leiligheter gjennom hele salgsprosessen. Det tas forbehold om feil i prislisten. Alle oppgitte beløp er basert på nivå fra 8. mai 2024, og kan endres.

Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører borettslaget, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

Selger forbeholder seg retten til å forestå fordeling av boder og garasjeplasser på den måten som anses som hensiktsmessig.

Eventuelle andre forbehold fremgår i øvrig materiell vedlagt.

Det er tegnet fulltegningsforsikring i NBBL Fulltegningsforsikring AS for prosjektet. Dette innebærer at utbygger er forsikret mot tap for usolgte leiligheter.

Det tas forbehold om endring i offentlige skatter og avgifter.

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

#### BYGGEMÅTE/BEBYGGELSE:

Se leveransebeskrivelsen. Boligene bygges og ferdigstilles etter gjeldende TEK17.

#### ADKOMST:

Adkomst til parkeringskjeller er via Ryddinggangen. Eiendommen får innganger til boligene i Doktor Hansteinsgate, Hesselbergsgate og Tollbugata.

#### EIENDOMMEN / OFFENTLIGE PLANER:

Eiendommen har matrikkel gnr. 110, og bruksnummer 572 i Drammen kommune. Eiendommen er detaljregulert 20.09 2022, plan ID 0602416. Tomtestørrelsen vil etter endelig oppmåling og justeringer være ca. 3400 m<sup>2</sup>.

Vi har mottatt et nabovarsel vedr. Strømsø videregående skole om påbygg i sørenden av skolen /mot Ryddinggangen, i tillegg til nytt grøntareal forslag i området.

Eiendommen(e) i front av bygget (Doktor Hansteins gate 21, 21B og 23) er regulert til kombinert bebyggelse og anlegg i «detaljregulering for undergang fra Jernbanekaia til Ryddinggangen», Ikrafttredelsesdato 2020-11-17.

#### SERVITUTTER:

Det er tinglyst følgende servitutter på eiendommen.

#### HEFTELSE I EIENDOMSRETT:

#### 2016/959942-1/200 19.10.2016

#### BEST. OM ADKOMSTRETT

Rettighetshaver: KNR: 3301 GNR: 110 BNR: 115 Bestemmelse om fri adkomst i forbindelse med nødutgang. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører borettslaget, naboforhold eller andre forhold pålagt av myndighetene mv. Ved seksjonering eller deling av eiendommen vil disse fortsatt hefte i denne.

#### KJØPEKONTRAKT:

Når selger har akseptert kjøpers tilbud, er det inngått en bindende avtale mellom partene, og kjøper er da med de begrensninger som følger av Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (Bustadoppføringslova), forpliktet til å oppfylle avtalen. Kjøper vil normalt bli innkalt til kontraktsmøte innen en måned etter at selger har akseptert tilbudet. Det vil bli benyttet en standard kjøpekontrakt basert på bestemmelsene i Bustadoppføringslova.

#### TILVALGSMULIGHETER:

Det vil bli gitt mulighet for tilvalg/ tilleggbestillinger for å gjøre individuelle tilpasninger til leiligheten i henhold til tilvalgsliste. Tilvalgsliste vil bli utarbeidet av entreprenøren og eventuell avtale om endringer inngås med denne. Entreprenør vil sende ut informasjon om dette i god tid før innredningsarbeidene starter, utarbeide en tilvalgs meny, hvor priser og frister for beslutning vil fremkomme før eventuell gjennomgang med den enkelte kjøper. Tilvalg betales inn til meglerkonto og gjøres opp ved innflytting.

Det vil ikke være anledning til egeninnsats eller benytte andre leverandører enn det entreprenør har valgt, før etter overtagelse av leiligheten. Kostnader i forbindelse med tilvalg må også være innbetalt før overtagelse kan finne sted.

#### Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:

Selger skal sørge for ferdigattest/midlertidig brukstillatelse innen overtakelsesdato.

#### 1-ÅRS BEFARING:

Selger skal varsle om 1-års befaring, jfr. Bustadoppføringslova §16. Her vil leiligheten gjennomgås en gang til, og eventuelle rettmessige feil eller mangler rettes i henhold til frister som blir avtalt.

#### ENERGIMERKING:

Selger skal fremlegge energiattest før ferdigstillelse jf. forskrift om energimerking av

bygninger og energivurdering av tekniske anlegg (energimerkeforskriften § 7).

**SALGSDOKUMENTASJON:**

Kjøper forplikter seg til å sette seg inn i komplett salgsoppgave med vedlegg før inngåelse om avtale av kjøp.

**ADGANG TIL UMLEIE:**

Adgang til utleie eller «bruksoverlating» må godkjennes av styret. I henhold til hovedregelen i Burettslagslova § 5-5 må andelseieren ha bodd i leiligheten i minst ett av de siste to årene for at vedkommende kan leie ut boligen for en periode for inntil tre år.

**REKLAMASJONSTIDEN:**

Fristen for å reklamere på feil og mangler er 5 år fra overtakelsesdatoen. Det er likevel svært viktig at det reklameres innen rimelig tid etter at feilen eller mangelen oppdages. Dersom du ikke reklamerer innen fristen, kan ditt eventuelle krav bortfalle.

**VEDERLAG:**

Vederlag betales av selger med kr. 30.000,- + mva og oppgjørsgebyr kr. 5.000,- + mva pr enhet i henhold til avtale inngått med NBBO Eiendoms- megling AS. Selger dekker meglers utlegg. Personopplysningsloven: I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

**HVITVASKING:**

Megler plikter etter lov 1. juni 2018 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering å innberette mistenkelige pengeoverføringer og gjennomføre kundekontroll.

**SPESIELLE BETINGELSER:**

**Videresalg av kontrakt:**

Selger samtykker ikke i videresalg av kjøpekontrakten. Kjøper kan altså ikke lovlig overføre sine rettigheter etter kontrakten til andre før overtagelse.

**Avbestilling:**

Det gjøres oppmerksom på at bustadoppføringslova har bestemmelser som gir forbrukeren rett til avbestilling. Kjøper har rett til å avbestille hele leveransen før overtakelse har funnet sted. Avbestilling skjer mot full erstatning for selgers økonomiske tap som følge av avbestillingen. Jfr. Bustadoppføringslova kap. VI.

**FORBRUKERINFORMASJON VED INNGIVELSE AV AVTALE OM KJØP:**

Alle kjøpsbekreftelser skal være skriftlige og signert. Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Det må samtidig legges ved kopi av godkjent legitimasjon på kjøper (e). Innlevert avtale om kjøp er bindende for kjøper, og selger står fritt til å forkaste eller akseptere enhver kjøpsbekreftelse.

**Følgende dokumenter er en del av avtalen og vedlegg til kjøpekontrakten:**

- Avtale om kjøp av prosjektert bolig
- Komplette salgsoppgave/prospekt med leveransebeskrivelse, viktig salgsinfo, tegninger mv.
- Prisliste
- Utkast til vedtekter og husordensregler
- Grunnbokutskrift gnr. 110 bnr. 572 i Drammen kommune
- Eiendomsopplysninger fra Drammen kommune med blant annet reguleringsbestemmelser og kart
- Kopi av servitutt 05.04.2024, bestemmelse om adkomstrett. Dagboknr. 2016/959942 -1/200 m.fl.

Revidert 31.3.2025



# Romskjema – Leiligheter

Overflatebehandling leiligheter:

ROM	GULV	VEGGER		TAK	INNREDNING	DIVERSE
Vindfang/gang	Parkett, enstavs eik. Eikefarget list.	Sparklet og malt, lys farge.		Hvitmalt nedforet gipshimling. Listefritt	Ytterdør med FG godkjent sikkerhetslås. Hvitmalt glatt innerdør.	Automatisk døråpner/calling til hoveddør med videoskjerm
Kjøkken				Hvitmalt. Listefritt.	Kjøkkeninnredning fra anerkjent leverandør. Se leveransebeskrivelse for omfang og hvitevarer med utstilling i Drammen. Mulighet for tilvalg. Malt vegg mellom benk og overskap	Ventilator i overskap eller på vegg. Kran i krom. Lys under overskap, med led stripe eller spotter.
Hovedsoverom					Det leveres ikke skap, men kan tas som tilvalg. Glatt hvitmalt innerdør med matt krom vrider.	
Soverom 2 og 3 og 4					Ingen innredning. Hvite glatte innerdører, type Nordic el. tilsv., med matt krom vrider.	
Stue						
Bad	Grå gulvflis 60x60 cm. 5x5cm i dusjområde.	Grå veggflis 60 x 60		Hvitmalt nedforet gipshimling eller stål himling hvitmalt.	Baderomsinnredning i hht tegning for den enkelte leilighet. Skuffer i servantskap med speil over innredningen. Dusjvegger 90 x 90 cm i herdet klart glass med alufargede profiler. Dusjarmatur montert på glidestang på vegg i stålfarge på glidestang, slange og dusjhode. Dusjveggene kan slås inn mot vegg. Hvitt vegghengt toalett m/sete. Glatt hvitmalt innerdør, med matt krom vrider. Soft close toalettsete	Det levers 4 innfelte spotlights i tak. Stikk monteres ved siden av speil.  NB! Baderommene kan leveres som prefabrikerte bad.
Gjestetoalett	Gulvflis	Malt		Hvitmalt. Listefritt.		Servant og speil.
Terrasse/balkong	Trykkimpregnert tregulv med inspeksjonslem til sluk på takterrasser.  Glattet betong for øvrig på balkonger.  Betongheller på markterrasse.	Rekkverk med glass.				Utelampe down light og stikk på terrasse.

Der det leveres listverk rundt vinduer og dører er det synlige spikerhoder/stifter etter montering.

# Romskjema – Fellesarealer

ROM	GULV	VEGGER		TAK	INNREDNING	DIVERSE
Hovedinngangsparti	Fliser	Malt		Malt		Ringetablå / dørcalling med bilde og lydoverføring (videokamera) ved hovedinngangsdører. Skjerm med videooverføring i leilighet.
Trapper fra nederste kjelleretasje til toppetasje bolig	Fliser i inntrinn og opptrinn			Nedforet himling på etasjerepos		Stikkontakt i hver etasje
Hovedrepos og korridorer	Banebelegg			Nedforet himling på etasjerepos		Bevegelsesstyrt Belysning og stikk ved behov.
Tekniske rom				Malt	Vaskekum med kaldt og varmt vann. Belysning og stikk.	
Bøttekott						
Garasje	Betong overflate stålglatet og støvbundet	Kvistet, sårbehandlet og støvbundet betong med hvitfarge. Malt leca.		Garasjehimling eller støvbundet betong med hvitfarge	Bevegelsesstyrt belysning. Synlighetsmerking av farepunkter.	App styrt åpning og skiltgjenkjenning P-plasser merkes med striper og nr.
Sportsboder i garasje	Støvbundet stålglatet betong/sparkel	Tett vegg opp til 2,1 m på dørside. Netting over dør og mellom boder.		Støvbundet	Enkel belysning i hver bod	Sylinderlås eller hengelås i boddør tilpasset systemnøkkel til den enkelte leilighet.
Sluse mellom garasje og korridor/trappehus	Fliser	Malt		Systemhimling	Belysning som trapperom	
Søppelrom boliger	Epoxy belegg			malt	Sluk og stikk. Enkel belysning bevegelsesstyrt/ tidsstyrt.	
Ventilasjonsrom/ teknisk rom	Banebelegg med oppkant	Støvbundet med hvitfarge		Himling med nødvendig isolering og malte behandlede overflater.	Enkel belysning bevegelsesstyrt/ tidsstyrt	
El/tavlerom	Epoxy malt betong			Himling med nødvendig isolering og malte flater		

# Ved kjøp av bolig i Deciliteren Borettslag får du stor frihet til valg av finansieringsløsning og form.

## Betal hele kjøpesummen – ingen fellesgjeld

Ønsker du en bolig med lave felleskostnader som ikke påvirkes av rentenivået er dette løsningen for deg. Du betaler hele kjøpesummen, enten ved bruk av egenkapital eller som en kombinasjon av egenkapital og eget pantelån. På denne måten oppnår du stor fleksibilitet.

Ta kontakt med megler for informasjon om finansiering.

## Betal kun innskuddet og betjen fellesgjelden via felleskostnadene

Ønsker du å ha minst mulig privat gjeld og en fellesgjeld med gunstige betingelser? Da er dette løsningen for deg. Fellesgjelden betjenes gjennom felleskostnadene dine, og følger boligen. Det vil si at den overføres til ny eier den dagen du selger boligen.

Fellesgjelden er etablert med en avdragsfri periode på 15 år. Det vil si at det kun betales renter frem til den avdragsfrie perioden utløper.

Dersom man ønsker det, kan man på et senere tidspunkt foreta en individuell nedbetaling av andel fellesgjeld ved terminforfall på borettslagets lån.

Dette kan du lese mer om under fellesgjeld i viktig salgsinformasjon.

## MILJØPROFIL

Deciliteren er bygget med en tydelig miljøprofil. Det er benyttet materialer som er robuste for å minimere skader, slitasje og vedlikehold. Blant annet er alle vinduer aluminiumbelagte. Taket etableres som et levende og miljøvennlig sedumtak, som i tillegg til å gi en naturlig overvannshåndtering, gir bygningen et grønt og levende tak.

Gjennom å spare energi sparer vi miljøet. Derfor har Deciliteren gode systemer for å utnytte energien så godt som mulig. Hovedtyngden av oppvarmingsbehovet og alt varmtvann kommer fra et fjernvarmeanlegg som benytter fornybar energi. I tillegg er det lagt opp til individuell energimåling, slik at hver enkelt leilighet kan holde kontroll på eget energibruk. I fellesarealer benytter vi energieffektiv led-belysning, som gir lavere strømforbruk, bedre lyskvalitet og lavere klimaavtrykk.

Vi ønsker å legge til rette for at du enkelt kan velge miljøvennlige transportmidler. Derfor har vi etablert sykkelparkering innendørs som også har mulighet for parkering av lastsykler.

I garasjekjelleren er infrastrukturen for elbillading på plass, slik at du enkelt kan velge elbillader som tilvalg. Deciliteren bygges også i umiddelbar nærhet til kollektivtilbud som gjør det enklere for deg å velge transport som skåner miljøet.

Et godt bomiljø er viktig for at du skal trives i Deciliteren. Derfor har vi valgt å bygge et eget møterom som gir gode muligheter for sosiale sammenkomster som styrker bofellesskapet. I tillegg blir det flotte møteplasser både på bakkeplan og på taket. Gjennom forretningsføreravtalen med NBBO er også styret sikret god rådgivning og gode systemer, for å legge til rette for at du skal trives i Deciliteren.



# Seks gode grunner til å kjøpe ny leilighet

Å flytte inn i en splitter ny leilighet er en herlig følelse. Her ligger ingen rester fra noen annens liv, verken i skuffer eller skap – dette er skapt kun for deg. For dine drømmer, dine minner og din fremtid. For din smak og din personlighet.

Det å velge en splitter ny leilighet fremfor en brukt gir deg i tillegg mange fordeler. Liker du ikke budrunder og er glad i forutsigbarhet. Da er en ny bolig tingen for deg. Med moderne standard og gode planløsninger får du drømmeboligen din helt uten å måtte tenke på vedlikehold og uforutsette kostnader.

1. Fast kjøpesum og ingen økning i løpet av byggetiden.
2. Mulighet til å påvirke leilighetens standard ved personlige tilvalg gjør at du i stor grad kan skreddersy ditt nye hjem.
3. Energieffektive, kostnadsbesparende og lydisolerte bygg med høye krav til teknisk utførelse.
4. Garantibefaring omtrent ett år etter ferdigstillelse og reklamasjonsperiode i fem år etter overtakelse.
5. Trygghet: NBBO har mer enn 75 års erfaring med bygging og forvaltning av boliger. Det gir oss en unik kunnskap og erfaring som bidrar til å gi deg et trygt og godt hjem.
6. Lave omkostninger.

## Kontakt megler



**Fabian N. Paus**  
Eiendomsmegler MNEF  
fabian@nbbo.no  
**452 41 944**

**nbbo**  
Eiendomsmegling

Nedre Torggate 7, 3015 Drammen  
Tlf. 32 21 15 10  
nbboeiendom.no

Nettside prosjekt: [deciliteren.no](http://deciliteren.no)  
Eiere av utbyggingselskapet: Fevang AS og NBBO  
Entreprenør: Alento AS  
Arkitekt: Arkitektkompaniet

Profil og layout: vY Communication  
Foto: Inviso  
Tekst: Lars-Johan Solheim Grann  
Redaktør: NBBO v/ Ingrid Holst Nissen



Deciliteren.no

nbbo | **FEVANG**