





# Vidsyn over Konnerud!

**Konnerud Senter Panorama** består av 74 leiligheter i ulike størrelser.



Illustrasjon – avvik kan forekomme



# Konnerud Senter Panorama – stedet der vi vil bo!

Vi er mange som har et hjerte som banker for Konnerud. Stedet vårt, som folk vil flytte til, men som ingen vil flytte fra. Derfor er vi stolte av å presentere **Konnerud Senter Panorama**, en ny unik mulighet for deg som ønsker å bo i en moderne leilighet med god standard, romslig terrasse og vid utsikt – midt i hjertet av Konnerud, selvsagt.







## Innhold

4	Konnerud Senter Panorama – stedet der vi vil bo
8	Valget er ditt
10	Gjennomført stil
12	Lokale arkitekter
14	Høy kvalitet i alle rom
16	Ditt personlige preg
18	Ta heisen til shopping, trening og servering
20	Tilrettelagt for en aktiv livsstil
22	Raskt til sentrum – når du ønsker
24	Kvalitetskjøkken tilpasset din stil
30	Utomhusplan
32	Planoversikt
36	Plantegninger
68	Byggebeskrivelse
72	Salgsoppgave
80	Budsjett fellesutgifter

Forslag til vedtekter Borettslag (separat vedlegg).  
Forslag til vedtekter Garasjesameie (separat vedlegg).  
Reguleringsbestemmelser (kontakt megler).  
Utkast kjøpekontrakt (separat vedlegg).





## Valget er ditt

**Konnerud Senter Panorama** består av 74 leiligheter fordelt på tre leilighetsbygg som bygges i tilknytning til Konnerud Senter. Alle leilighetene har gode verandaer med flott utsyn utover landskapet. Du kan velge mellom mange ulike størrelser, fra ca. 38–178 m<sup>2</sup>. Den gode variasjonen i leilighetstyper, gjør det enkelt å finne en leilighet som passer for akkurat deg og dine behov.







Illustrasjon – avvik kan forekomme



Camilla Christensen, Frame Arkitektur AS

## Gjennomført stil

På **Konnerud Senter Panorama** er ingenting overlatt til tilfeldighetene. Vi har nemlig samarbeidet med interiørarkitekt Camilla Christensen fra Frame Arkitektur AS, for å skape en lekker og gjennomført stil i leilighetene. Resultatet er et helhetlig hjem, hvor detaljer, farger og materialer sammen skaper en følelse av sofistikert harmoni.









Illustrasjon – avvik kan forekomme

## Høy kvalitet i alle rom

Det skal føles godt å flytte inn i en splitter ny og moderne leilighet. På **Konnerud Senter Panorama** er alt designet for at du skal trives fra første stund. Alle leilighetene nyter godt av egen balkong med vidsyn over Konnerud. Planløsningen er utformet med store vinduer, som gir en luftig følelse og slipper mye dagslys inn i boligen. Velkommen hjem!



Illustrasjon – avvik kan forekomme



Illustrasjon – avvik kan forekomme



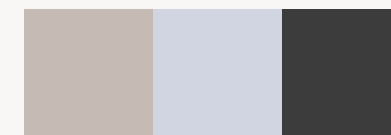
Illustrasjon – avvik kan forekomme





## Ditt personlige preg

Leilighetene har en tidløs og moderne stil, som du enkelt kan sette ditt personlige preg på. Noen lengter etter et hjem med rene linjer og lyse farger, mens andre drømmer om vegger i mørkere, mer sofistikerte nyanser. Uansett hvilken stil du velger, kan vi garantere deg et hjem hvor du kan senke skuldrene og nyte tilværelsen.





## Ta heisen fra leiligheten til shopping, trening og servering!

Bo i direkte tilknytning til Konnerud Senter, bydelens naturlige samlingssted for handel. Gå tørrskodd fra leiligheten til et stort servicetilbud og gode møteplasser – året rundt.

På senteret finner du flere spisesteder, apotek, matbutikk og interiørforretninger, legesenter, frisør, neglsalong, bank og treningscenter.



Illustrasjon – avvik kan forekomme





## Tilrettelagt for en aktiv livsstil

Fra **Konnerud Senter Panorama** har du tilgang til alt det vi setter pris på med Konnerud. Her har du naturen, idrettsmulighetene, det sosiale livet og det gode servicetilbudet tett på. Samtidig slipper du å tenke på vedlikehold og snømåking – det gir deg mer tid til å prioritere det du selv vil gjøre. I skogen finner du milevis med ski- og turløyper, samt deilige badevann hvor du kan ligge og dulle en varm sommerkveld.





## Raskt til sentrum – når du ønsker

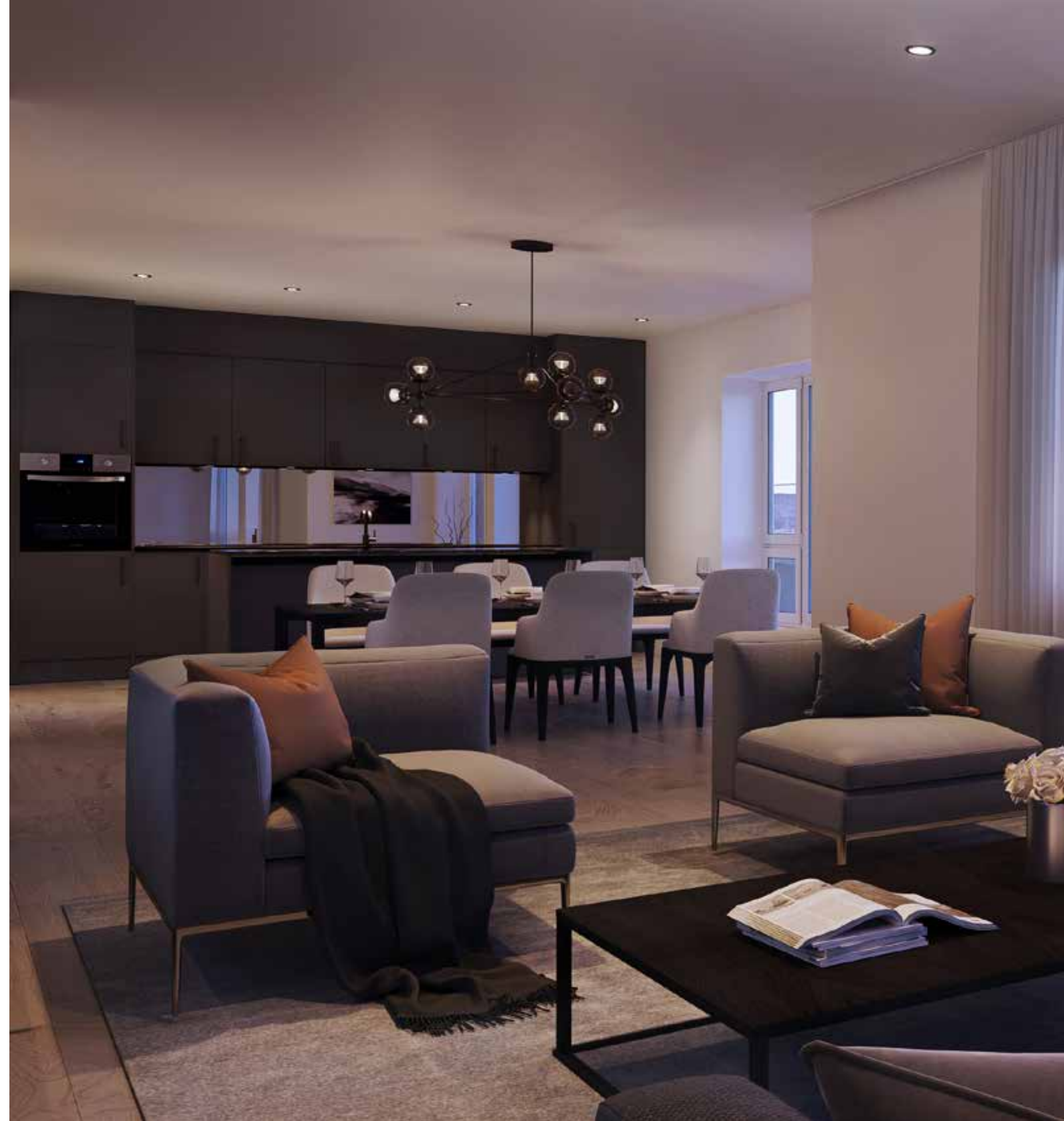
Ønsker du å bruke det rike tilbudet i Drammen sentrum, er det bare å hente bilen i garasjeanlegget, eller hoppe på en av de mange bussene som frakter deg til og fra sentrum. Her finner du et stort utvalg av restauranter, utesteder, shoppingmuligheter og et yrende kulturliv.





## Kvalitetskjøkken tilpasset din stil

Et godt kjøkken er hjemmets hjerte. Derfor er hver leilighet utstyrt med et omfangsrikt kjøkken fra Crown Imperial, en ledende engelsk produsent som er kjent for sin eleganse, lange håndverkstradisjoner og høye kvalitet. Kjøkkenet er tilgjengelig i flere ulike modeller, alle med integrerte hvitevarer, og vår interiørarkitekt har satt sammen tre ulike stilpakker du kan velge mellom.







## Nordic

Her får du et kjøkken i nordisk stil, med hvite, matte høyskap og underskap. Overskapene er i eik naturell som matcher gulvet. Veggfargen er Jotun Curious Mind, NCS 3309-Y10R, som rammer inn det hele på en elegant måte.



## Misty Grey

Her får du et kjøkken i lys grå, delikat innredning med matchende benkeplate. Alt er ton-i-ton med sorte grep. Veggfargen er Jotun Dunkel, NCS 4203-G83Y, som forsterker den sobre følelsen.





## Black Concrete

Her får du et kjøkken i mørk grå innredning med matchende benkeplate. Alt er ton-i-to med sorte grep. Veggfargen er Jotun Dempet sort, NCS 8500-N, som gir det hele en lekker helhet.





# Utomhusplan





# Planoversikt

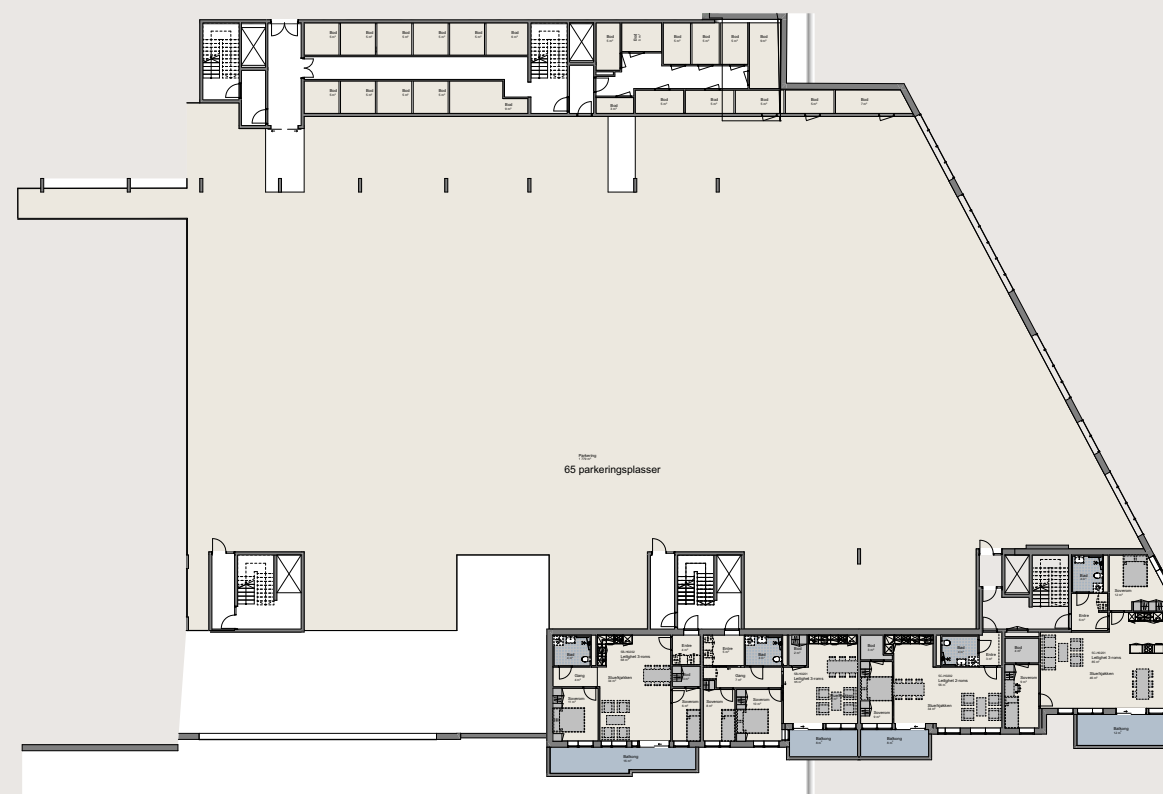
Plan 1



Plan 3



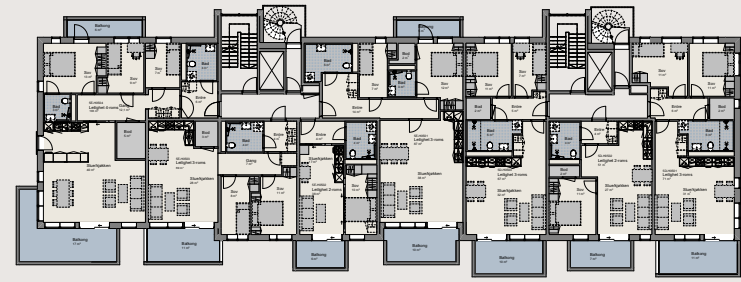
Plan 2



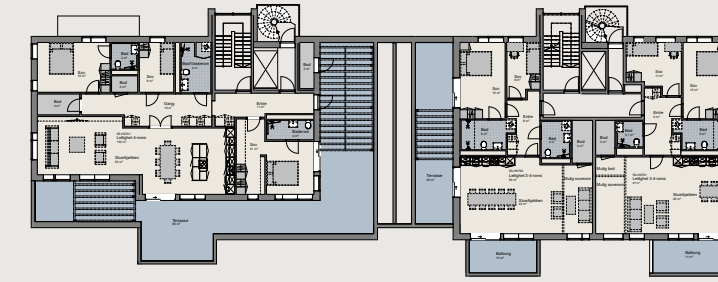
Plan 4



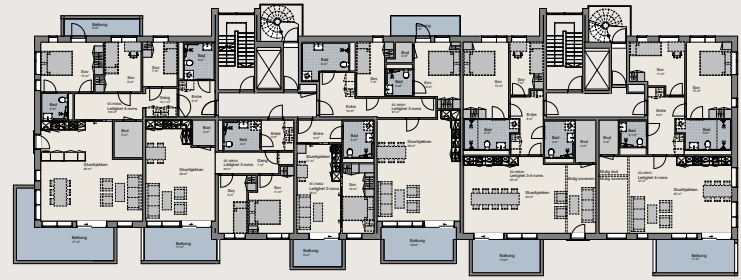
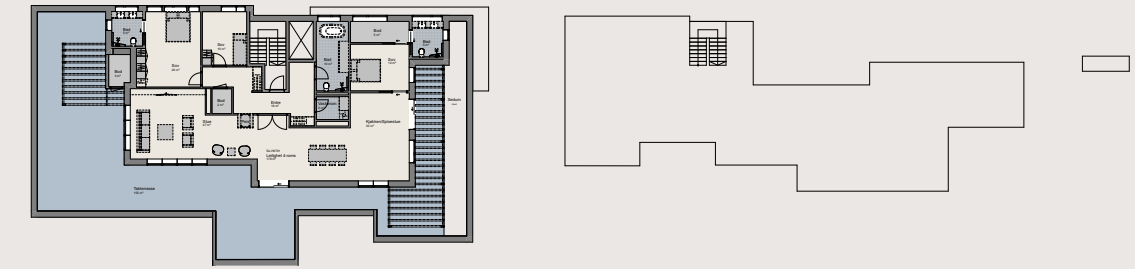




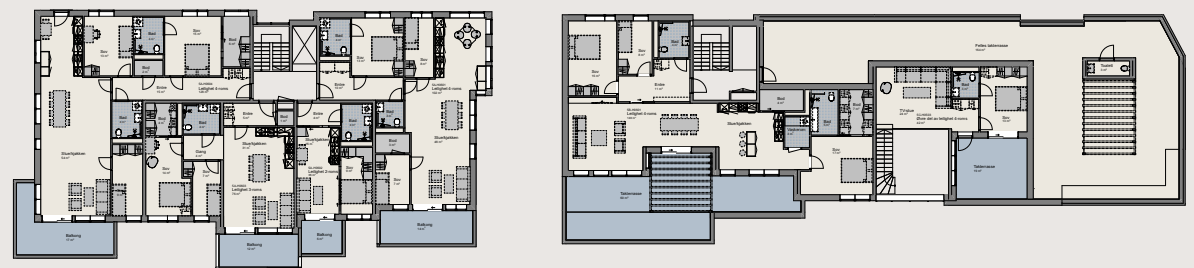
Plan 5



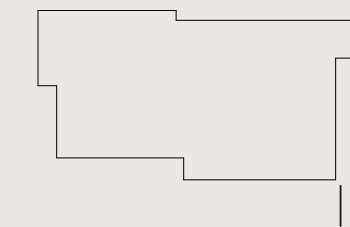
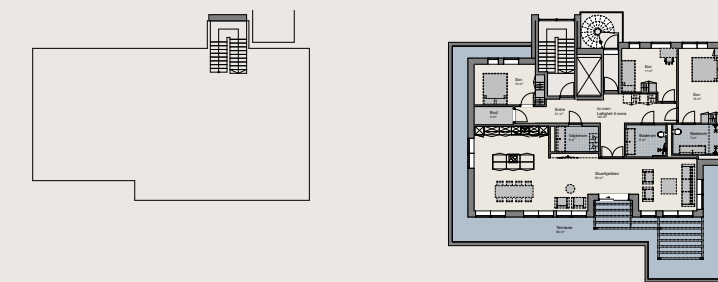
Plan 7



Plan 6

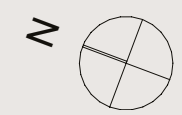
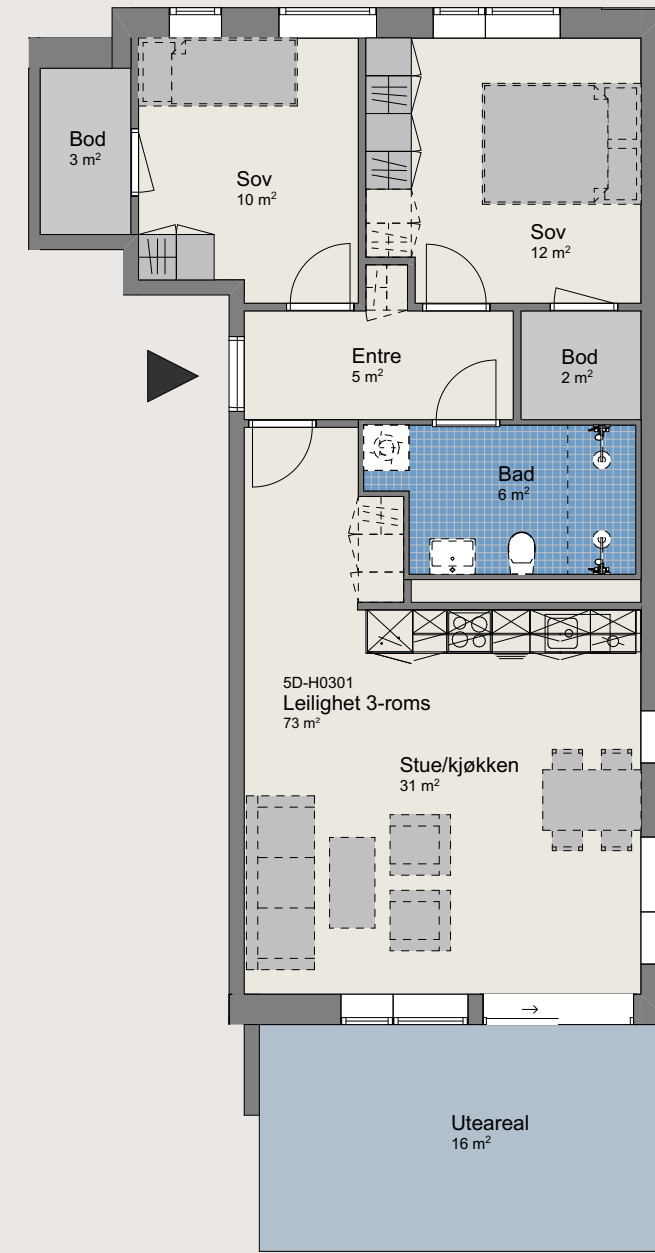


Plan 8



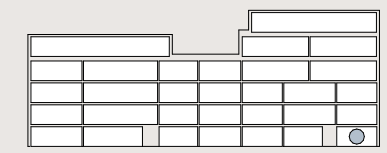


# Plantegninger

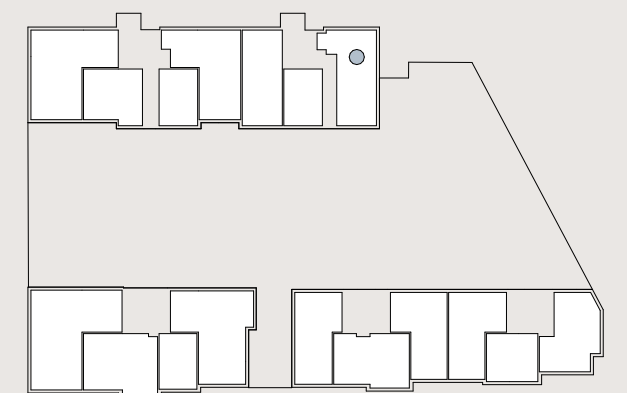


## Leilighet 5D-H0301

Soverom: 2  
BRA: 73 m<sup>2</sup>  
P-rom: 68 m<sup>2</sup>

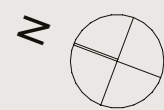
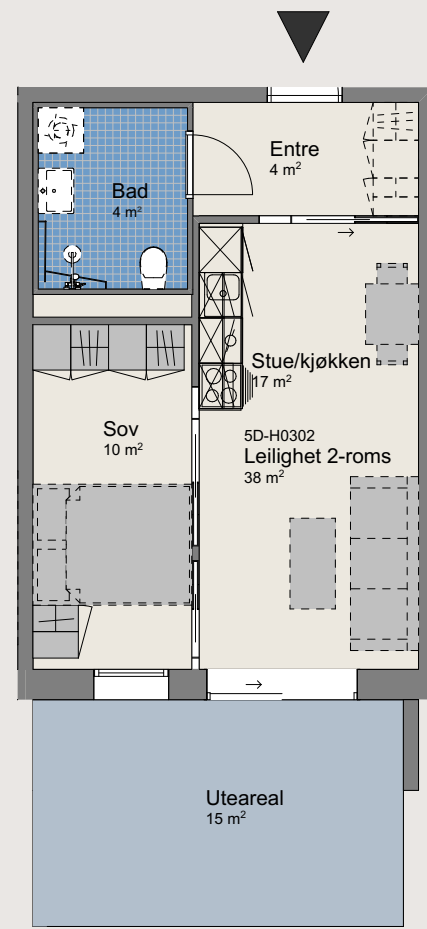


Fasadeoppriss 1:1000



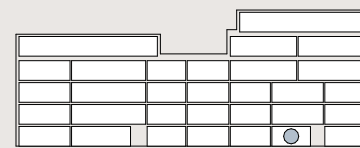
Planutsnitt 1:1000



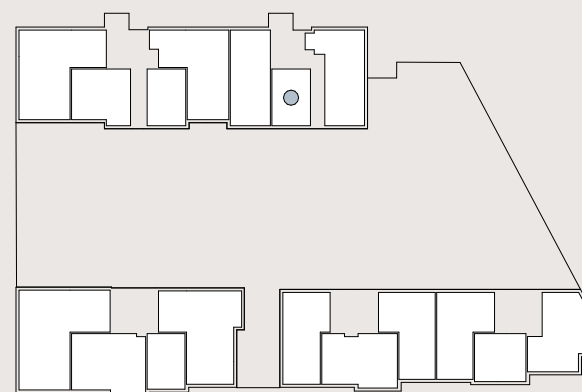


## Leilighet 5D-H0302

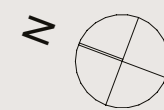
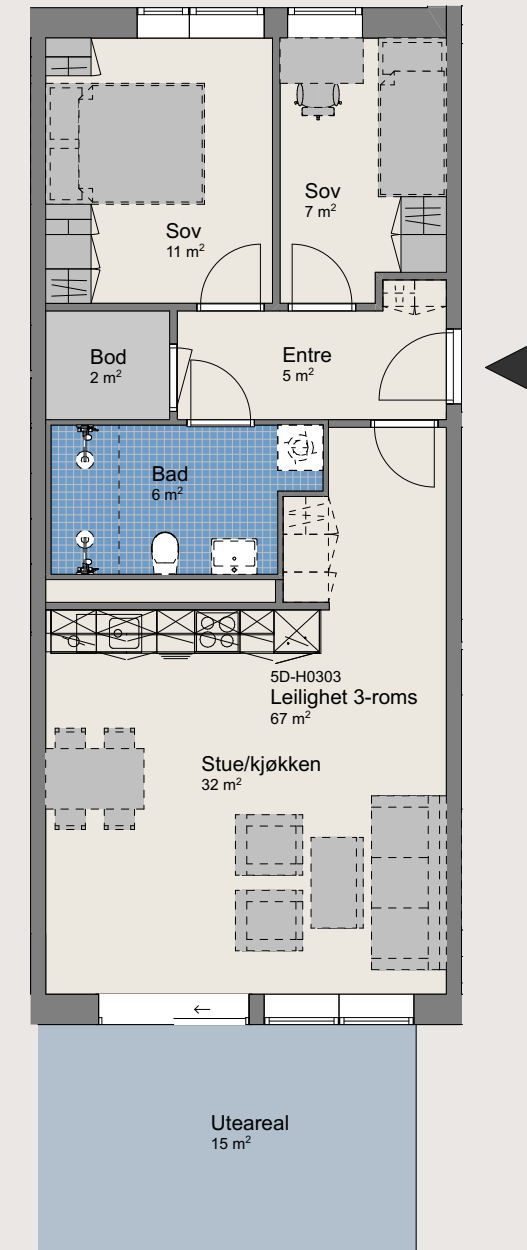
Soverom: 1  
 BRA: 38 m<sup>2</sup>  
 P-rom: 38 m<sup>2</sup>



Fasadeoppriss 1:1000

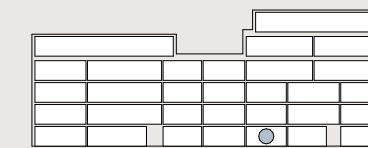


Planutsnitt 1:1000

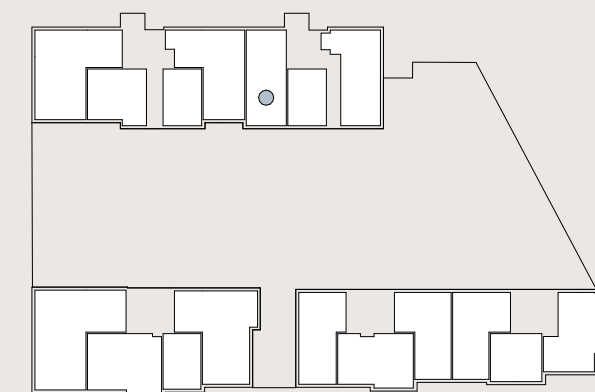


## Leilighet 5D-H0303

Soverom: 2  
 BRA: 67 m<sup>2</sup>  
 P-rom: 65 m<sup>2</sup>

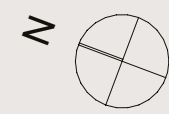
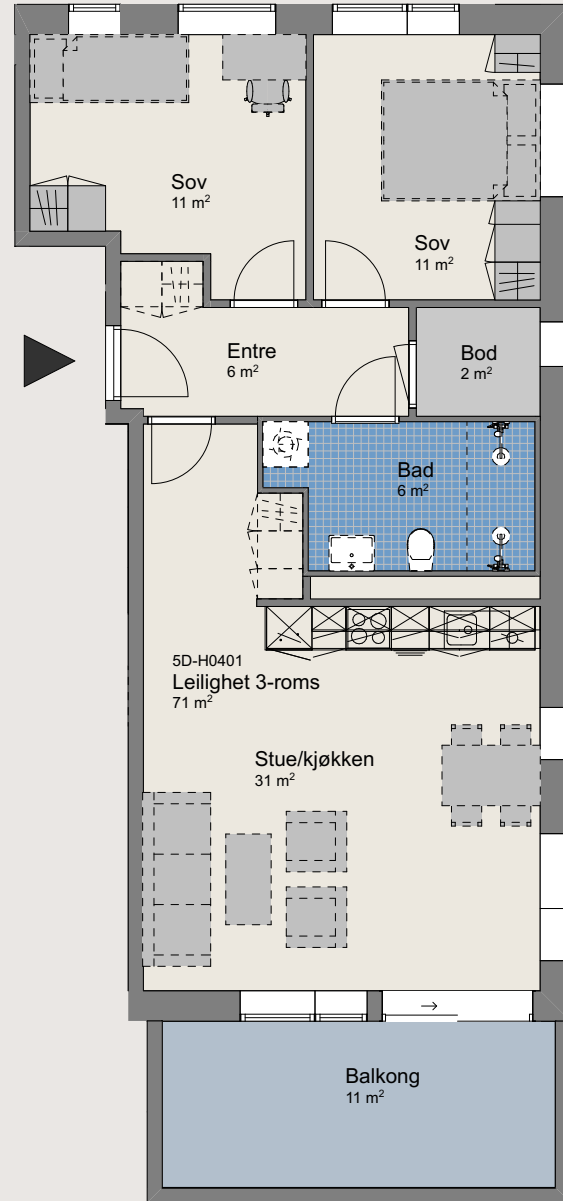


Fasadeoppriss 1:1000



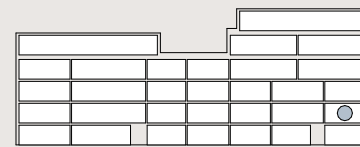
Planutsnitt 1:1000



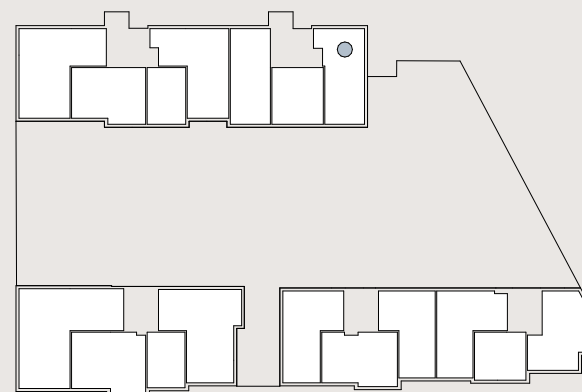


## Leilighet 5D-H0401

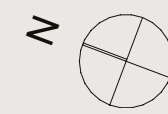
Soverom: 2  
 BRA: 71 m<sup>2</sup>  
 P-rom: 69 m<sup>2</sup>



Fasadeoppriss 1:1000

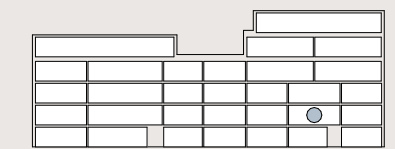
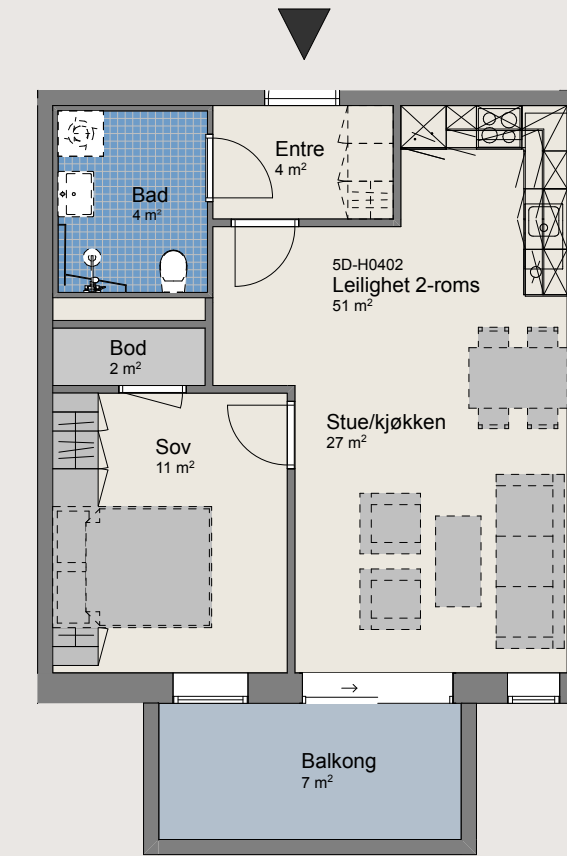


Planutsnitt 1:1000

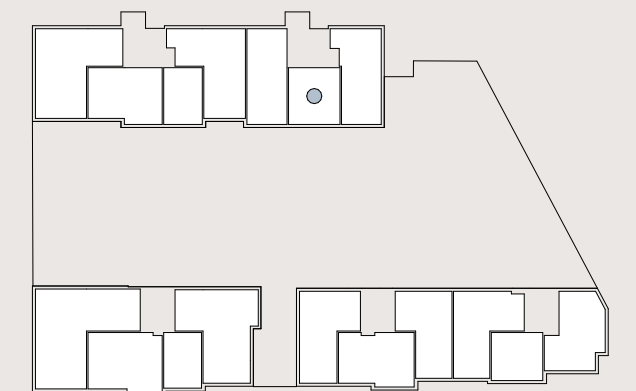


## Leilighet 5D-H0402

Soverom: 1  
 BRA: 51 m<sup>2</sup>  
 P-rom: 49 m<sup>2</sup>

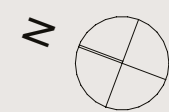
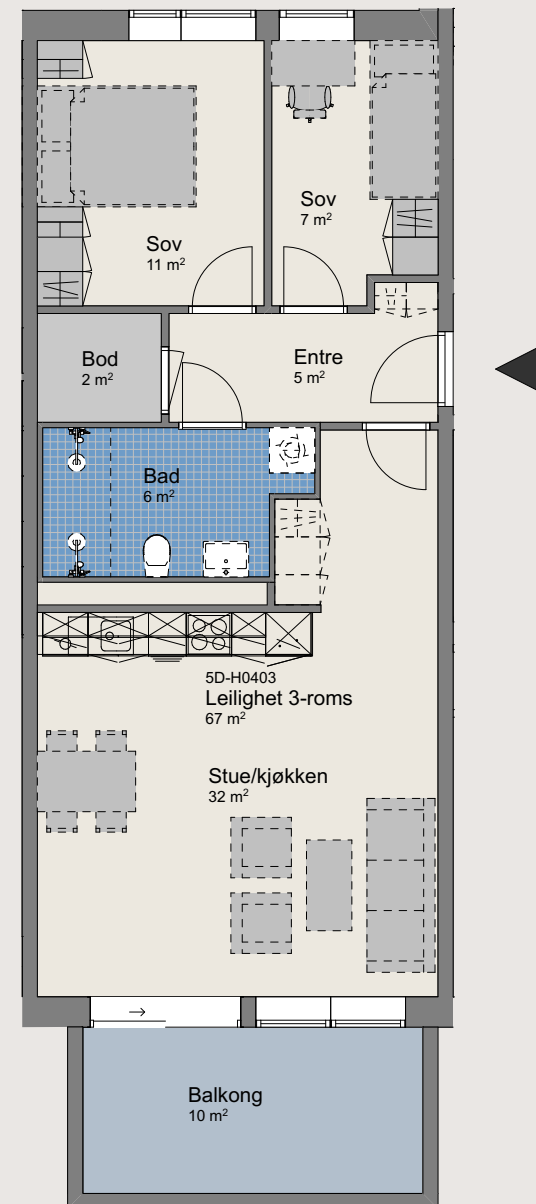


Fasadeoppriss 1:1000



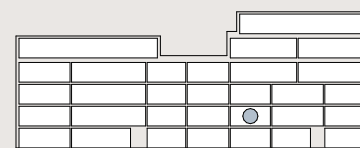
Planutsnitt 1:1000



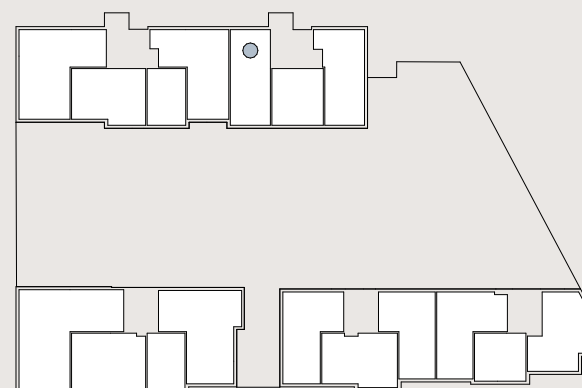


## Leilighet 5D-H0403

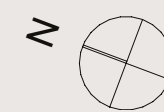
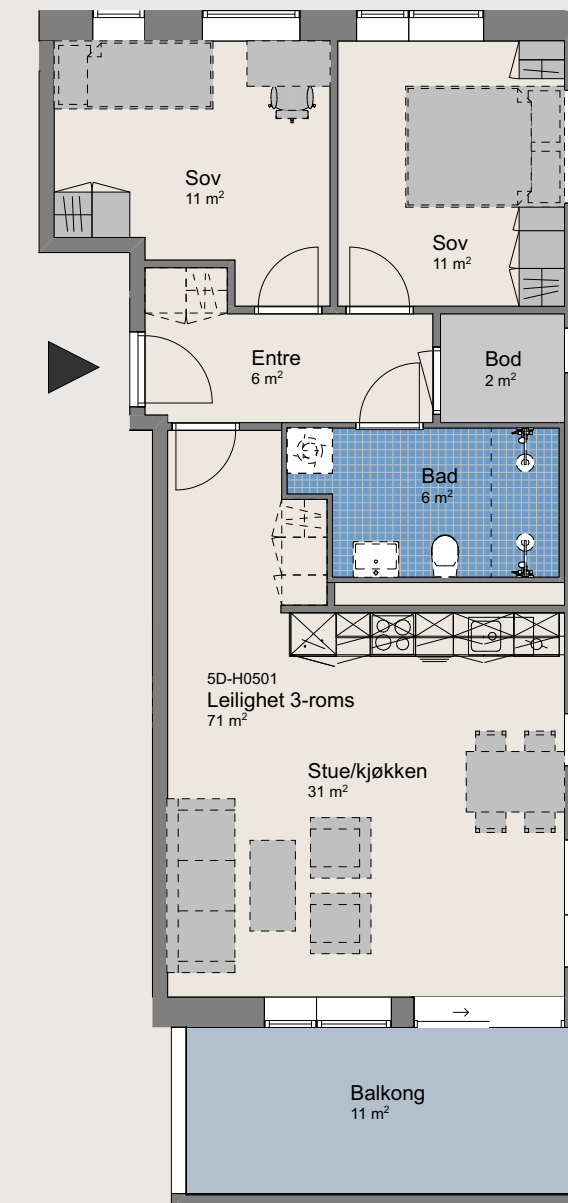
Soverom: 2  
 BRA: 67 m<sup>2</sup>  
 P-rom: 65 m<sup>2</sup>



Fasadeoppriss 1:1000

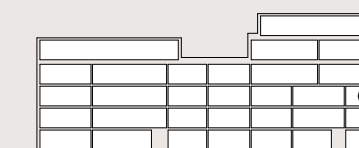


Planutsnitt 1:1000

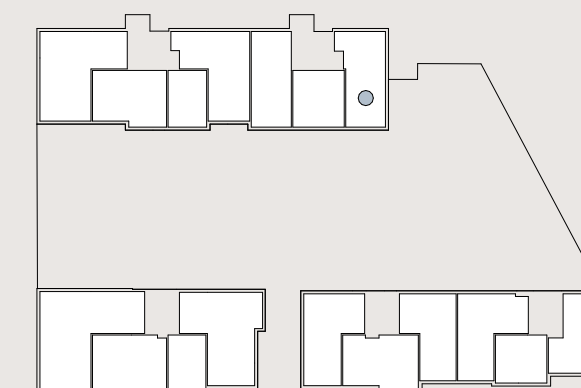


## Leilighet 5D-H0501

Soverom: 2  
 BRA: 71 m<sup>2</sup>  
 P-rom: 69 m<sup>2</sup>

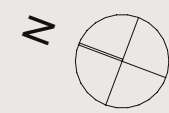
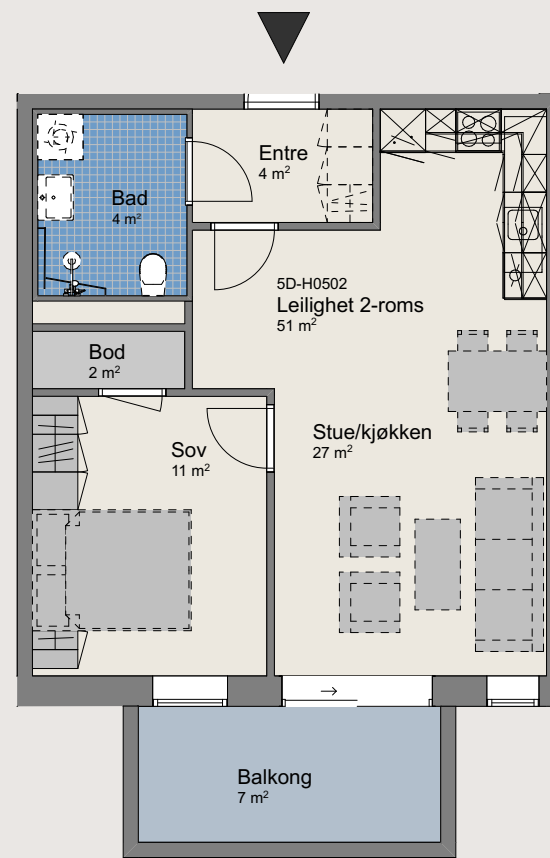


Fasadeoppriss 1:1000



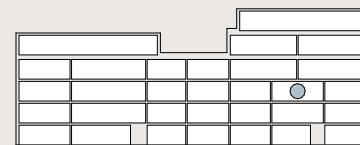
Planutsnitt 1:1000



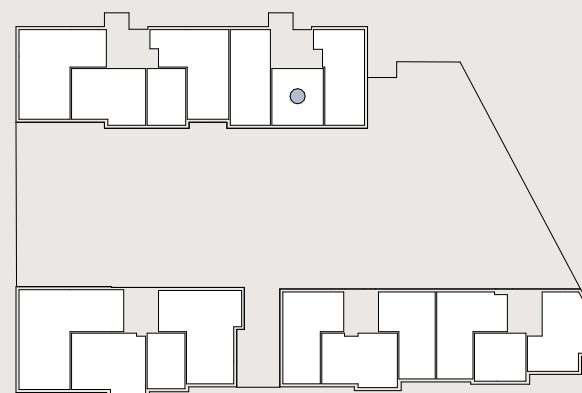


## Leilighet 5D-H0502

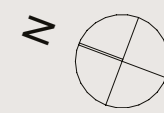
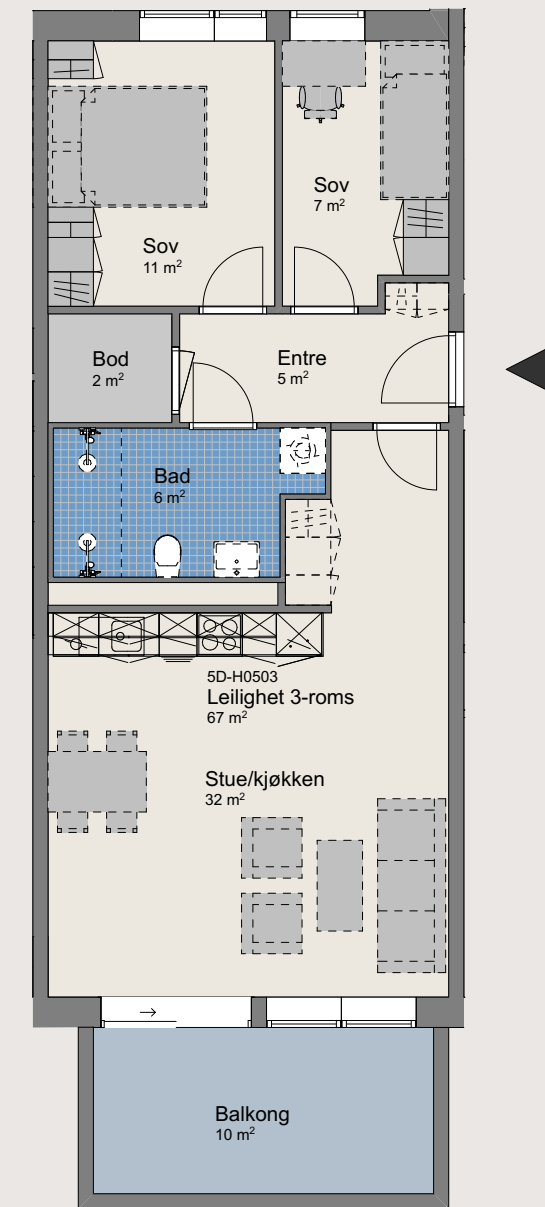
Soverom: 1  
 BRA: 51 m<sup>2</sup>  
 P-rom: 49 m<sup>2</sup>



Fasadeoppriss 1:1000

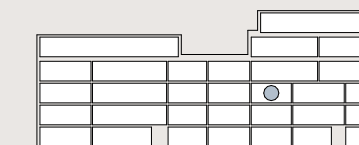


Planutsnitt 1:1000

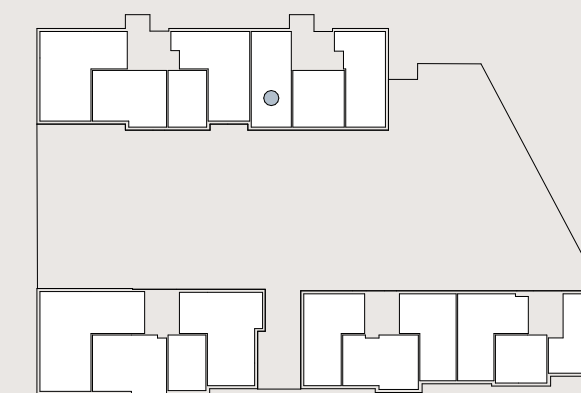


## Leilighet 5D-H0503

Soverom: 2  
 BRA: 67 m<sup>2</sup>  
 P-rom: 65 m<sup>2</sup>

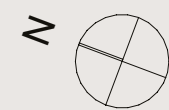
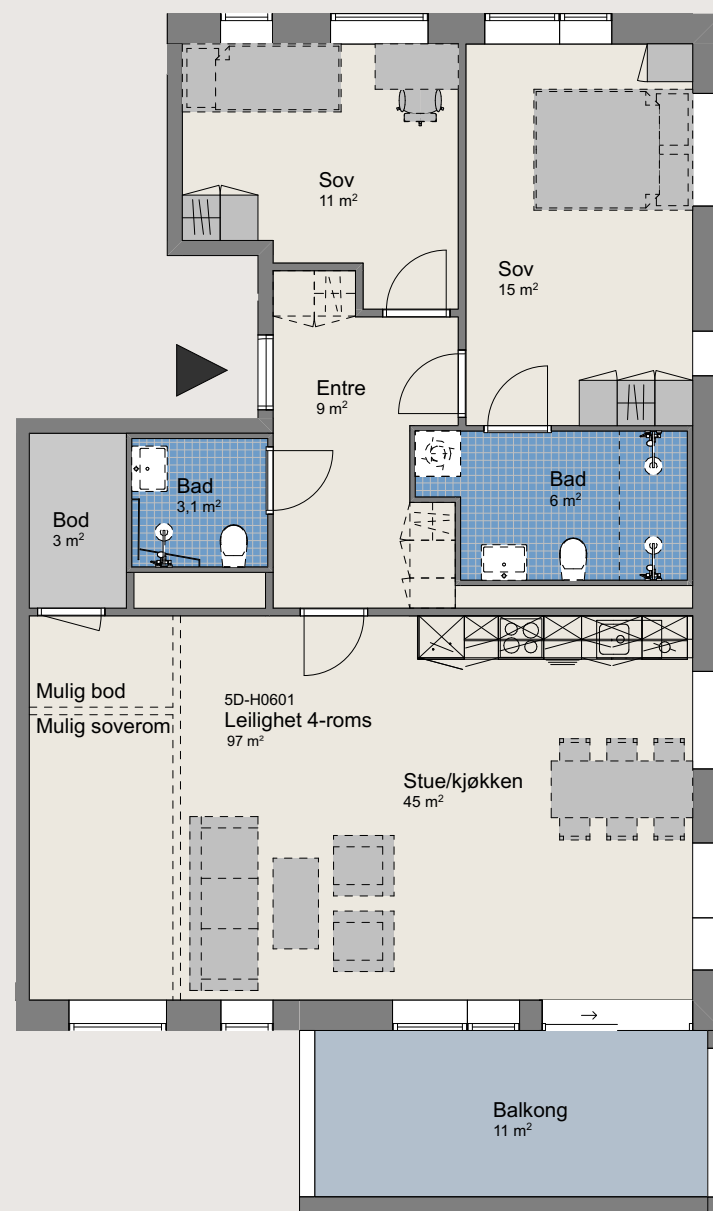


Fasadeoppriss 1:1000



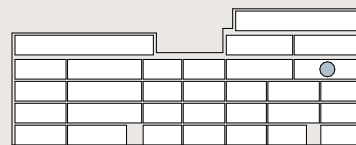
Planutsnitt 1:1000



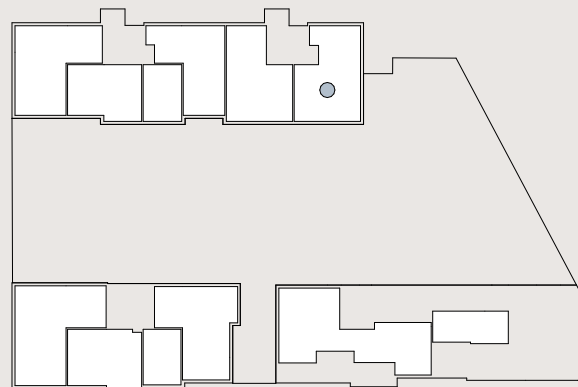


## Leilighet 5D-H0601

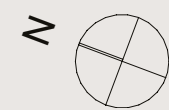
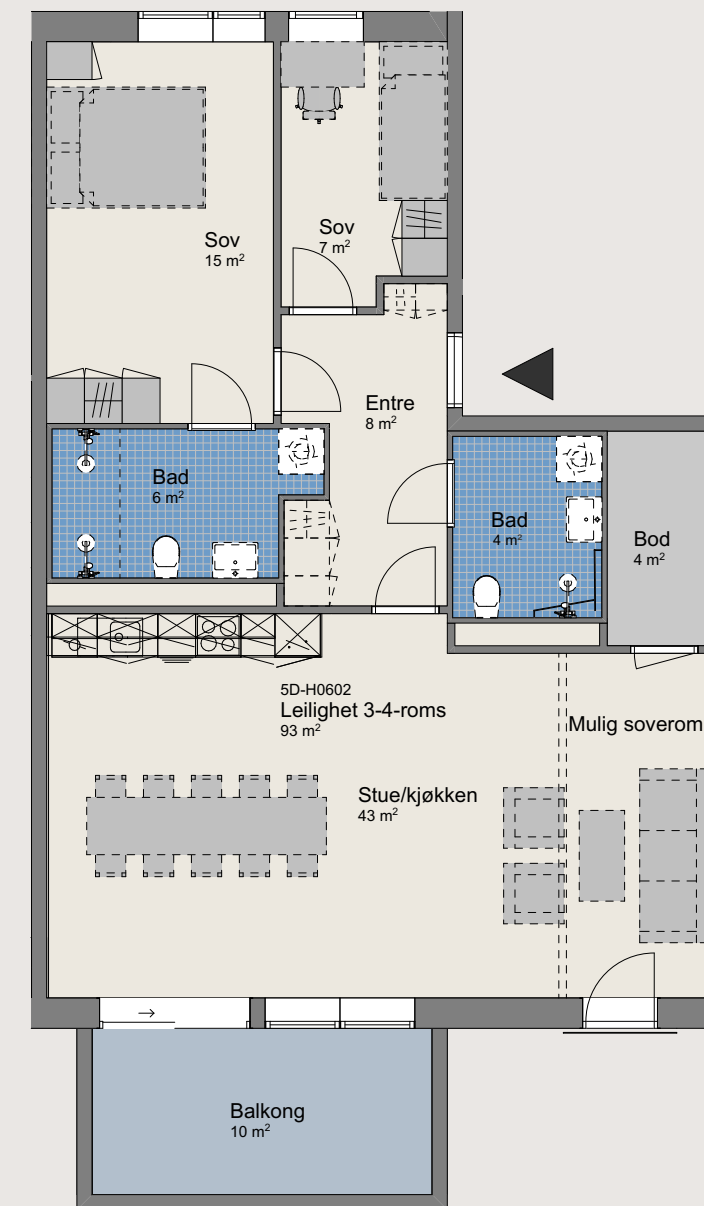
Soverom: 2-3  
 BRA: 97 m<sup>2</sup>  
 P-rom: 94 m<sup>2</sup>



Fasadeoppriss 1:1000

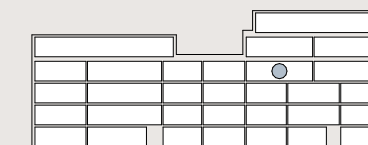


Planutsnitt 1:1000

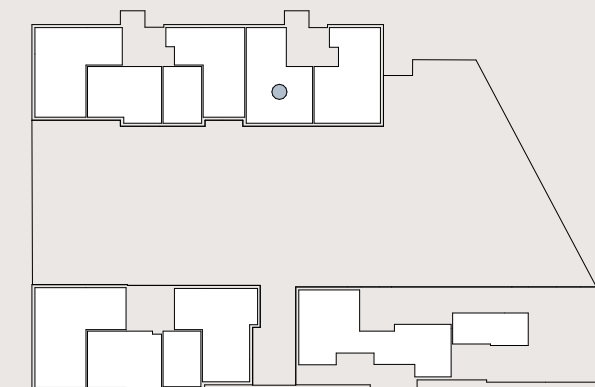


## Leilighet 5D-H0602

Soverom: 2-3  
 BRA: 93 m<sup>2</sup>  
 P-rom: 89 m<sup>2</sup>

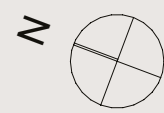
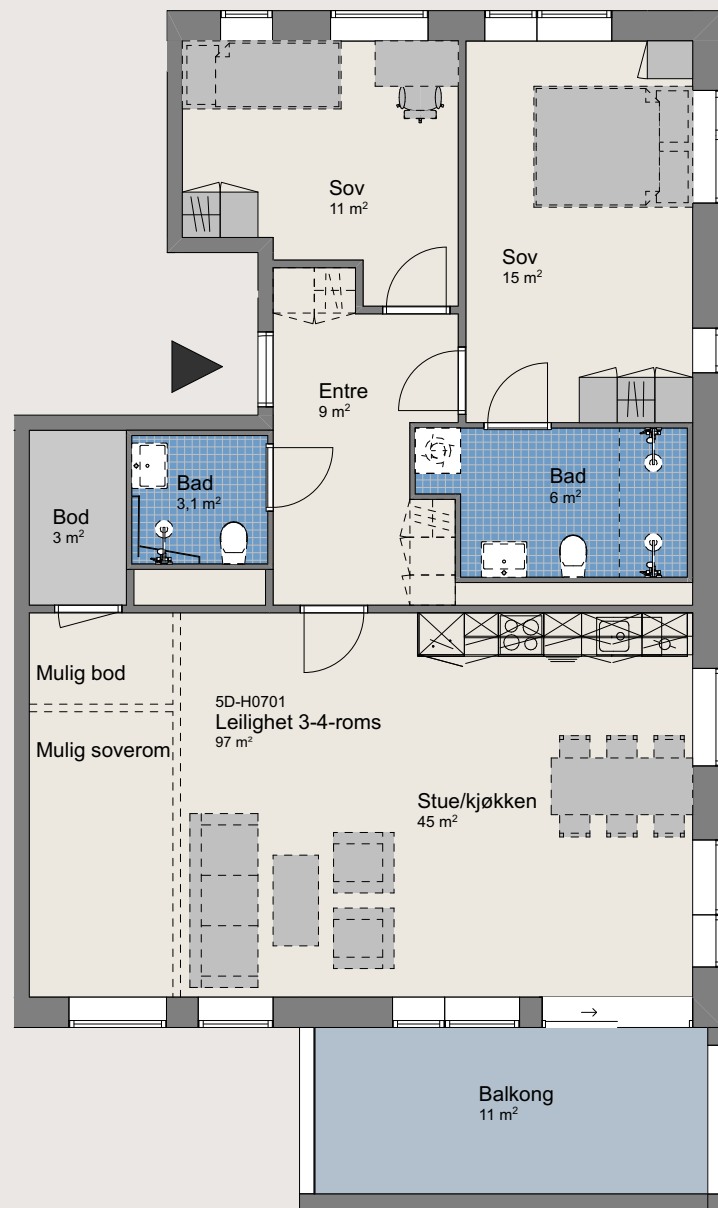


Fasadeoppriss 1:1000



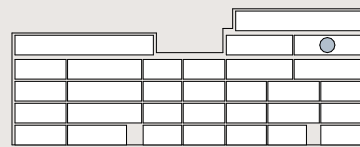
Planutsnitt 1:1000



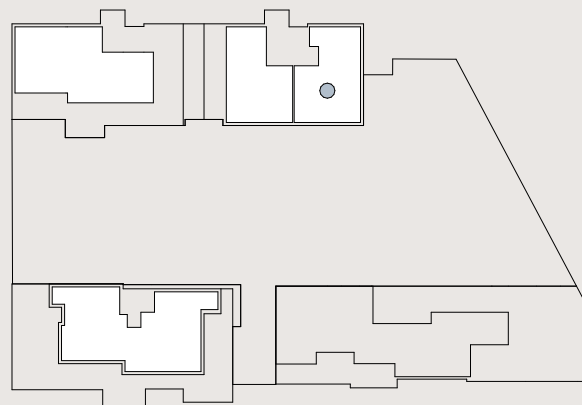


## Leilighet 5D-H0701

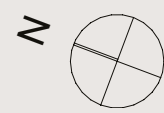
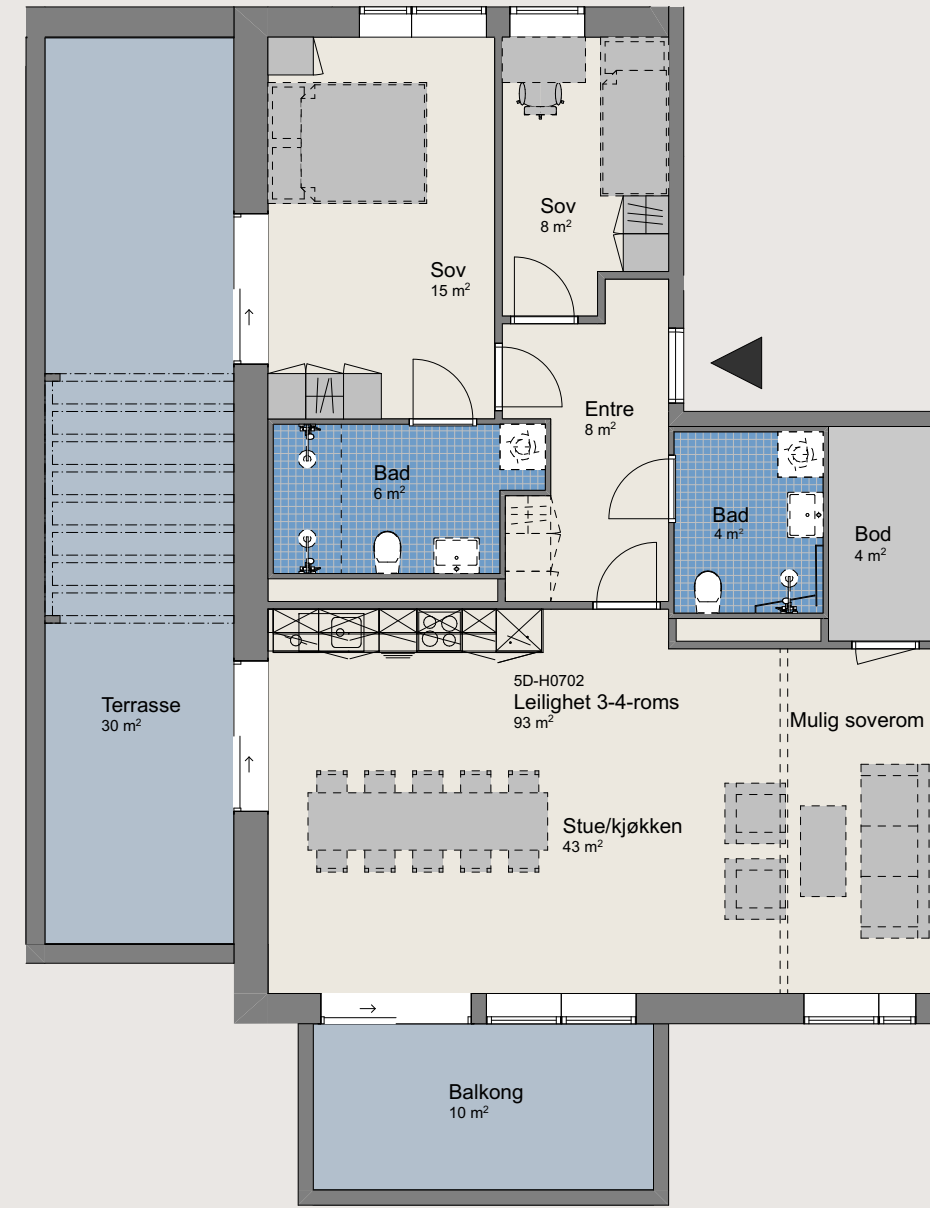
Soverom: 2-3  
 BRA: 97 m<sup>2</sup>  
 P-rom: 94 m<sup>2</sup>



Fasadeoppriss 1:1000

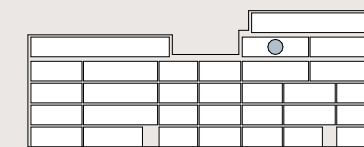


Planutsnitt 1:1000

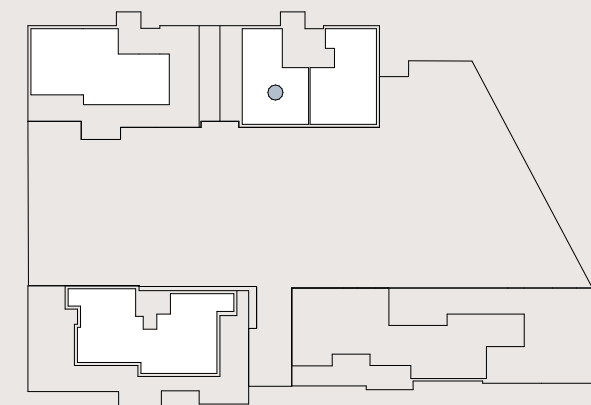


## Leilighet 5D-H0702

Soverom: 2-3  
 BRA: 93 m<sup>2</sup>  
 P-rom: 89 m<sup>2</sup>

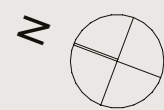


Fasadeoppriss 1:1000



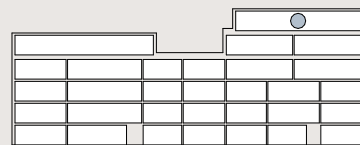
Planutsnitt 1:1000



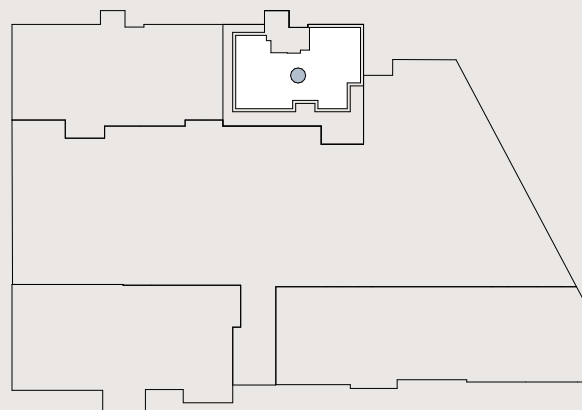


## Leilighet 5D-H0801

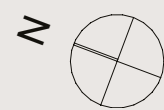
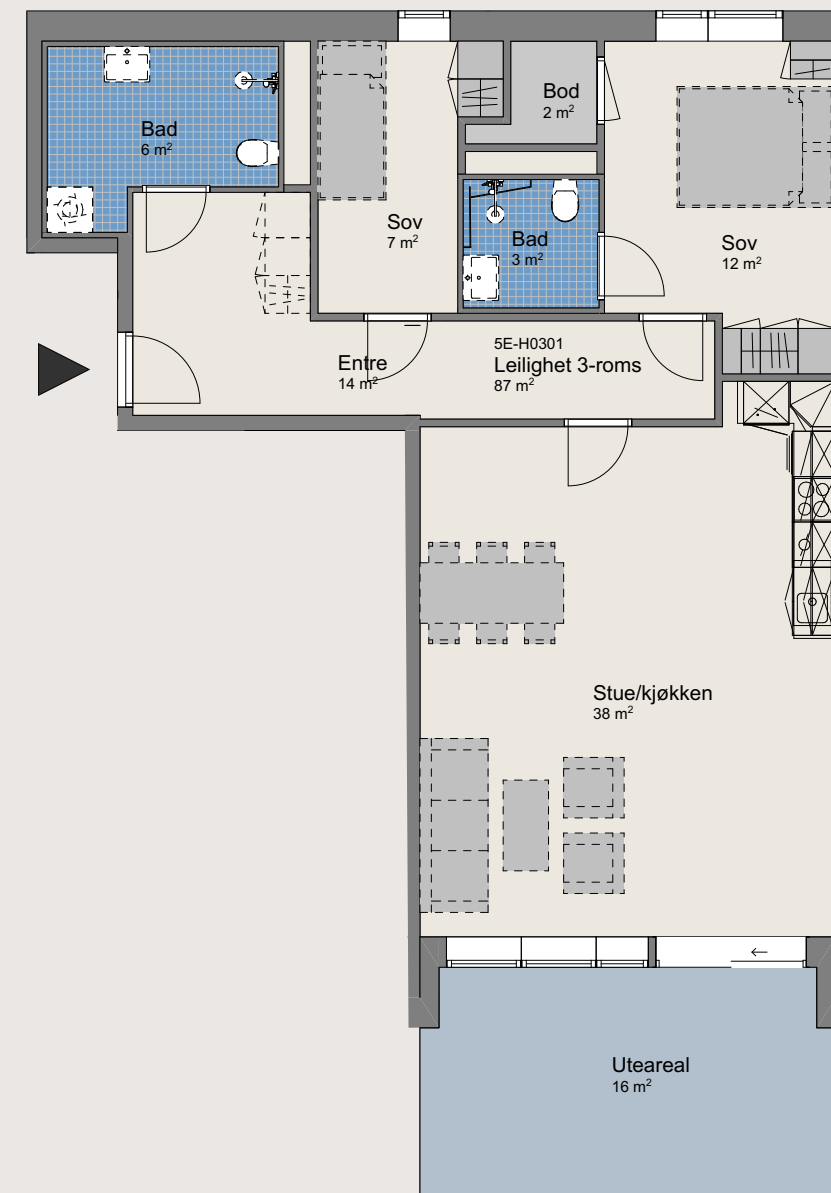
Soverom: 3  
 BRA: 145 m<sup>2</sup>  
 P-rom: 142 m<sup>2</sup>



Fasadeoppriss 1:1000

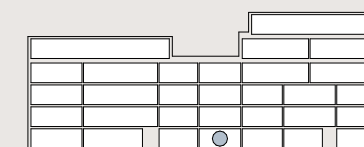


Planutsnitt 1:1000



## Leilighet 5E-H0301

Soverom: 2  
 BRA: 87 m<sup>2</sup>  
 P-rom: 85 m<sup>2</sup>

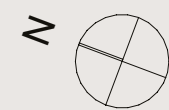
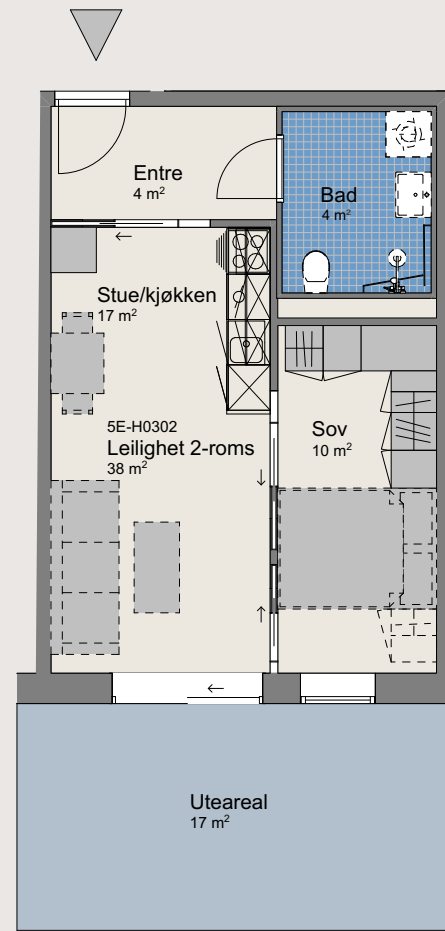


Fasadeoppriss 1:1000



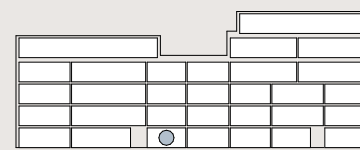
Planutsnitt 1:1000



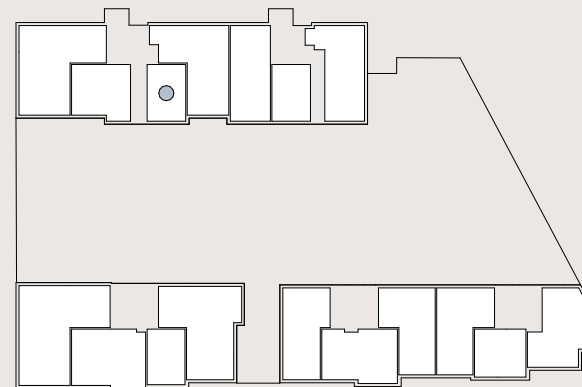


## Leilighet 5E-H0302

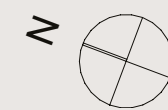
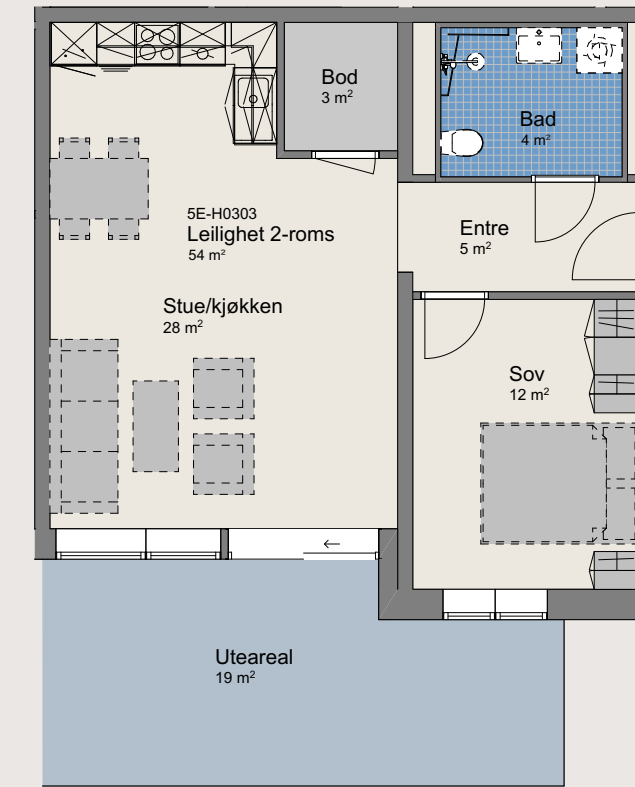
Soverom: 1  
 BRA: 38 m<sup>2</sup>  
 P-rom: 38 m<sup>2</sup>



Fasadeoppriss 1:1000

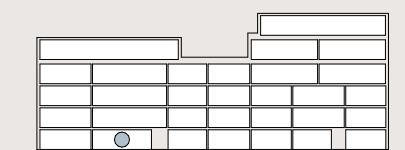


Planutsnitt 1:1000

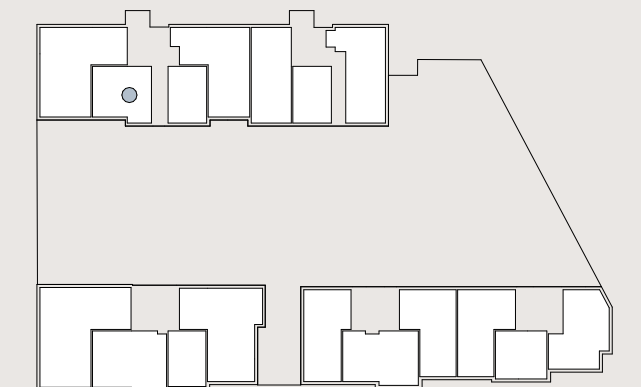


## Leilighet 5E-H0303

Soverom: 1  
 BRA: 54 m<sup>2</sup>  
 P-rom: 51 m<sup>2</sup>

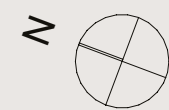


Fasadeoppriss 1:1000



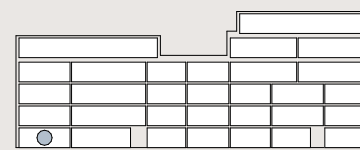
Planutsnitt 1:1000





## Leilighet 5E-H0304

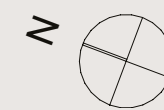
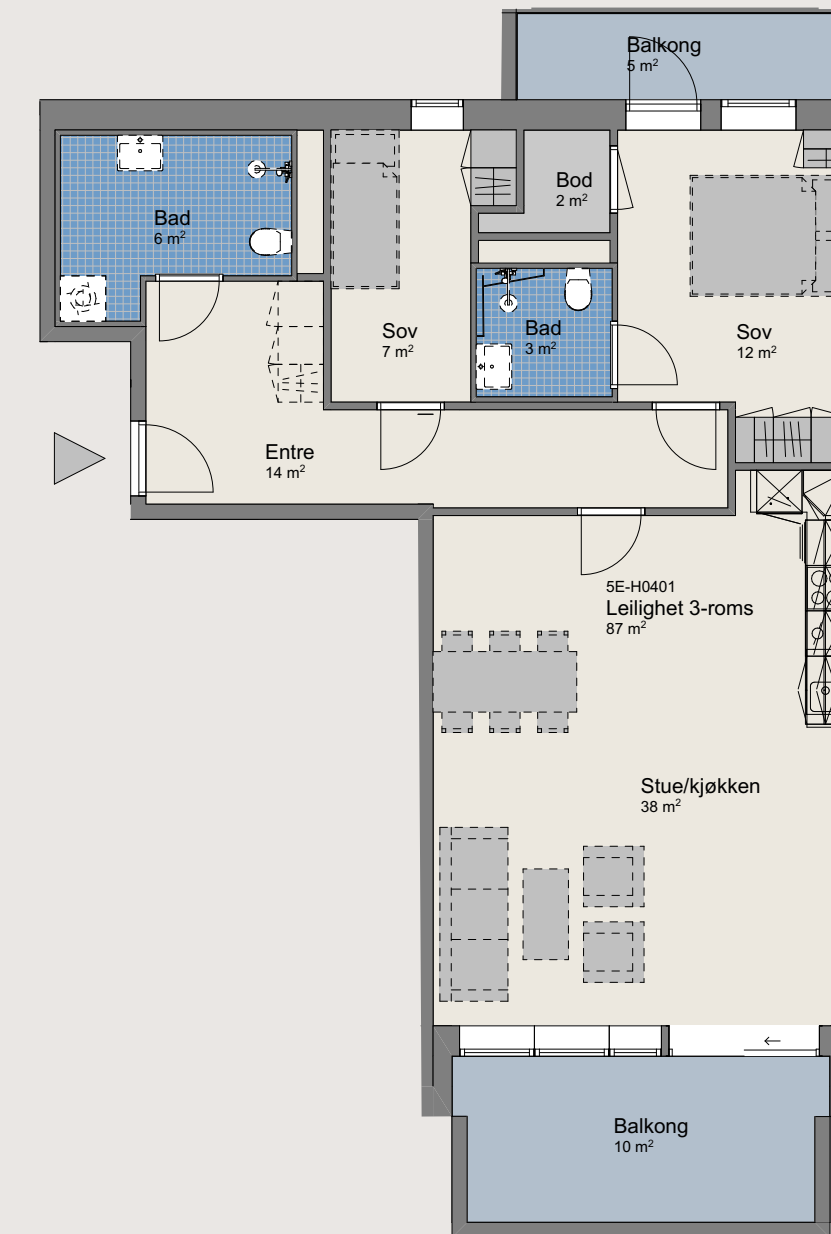
Soverom: 3  
 BRA: 103 m<sup>2</sup>  
 P-rom: 98 m<sup>2</sup>



Fasadeoppriss 1:1000

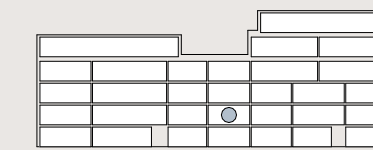


Planutsnitt 1:1000

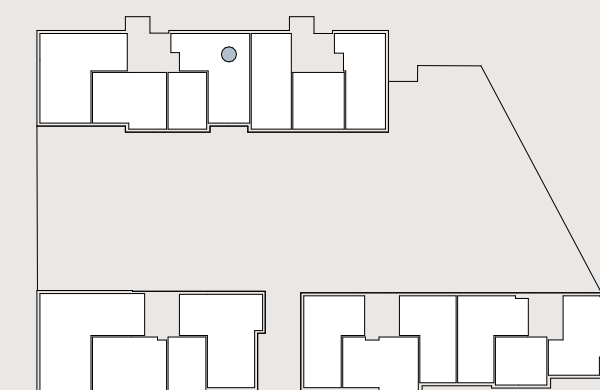


## Leilighet 5E-H0401

Soverom: 2  
 BRA: 87 m<sup>2</sup>  
 P-rom: 85 m<sup>2</sup>

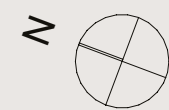
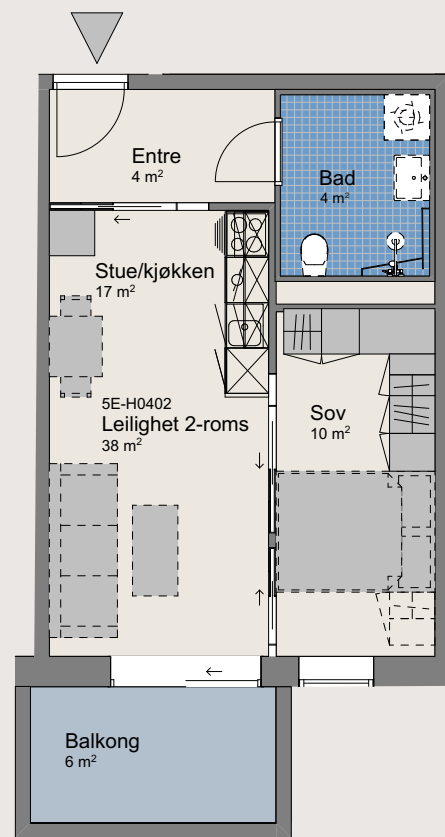


Fasadeoppriss 1:1000



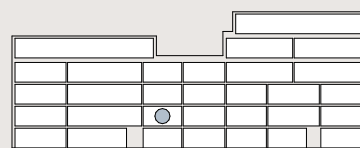
Planutsnitt 1:1000



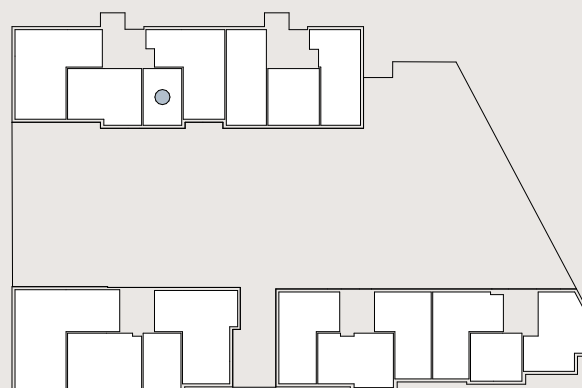


## Leilighet 5E-H0402

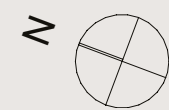
Soverom: 1  
 BRA: 38 m<sup>2</sup>  
 P-rom: 38 m<sup>2</sup>



Fasadeoppriss 1:1000

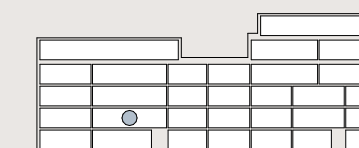


Planutsnitt 1:1000

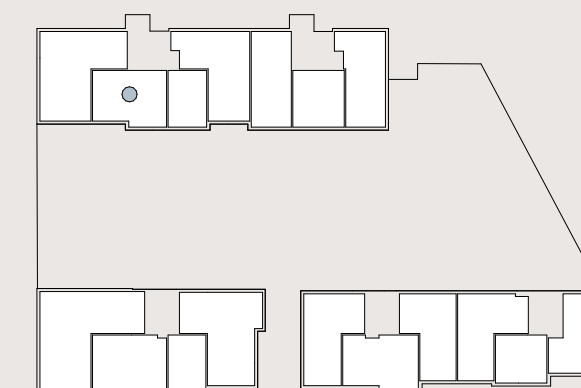


## Leilighet 5E-H0403

Soverom: 2  
 BRA: 69 m<sup>2</sup>  
 P-rom: 66 m<sup>2</sup>

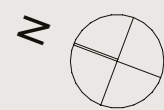


Fasadeoppriss 1:1000



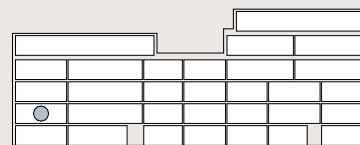
Planutsnitt 1:1000





## Leilighet 5E-H0404

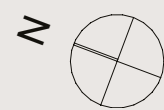
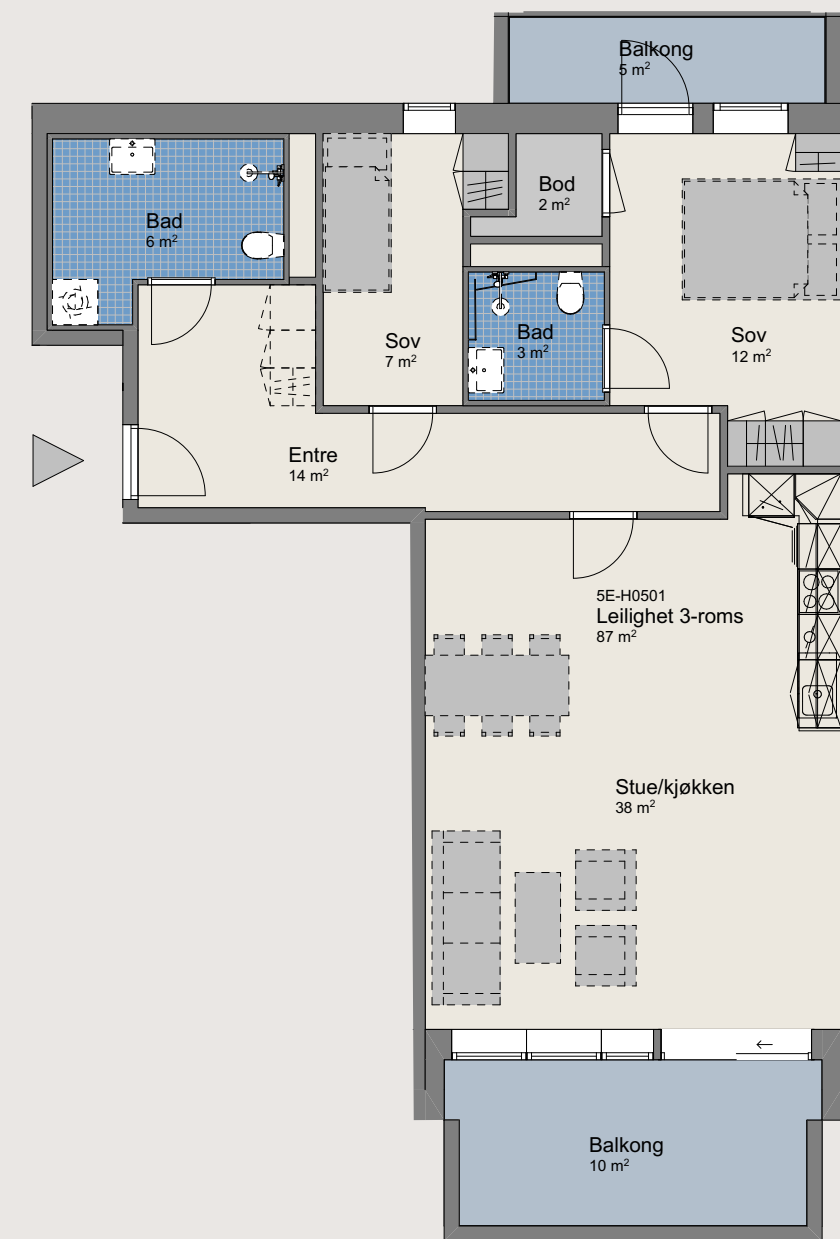
Soverom: 3  
 BRA: 103 m<sup>2</sup>  
 P-rom: 98 m<sup>2</sup>



Fasadeoppriss 1:1000

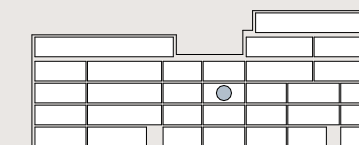


Planutsnitt 1:1000

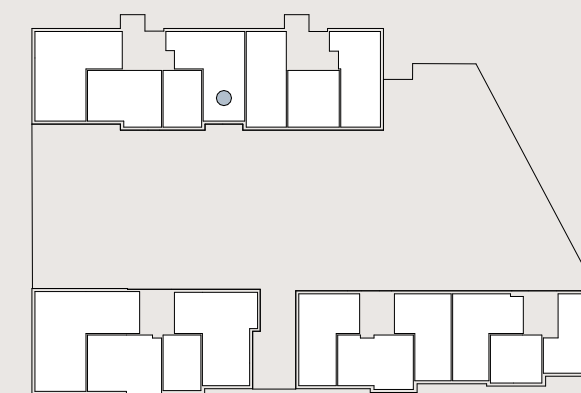


## Leilighet 5E-H0501

Soverom: 2  
 BRA: 87 m<sup>2</sup>  
 P-rom: 85 m<sup>2</sup>

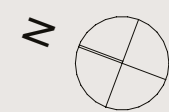
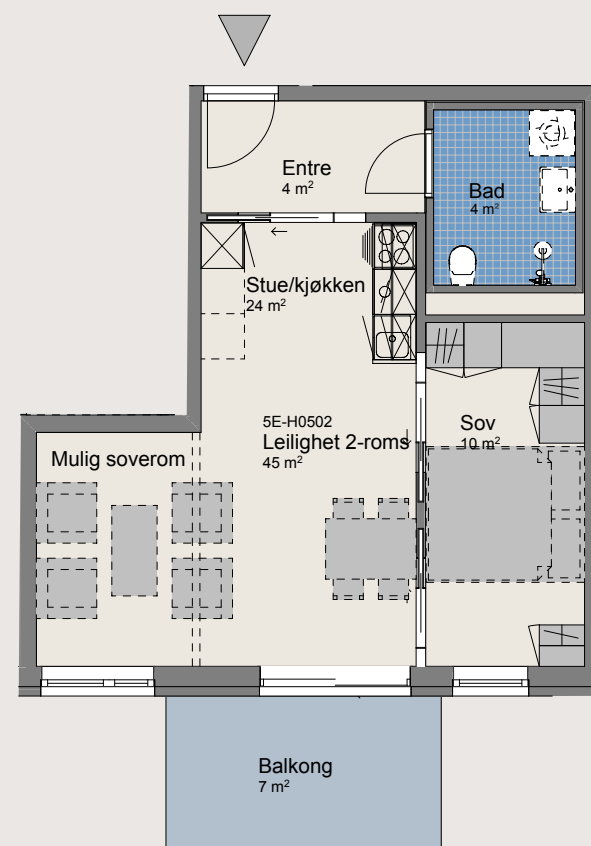


Fasadeoppriss 1:1000



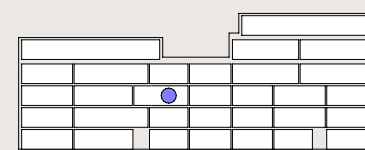
Planutsnitt 1:1000



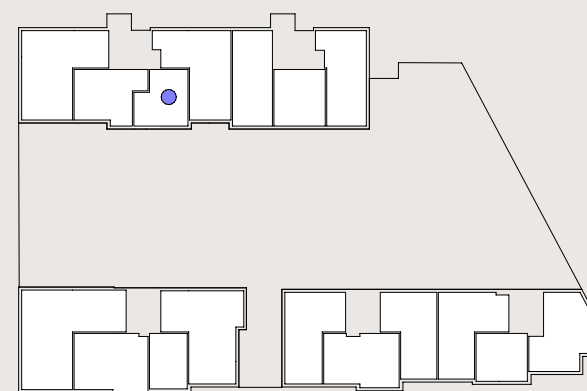


## Leilighet 5E-H0502

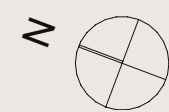
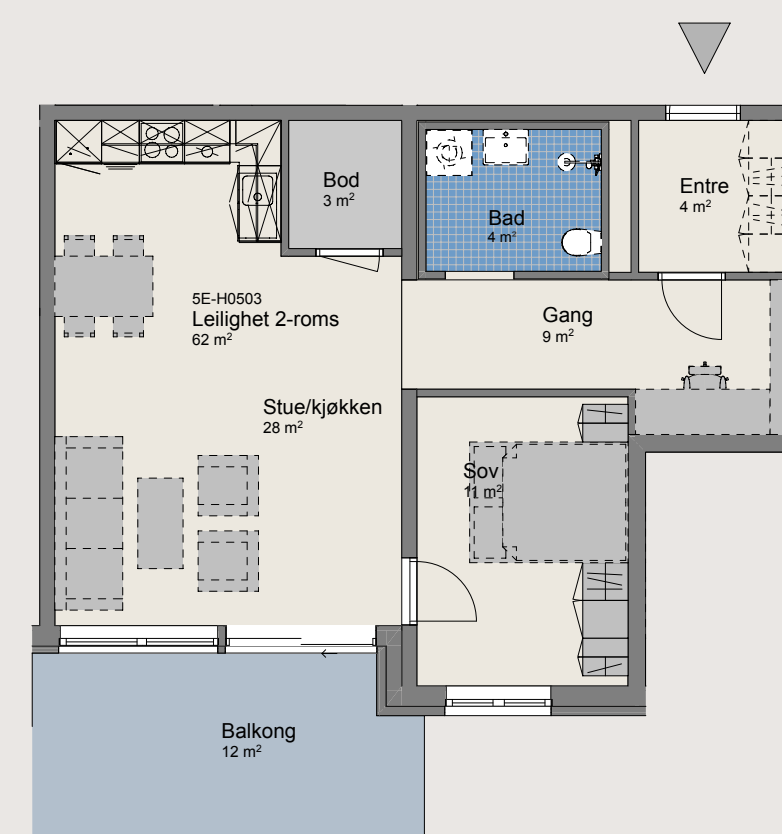
Soverom: 1  
 BRA: 38 m<sup>2</sup>  
 P-rom: 38 m<sup>2</sup>



Fasadeoppriss 1:1000

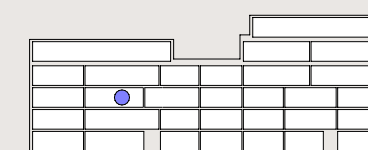


Planutsnitt 1:1000

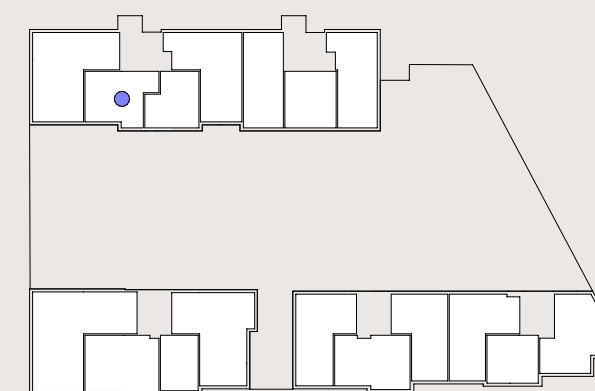


## Leilighet 5E-H0503

Soverom: 2  
 BRA: 69 m<sup>2</sup>  
 P-rom: 66 m<sup>2</sup>

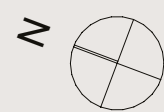


Fasadeoppriss 1:1000



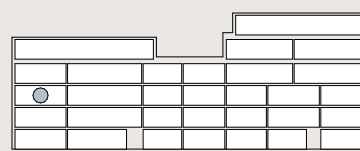
Planutsnitt 1:1000



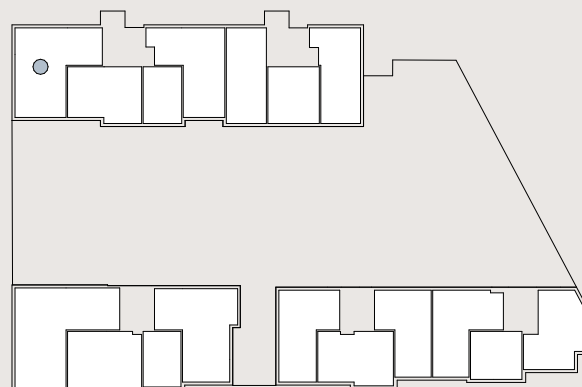


## Leilighet 5E-H0504

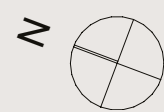
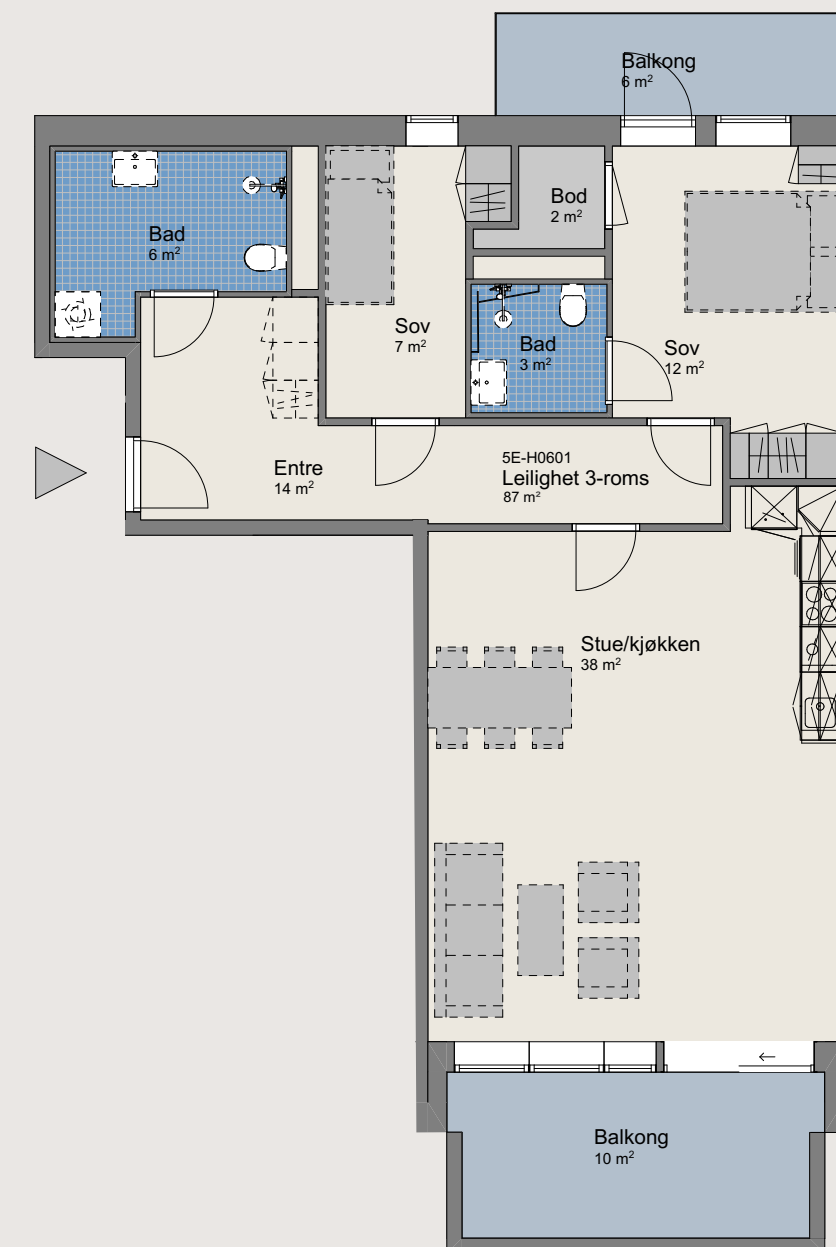
Soverom: 3  
 BRA: 103  
 P-rom: 98 m<sup>2</sup>



Fasadeoppriss 1:1000

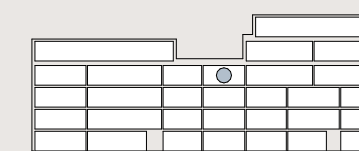


Planutsnitt 1:1000

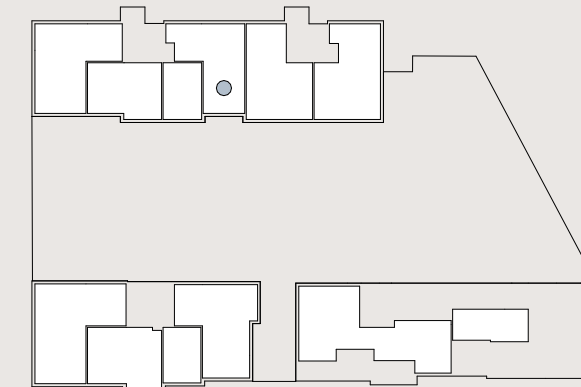


## Leilighet 5E-H0601

Soverom: 2  
 BRA: 87 m<sup>2</sup>  
 P-rom: 85 m<sup>2</sup>

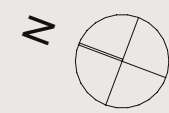
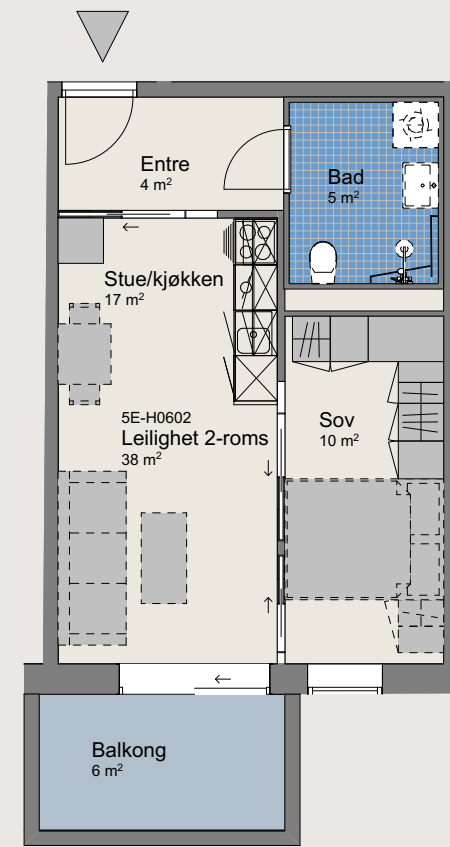


Fasadeoppriss 1:1000



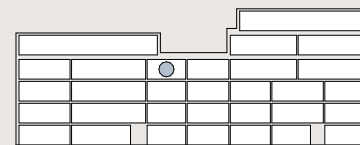
Planutsnitt 1:1000



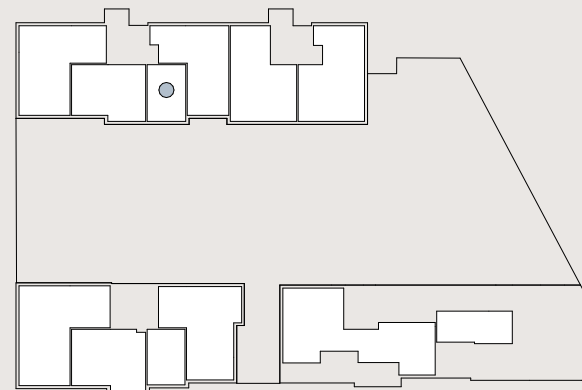


## Leilighet 5E-H0602

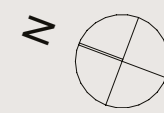
Soverom: 1  
 BRA: 38 m<sup>2</sup>  
 P-rom: 38 m<sup>2</sup>



Fasadeoppriss 1:1000

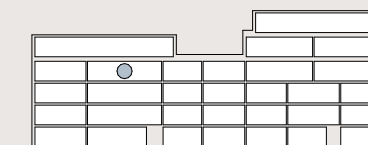


Planutsnitt 1:1000

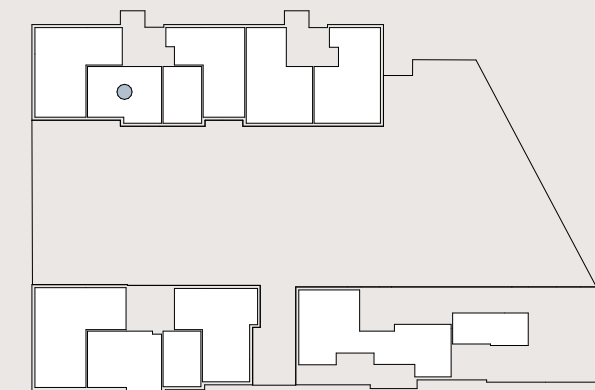


## Leilighet 5E-H0603

Soverom: 2  
 BRA: 69 m<sup>2</sup>  
 P-rom: 66 m<sup>2</sup>

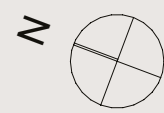


Fasadeoppriss 1:1000



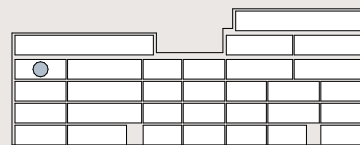
Planutsnitt 1:1000





## Leilighet 5E-H0604

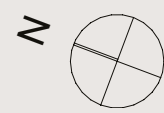
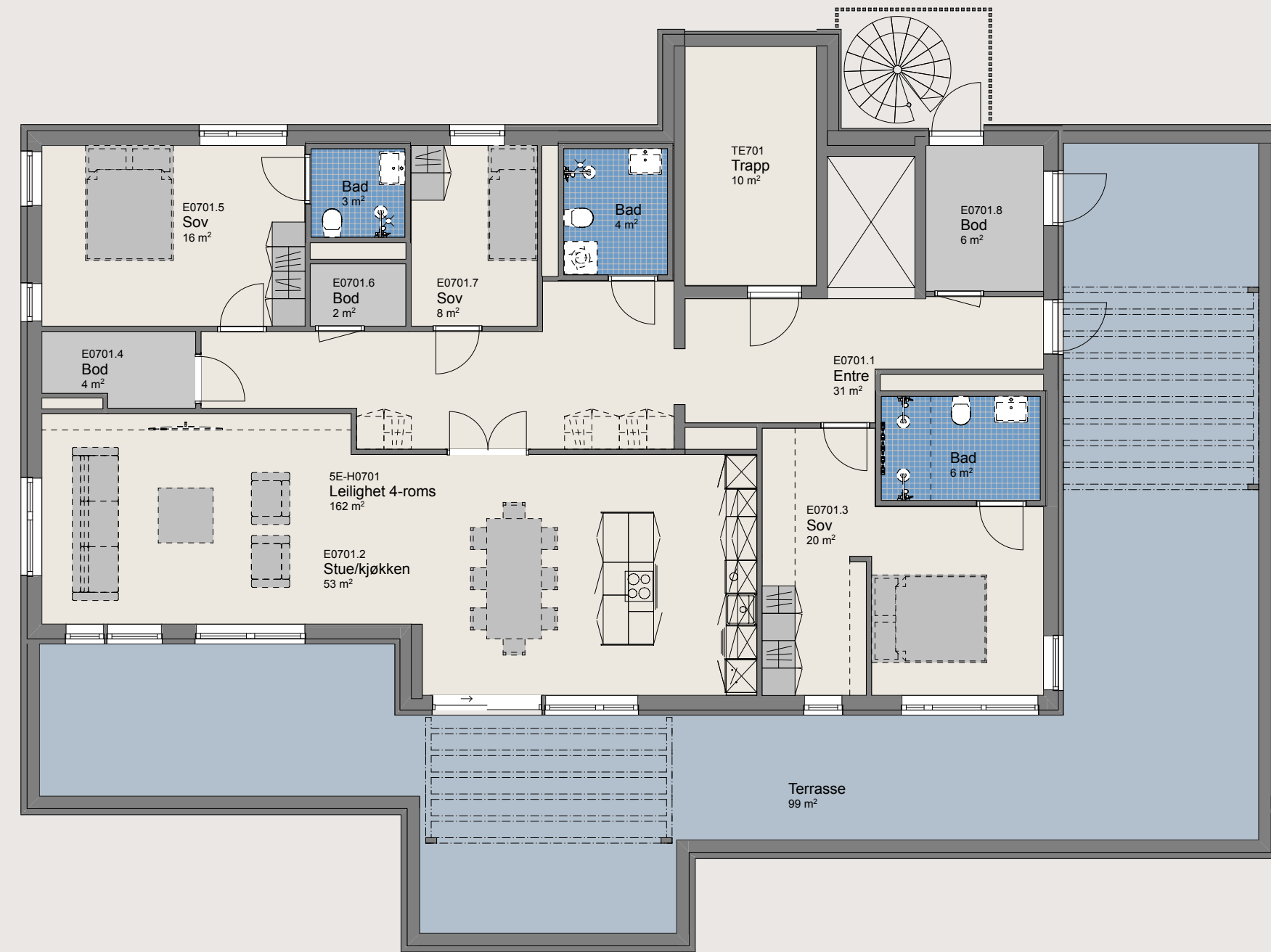
Soverom: 3  
 BRA: 103 m<sup>2</sup>  
 P-rom: 98 m<sup>2</sup>



Fasadeoppriss 1:1000

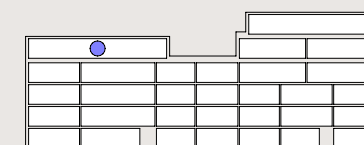


Planutsnitt 1:1000

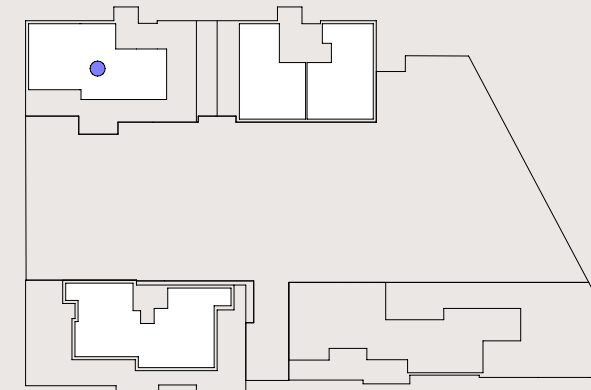


## Leilighet 5E-H0701

Soverom: 3  
 BRA: 162 m<sup>2</sup> (pluss 3 m<sup>2</sup> utebod)  
 P-rom: 150 m<sup>2</sup>



Fasadeoppriss 1:1000



Planutsnitt 1:1000



# Byggebeskrivelse

## GENERELT

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom byggebeskrivelse og prospektets plantegninger. I slike tilfeller er det alltid denne byggebeskrivelse som er retningsgivende. Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, så som møblering, fargevalg, dør- og vindusform, bygningsmessige detaljer, f.eks. fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, sjakter, materialvalg, blomsterkasser, beplantning etc. Videre kan vindus-plassering, kanaler og rørgjennomføringer i den enkelte leilighet avvike noe fra tegningene, som følge av bl.a. myndighetskrav som kan bli stilt til den arkitektoniske utformingen av bygget.

Alle leilighetene oppføres etter kravene i Tek17.

## KONSTRUKSJON

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

Innvendig takhøyde for oppholdsrom i leiligheter varierer fra 2,2 til 2,6 m.

Fasadevegger er utført med bindingsverk isolert med mineralull og innvendig kledd med gipsplater.

Utvendig kledning i en kombinasjon av puss/tegl og trepanel. Enkelte flater kan være i ubehandlet betong.

Balkonggulv er å betrakte som en utvendig konstruksjon. Mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne oppstå på gulvflaten etter regnvær.

Terrassegulv (takterrasser) leveres med terrassebord eller tretremmer etter utbyggers valg.

Fritthengende balkonger leveres med betongoverflate på over- og under-siden. Rekkverk leveres i glass med håndløper på toppen og med folie mot innsyn i høyde som vist på illustrasjoner. Toppetasjene leveres med fasadeelement trukket litt opp som en gesims og glassrekkverk og håndløper på toppen.

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

## STANDARD INNVENDIG BEHANDLING

### GULV

Enstavs eikeparkett i stue, kjøkken, soverom, entré og bod. Keramiske fliser på bad, WC og vaskerom.

### VEGGER

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

### HIMLINGER

Malt betong med synlige fuger/systemhimling i boder. Toppleiligheter leveres med nedfôret gipshimling, sparklet og malt.

### NEDFÔRET HIMLING/INNKASSING

Rørføringer vil i all hovedsak bli skjult bak nedforet gipshimling av gips i gang/entré/hall, bad, WC og kjøkken.

Fri takhøyde i disse rom vil da bli minimum 2,2 meter.

Øvrige oppholdsrom leveres med tak utført i betong med synlige fuger for hver 1,2 meter.

## UTSTYR

### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning leveres fra Crown Imperial. Det er utarbeidet tre ulike kjøkkenpakker, og kjøper står fritt til å velge én av disse.

**Pakke 1**, Nordic: Modell Locano, naturell eik/Kristal oak overskap og matt hvit/White høy- og underskap.

**Pakke 2**, Misty Grey: Modell Locano, farge grey mist.

**Pakke 3**, Black Concrete: Modell Locano eller tilsvarende, black concrete reproduction.

Alle pakker er beskrevet ytterligere i prospektet med tegnede

illustrasjoner. Høyde 2,1 m på overskap med innkassing over overskap pga. avtrekk fra vifte. Det leveres oppvaskbenk med nedfelt stålbeslag. Det er ikke anledning til å flytte på elektriske installasjoner samt avløp og vanntilførsel.

Det leveres kjøkken med fullt integrerte hvitevarer. Kjøkkenhette fra Røros i blank utførelse. Antall skap i henhold til egen kjøkkentegning, som vil bli utarbeidet til den enkelte leilighet.

### Toppleiligheter

Kjøkken leveres fra Crown Imperial med integrerte hvitevarer fra Miele.

Alle himlinger fôres ned med gips som sparkles og males.

### GARDEROBE

Garderobeskap med hvite, glatte fronter. Det leveres 1 meter skap pr. seng i henhold til plantegning, med fire hyller pr. skap eller stang/to hyller. Enkelte steder leveres noe mer skap jf. salgsprospekt. Det leveres ikke skap eller innredning i gang/entré, så sant dette ikke er erstatning for innvendig bod/skap på soverom. Garderobene kan fås i andre farge-kombinasjoner som tilvalg.

### INNVENDIGE DØRER

Det leveres hvite, glatte kompaktdører med vridere i børstet stål.

### BAD

På bad leveres hvit baderomsinnredning type Viking Bad eller tilsvarende, med 120 cm eller 90 cm underskap med nedfelt servant og ettgreps servantbatteri samt speil og veggbelysning. Dusjvegg/dusjhjørne leveres i hovedbadet.

Badekar leveres ikke.

Videre leveres ettgreps dusjbatteri med dusjgarnityr (fleksibel slange og hånddusj). Vegghengt klosett i hvitt porselen med skjult sisterne og vannlås.

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

På WC leveres veggmontert håndvask med underskap og vegghengt klosett i hvitt porselen. Der det er avsatt plass for dusj, leveres sluk og ettgreps dusjbatteri med dusjgarnityr (fleksibel slange og hånddusj).

Dusjvegg/dusjhjørne leveres ikke på sekundærbad. Det blir terskel/nivåforskjell fra bad til tiliggende rom.

### VINDUER/VINDUSDØRER

2-lags energiglass. Karmer og innvendige føringer leveres ferdig malt fra fabrikk.

### HOVEDINNGANGSDØR TIL LEILIGHET

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

### BELISTNING

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

### DIVERSE UTSTYR

Brannslukningsutstyr i henhold til forskrifter.

## TEKNISKE ANLEGG

### VENTILASJON

Ventilasjon av boligen utføres ved hjelp av ventilasjonsaggregater som monteres i bod eller i himling i gang/entré. Det tilføres frisk luft i stue/soverom med avtrekk fra baderom/WC/vaskerom/bod.

### ELEKTRISK

Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i leiligheten, med noen unntak av lys og stikk under overskap på kjøkken og i innvendig bod. For lyspunkt i himling leveres stikkontakt i himling, eller på vegg. Downlight monteres under overskap på kjøkken, i tak på hovedbad og entré/hall/gang.

### SANITÆR

Det monteres oppvaskmaskin i kjøkkenbenk, og opplegg for vaske-maskin på hovedbad/bad eller vaskerom.

For øvrig vil det bli montert og levert standardutstyr, i henhold til arkitekttegning.

Hver leilighet får varmtvann fra sentral bereder, med måler av forbruk til hver leilighet.

### OPPVARMING

Byggene oppvarmes med vannbåren gulvvarme i oppholdsrom og soverom, m/termostat fra sentral elkjel som oppvarmingskilde. Badegulv og soverom leveres med elektriske varmekabler.

### TV/INTERNETT

Utbygger inngår avtale med kjent TV- og fiberleverandør om grunnpakke for TV og internett/bredbånd til hver leilighet. Kjøper kan selv gjøre individuelle tilleggsbestillinger til leverandør. Kjøper betaler selv tilknytnings- og abonnementsavgift. Selger vil inngå forpliktende avtale med leverandør.



**SPRINKELANLEGG**

Alle leiligheter, parkeringsanlegg og fellesarealer blir sprinklet og det vil bli synlige sprinkelhoder i tak og noen steder på vegg. I enkelte tilfeller vil det være nødvendig med rørføringer på vegg som medfører innkassinger.

**TEGNINGER AV TEKNISKE ANLEGG**

Tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Endelig plassering av disse bestemmes av hva som er hensiktsmessig og nødvendig. Det tas forbehold om endringer på plantegninger for fremføring av sjakter for røranlegg, ventilasjonsanlegg og elektriske føringer, uten at dette gir kjøper rett til endringer av kjøpsbetingelser.

**FELLESAREAL****INNGANGSFORHOLD/TRAPPEROM**

Hovedinnganger med innvendige trapper og heis til leilighetene. Det leveres fliser på gulv i alle hovedinngangspartier, tilhørende korridorer og i trappeløp. I korridorer for øvrig legges vinylbelegg. I inngangspartiene i 1. etasje blir det montert postkasser. Forøvrig leveres vegger malt, samt undersiden av trappeløp og reposer i ubehandlet betong.

**GARASJE**

Gulv: Asfalt eller betong etter utbyggers valg. Vegger: Betong.  
Tak: Betong. Laveste fri høyde ca. 2,2 meter.

**UTOMHUSARBEIDER**

Endelig utomhusplan er ikke ferdigbehandlet, og vedlagte tegning er kun å betrakte som retningsgivende. Forbehold om endelig utforming og materialvalg.

Felles grøntområder vil bli tilsådd og beplantet. Adkomst til hovedinnganger vil bli asfaltert og utebelysning levert. Det vil bli etablert sandlekeplass for barn på områdets fellesanlegg. Renovasjon blir etablert i garasje i henhold til forskrifter.

**BODER**

I tillegg til bod eller skapplass inne i leiligheten, får hver leilighet 1 stk. sportsbod i kjeller. Hver bod leveres som tette nettingboder med åpen nettingstruktur øverst. Dør forberedt for låsing med hengelås.

**PORTTELEFON**

Det monteres ringetablåer ved hovedinngangsparti og callinganlegg med bildemonitor med automatisk låsåpner i hver leilighet. Det leveres også ringeknapp utenfor hver leilighet.

**TILVALGSMULIGHETER**

Det vil bli gitt mulighet for å gjøre enkelte individuelle tilpasninger innenfor følgende kategorier:

- Fargevalg på vegger begrenset til to valg pr. leilighet.
- Utforming av kjøkken, bad og garderobe fra prosjektets leverandører.
- Andre typer fliser.
- Ekstra elektriske punkter, telefon- og TV-kontakter (ledning kan bli trukket åpent).
- Selger vil i god tid før innredningsarbeidene starter, utarbeide en tilvalgsliste hvor priser og frister for beslutning vil fremkomme.

**OVERTAKELSE**

Forventet ferdigstilling/overatakelse er beregnet til 2. kvartal 2023, under forutsetning av byggestart 3. kvartal 2021. I god tid før innflytting vil kjøper få skriftlig dato for overtakelse.

**FORBEHOLD**

Alle opplysninger i denne beskrivelse er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis offentlige pålegg, uten at den generelle standarden forringes.

Byggestart planlegges i 3. kvartal 2021, under forutsetning av tilfredsstillende forhåndssalg til at byggelånet er innvilget og åpnet. Dette forbeholdet gjelder frem til 31.12.21. For å kunne beslutte byggestart må følgende også være oppfylt:

- At kommunal saksbehandling av byggesøknader om rammetillatelse og igangsettingstillatelse går som normalt og ikke blir påklaget.
- Konkurransedyktig avtale med entreprenør.
- Endelig beslutning om byggestart i utbyggers styre.

Selger forbeholder seg retten til å transportere sine rettigheter og forpliktelser underveis i prosjektet.

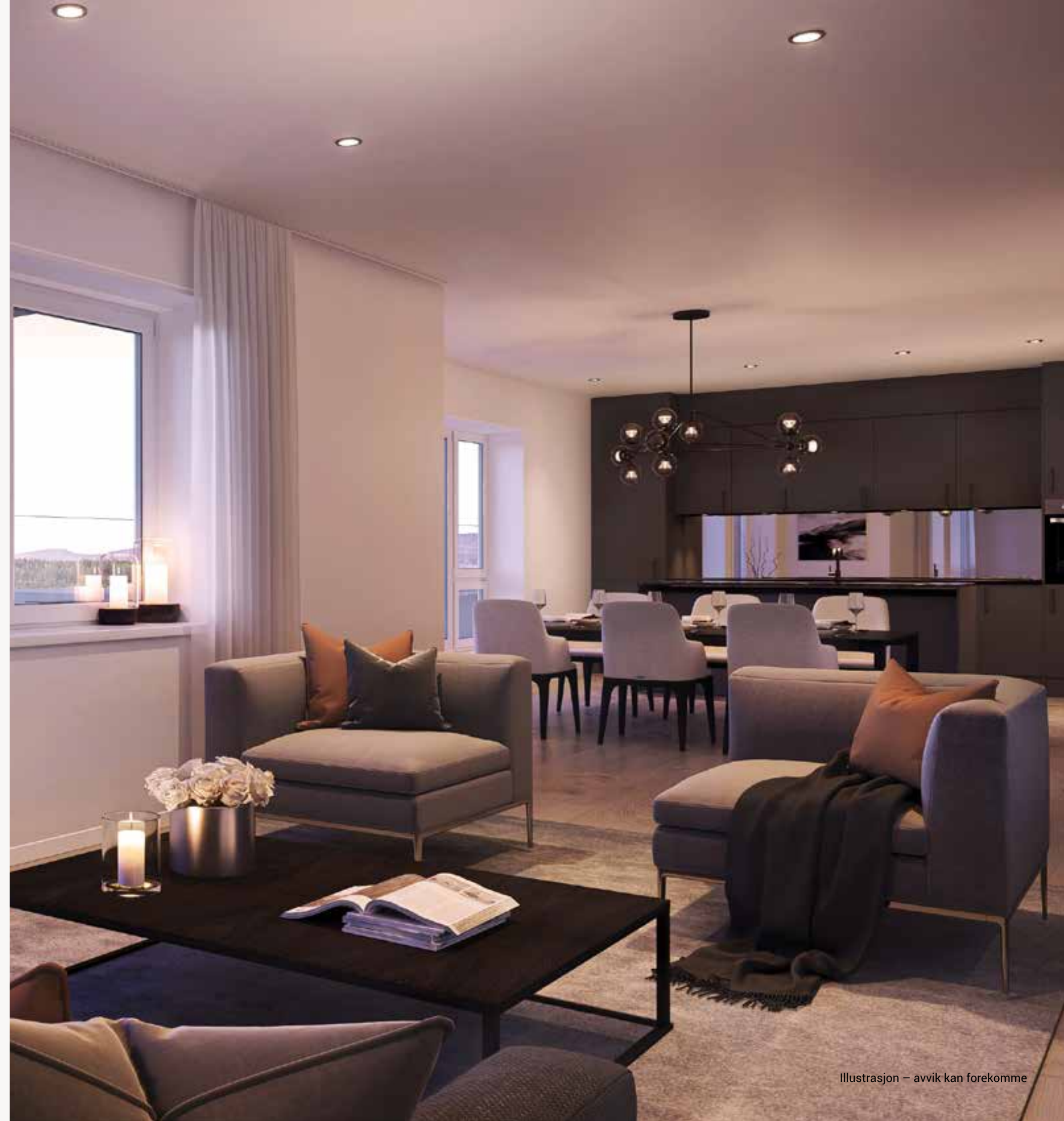
Det tas forbehold om eventuelle feil i beskrivelsen.

**RAMMESØKNAD**

Selger tar forbehold om endringer i byggestart i forbindelse med offentlig godkjenning.

Drammen 26.03.2021

Konnerud Senter AS



# Salgsoppgave

## KONNERUD SENTER PANORAMA BORETTSLAG

### VIKTIG SALGSINFORMASJON

#### EIENDOMMEN

Del av eiendommen gnr 80 bnr 1123 (Konnerud Senter) Pettersvollen 3 (5) i Drammen kommune hvor det er planlagt å selge og bygge 31 andelsleiligheter (Totalt 74 enheter fordelt på selveier og borettslag). Antallet kan endres dersom selger velger å slå sammen eller dele enkelte leiligheter. Eiendommen vil bli organisert i ett borettslag og følger Lov om borettslag. Endelig eiendomsbetegnelse vil fremkomme når borettslaget er stiftet. Utbygger står som eier av alle andelene frem til de overtas av kjøper. Borettslag følger brukerprinsippet og for utleie må søknad sendes styret i borettslaget iht. borettslagets vedtekter.

Vedtekter er de viktigste reglene for borettslaget og vil foreligge ved etablering av borettslaget. Vedtektene inneholder bl.a. bestemmelser om vedlikeholdsplikt og forkjøpsrett. Utkast til vedtekter for borettslaget og de forskjellige sameier er vedlegg til salgsoppgave.

#### SELGER

Konnerud Senter AS org. nr. 991 942 009 v/prosjektleder Helén Norheim. Salget følger Bustadoppføringslovas bestemmelser (forkortet til Bfl).

#### HJEMMELSHAVER

Konnerud Nærsenter ANS  
org. nr. 987 629 363.

#### ANSVARLIG MEGLER

Øystein Liverud  
Eiendomsmegler/Daglig leder/Partner  
Tlf: 918 84 174  
epost: ol@partners.no  
Meglerhuset & Partners Drammen AS  
Kontoradresse: Haugesgate 3, 3019 Drammen  
Oppdragsnummer: 11-21-9001

#### LOVVERKET

Kjøpet reguleres av Lov om avtale med forbruker om oppføring av ny

bustad m.m. (bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 43, i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier iht. bustadoppføringslova § 12. I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova. I tillegg gjelder Lov om borettslag.

#### BEBYGGELSENS AREALBEREGNING

Det oppgitte areal er bruksareal (BRA) og primærrom (P-rom) og er regnet etter reglene i NS 3940. Alt areal innenfor omsluttende vegger er medregnet. P-rom er BRA fratrukket innvendig bod. Sportsbod og terrasser/balkonger kommer i tillegg. Arealet som er oppgitt på de enkelte rom er rommets netto gulvareal. Man kan derfor ikke summere romarealene og få bruksarealet. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger. Arealene på de enkelte leilighetene fremkommer i prislister, vedlagt.

#### BYGGEMÅTE/KONSTRUKSJON

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

#### OPPVARMING

Byggene oppvarmes med vannbåren gulvvarme i oppholdsrom og soverom m/termostat fra sentral elkjel som oppvarmingskilde. Badegulv leveres med elektriske varmekabler.

#### PARKERING

Alle leilighetene (bortsett fra fem utvalgte 2- roms leiligheter) har én stk. parkeringsplass inkludert i kjøpesummen (se oversikt i prislister).

#### SPORTSBOD

Sportsbod blir levert i tilknytning til garasjeanlegget.

#### FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge skriftlig før overtakelse kan finne sted. I motsatt fall anbefaler megler at overtakelse utsettes og at kjøper ikke overtar.

#### ENERGIATTEST

Selger sørger for at det utstedes energiattest ved overtakelse.

#### HEFTELSE

Boligen selges fri for pengeheftelser utover andel fellesgjeld. Borettslaget Boligen selges fri for pengeheftelser med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon jf. lov om eierseksjoner og som utgjør inntil 2G (2 ganger folketrygdens grunnbeløp).

#### TINGLYSTE FORPLIKTELSER OG RETTIGHETER

Boligprosjektet er en del av et planlagt nytt utbyggingsprosjekt som består av flere grunneiendommer. Utbyggingsprosjektet skal omfatte både boliger og næringslokaler og skal bestå av eksisterende bebyggelse og ny bebyggelse. Før eiendommene er slått sammen til en sammenhengende eiendom og deretter fradelt i nye eiendommer som hver skal inneholde de respektive bolig- og næringseiendommer, er følgende heftelser tinglyst:

• Erklæring /avtale om trafokiosk tinglyst 30.11.84 1984.  
Denne gjelder eksisterende bebygd eiendom og skal ikke hvile som en heftelse på boligprosjektets eiendom.

• Erklæring /avtale om bruksrett til tilfluktsrom med rettighetshaver Konnerud kirke, tinglyst 07.09.93.  
Denne gjelder eksisterende bebygd eiendom og skal ikke hvile som en heftelse på boligprosjektets eiendom.

• Erklæring /avtale om tilfluktsrom med rettighetshaver Veidekke AS til fordel for gnr 80 bnr 1482 snr 1-17, tinglyst 04.05.95.  
Denne gjelder eksisterende bebygd eiendom og skal ikke hvile som en heftelse på boligprosjektets eiendom.

• Erklæring om urådighet med rettighetshaver Konnerud Senter AS tinglyst 11.09.15.  
Denne vil bli slettet i forbindelse med hjemmeloverføring av boligene til kjøperne i boligprosjektet.

• ELeiekontrakt til Fitness Group Nordic AS tinglyst 23.08.11. Det er tinglyst pant i denne leieretten til Sparebank 1 Østlandet.  
Leiekontrakten gjelder eksisterende bebygd eiendom og skal ikke hvile som en heftelse på boligprosjektets eiendom.

• Erklæring iflg skjøte om torg åpent for allmenheten, tinglyst 17.02.14.  
Denne gjelder eksisterende bebygd eiendom og skal ikke hvile som en heftelse på boligprosjektets eiendom.

• 3. stk pantedokumenter til Sparebanken Øst pålydende kr 130.000.000,-, tinglyst 10.09.15 og 17.09.15.

Disse vil bli slettet i forbindelse med hjemmeloverføring av boligene til kjøperne i boligprosjektet.  
Utbygger arbeider med å få ryddet i heftelsene og få plassert de som fortsatt er aktuelle på riktige eiendommer etter at alle eiendommene i bolig- og næringsprosjektet er fradelt.

#### LIKINGSVERDI

Borettslagsandeler blir lignet på samme måte som selveierboliger med bl.a. fradrag på renter betalt på din andel. Eiendommens 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) utgjør 25 prosent (2020) av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Likningsverdien for sekundærboliger (alle andre boliger du måtte eie) utgjør ca. 90 prosent (2018) av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se nærmere info på [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no).

#### VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vann, avløp og vei. Private stikkveier og ledninger.

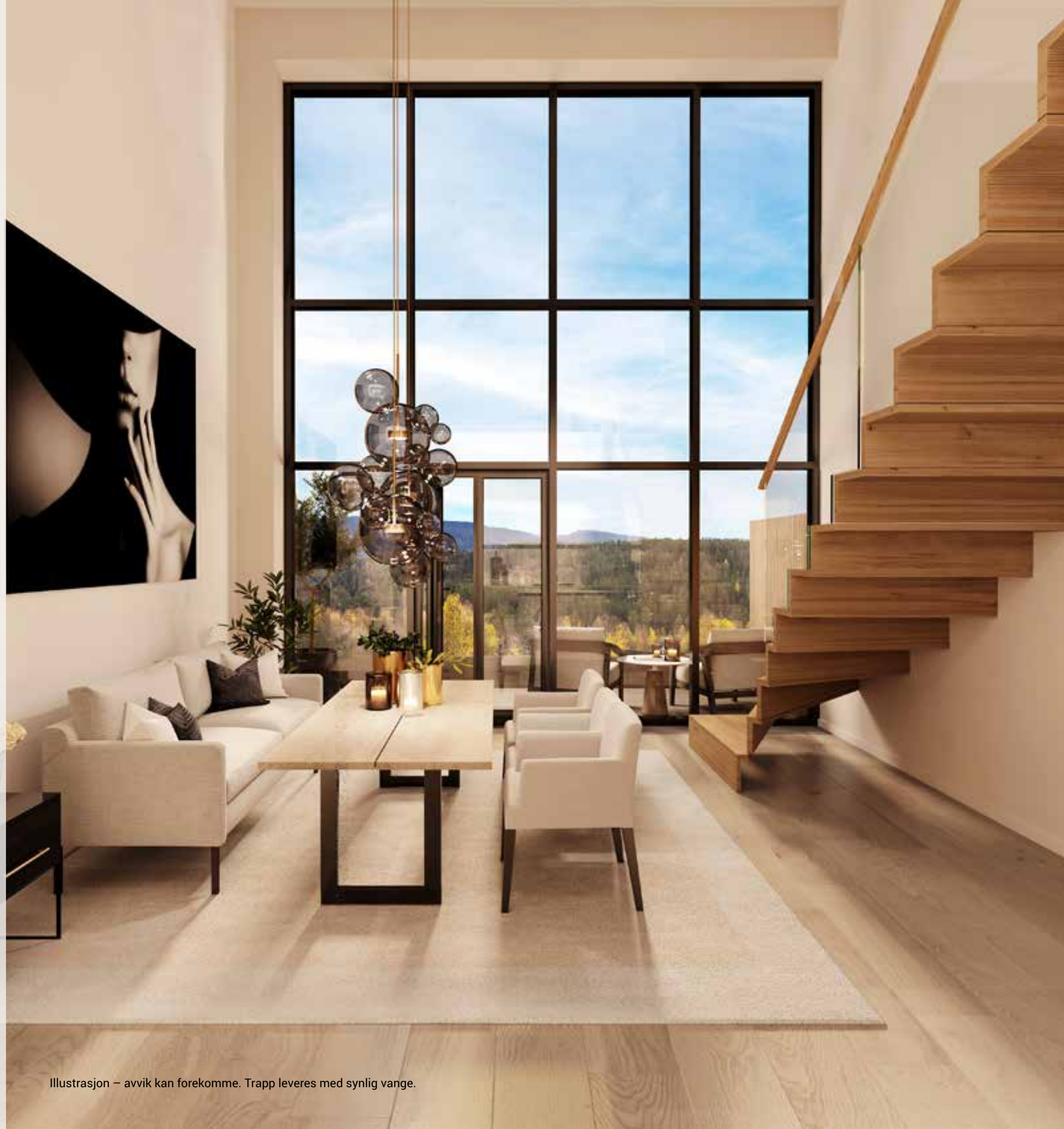
#### DEPOSITUM/FORSKUDD

Depositums-/forskuddsbeløp innbetales som sikkerhet for oppfyllelse av avtalen og innbetalt beløp inngår som del av kjøpesum til overtakelse. Depositumsbeløpet forfaller til betaling ved utstedt garanti jf. Bfl § 12 og selgers eventuelle forbehold er slettet. Depositums-/forskuddsbeløpet er fastsatt til 10 %. Beløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at selger ikke kan disponere over beløpet. Depositum går over til å være forskudd som kan utbetales selger mot at selger stiller tilfredsstillende selvskyldnergaranti iht. Bustadoppføringslova § 47. Renter tilfaller kjøper frem til garanti foreligger jf. Bfl § 47. Deretter tilfaller rentene selger. Restkjøpesummen + omkostninger samt eventuelle tilvalg betales ved overtagelse.

#### TILVALG OG ENDRINGER

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles. Selger utarbeider en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som





Illustrasjon – avvik kan forekomme. Trapp leveres med synlig vange.

i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtalte ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf. Bustadoppføringslova § 44. Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 % jf. Bustadoppføringslova § 9. Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg/ending som kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av utbygger/selger.

#### ORGANISERING

Konnerud Senter Panorama borettslag er stiftet som et borettslag tilknyttet Nedre Buskerud Boligbyggelag (NBBO).

#### OM BORETTSLAG

Borettslag er en boform hvor andelseierne i borettslaget organiserer og drifter boligene i fellesskap. Andelseierne i borettslaget eier bygningene sammen, og den enkelte andelseier har en borettslag som i realiteten innebærer at vedkommende eier boligen. Borettslaget ledes av et styre og lagets øverste myndighet er generalforsamlingen, hvor andelseierne foretar formelle vedtak i forhold til driften av borettslaget.

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

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.

#### MEDLEMSKAP

For å eie bolig i Konnerud Senter Panorama borettslag må man være medlem i NBBO.

Dersom to eller flere skal stå som eiere av boligen, 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)

#### OFFENTLIGE OMKOSTNINGER

Gebyr for registrering av andel kr 430,-.

Gebyr for notering av pant/heftelser kr 430,- pr. pantedok.

Grunnbokutskrift kr 204,-.

Andelskapital kr 5 000,-.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

#### ØVRIGE OMKOSTNINGER

**Innmelding NBBO kr 300,- og kontingent kr 250,- pr. år (andelen betales bare en gang ved innmelding).**

Kostnader for takstmann ved behov for fastsettelse av gjenstående arbeider på fellesarealer ved overtakelse belastes borettslaget.

#### OVERTAKELSE/VARSEL OM BYGGESTART

Forventet ferdigstillelse/overtakelse er beregnet til 2. kvartal 2023, under forutsetning av byggestart 3. kvartal 2021. I god tid før innflytting vil kjøper få skriftlig dato for overtakelse.

Byggestart er avhengig av tilfredsstillende forhåndssalg innen 31.12.2021. Videre er byggestart avhengig av offentlige godkjenninger. Det forutsettes at byggeprosessen ikke berøres av Covid-19.

#### MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRINGEN AV EN TRANSAKSJON

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 147 a, 147 b eller 147 c kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

#### MEGLERS VEDERLAG

(Betales av oppdragsgiver/selger). Meglers vederlag er avtalt til kr 40 000,- + MVA pr. enhet.

#### BETALINGSVILKÅR

Kjøpesum med tillegg av omkostninger innbetales til meglers klientkonto senest to virkedager før overtakelse.



#### STIPULERTE FELLESKOSTNADER

Felleskostnadene består av kapital- og driftskostnader.

##### **Kapitalkostnader:**

Kapitalkostnadene består av renter og avdrag for leilighetenes andel av fellesgjeld. Renten på fellesgjelden er flytende. For rentesats, se øverst i prislistens rentekolonne. I prislisten er det lagt til grunn en rentesats på 2 % som er flytende rente i DNB pr. februar 2021. I budsjettet er det beregnet felleskostnader med en rente på fellesgjelden på 3 % for å vise hva en eventuell renteøkning på 1 % vil innebære. Megler kan gi informasjon om felleskostnadene ved andre rentesatser. Det presiseres at renten vil endres i samsvar med den generelle renteutviklingen og bankens 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:**

Driftskostnadene skal dekke leilighetenes andel av borettslagets kostnader til blant annet kommunale avgifter, forsikring av bygg, kabel-tv, forretningsførsel, vaktmestertjeneste, samt generell drift av borettslaget. Driftskostnadene første år er budsjettert inkludert oppvarming (fjernvarme). A-konto for vann/avløp og kostnader til TV/ internett er fordelt likt blant alle leilighetene. De øvrige driftskostnadene er fordelt etter en nøkkel hvor 60 % av kostnadene er fordelt etter størrelsen på leiligheten, mens de resterende 40 % av kostnadene er likedelt. Innbetalt a-kontobeløp for vann/avløp avregnes årlig iht. målt forbruk.

For evt. parkeringsplass og ekstra sportsbod tilkommer som felleskostnad: Ekstra p-plass: ca. kr 320,- pr. md. Ekstra sportsbod: ca. kr 100,- pr. md.

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. Gjennom tilknytningen til NBBO inngår medlemskap i Borettslagenes Sikrings-fond. Dette fondet har som formål å sikre borettslaget mot økonomiske tap som følge av mislighold av felleskostnader.

##### **ENDRING I PRISLISTEN**

Selger forbeholder seg retten til å foreta endring i prislisten uten varsel på usolgte leiligheter.

#### LÅNEVILKÅR FOR FELLESGJELD/ KAPITALKOSTNADER:

Utbygger fremskaffer lån for 50 % av kjøpesummen. Resterende 50 % utgjør egenkapital (innskudd) og må finansieres av den enkelte kjøper. Lånevilkår for andel fellesgjeld vil fremlegges nærmere etablering av borettslaget og kan fås ved henvendelse til eiendomsmegler. Det legges inn betingelser for rentekostnader basert på dagens betingelser. Disse er angitt i prislisten for hver enkelt leilighet.

##### **BORETTSLAGETS REGNSKAP**

Borettslaget vil etablere regnskap etter første driftsår. Foreløpig oppfordres det til å se over budsjett utarbeidet av Boligbyggelaget NBBO.

#### **IN-ORDNING: INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELDEN**

NBBO vil etablere og administrere en IN-ordning for borettslaget. Det betyr at den enkelte andelseier vil kunne nedbetale hele eller deler av sin fellesgjeld når man selv ønsker det, etter at ordningen er på plass. Innbetalinger av andel fellesgjeld kan gjøres to ganger pr. år i hhv. mars og september. IN-ordningen gir den enkelte andelseier større fleksibilitet, ved at man selv kan velge bankforbindelse og lånevilkår.

##### **TOTALPRIS**

Totalprisen består av innskudd (egenkapital) og andel av borettslagets fellesgjeld, omkostninger samt eventuell prisøkning. Prislisten viser i kolonner hvordan totalprisen for hver leilighet fremgår. Prisliste ligger som eget vedlegg.

##### **KAPITALKOSTNAD**

Renter på boligens andel av fellesgjelden i borettslaget er flytende. Renten vil dermed endres i samsvar med den generelle renteutviklingen og påvirke kapitalkostnad og dermed felleskostnadene. Etter endt avdragsfri periode vil avdrag komme i tillegg. Lånet er ett annuitetslån, det vil si at avdragene vil kunne differere fra oppstilling. Avdragene er beregnet med den rentesatsen som er satt opp i prisliste/budsjett. Skulle borettslaget beslutte å binde renten i en nærmere avtalt periode vil anledningen for individuell nedbetaling fryses i tilsvarende periode. Fullstendige lånevilkår for nedbetaling av fellesgjeld og månedlige felleskostnader vil foreligge ved låneptak for borettslagets fellesgjeld.

##### **SIKRING MOT TAP AV FELLESKOSTNADER**

Borettslag som er tilknyttet NBBO er innmeldt i sikringsordning som sikrer borettslaget mot tap av felleskostnader. Dette heter «garanterte felleskostnader». Dette gir full trygghet for at du som andelseier sikres mot å bli ansvarlig for at andre i borettslaget ikke betaler sine løpende felleskostnader.

#### **FORKJØPSRETT FOR NBBO-MEDLEMMER I KONNERUD SENTER PANORAMA BORETTSLAG**

Før salgsstart av boligene har NBBO-medlemmer forkjøpsrett etter ansiennitet. Medlemmer som vil benytte seg av forkjøpsretten for boligene i Konnerud Senter Panorama Borettslag må sende inn et kjøpetilbud til eiendomsmegler ol@partners.no senest innen mandag 19. april kl 12.00. Det kan sendes inn melding om forkjøpsrett på inntil fire leiligheter på hhv. 1. 2. 3. og 4. prioritet. Meldingen om forkjøpsrett er bindende. Hvilken leilighet man får blir avgjort etter gjennomgang av ansenitet i NBBO, etter fristens utløp. Alle interessenter bes kontakte megler Øystein Liverud for utfyllende Informasjon om prosjektet og spørsmål om den enkelte leilighet. Interessenter oppfordres til å besøke visningssenteret på Konnerud Senter, etter avtale med Øystein Liverud. Tlf: 918 84 174, ol@partners.no. Salget åpner for alle når avklaring av forkjøpsretten er gjennomført. For mer informasjon se https://nbbo.no/ eller for spørsmål ta kontakt med NBBO på telefon 32 21 15 00 eller eiendomsmegler.

#### **INNGITT KJØPETILBUD/AKSEPTERT KJØPETILBUD/KJØPE-KONTRAKT. FORBRUKERINFORMASJON VED INNGIVELSE AV KJØPETILBUD**

Alle kjøpetilbud skal være skriftlige eller skriftlig bekreftet, og skal oversendes signert via faks/e-post/ leveres til prosjektmegler. Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert kjøpetilbud. I følge forskrift om eiendomsmegling §6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter budaksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremsettes gjennom fullmektig. Budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal. Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger. Inngitt kjøpetilbud er bindende for kjøper og kan ikke trekkes tilbake innen akseptfristen dersom selger er gjort kjent med budet. Akseptert kjøpetilbud er bindende for begge parter, dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Kjøpetilbud inngitt i forbindelse med forkjøpsrett er bindende inntil fordeling iht. ansiennitet i NBBO er utført. Dersom ikke annet er avtalt er akseptfristen 48 timer fra mottatt kjøpetilbud hos megler. Akseptert kjøpetilbud gjelder som bindende avtale inntil kjøpekontrakt er undertegnet av partene. Kjøper og selger forplikter seg til å signere og returnere kontraktsdokumenter til megler senest fem dager etter mottatte dokumenter.

##### **SELGERS FORBEHOLD**

Byggestart kan vedtas med forbehold om offentlig godkjenning. Se pkt. om overtakelse i byggebeskrivelsen. Byggestart er avhengig av tilfredsstillende forhåndssalg innen 31.12. 2021. Videre er byggestart

avhengig av offentlige godkjenninger. Det forutsettes at byggeprosessen ikke berøres av Covid-19. Dersom byggestart ikke er varslet innen 31.12.2021 har kjøper rett til å få tilbakebetalt innbetalt beløp samt opptjente renter på klientkonto. Utover dette har selger intet ansvar overfor kjøper. Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum. Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterieell og prospekt kan vise forhold som ikke er med i leveransen, så som møblering, kjøkkenløsning, hvitevarer, garderobeløsninger, fargevalg, dør og vindusform samt bygningsmessige detaljer, herunder fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning, lekeutstyr etc. Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen. Det presiseres spesielt at kjøkken vil bli levert i henhold til egne kjøkkentegninger. Tegninger i salgsprospekt kan vise andre detaljer enn den reelle leveransen. Sjakter, VVS-føringer og innkassinger er ikke nødvendigvis inntegnet. Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører borettslaget, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av selger. Dersom samtykke blir gitt påløper en kostnad til selger med kr 100.000,-. Selger forbeholder seg retten til å fordele boder, parkeringsplasser og å organisere eventuelle andre rettigheter slik selger anser mest hensiktsmessig. Selger tar forbehold om antall andeler i borettslaget.

##### **DYREHOLD**

Det er ikke fastsatt forbud mot dyrehold i borettslaget.

##### **GARANTIER**

Handelen reguleres av Bustadoppføringslova. Selger skal senest ved innfridd forbehold stille garanti etter Bustadoppføringslova § 12. Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og frem til fem år etter overtakelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtakelse, og minst 5 % etter overtakelse. Forskuddsbeløp forfaller til betaling ved utstedt garanti jf. Bfl § 12 og selgers eventuelle forbehold er slettet. Forskuddsbeløpet er fastsatt til kr 100 000,- for 2-roms og kr 200 000,- for 3- og 4-roms leiligheter. Beløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at selger ikke kan disponere over beløpet. Beløpet disponeres av selger fra garanti foreligger jf. Bfl § 47. Renter tilfaller kjøper frem til garanti foreligger jf. Bfl § 47 dersom beløpet overstiger ½ rettsgebyr. Deretter tilfaller rentene selger. Restkjøpesummen + omkostninger samt eventuelle tilvalg betales ved overtakelse. Garantien omfatter ikke eventuelle tilvalg. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Kontrakter vil til enhver tid følge gjeldende regelverk.



### REGULERINGSFORHOLD

Eiendommen er regulert til Sentrumsformål – Områdeplan for Konnerud Sentrum. Plankart og planbestemmelser kan hentes hos megler eller lastes ned fra prosjektets hjemmeside. Det er innsendt rammesøknad for et boligprosjekt på naboeiendom – Pettersvollen 7. Denne er til behandling hos Drammen kommune.

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Drammen 26.03.2021

Plankart og Planbestemmelser er vedlegg til prospekt. Disse er nedlastbare på hjemmesiden.

Det er innsendt rammesøknad for et boligprosjekt på naboeiendom – Pettersvollen 7.



Illustrasjon – avvik kan forekomme

## 269 Konnerud Senter Panorama Borettslag

### FORSLAG TIL DRIFTSBUDSJETT 2021

#### Driftsinntekter

		Grunn- kostnad	TV og bredbånd	Oppvarming	Vann 1	Vann 2	Parkering Pris pr. p-plass	Sum felleskostnader eksl. finansielle	Renter (15 år avdragsfrihet)	Sum totalt kostnader inkl. finansielle	Kapitalkostnad pr. md. med avdrag	Sum felleskost- nader pr. md. med avdrag
Andel 1	87 m <sup>2</sup>	2 387	339	919	344	344	320	4 653	4 625	9 278	12 012	16 453
Andel 2	38 m <sup>2</sup>	1 544	339	401	344	344		2 972	1 908	4 881	4 869	7 841
Andel 3	54 m <sup>2</sup>	1 819	339	570	344	344		3 417	2 742	6 158	6 995	10 411
Andel 4	103 m <sup>2</sup>	2 662	339	1 088	344	344	320	5 097	5 500	10 597	14 351	19 129
Andel 5	87 m <sup>2</sup>	2 387	339	919	344	344	320	4 653	4 958	9 611	12 650	17 303
Andel 6	38 m <sup>2</sup>	1 544	339	401	344	344		2 972	2 075	5 047	5 294	8 266
Andel 7	69 m <sup>2</sup>	2 077	339	729	344	344	320	4 153	3 875	8 028	9 886	14 039
Andel 8	103 m <sup>2</sup>	2 662	339	1 088	344	344	320	5 097	5 875	10 972	14 989	20 086
Andel 9	87 m <sup>2</sup>	2 387	339	919	344	344	320	4 653	5 208	9 861	13 288	17 941
Andel 10	38 m <sup>2</sup>	1 544	339	401	344	344	320	3 292	2 408	5 701	6 144	9 437
Andel 11	69 m <sup>2</sup>	2 077	339	729	344	344	320	4 153	4 042	8 195	10 311	14 465
Andel 12	103 m <sup>2</sup>	2 662	339	1 088	344	344	320	5 097	6 208	11 305	15 839	20 936
Andel 13	87 m <sup>2</sup>	2 387	339	919	344	344	320	4 653	5 458	10 111	13 926	18 579
Andel 14	38 m <sup>2</sup>	1 544	339	401	344	344	320	3 292	2 658	5 951	6 782	10 074
Andel 15	69 m <sup>2</sup>	2 077	339	729	344	344	320	4 153	4 208	8 361	10 737	14 890
Andel 16	103 m <sup>2</sup>	2 662	339	1 088	344	344	320	5 097	6 625	11 722	16 902	21 999
Andel 17	152 m <sup>2</sup>	3 505	339	1 606	344	344	320	6 458	11 583	18 041	29 552	36 010
Andel 18	73 m <sup>2</sup>	2 146	339	771	344	344	320	4 264	4 125	8 389	10 184	14 788
Andel 19	38 m <sup>2</sup>	1 544	339	401	344	344		2 972	1 917	4 889	5 081	7 862
Andel 20	67 m <sup>2</sup>	2 043	339	708	344	344	320	4 098	3 625	7 723	9 461	13 346
Andel 21	71 m <sup>2</sup>	2 111	339	750	344	344	320	4 209	4 375	8 584	11 374	15 370
Andel 22	51 m <sup>2</sup>	1 767	339	539	344	344		3 333	2 708	6 042	6 910	10 243
Andel 23	67 m <sup>2</sup>	2 043	339	708	344	344	320	4 098	3 875	7 973	9 886	13 984
Andel 24	71 m <sup>2</sup>	2 111	339	750	344	344	320	4 209	4 542	8 750	11 587	15 796
Andel 25	51 m <sup>2</sup>	1 767	339	539	344	344	320	3 653	3 042	6 695	7 760	11 413
Andel 26	67 m <sup>2</sup>	2 043	339	708	344	344	320	4 098	4 042	8 139	10 311	14 409
Andel 27	97 m <sup>2</sup>	2 559	339	1 025	344	344	320	4 931	6 325	11 256	16 137	21 067
Andel 28	93 m <sup>2</sup>	2 490	339	982	344	344	320	4 819	5 825	10 644	14 776	19 681
Andel 29	97 m <sup>2</sup>	2 559	339	1 025	344	344	320	4 931	6 492	11 422	16 349	21 493
Andel 30	93 m <sup>2</sup>	2 490	339	982	344	344	320	4 819	6 742	11 561	16 690	22 019
Andel 31	145 m <sup>2</sup>	3 384	339	1 532	344	344	320	6 263	11 667	17 930	29 765	36 028
Sum felleskostnader		827 771	126 108	305 000	128 000	128 000	99 840	1 614 719	1 791 100	3 405 819	4 569 585	6 184 304

#### Driftskostnader

	Grunn- kostnad	TV og bredbånd	Oppvarming	Vann 1	Vann 2	Parkering	Sum
<b>Administrasjon/honorarer</b>							
Lønn	10 000						
Opptjente feriepenger 12,0 %	1 200						
Arbeidsgiveravgift 14,1 %	51 410						51 410
Styrehonorar	50 000						50 000
Revisjonshonorar	3 400						3 400
Forretningsførerhonorar	53 200						53 200
Tilleggstjenester NBBO	7 500						7 500
Medlemskontingent NBBO	7 750						7 750
<b>Vedlikehold</b>							
Bygninger	46 500						46 500
Utvendig anlegg	50 000						50 000
Drift/vedlikehold heis	50 000						50 000
Drift/vedlikehold brannsikring	20 000						20 000
Periodisk vedlikehold	77 500						77 500
<b>Forsikring</b>							
Borettslagenes Sikringsfond	3 000						3 000
Bygningsforsikring	75 000						
<b>Kommunale avgifter</b>							
Vann og avløpsavgift				128 000	128 000		256 000
Renovasjon	114 111						114 111
<b>Energi og brensel</b>							
Oppvarming			305 000				305 000
El. energi fellesareal	30 000						30 000
<b>Kjøp av tjenester</b>							
Snørydding og sandstrøing	10 000						10 000
Kjøp av renholdstjenester	50 000						50 000
Kjøp av vaktmestertjenester	50 000						50 000
TV og bredbånd		126 108					126 108
HMS-avtale	5 000						
<b>Andre driftskostnader</b>							
Kostnader bod i Parkeringssameiet	37 200						
Kostnad p-plass i Parkeringssameiet						99 840	
Andre driftskostnader	25 000						25 000
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>827 771</b>	<b>126 108</b>	<b>305 000</b>	<b>128 000</b>	<b>128 000</b>	<b>99 840</b>	<b>1 614 719</b>

#### Driftsresultat

##### Estimerte finansinntekter og finanskostnader

8050	Renteinntekter	1 000
3601	Innbetalte kapitalkostnader fra andelseierne	1 791 100
8150	Pantegjeldsrenter	1 791 100
<b>Resultat av finansinntekter og kostnader</b>		<b>1 000</b>

Årets resultat		1 000
8270	Avdrag på lån:	0
	Endring disponible midler:	1 000

Budsjettet er godkjent:

Dato

Underskrift





#### Ticon Eiendom AS

**50 år med betydelig industrihistorie – 25 år som aktiv pådriver for byutvikling**

Ticon Eiendom AS er drammensbasert og driver utvikling, utleie og forvaltning av eiendom. Våre prosjekter kjennetegnes av høy kvalitet for brukere, omgivelser og lokalsamfunn. Ticon står bak utviklingen av flere store boligprosjekter, slik som Torget Vest, Elveparken og Engersand Havn, og har totalt utviklet over 1 000 boliger.

Vår miljøstrategi for nybygg og rehabiliteringer har lenge vært ambisiøs og er under løpende utvikling i henhold til bærekraft og miljø.

I tillegg til å være Miljøfyrtårnsertifisert, har Ticon Eiendom sluttet seg til «Eiendomssektorens veikart mot 2050» samt Grønn Byggallianse/Norsk Eiendom.



#### Øystein Liverud

Daglig leder  
Partner/Eiendomsmegler

Telefon: +47 918 84 174  
e-post: ol@partners.no

Sentralbord: +47 902 47 380

Meglerhuset & Partners Drammen  
Hauges gate 3  
3019 Drammen  
PB 9706, 3010 Drammen

Meglerhuset & Partners Modum  
Lilleåsgata 4  
3340 Åmot





