

KONNERUD SENTER  
PANORAMA



S E L V E I E R



# 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
80	Byggebeskrivelse
84	Salgsoppgave
92	Driftsbudsjett

Forslag vedtekter Sameiet (separat vedlegg).

Forslag til vedtekter Garasjesameiet (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

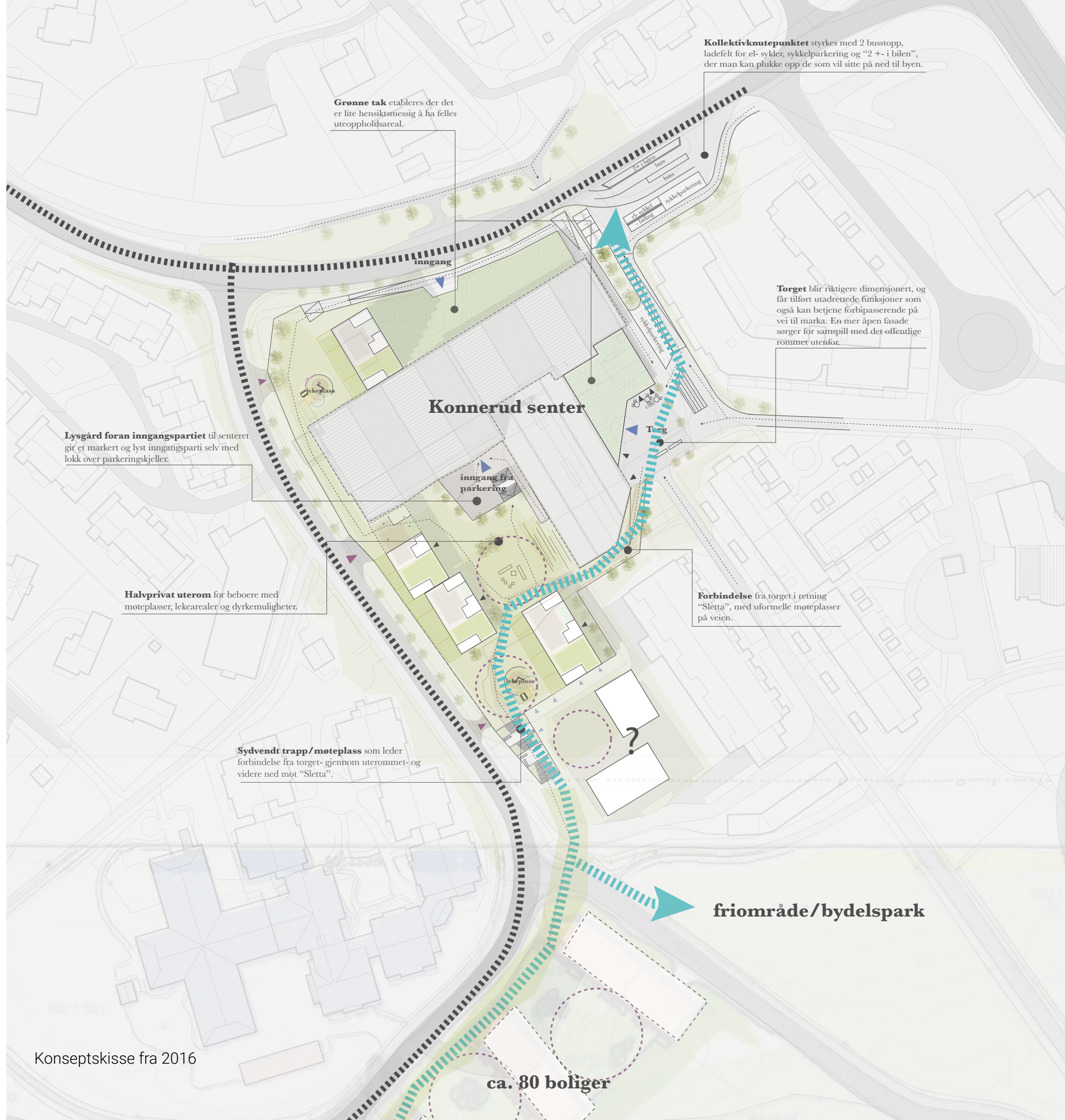


Camilla Christensen, Frame Arkitektur AS

## 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.





# Lokale arkitekter

**Konnerud Senter Panorama** byr på gode planløsninger, mye dagslys og en formidabel utsikt. Det har nemlig Aina Lian og Helge Martens ved Halvorsen & Reine Arkitekter AS sørget for. Arkitektene, som selv er fra Konnerud, har utviklet en bygning med sterke visuelle kvaliteter, gode uteområder og en naturlig forbindelse til lokalområdet. Her er alt tilrettelagt for at du skal nyte tilværelsen.



Aina Lian, arkitekt  
Halvorsen & Reine Arkitekter AS



Helge Martens, arkitekt  
Halvorsen & Reine Arkitekter AS





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



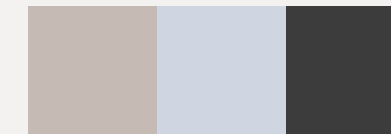
Illustrasjon – avvik kan forekomme





## 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 treningssenter.



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

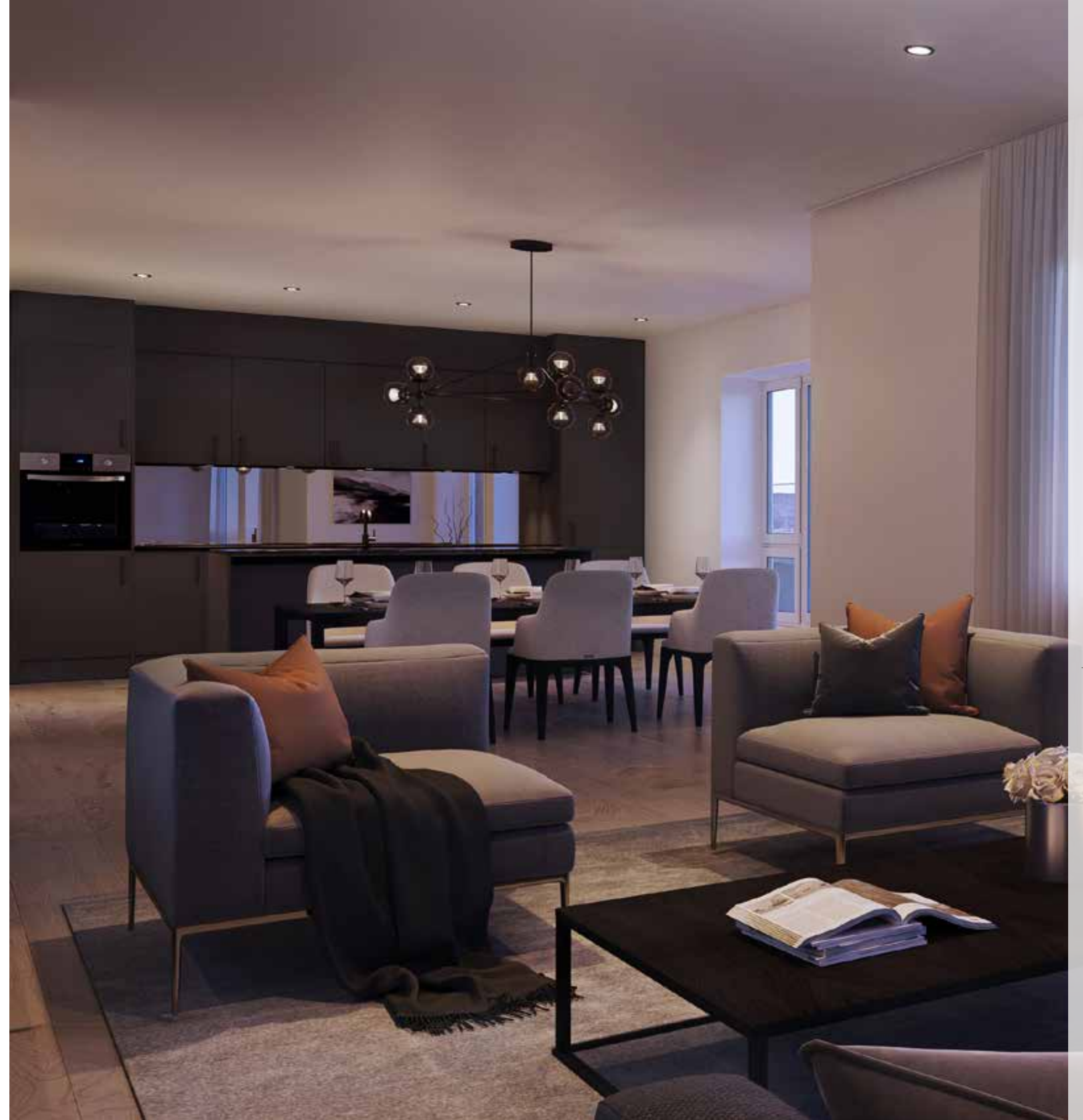
Ønsker du å bruke det rike tilbudet i Drammen sentrum, er det bare å hente bilen i garasjeanlegget, eller hoppe på en av de mange bussene som frakter deg til og fra sentrum. Her finner du et stort utvalg av restauranter, utesteder, shoppingmuligheter og et yrende kulturliv.





## 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

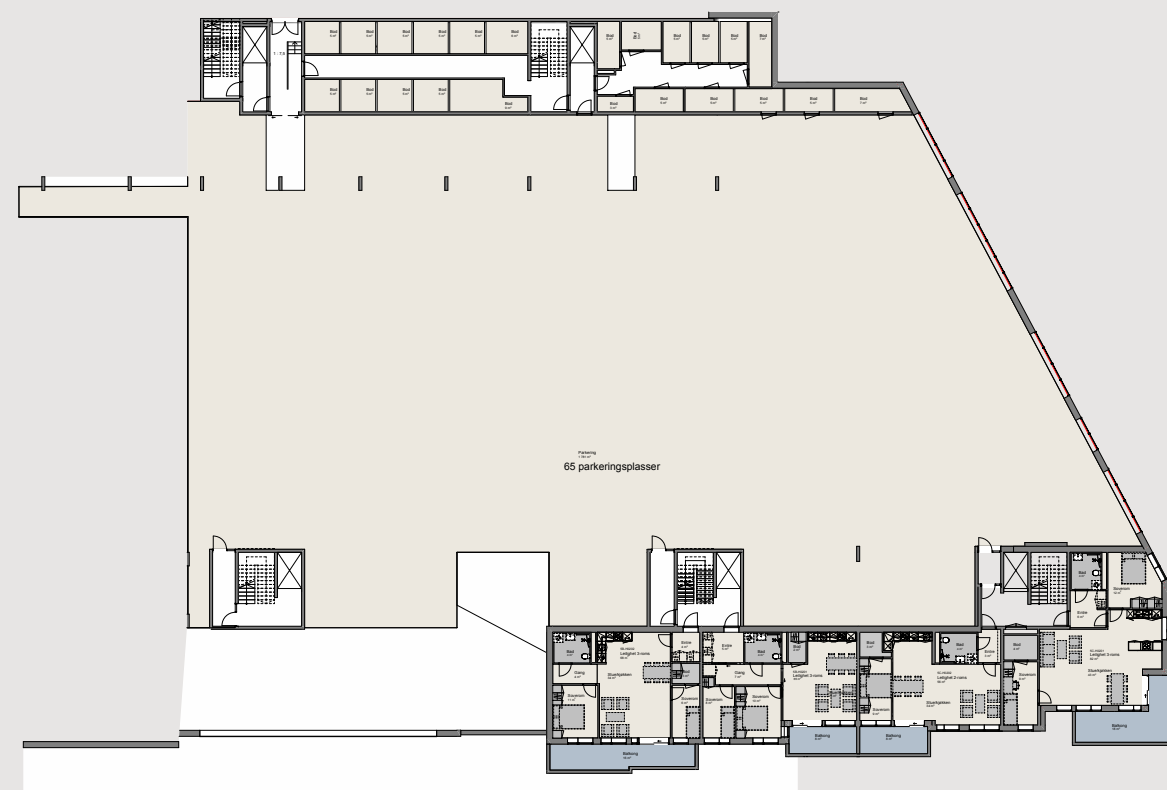
Plan 1



Plan 3



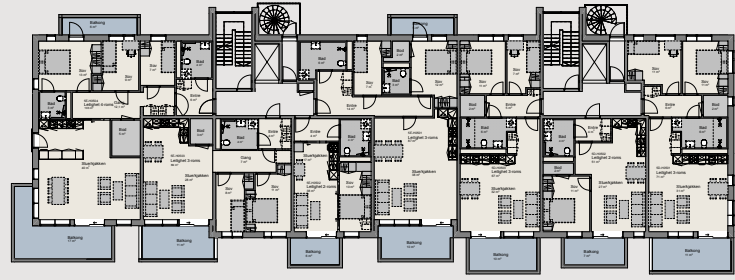
Plan 2



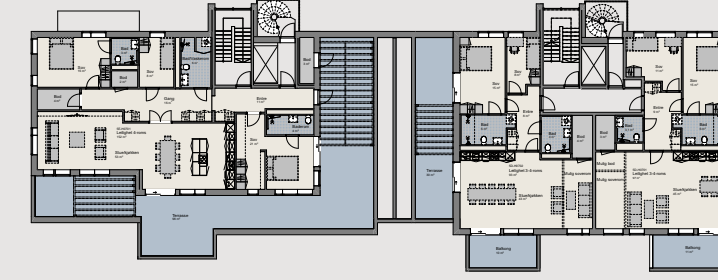
Plan 4



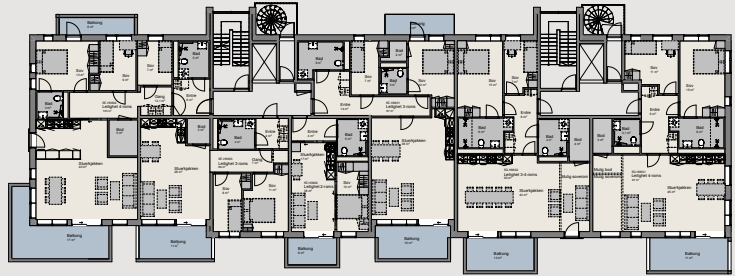
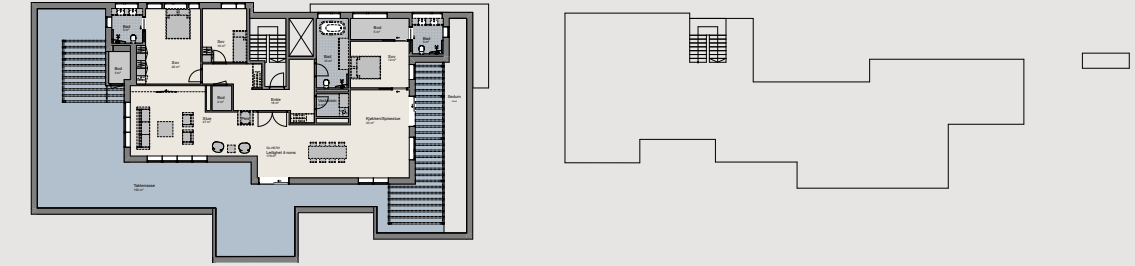
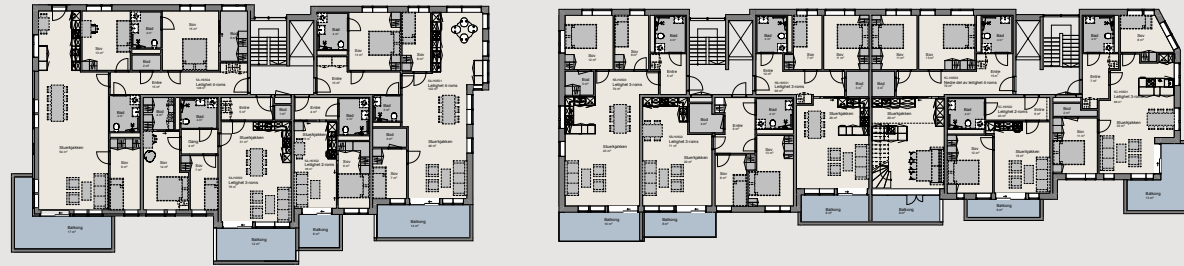




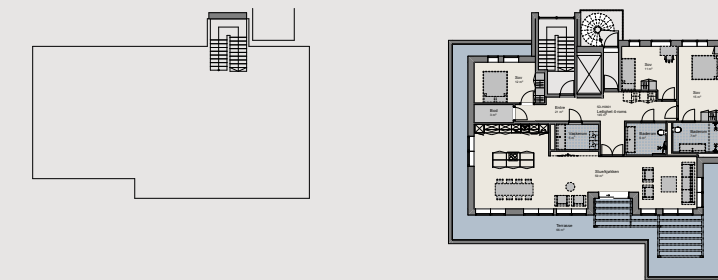
Plan 5



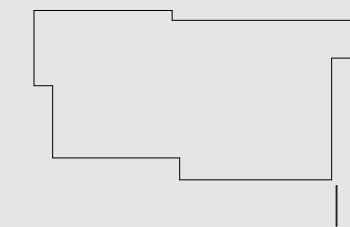
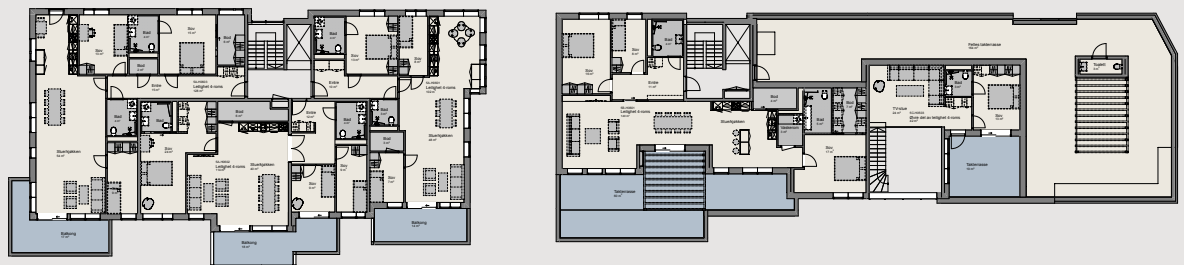
Plan 7



Plan 6

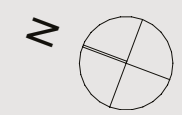


Plan 8



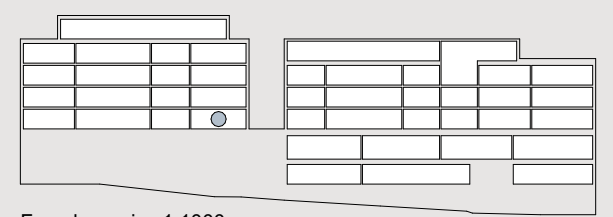


# Plantegninger

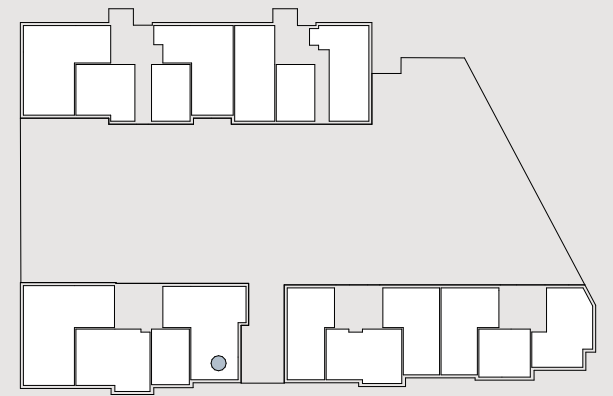


## Leilighet 5A-H0301

Soverom: 3  
BRA: 102 m<sup>2</sup>  
P-rom: 99 m<sup>2</sup>

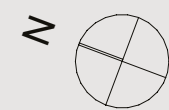
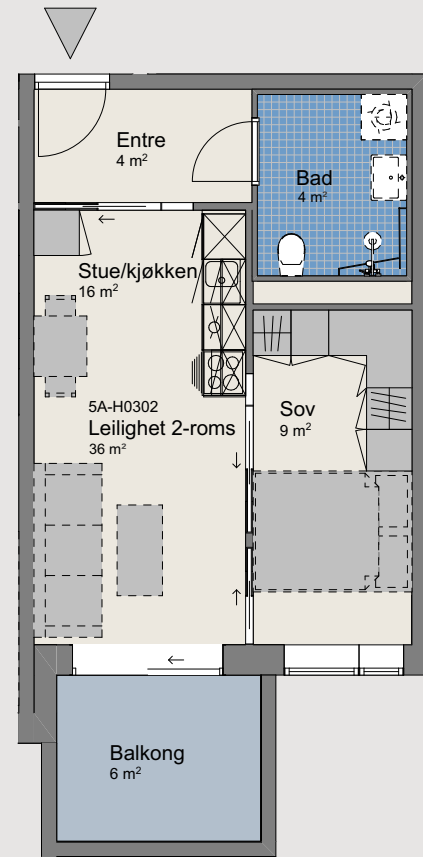


Fasadeoppriss 1:1000



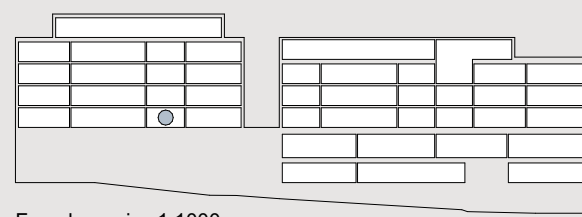
Planutsnitt 1:1000



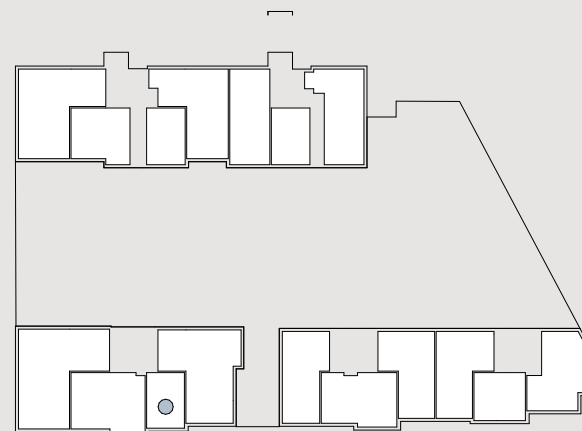


## Leilighet 5A-H0302

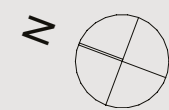
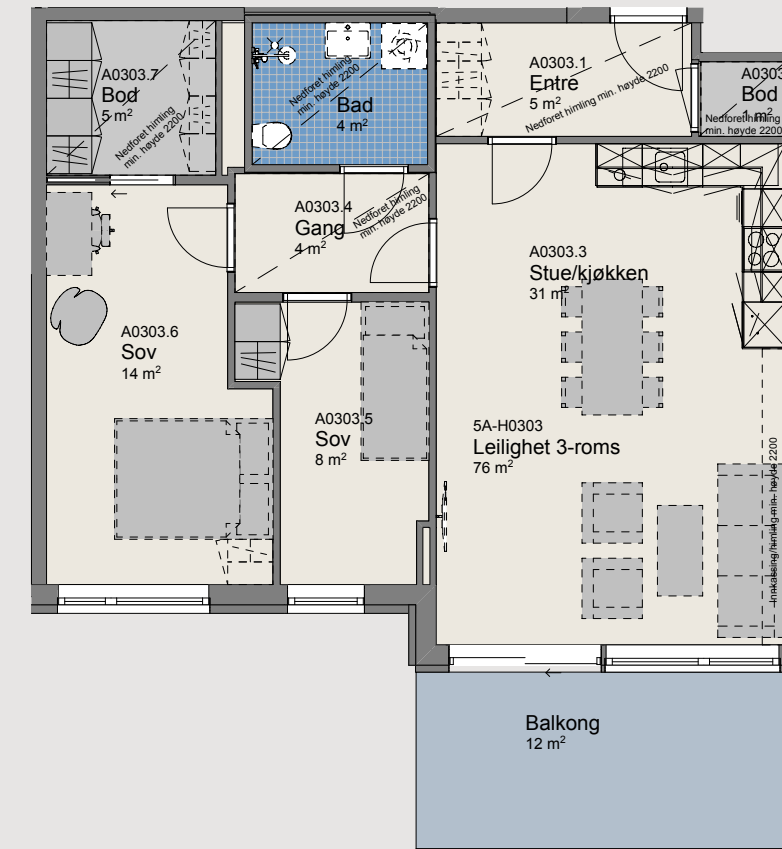
Soverom: 1  
 BRA: 36 m<sup>2</sup>  
 P-rom: 36 m<sup>2</sup>



Fasadeoppriss 1:1000

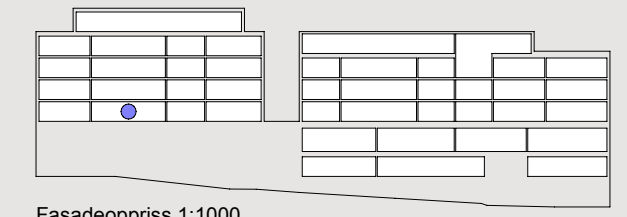


Planutsnitt 1:1000

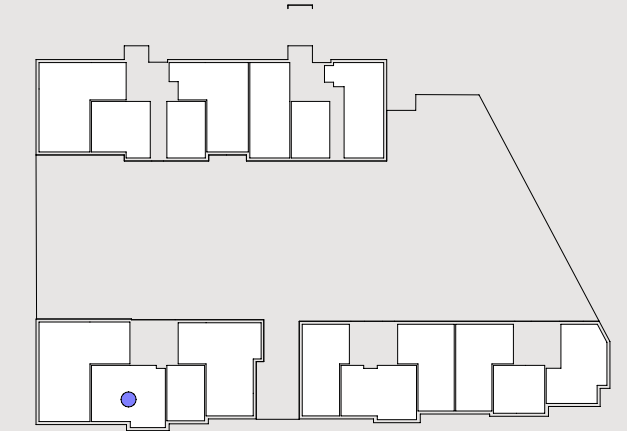


## Leilighet 5A-H0303

Soverom: 2  
 BRA: 76 m<sup>2</sup>  
 P-rom: 70 m<sup>2</sup>

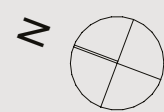
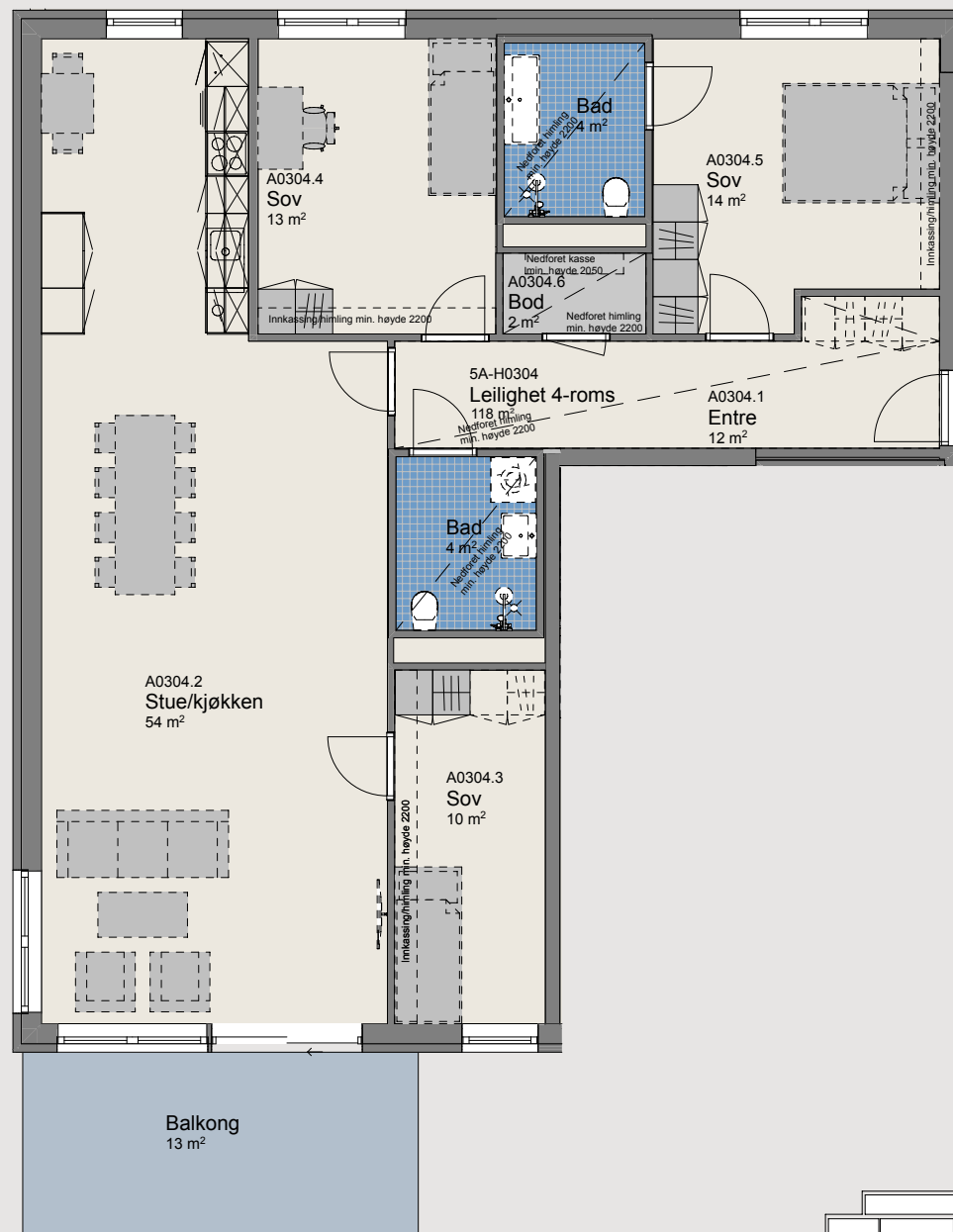


Fasadeoppriss 1:1000



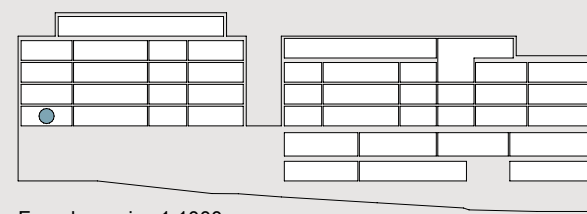
Planutsnitt 1:1000





## Leilighet 5A-H0304

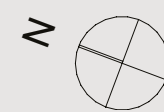
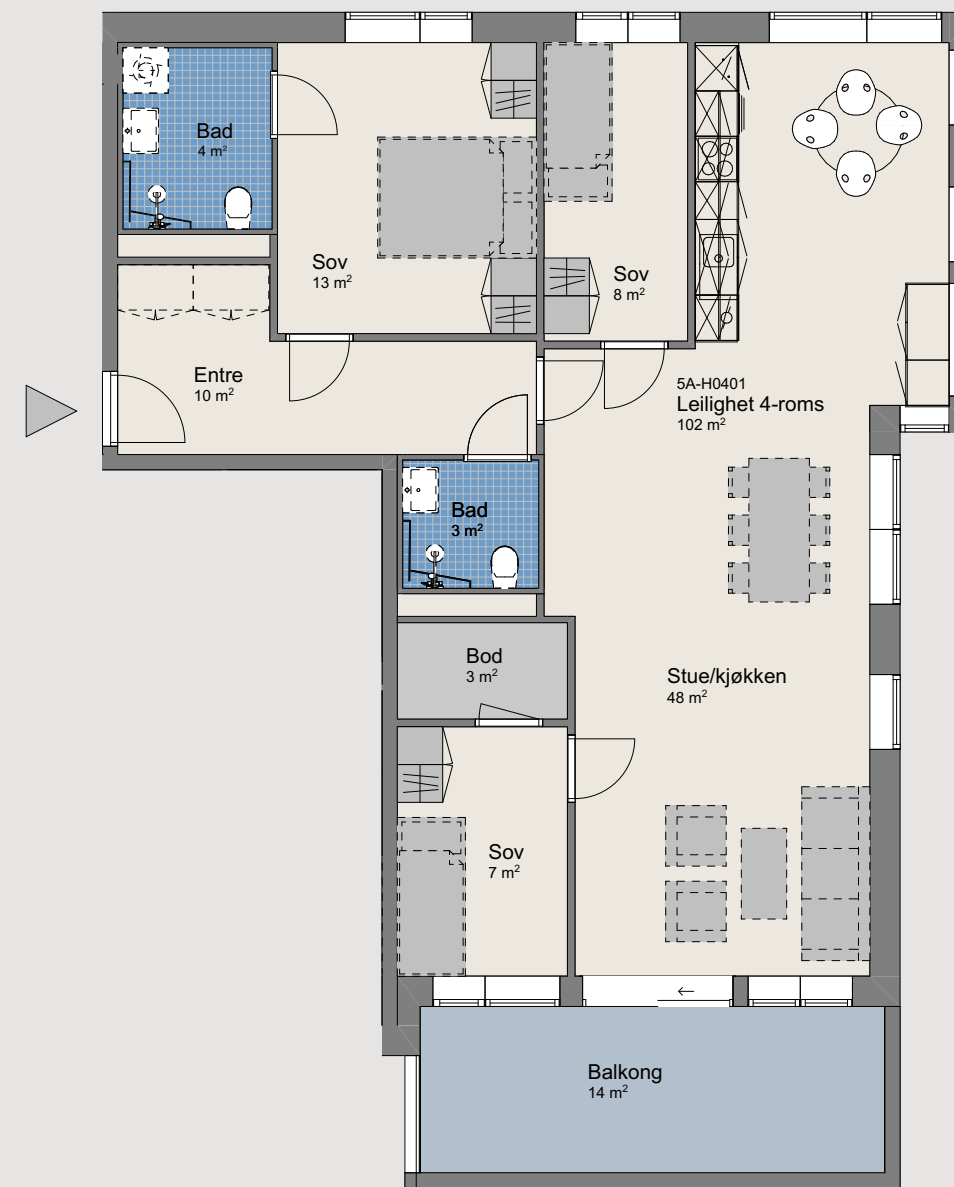
Soverom: 3  
 BRA: 118 m<sup>2</sup>  
 P-rom: 116 m<sup>2</sup>



Fasadeoppriss 1:1000

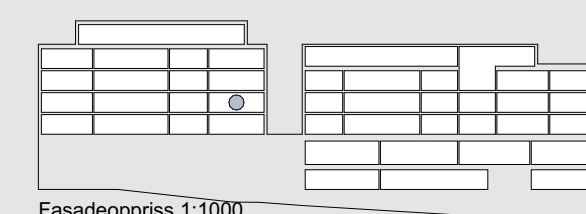


Planutsnitt 1:1000

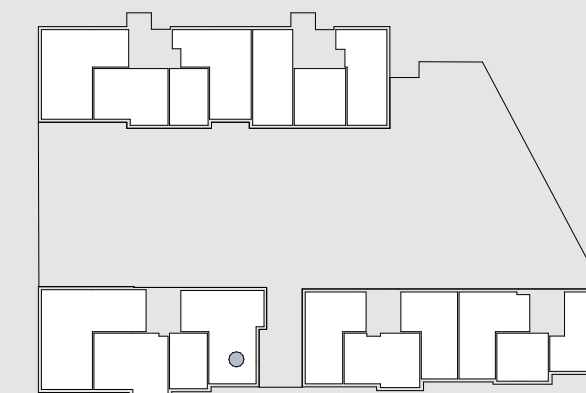


## Leilighet 5A-H0401

Soverom: 3  
 BRA: 102 m<sup>2</sup>  
 P-rom: 99 m<sup>2</sup>

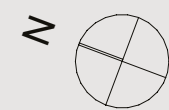
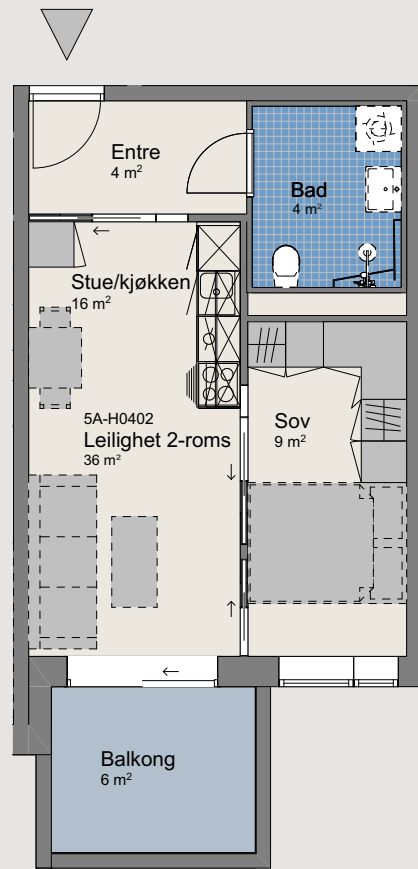


Fasadeoppriss 1:1000



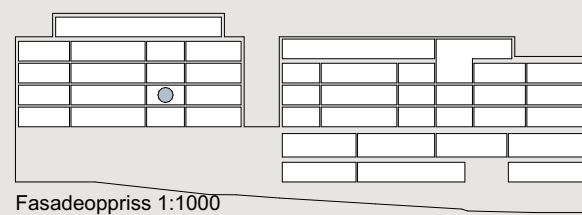
Planutsnitt 1:1000





## Leilighet 5A-H0402

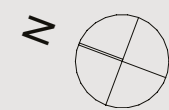
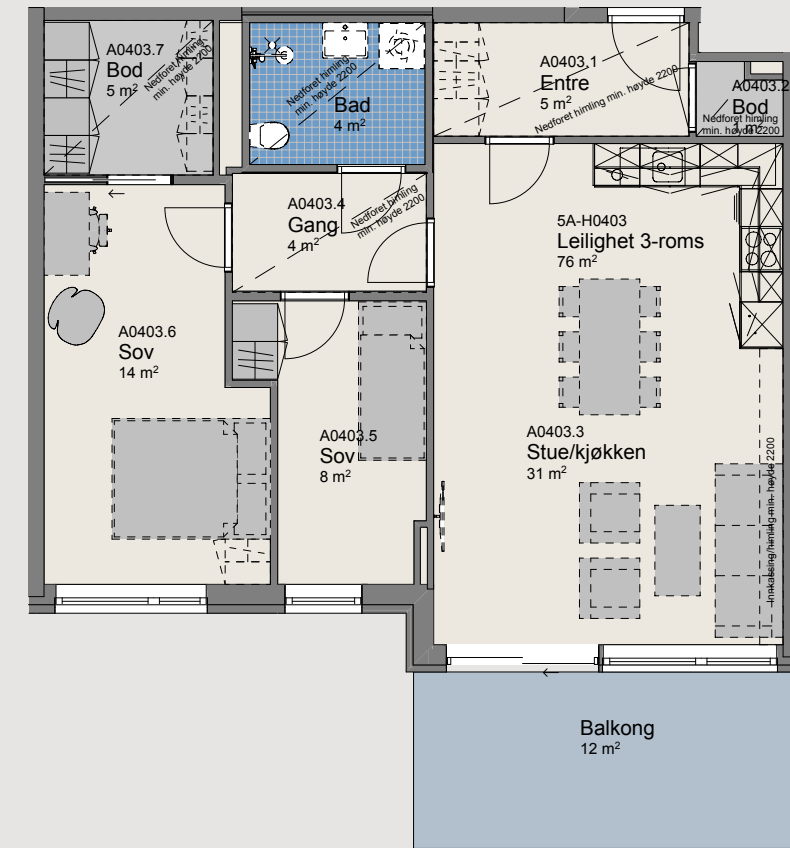
Soverom: 1  
 BRA: 36 m<sup>2</sup>  
 P-rom: 36 m<sup>2</sup>



Fasadeoppriss 1:1000

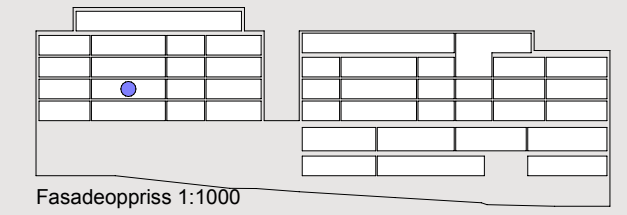


Planutsnitt 1:1000

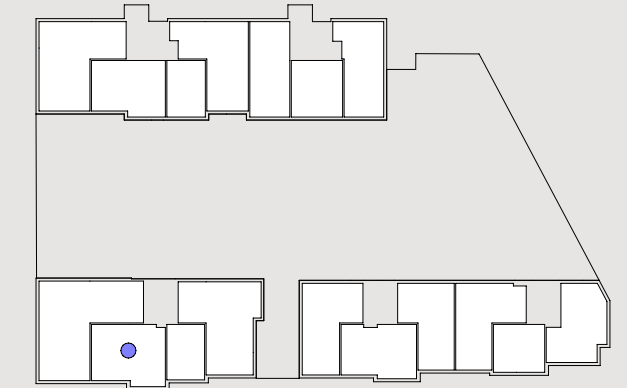


## Leilighet 5A-H0403

Soverom: 2  
 BRA: 76 m<sup>2</sup>  
 P-rom: 70 m<sup>2</sup>

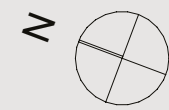
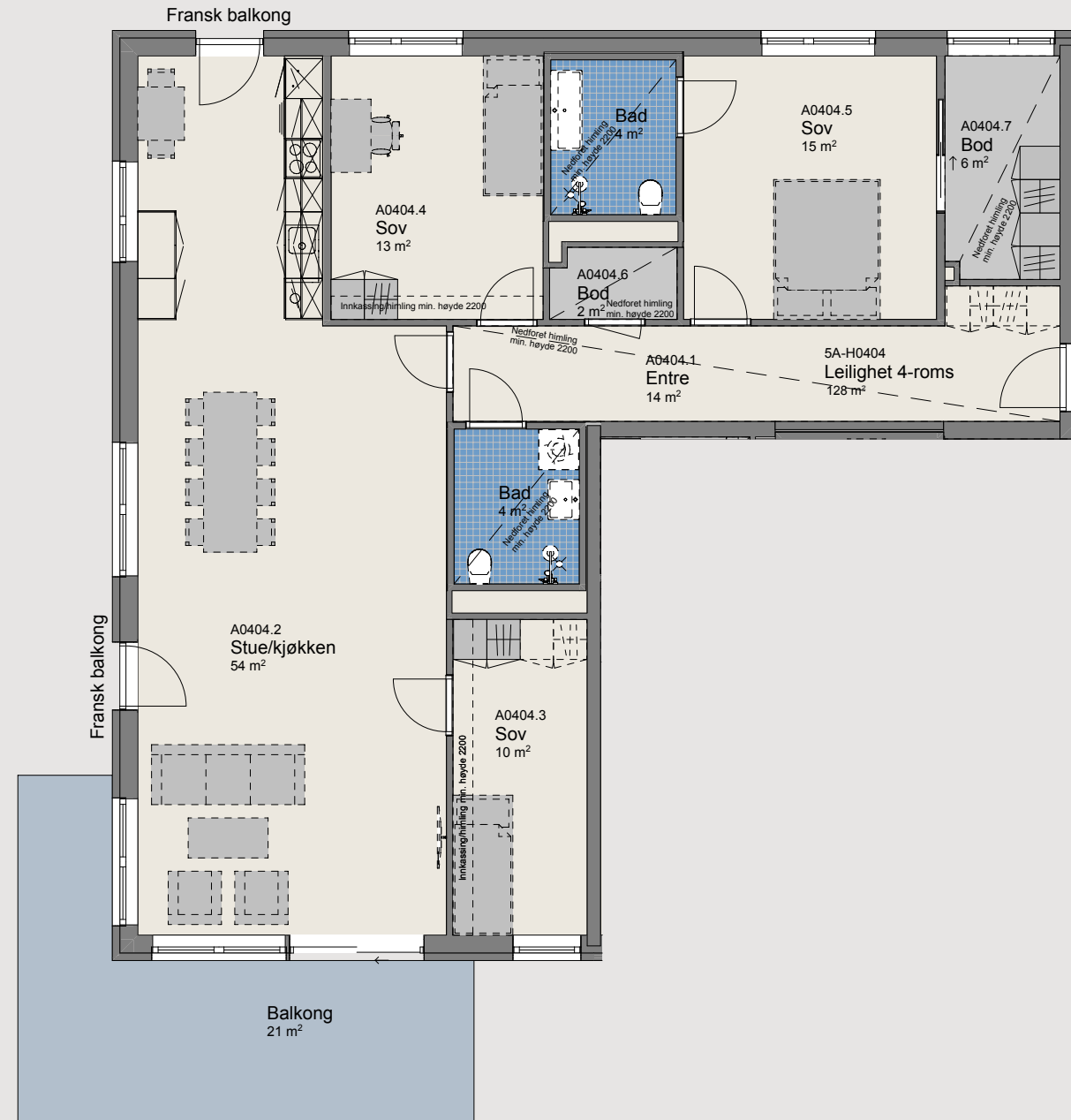


Fasadeoppriss 1:1000



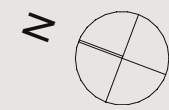
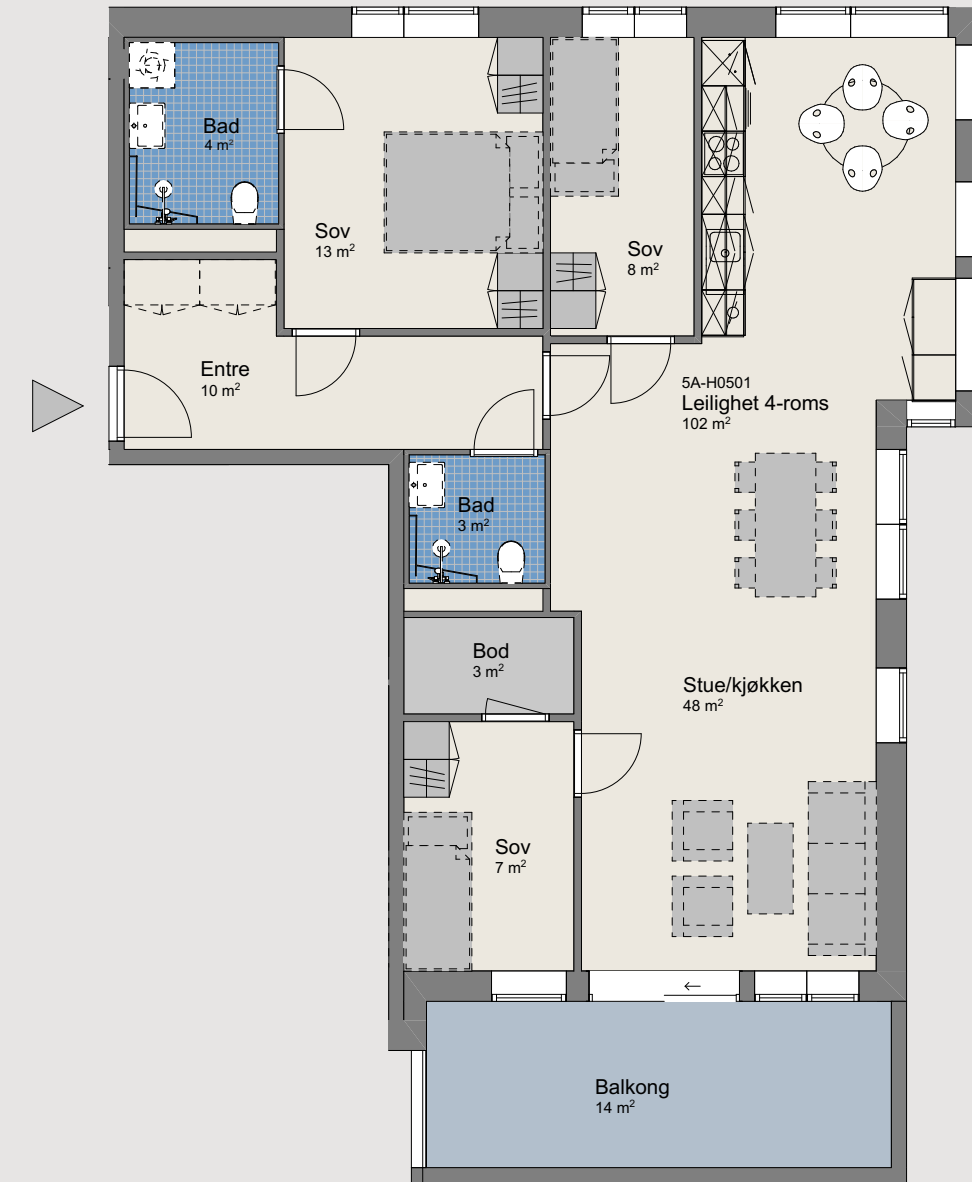
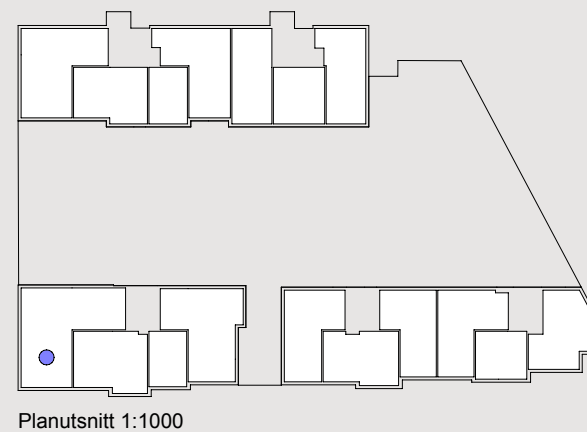
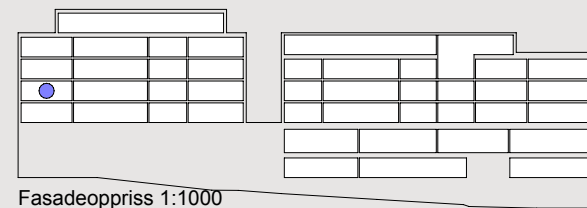
Planutsnitt 1:1000





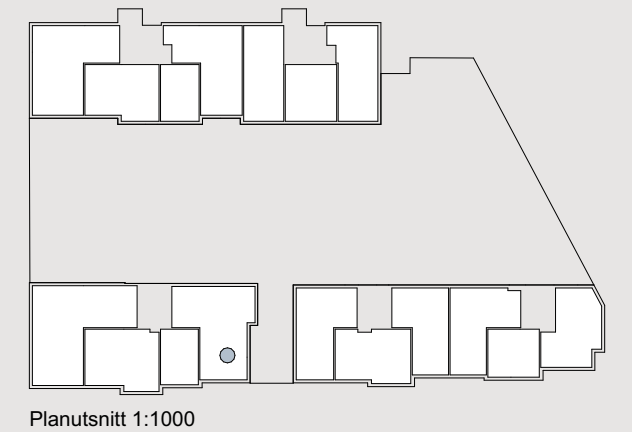
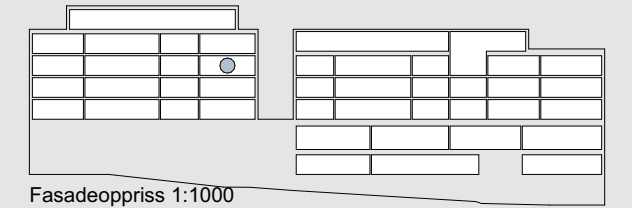
## Leilighet 5A-H0404

Soverom: 3  
 BRA: 128 m<sup>2</sup>  
 P-rom: 120 m<sup>2</sup>

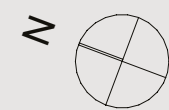
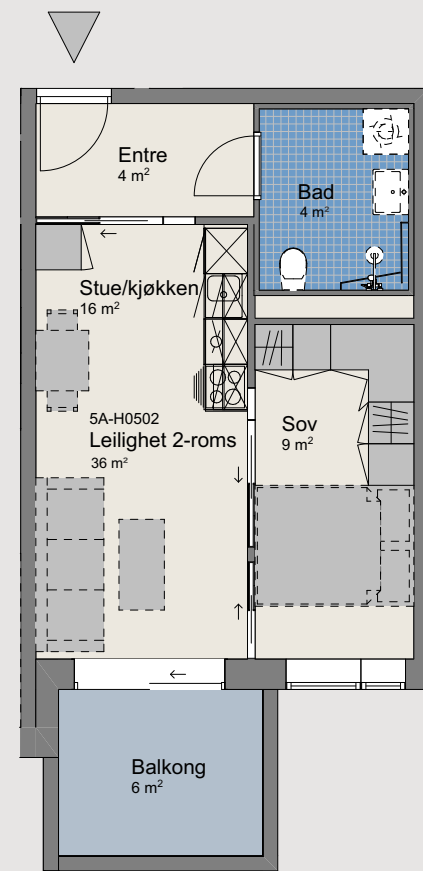


## Leilighet 5A-H0501

Soverom: 3  
 BRA: 102 m<sup>2</sup>  
 P-rom: 99 m<sup>2</sup>

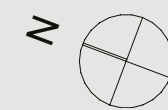
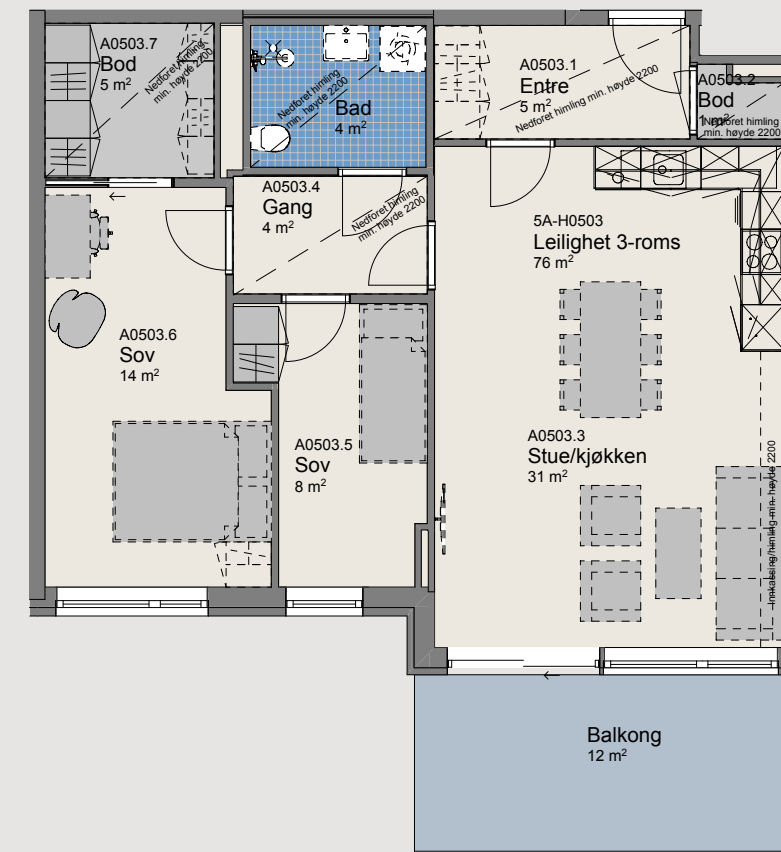
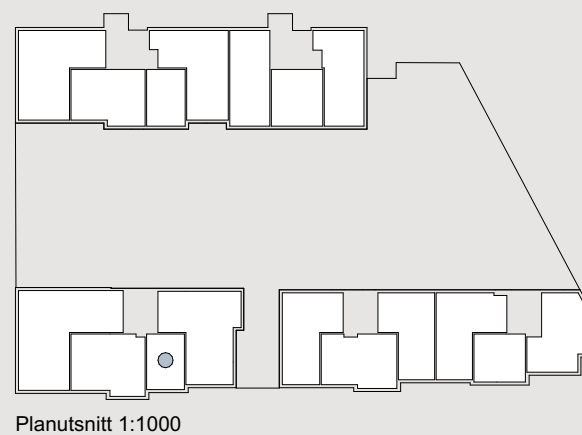
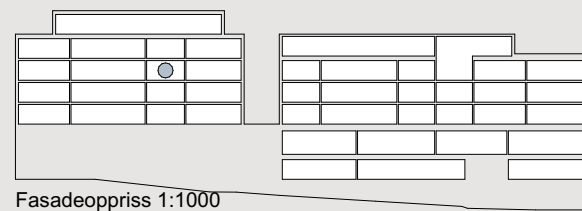






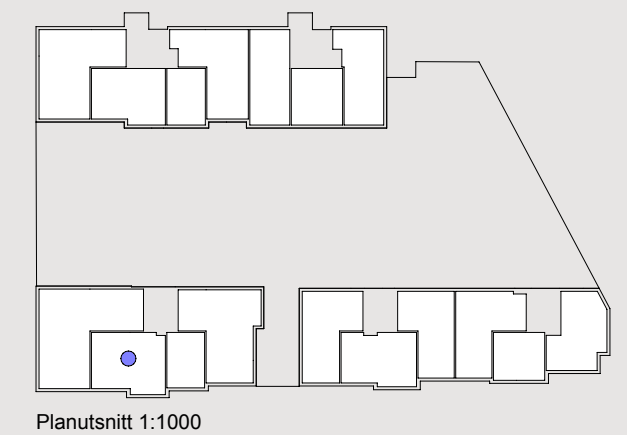
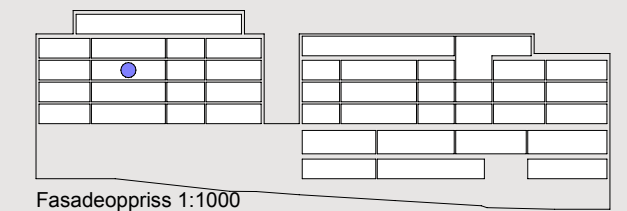
## Leilighet 5A-H0502

Soverom: 1  
 BRA: 36 m<sup>2</sup>  
 P-rom: 36 m<sup>2</sup>

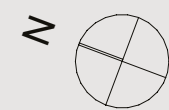


## Leilighet 5A-H0503

Soverom: 2  
 BRA: 76 m<sup>2</sup>  
 P-rom: 70 m<sup>2</sup>

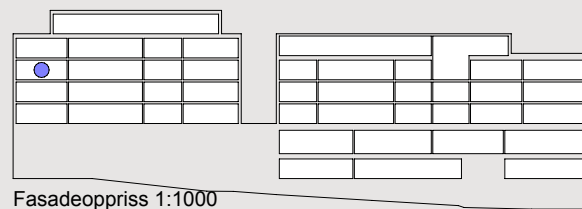




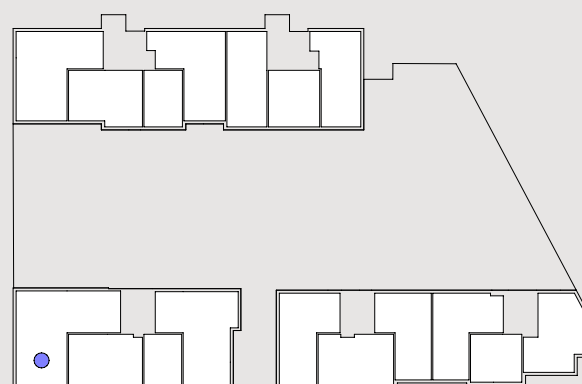


## Leilighet 5A-H0504

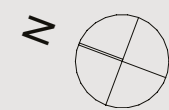
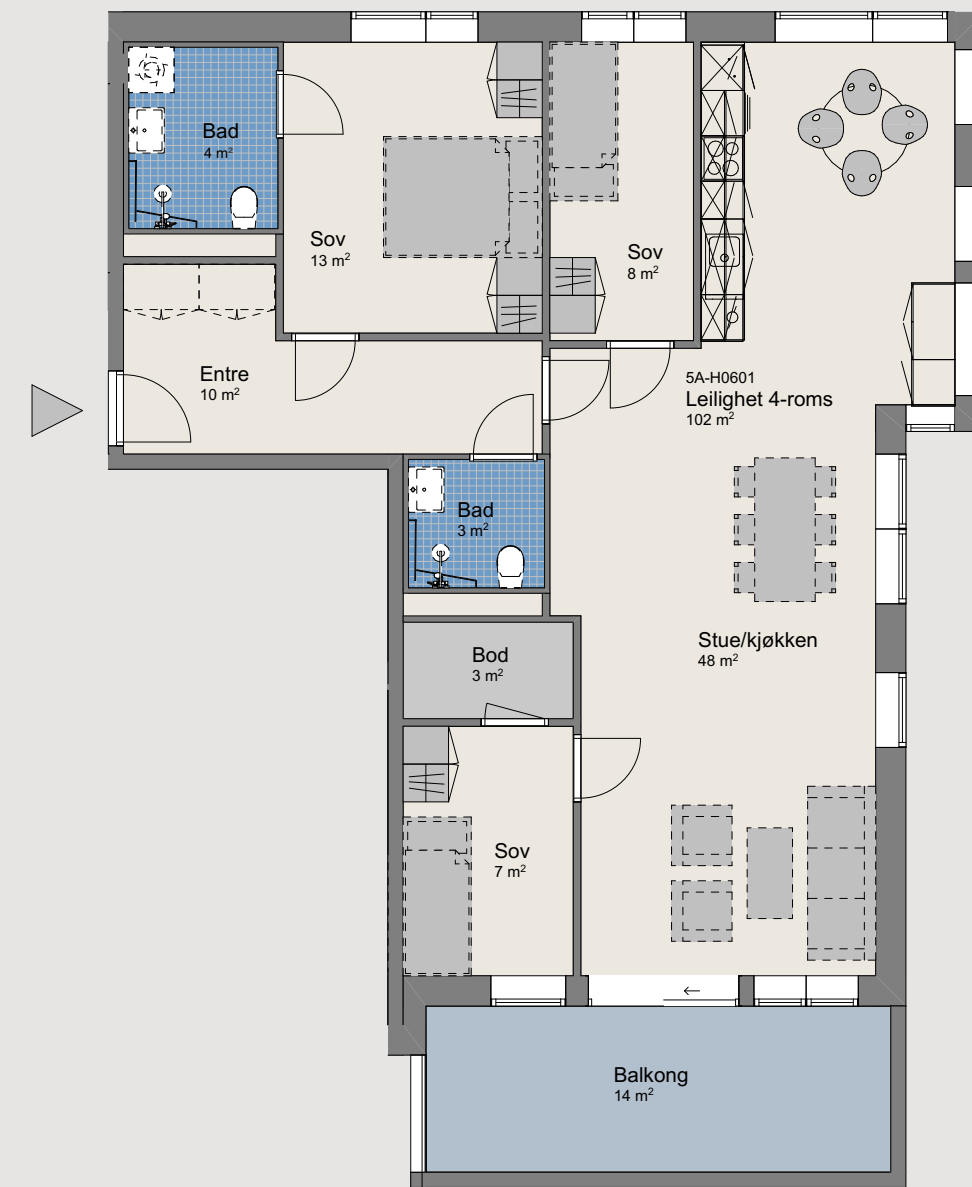
Soverom: 3  
 BRA: 128 m<sup>2</sup>  
 P-rom: 120 m<sup>2</sup>



Fasadeoppriss 1:1000

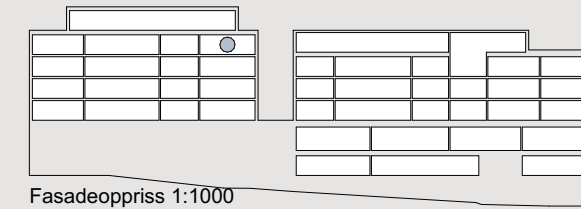


Planutsnitt 1:1000



## Leilighet 5A-H0601

Soverom: 3  
 BRA: 102 m<sup>2</sup>  
 P-rom: 99 m<sup>2</sup>

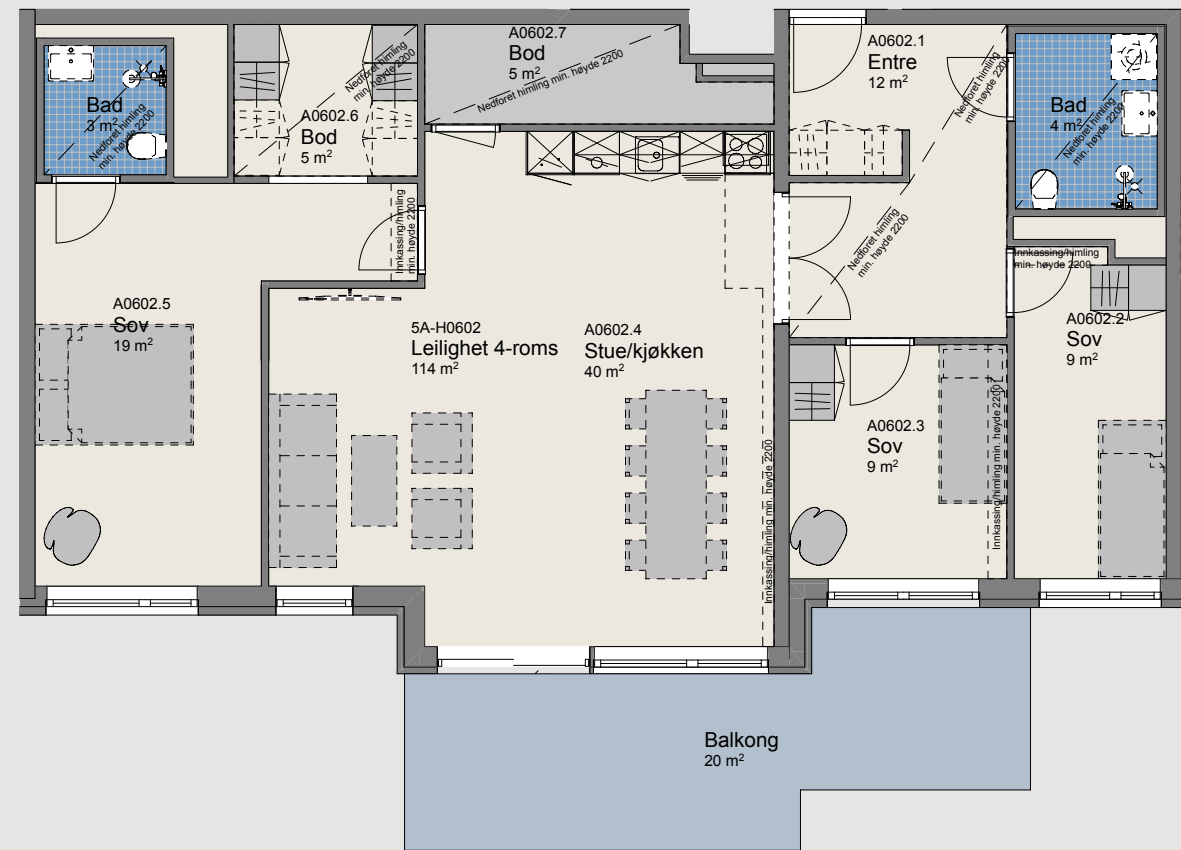


Fasadeoppriss 1:1000



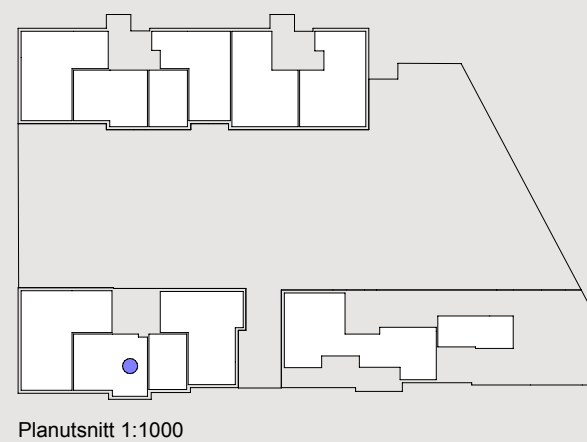
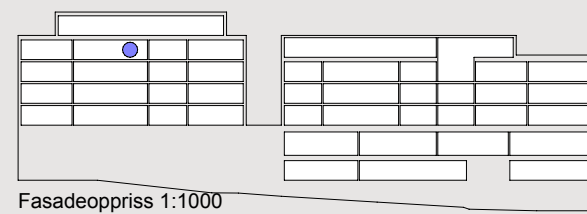
Planutsnitt 1:1000





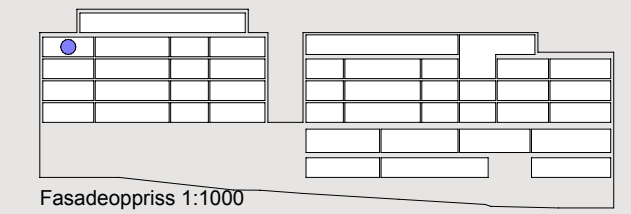
## Leilighet 5A-H0602

Soverom: 3  
 BRA: 114 m<sup>2</sup>  
 P-rom: 103 m<sup>2</sup>

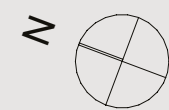


## Leilighet 5A-H0603

Soverom: 3  
 BRA: 128 m<sup>2</sup>  
 P-rom: 120 m<sup>2</sup>

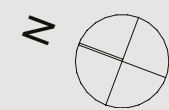
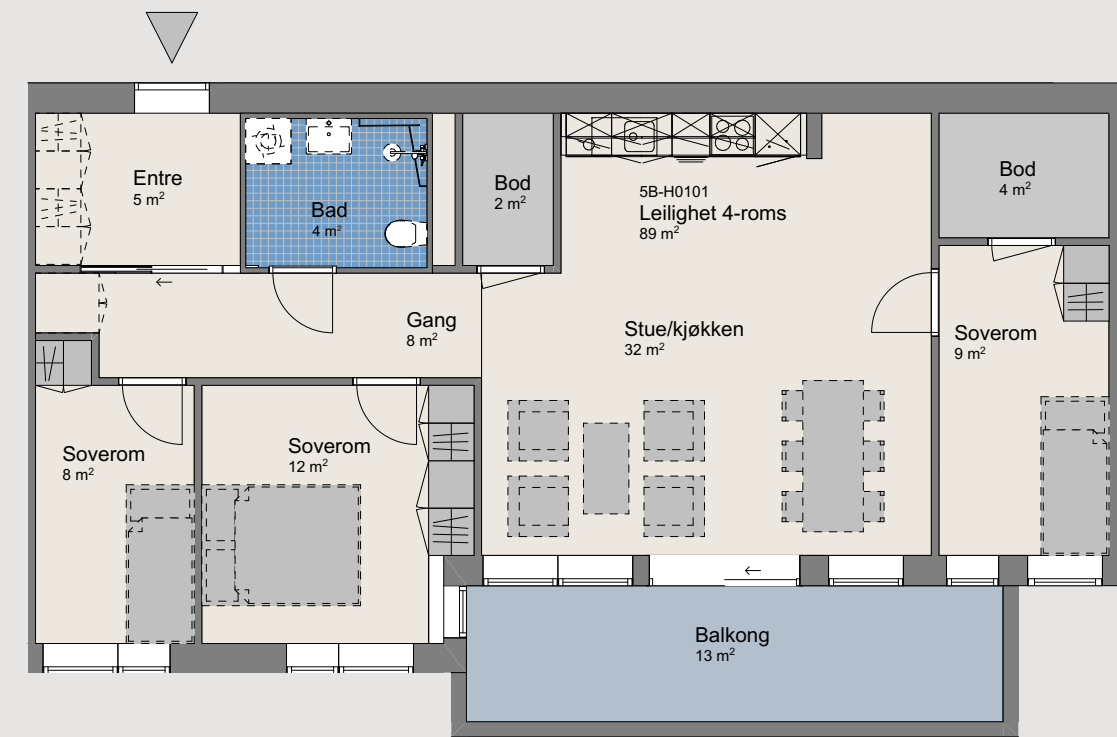
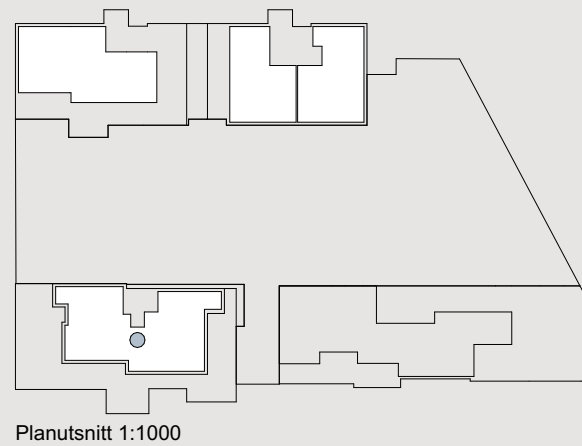
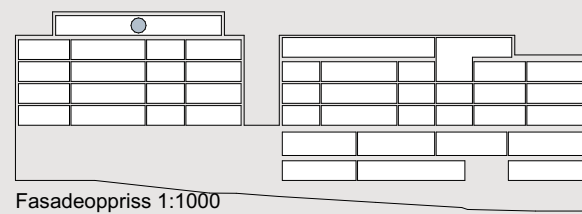






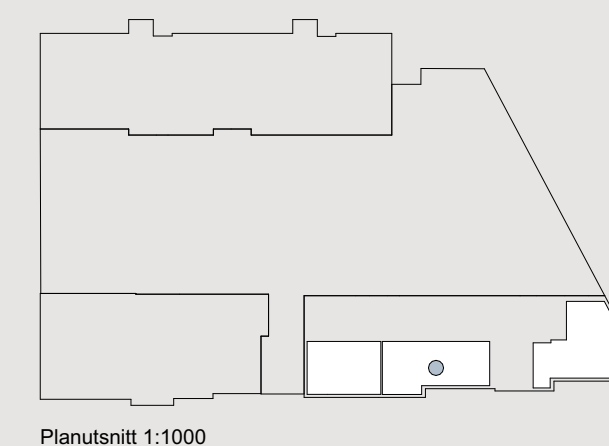
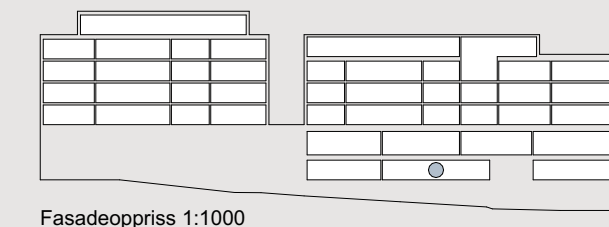
## Leilighet 5A-H0701

Soverom: 3  
 BRA: 178 m<sup>2</sup> (pluss 3 m<sup>2</sup> utebod)  
 P-rom: 171 m<sup>2</sup>

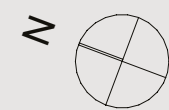


## Leilighet 5B-H0101

Soverom: 3  
 BRA: 89 m<sup>2</sup>  
 P-rom: 82 m<sup>2</sup>

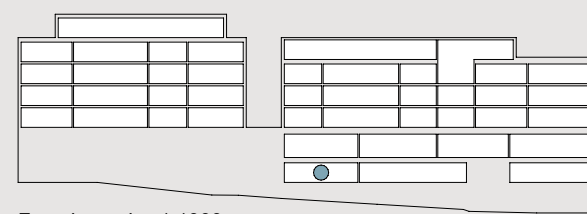




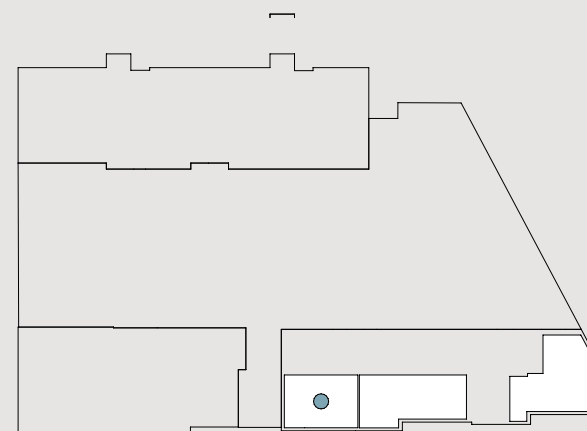


## Leilighet 5B-H0102

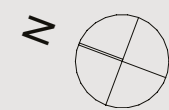
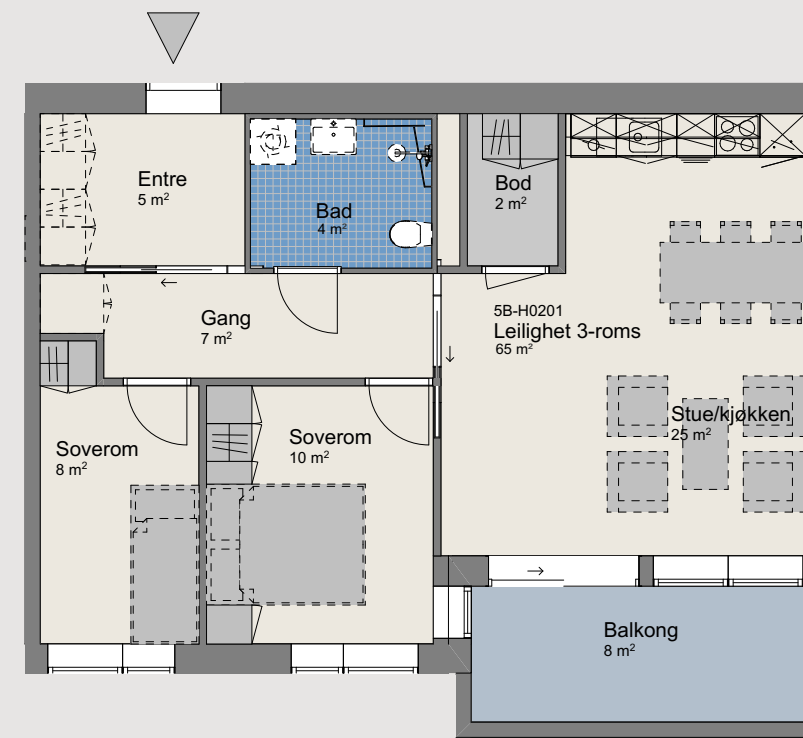
Soverom: 2  
 BRA: 68 m<sup>2</sup>  
 P-rom: 65 m<sup>2</sup>



Fasadeoppriss 1:1000

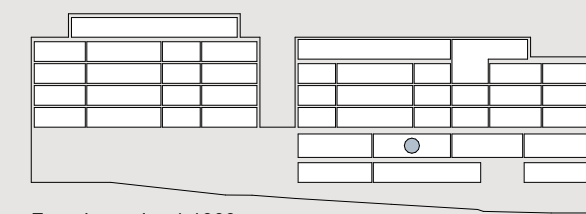


Planutsnitt 1:1000

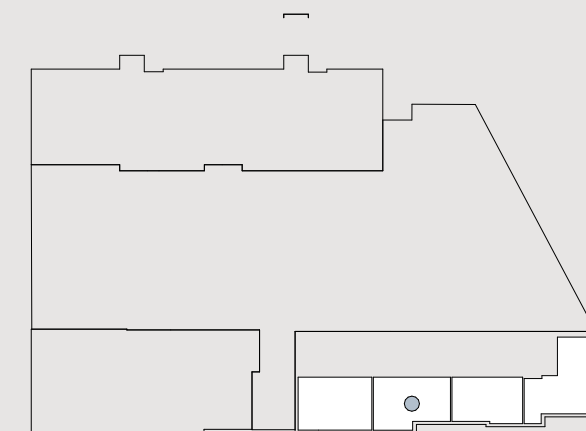


## Leilighet 5B-H0201

Soverom: 2  
 BRA: 65 m<sup>2</sup>  
 P-rom: 63 m<sup>2</sup>

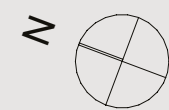
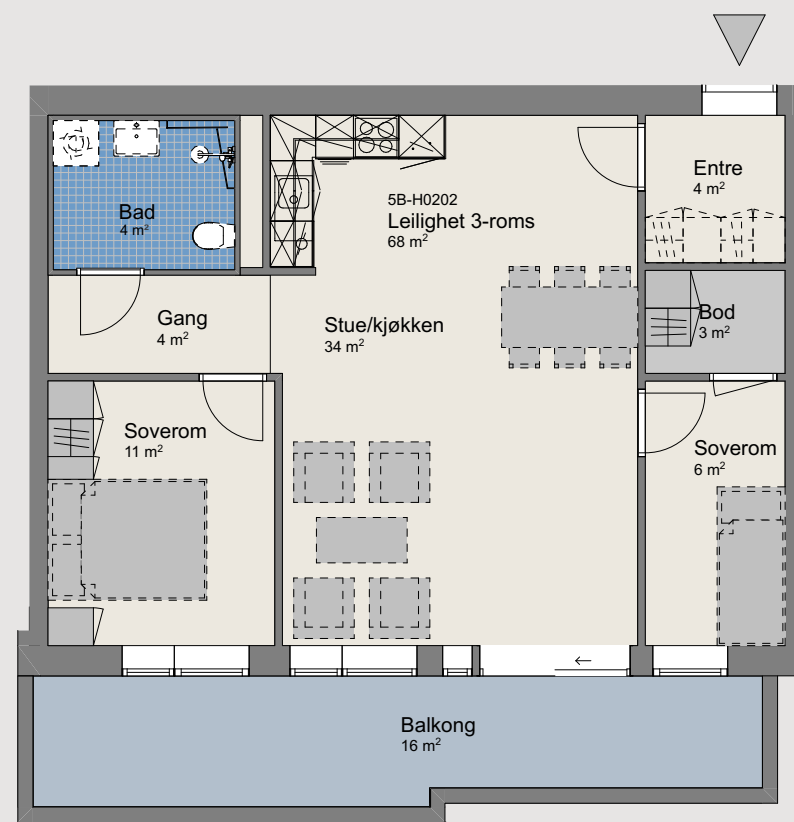


Fasadeoppriss 1:1000



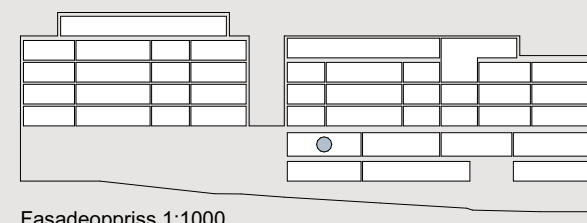
Planutsnitt 1:1000



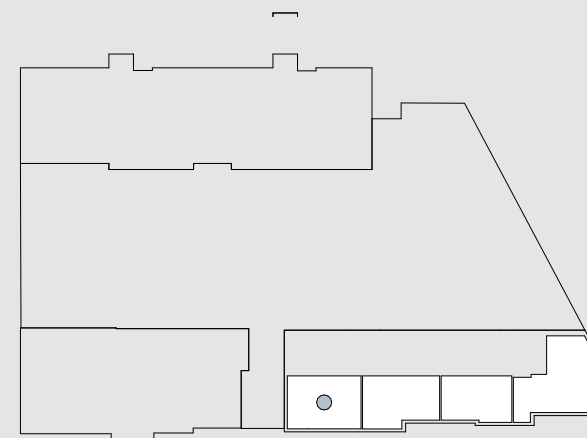


## Leilighet 5B-H0202

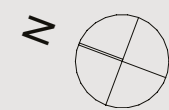
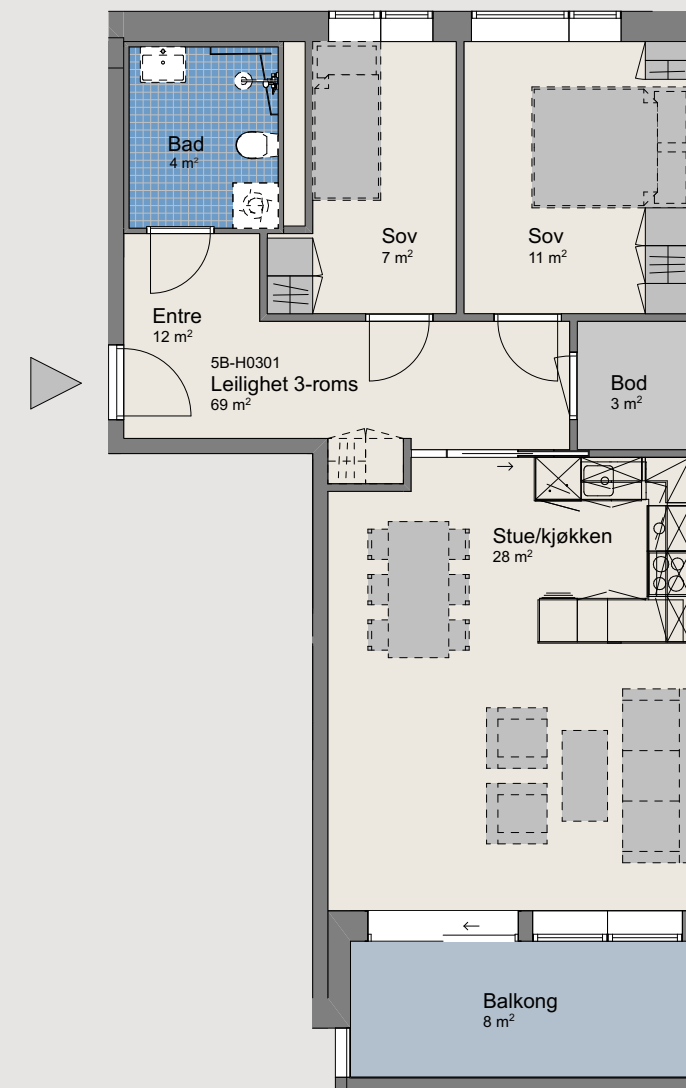
Soverom: 2  
 BRA: 68 m<sup>2</sup>  
 P-rom: 65 m<sup>2</sup>



Fasadeoppriss 1:1000

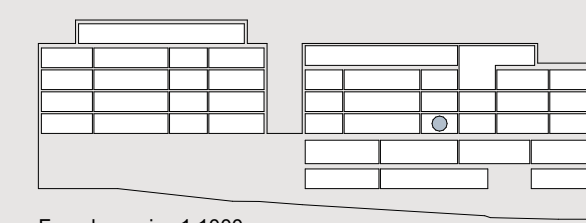


Planutsnitt 1:1000

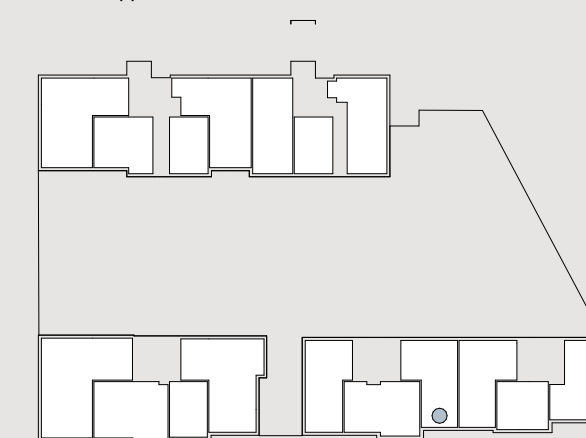


## Leilighet 5B-H0301

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

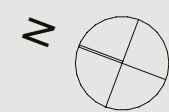


Fasadeoppriss 1:1000



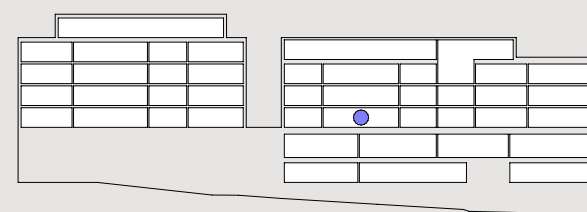
Planutsnitt 1:1000



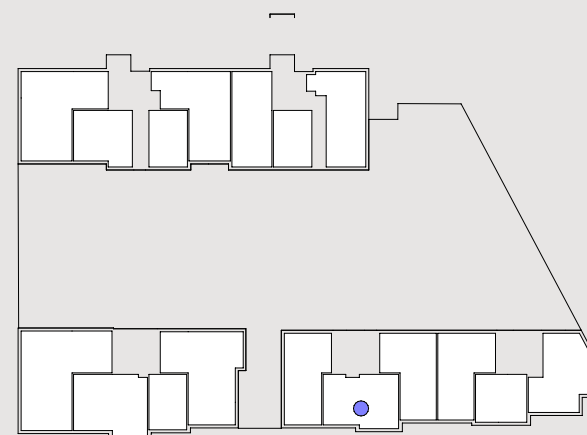


## Leilighet 5B-H0302

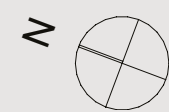
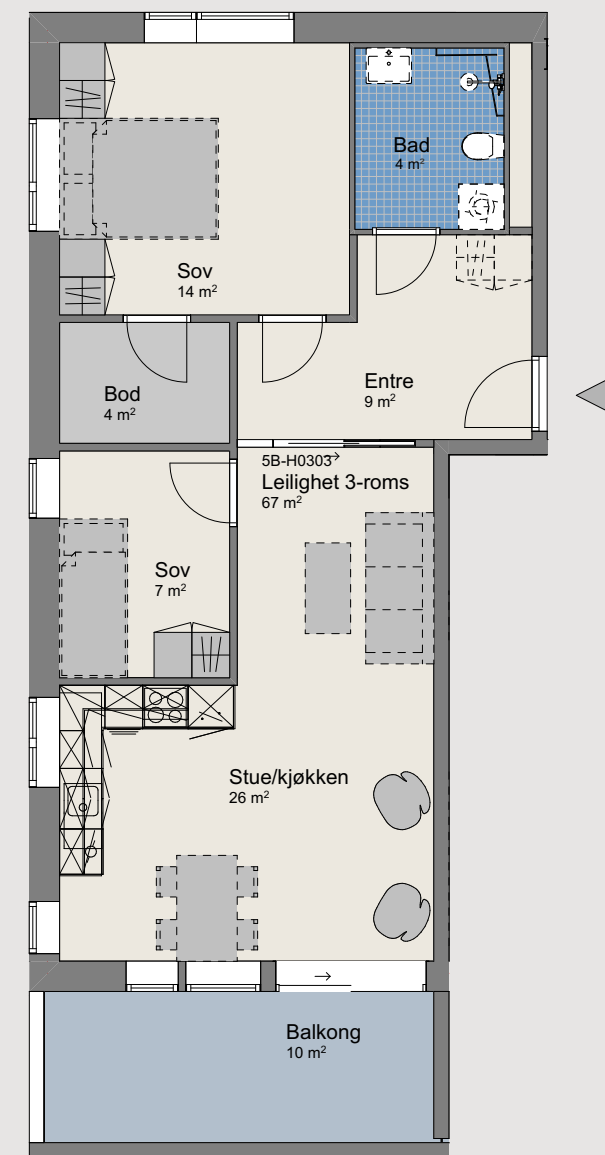
Soverom: 2  
 BRA: 68 m<sup>2</sup>  
 P-rom: 64 m<sup>2</sup>



Fasadeoppriss 1:1000

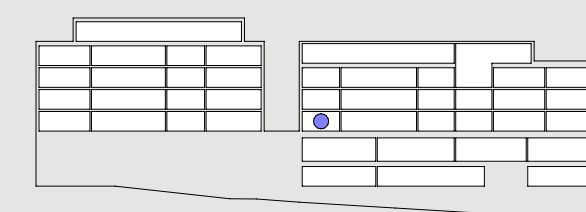


Planutsnitt 1:1000

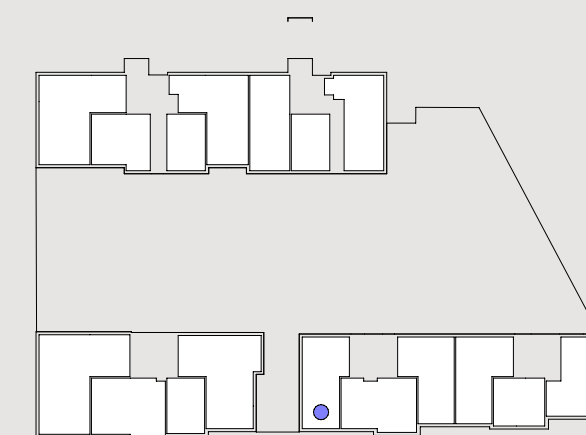


## Leilighet 5B-H0303

Soverom: 2  
 BRA: 67 m<sup>2</sup>  
 P-rom: 63 m<sup>2</sup>

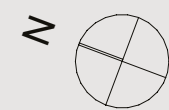
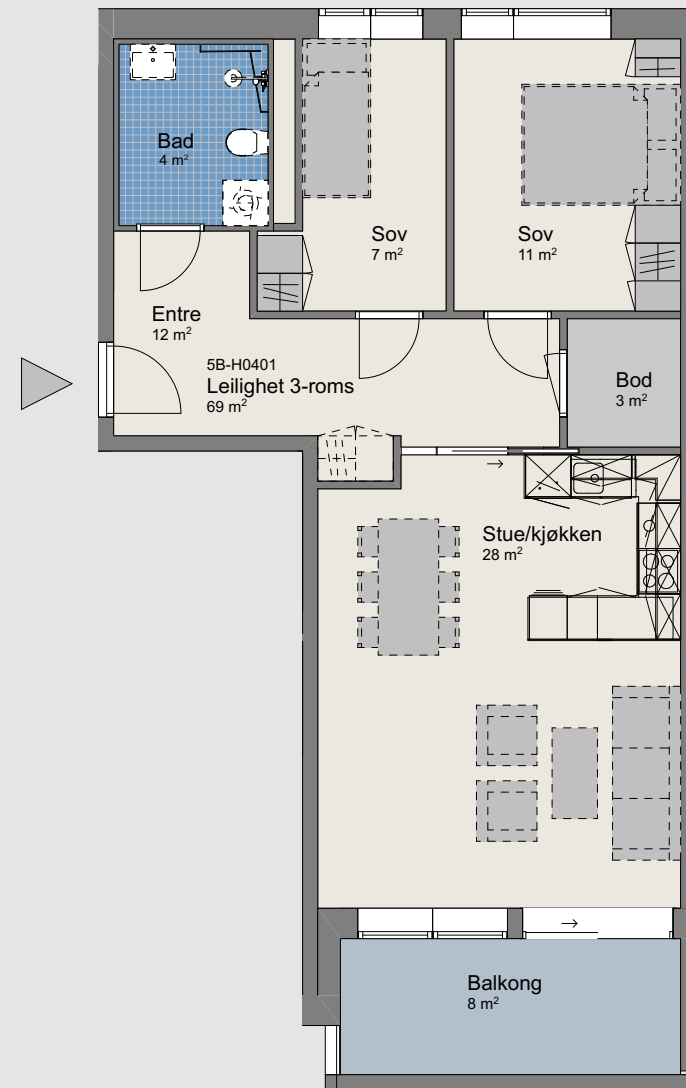


Fasadeoppriss 1:1000



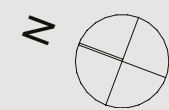
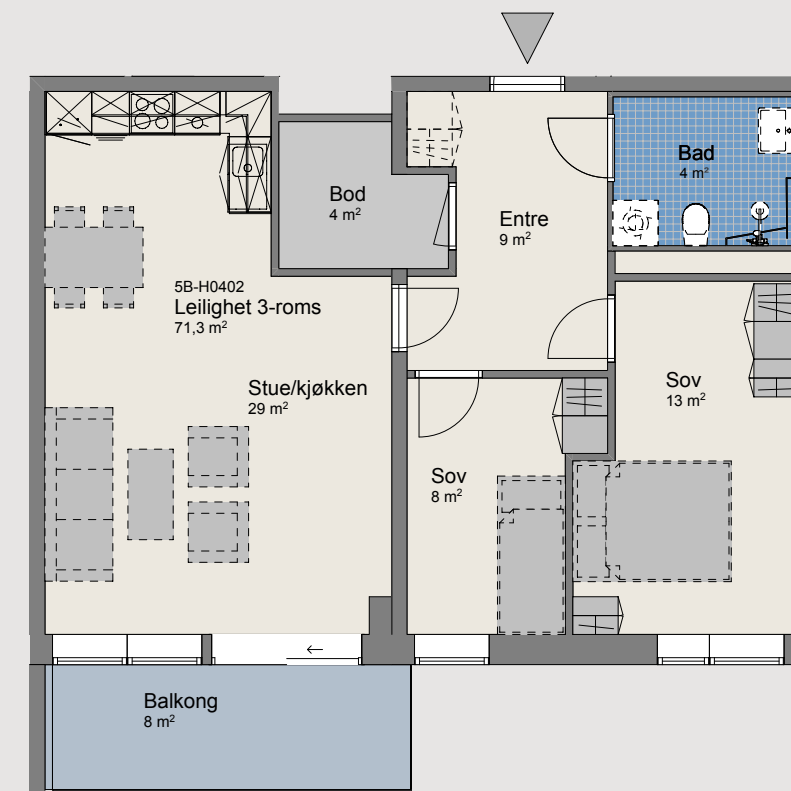
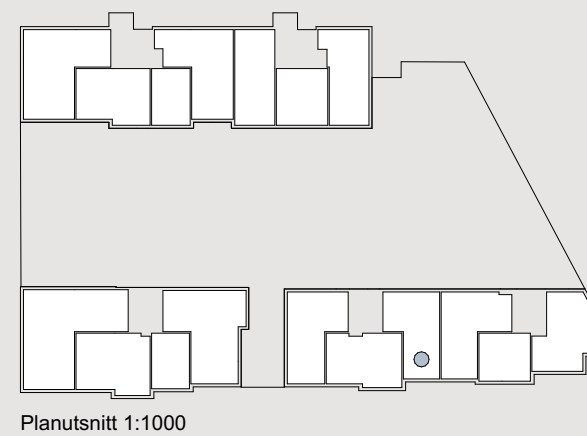
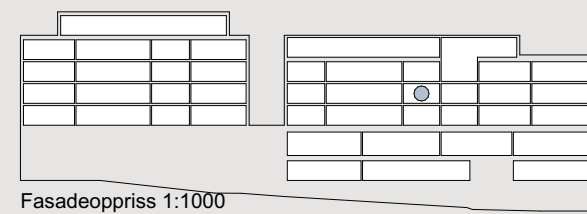
Planutsnitt 1:1000





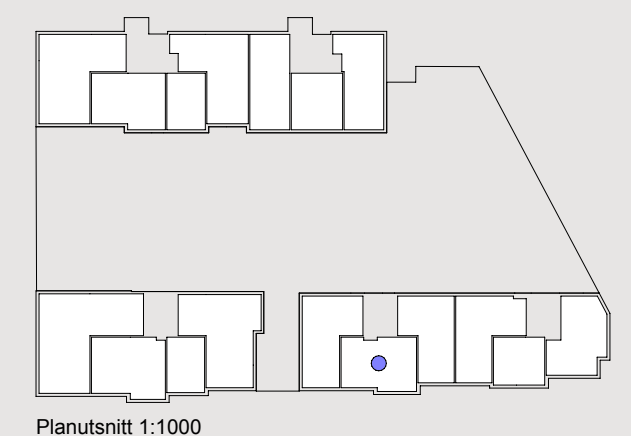
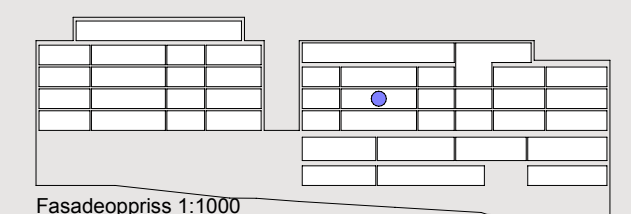
## Leilighet 5B-H0401

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

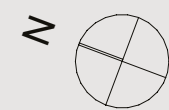
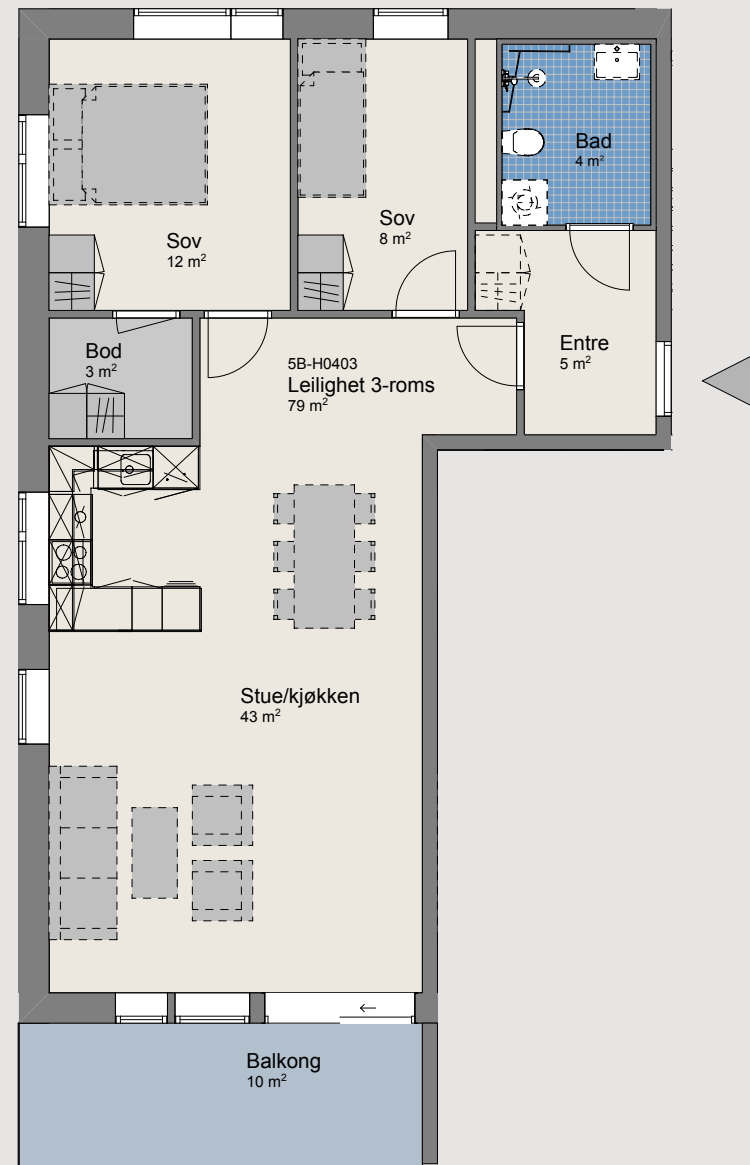


## Leilighet 5B-H0402

Soverom: 2  
 BRA: 68 m<sup>2</sup>  
 P-rom: 64 m<sup>2</sup>

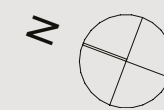
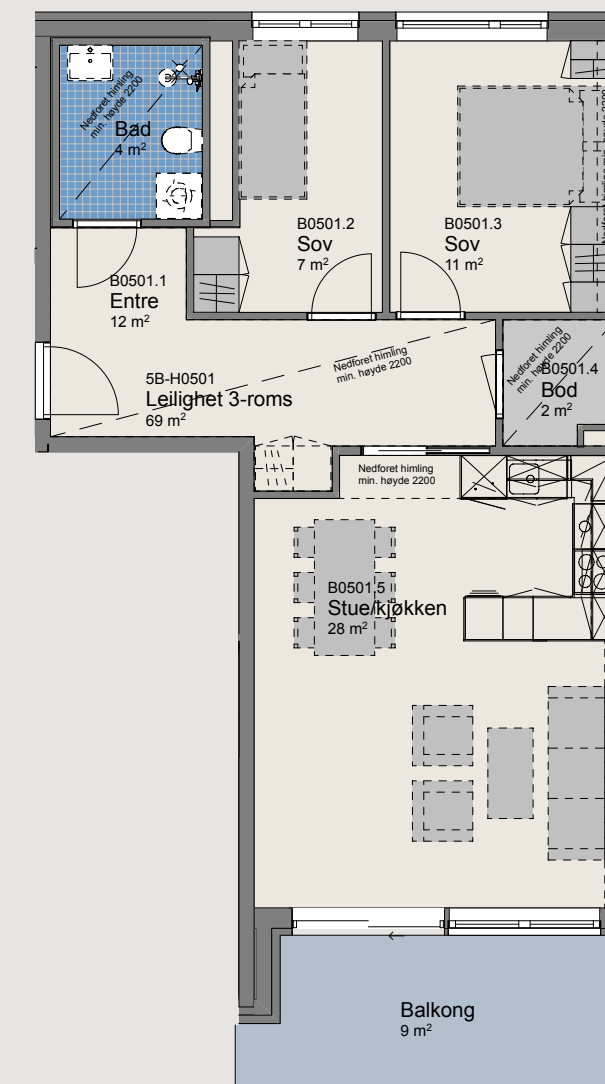
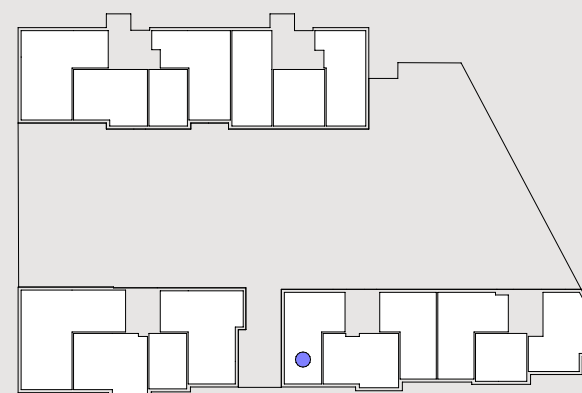
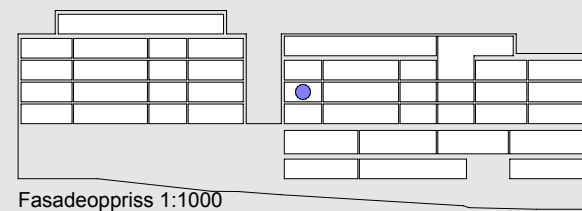






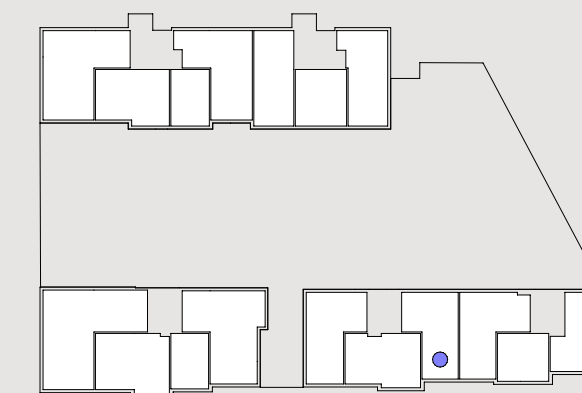
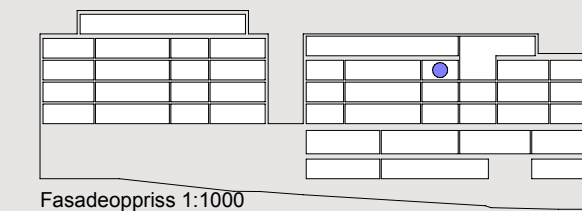
## Leilighet 5B-H0403

Soverom: 2  
 BRA: 76 m<sup>2</sup>  
 P-rom: 73 m<sup>2</sup>

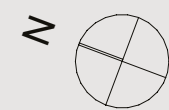
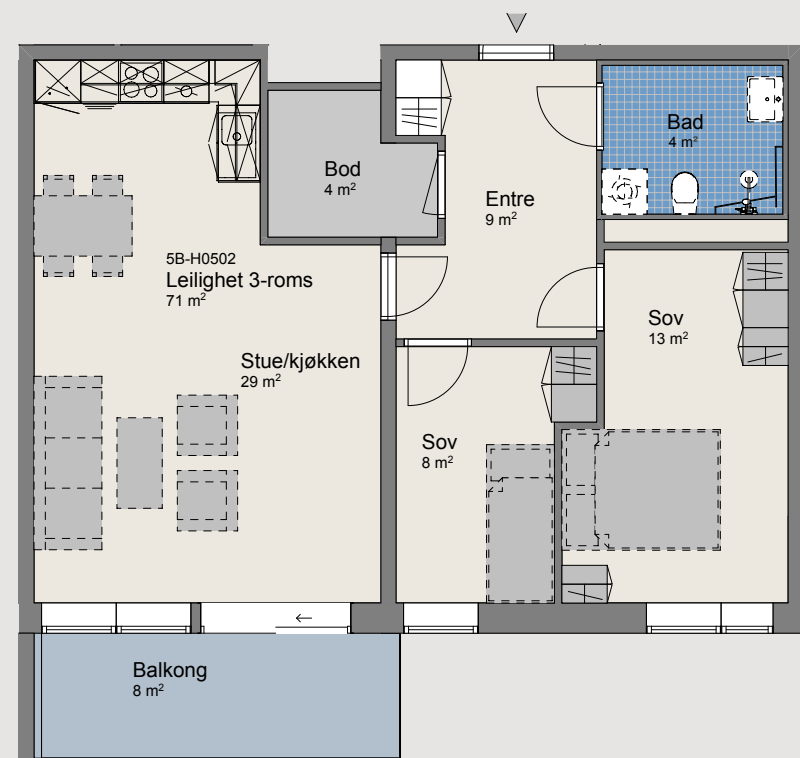


## Leilighet 5B-H0501

Soverom: 2  
 BRA: 69 m<sup>2</sup>  
 P-rom: 67 m<sup>2</sup>

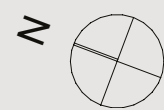
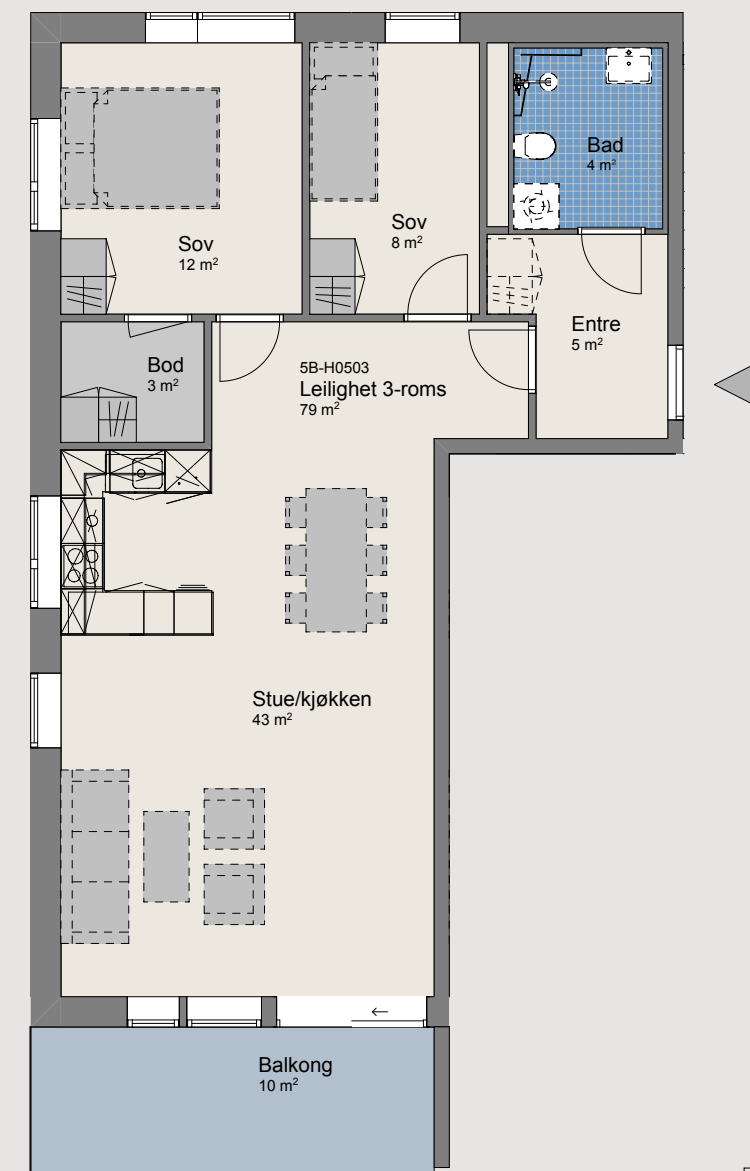
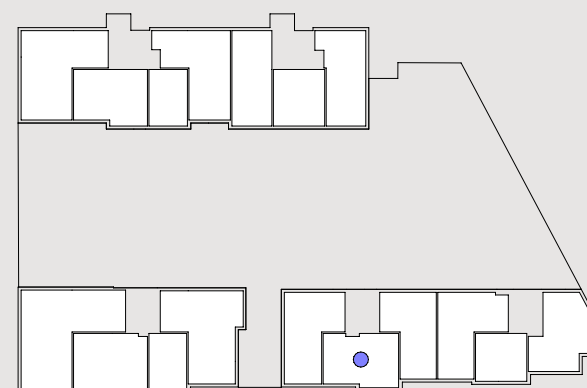
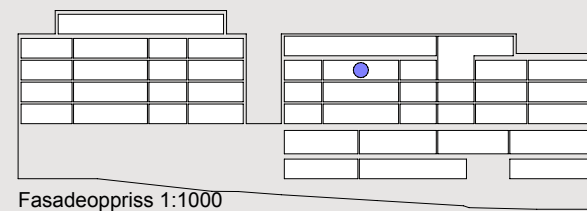






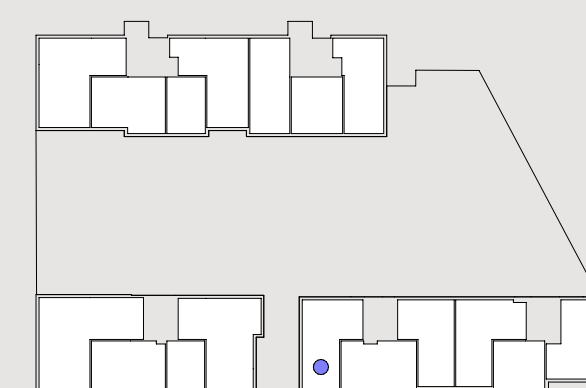
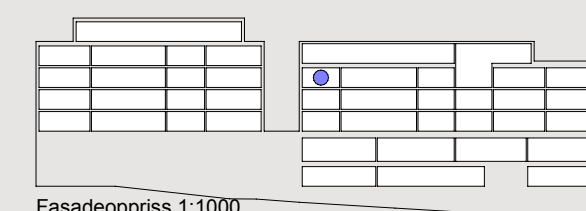
## Leilighet 5B-H0502

Soverom: 2  
BRA: 68 m<sup>2</sup>  
P-rom: 64 m<sup>2</sup>

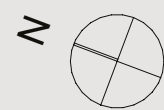
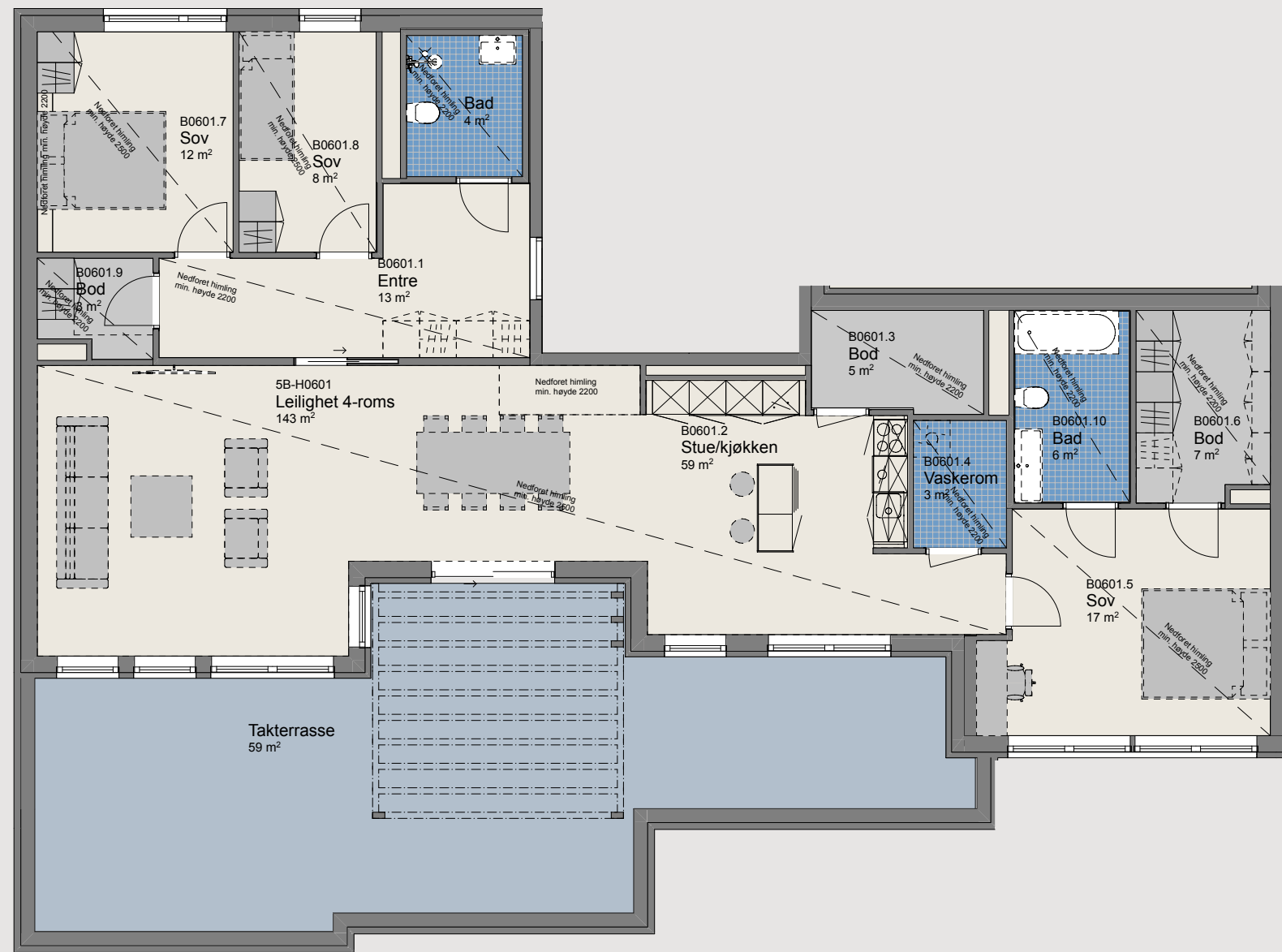


## Leilighet 5B-H0503

Soverom: 2  
BRA: 76 m<sup>2</sup>  
P-rom: 73 m<sup>2</sup>

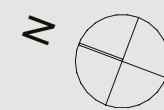
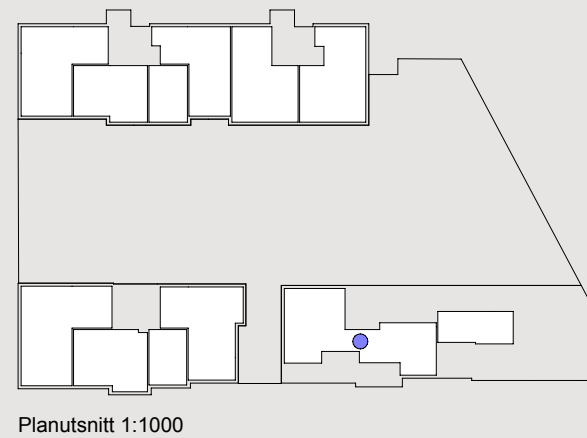
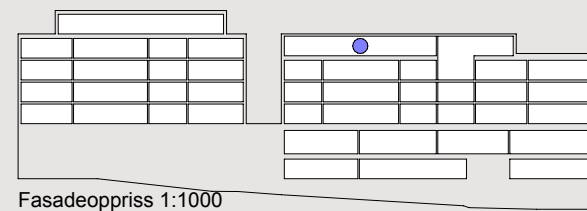






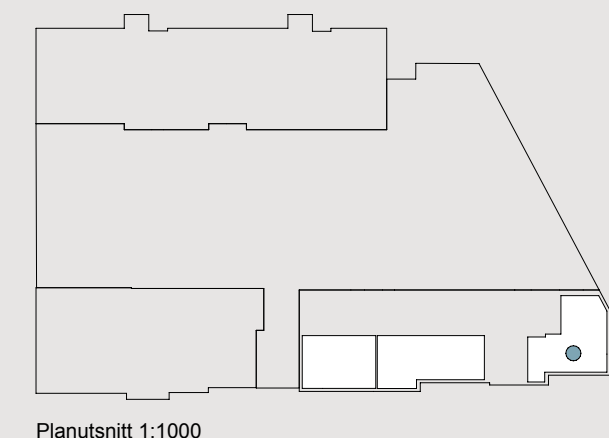
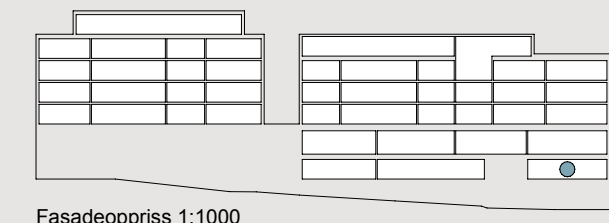
## Leilighet 5B-H0601

Soverom: 3  
 BRA: 143 m<sup>2</sup>  
 P-rom: 128 m<sup>2</sup>

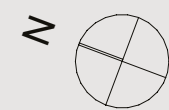
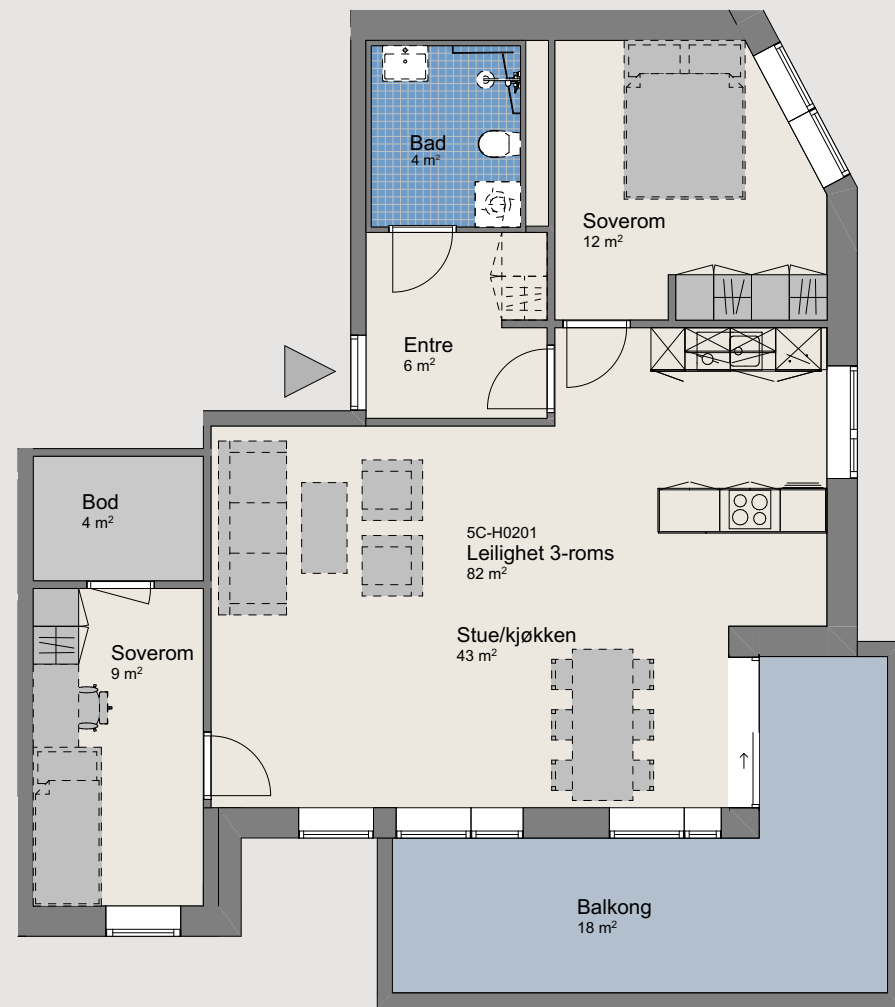


## Leilighet 5C-H0101

Soverom: 2  
 BRA: 81 m<sup>2</sup>  
 P-rom: 78 m<sup>2</sup>

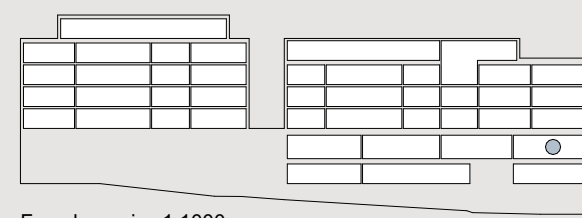




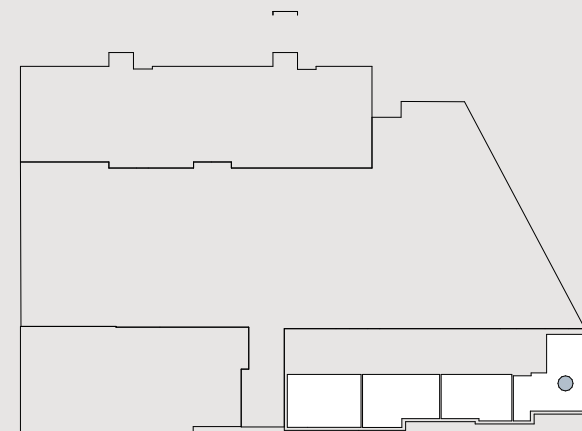


## Leilighet 5C-H0201

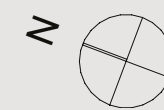
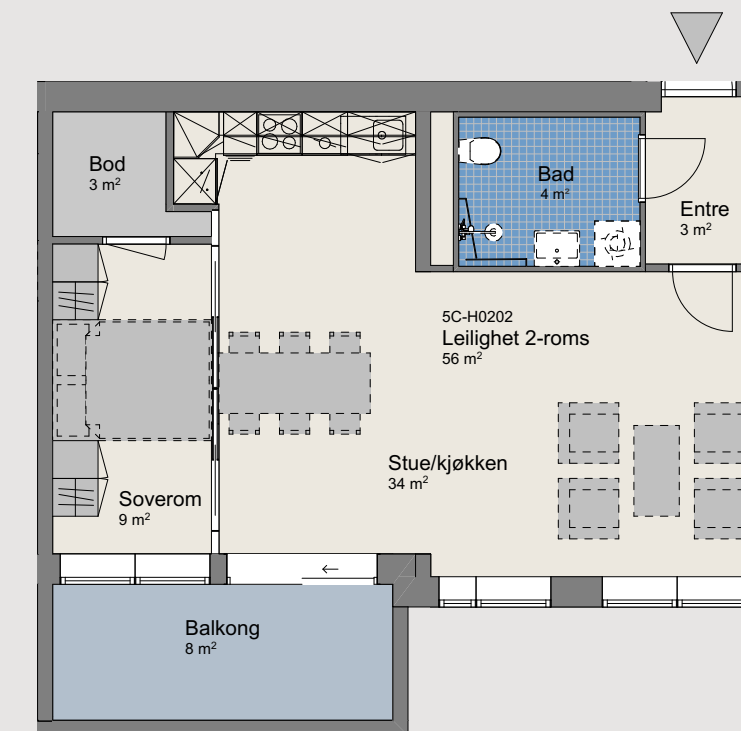
Soverom: 2  
 BRA: 82 m<sup>2</sup>  
 P-rom: 78 m<sup>2</sup>



Fasadeoppriss 1:1000

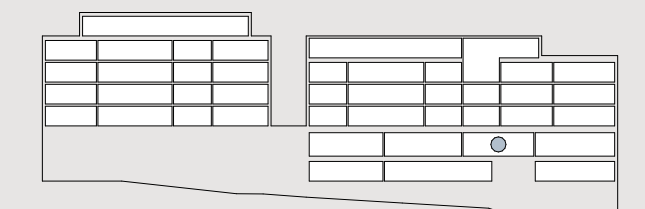


Planutsnitt 1:1000

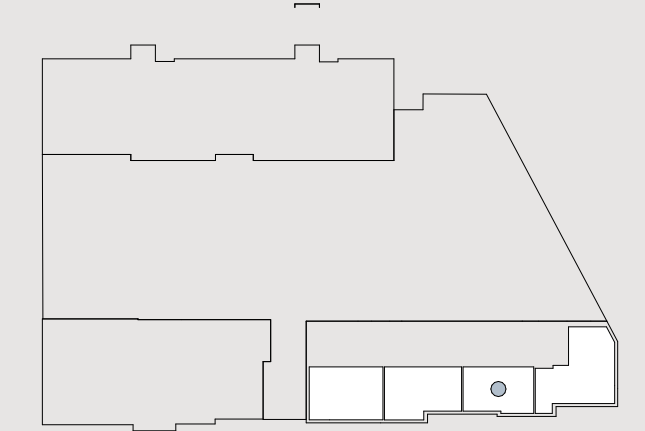


## Leilighet 5C-H0202

Soverom: 1  
 BRA: 56 m<sup>2</sup>  
 P-rom: 53 m<sup>2</sup>

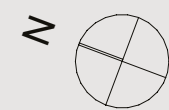
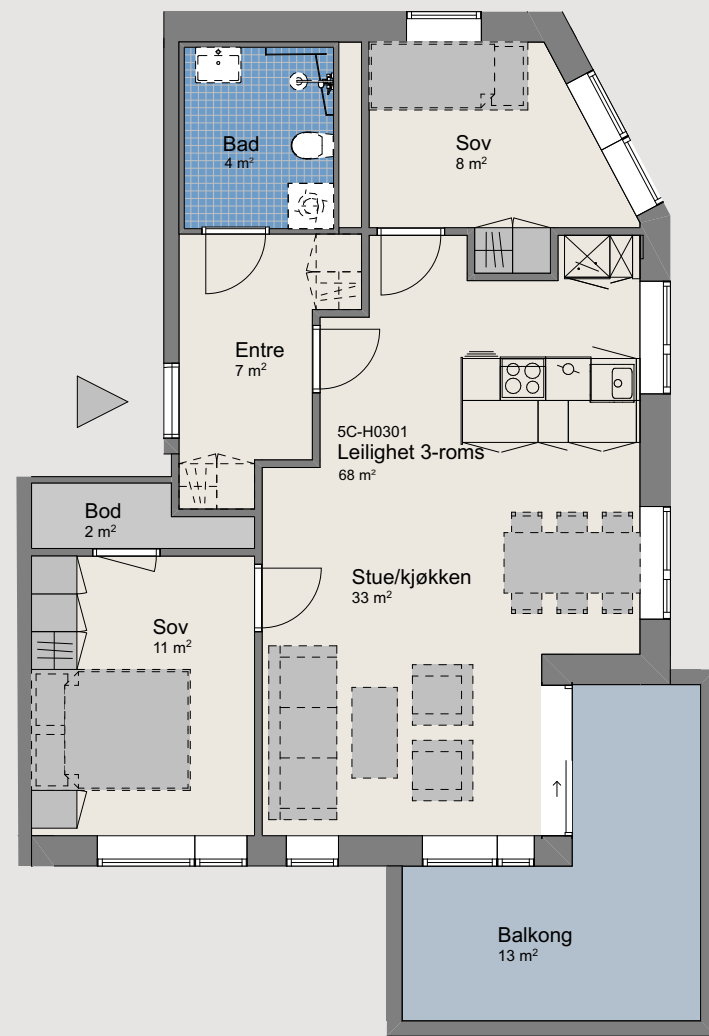


Fasadeoppriss 1:1000



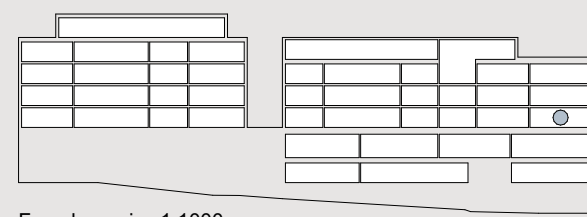
Planutsnitt 1:1000



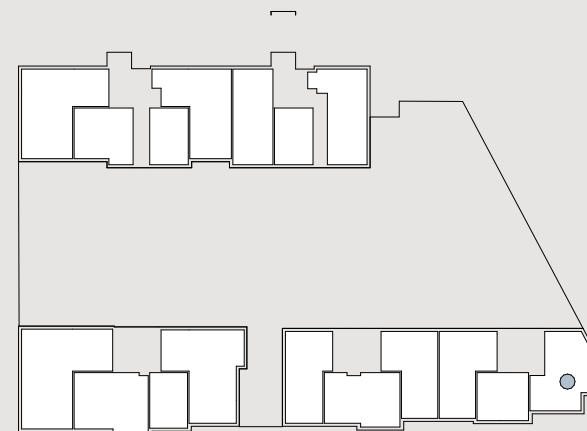


## Leilighet 5C-H0301

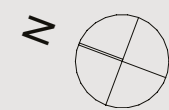
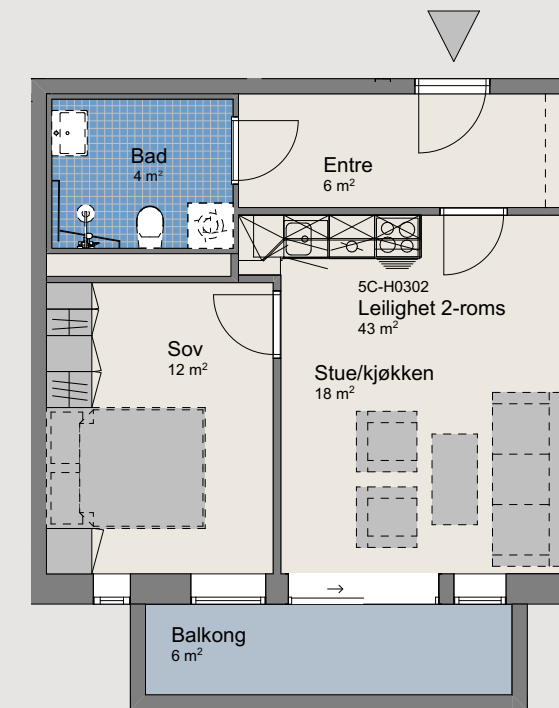
Soverom: 2  
 BRA: 68 m<sup>2</sup>  
 P-rom: 66 m<sup>2</sup>



Fasadeoppriss 1:1000

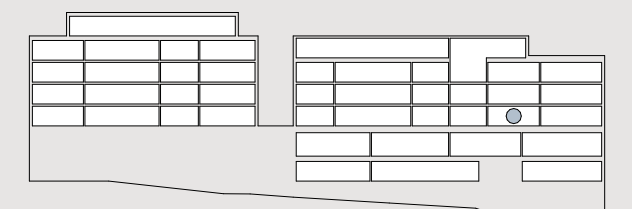


Planutsnitt 1:1000

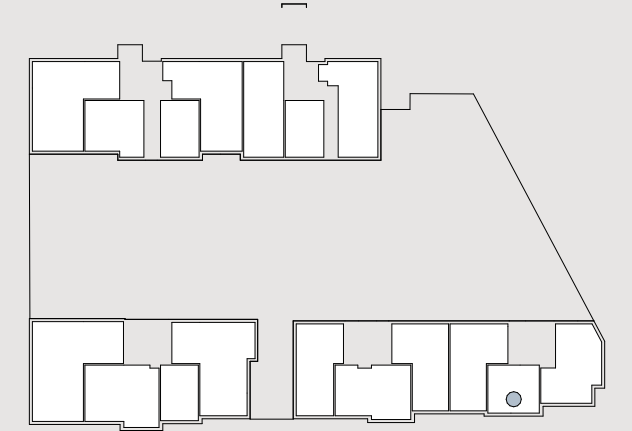


## Leilighet 5C-H0302

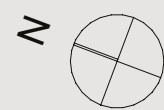
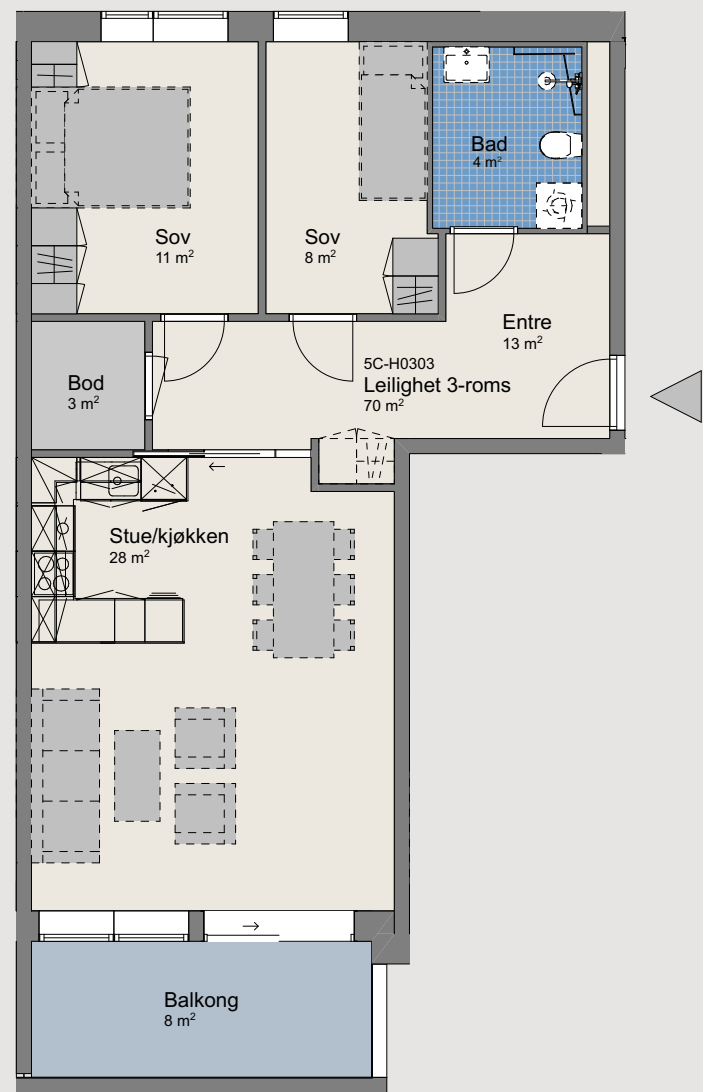
Soverom: 1  
 BRA: 43 m<sup>2</sup>  
 P-rom: 43 m<sup>2</sup>



Fasadeoppriss 1:1000

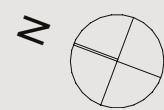
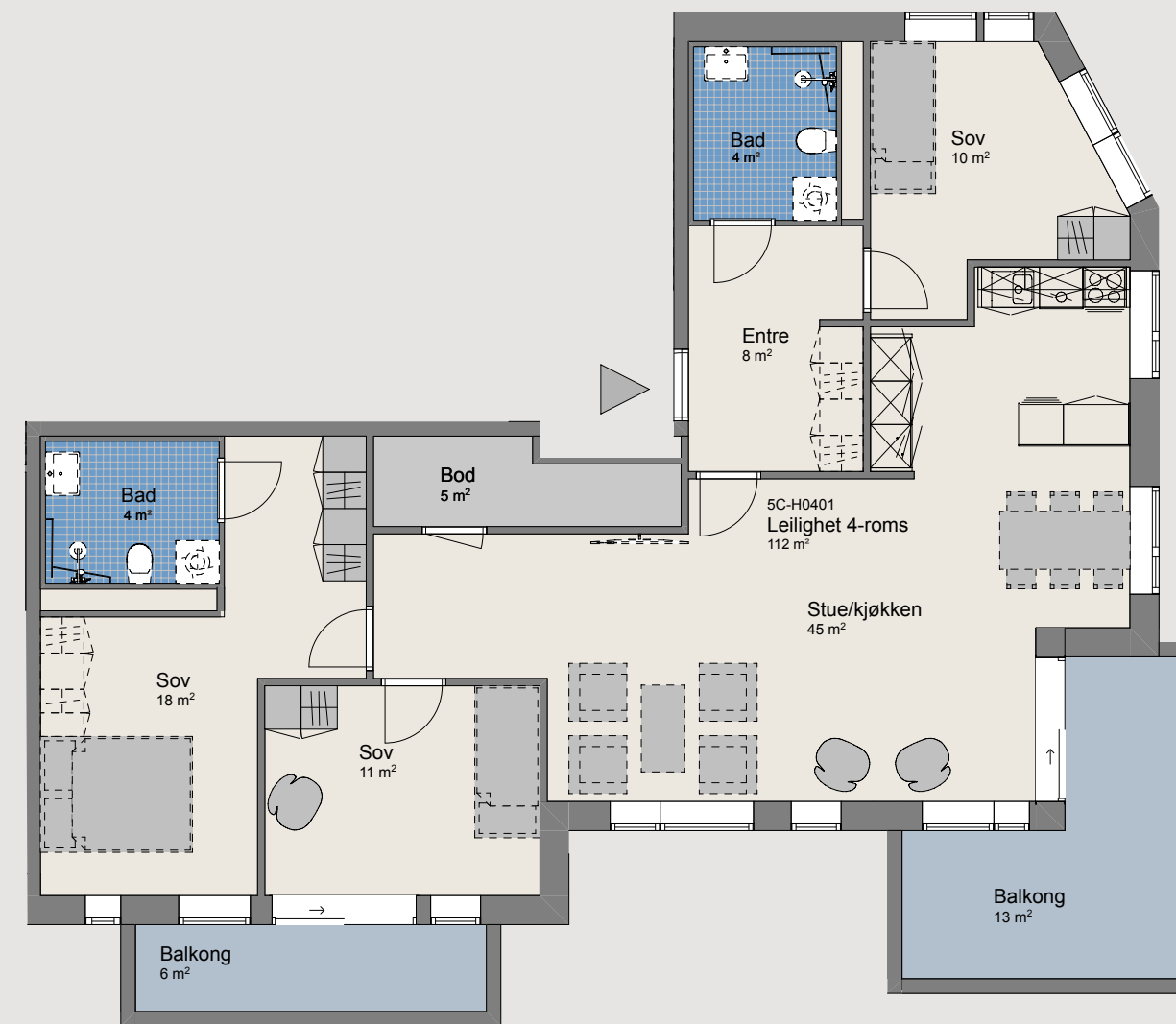
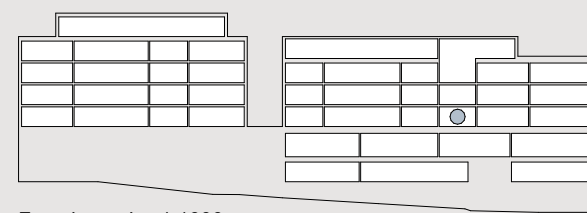


Planutsnitt 1:1000



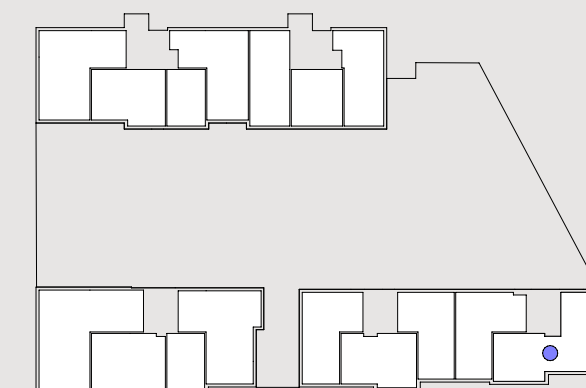
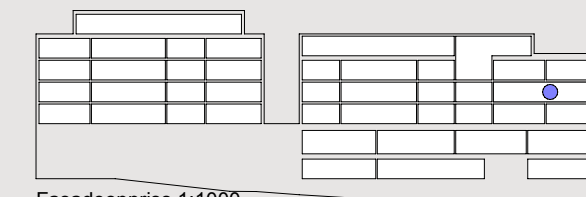
## Leilighet 5C-H0303

Soverom: 2  
BRA: 70 m<sup>2</sup>  
P-rom: 67 m<sup>2</sup>

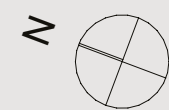
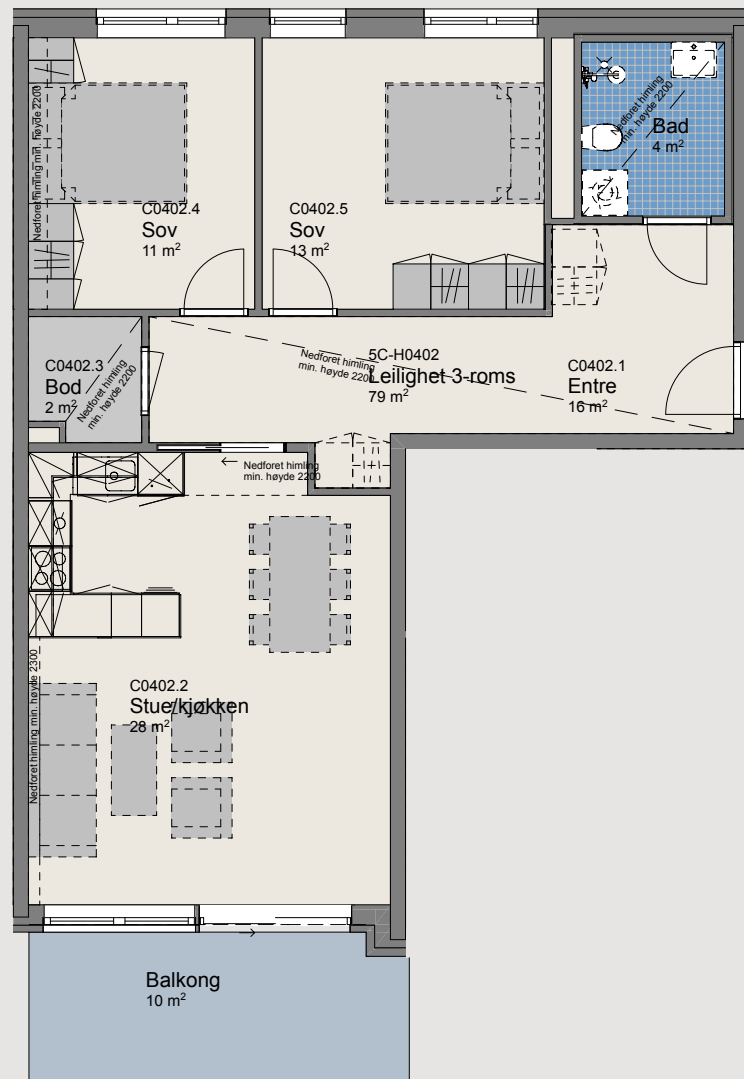


## Leilighet 5C-H0401+2

Soverom: 3  
BRA: 112 m<sup>2</sup>  
P-rom: 108 m<sup>2</sup>

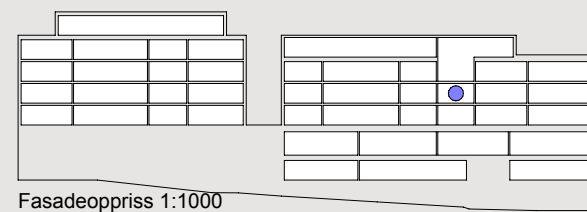




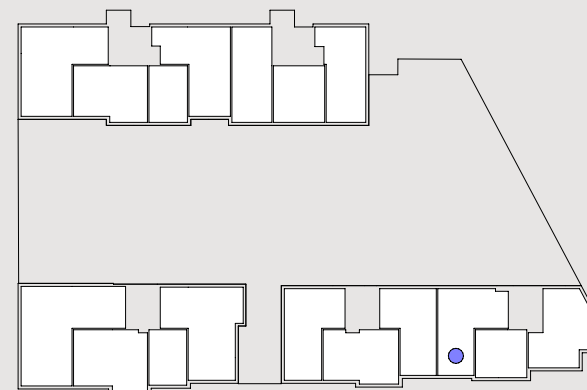


## Leilighet 5C-H0402

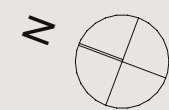
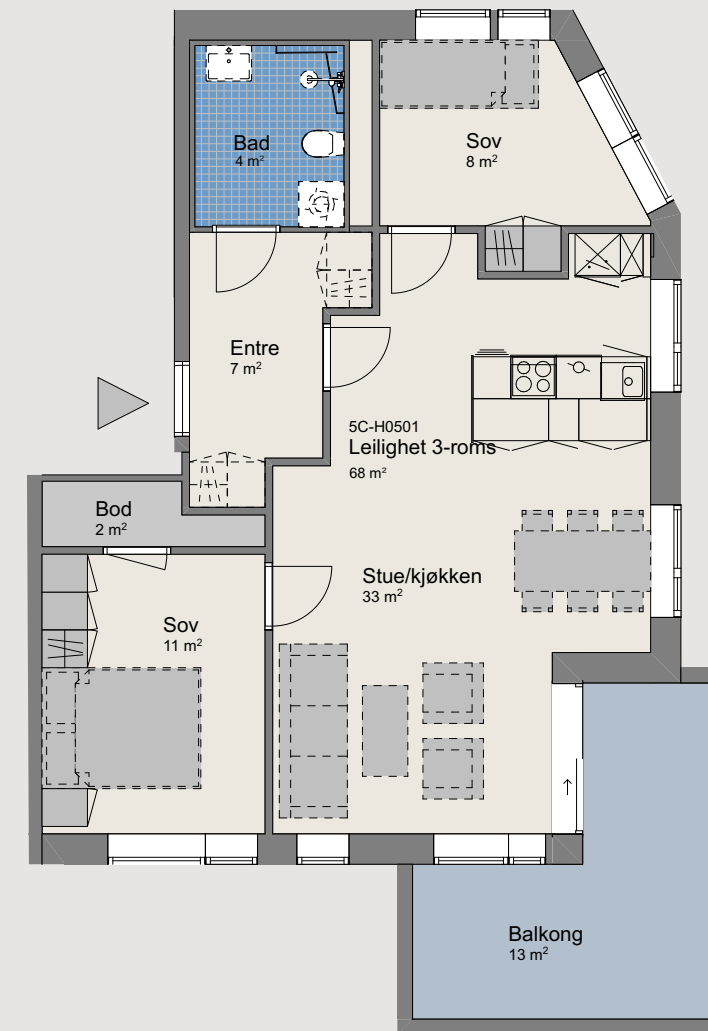
Soverom: 2  
 BRA: 79 m<sup>2</sup>  
 P-rom: 76 m<sup>2</sup>



Fasadeoppriss 1:1000

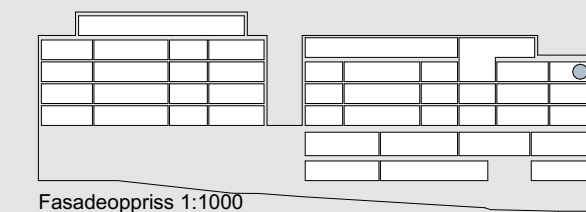


Planutsnitt 1:1000



## Leilighet 5C-H0501

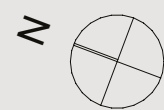
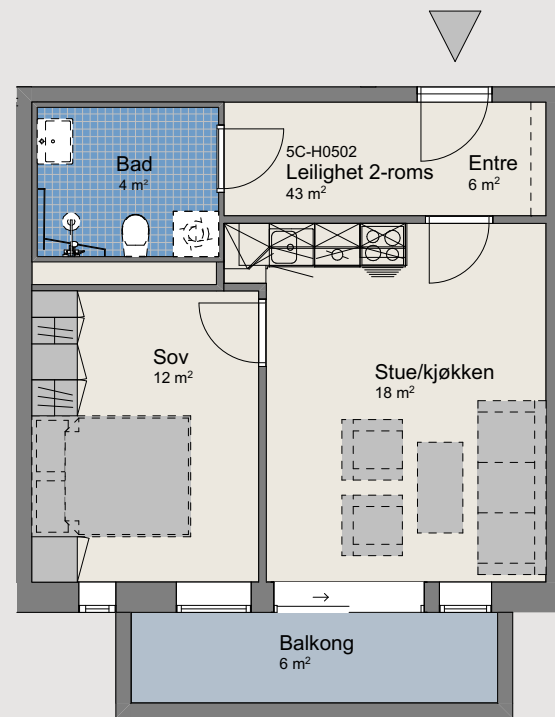
Soverom: 2  
 BRA: 68 m<sup>2</sup>  
 P-rom: 66 m<sup>2</sup>



Fasadeoppriss 1:1000

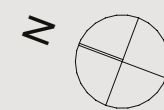
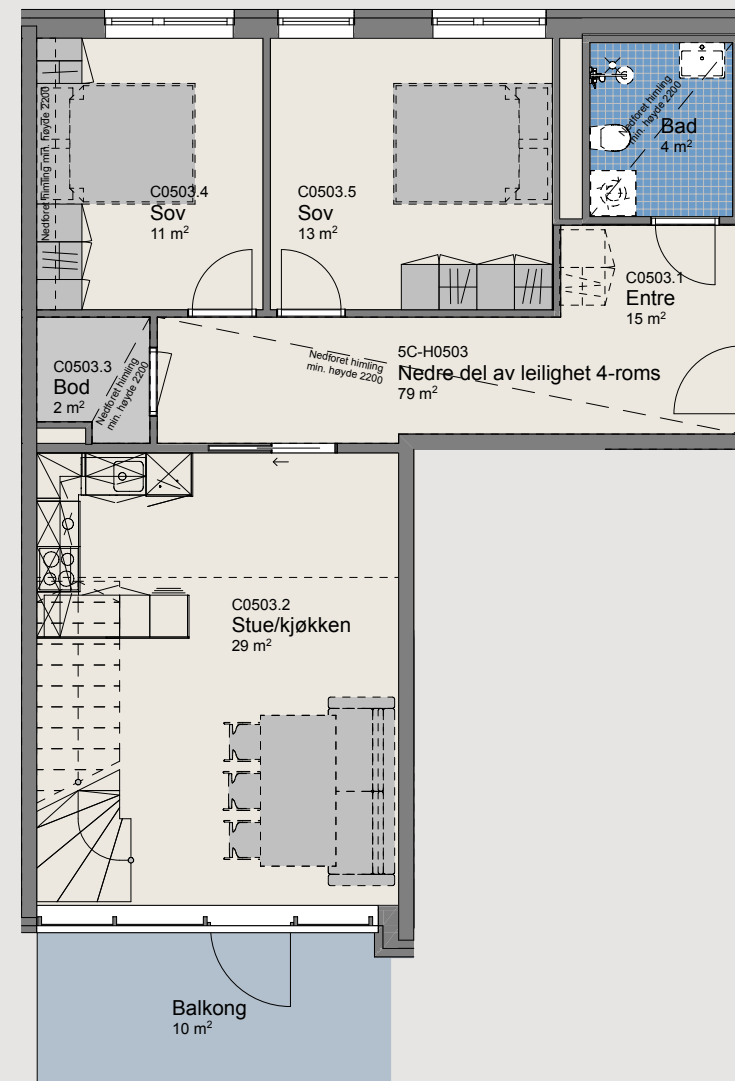
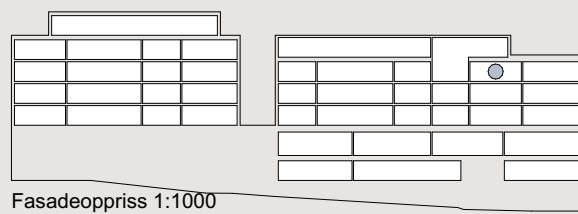


Planutsnitt 1:1000



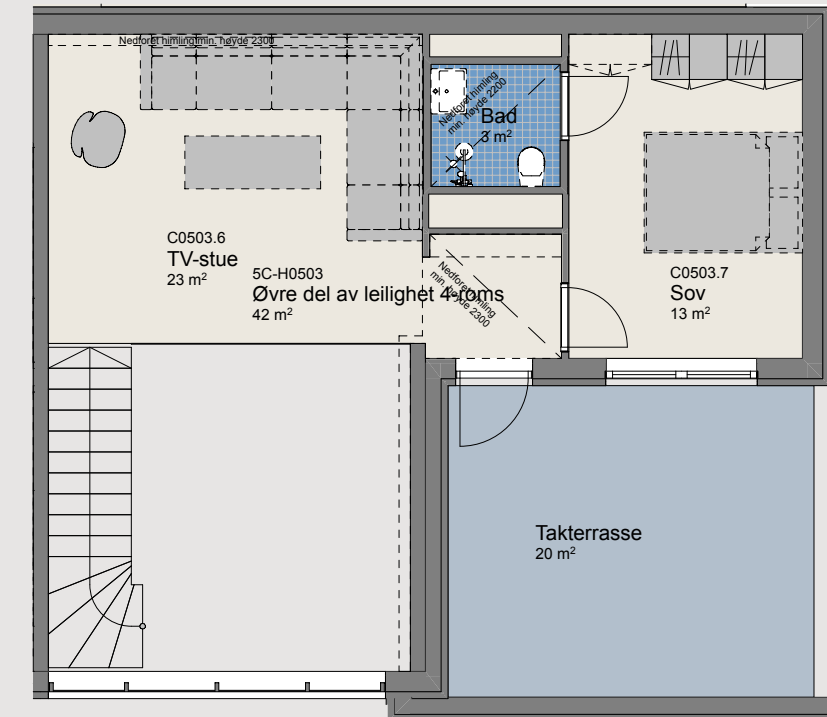
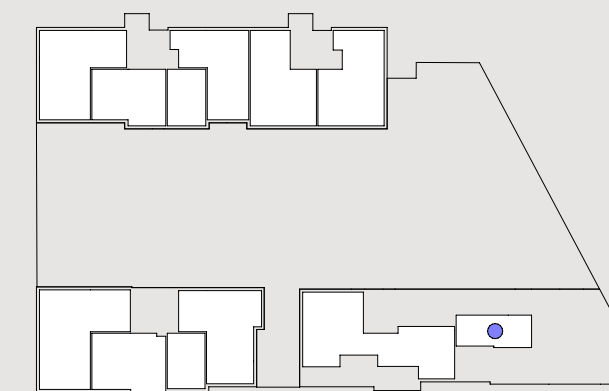
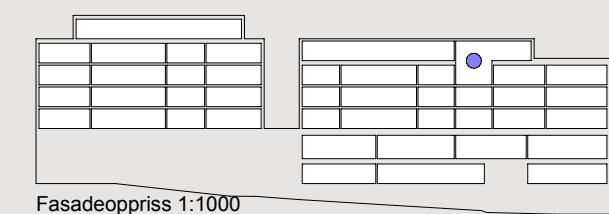
## Leilighet 5C-H0502

Soverom: 1  
 BRA: 43 m<sup>2</sup>  
 P-rom: 43 m<sup>2</sup>



## Leilighet 5C-H0503

Soverom: 3  
 BRA: 121 m<sup>2</sup>  
 P-rom: 118 m<sup>2</sup>









# 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. Topp-leiligheter 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.

### Topp-leiligheter

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 tørke-trommel (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 fôringer 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.

**PORTELEFON**

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.

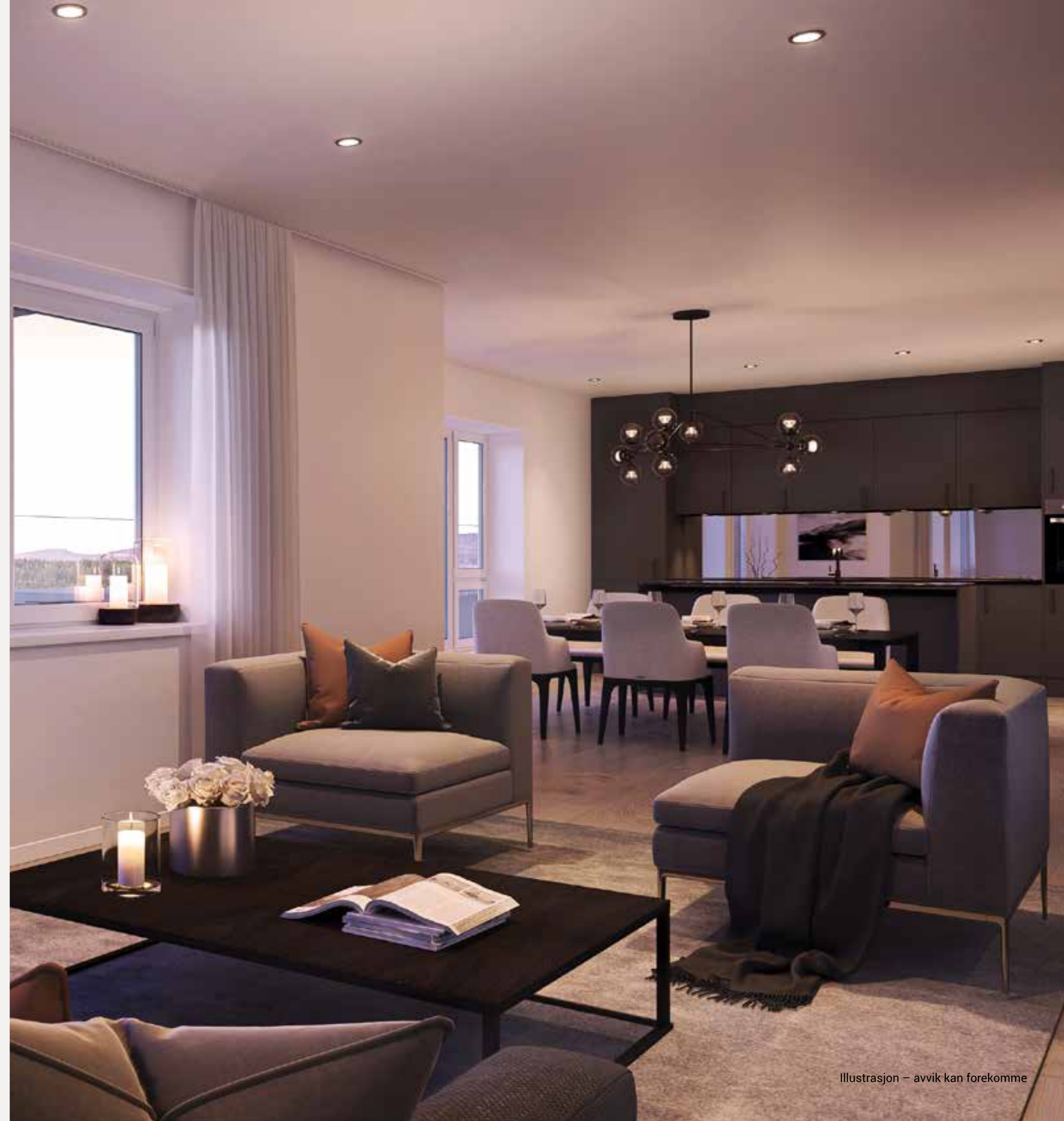
Det tas forbehold om eventuelle feil i beskrivelsen.

**RAMMESØKNAD**

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

Drammen 26.03.2021

Konnerud Senter AS



# Salgsoppgave

## KONNERUD SENTER PANORAMA SELVEIER

### 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 43 selveierleiligheter (Totalt 74 enheter fordelt på selveier og sameiet). Antallet kan endres dersom selger velger å slå sammen eller dele enkelte leiligheter. Eiendommen vil bli organisert i ett sameie og følger Lov om eierseksjoner. Endelig eiendomsbetegnelse vil fremkomme når seksjonering er godkjent av Drammen kommune og Statens Kartverk. Seksjonseierne har full råderett over sin seksjon og kan fritt leie ut, med unntak av lovbestemte begrensninger i kortidsutleie. Forslag til vedtekter er vedlagt prospektet.

#### SELGER

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

#### HJEMMELSHAVER

Konnerud Nærresenter 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 sameiet.

#### 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 prisliste, vedlagt.

#### BYGGEMÅTE/KONSTRUKSJON

Byggene og garasjeanlegget er fullstendige nybygg. Bygningene utføres med bærekonstruksjon i betong/stål/tre. Etasjeskiller utføres med plass-støpt 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 el-kjel som oppvarmingskilde. Badegulv leveres med elektriske varmekabler.

#### PARKERING

Alle leilighetene (bortsett fra 3 utvalgte 2- roms leiligheter) har én stk. parkeringsplass inkludert i kjøpesummen (se oversikt i prislisten).

#### 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 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 hjemmelsoverføring av boligene til kjøperne i boligprosjektet.

- Leiekontrakt 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 hjemmelsoverføring 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

Sameiets andeler blir lignet på samme måte som selveierboliger med bl.a. fradrag på renter betalt på din andel. Eiendommens likningsverdi fastsettes etter ferdigstillelse 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.

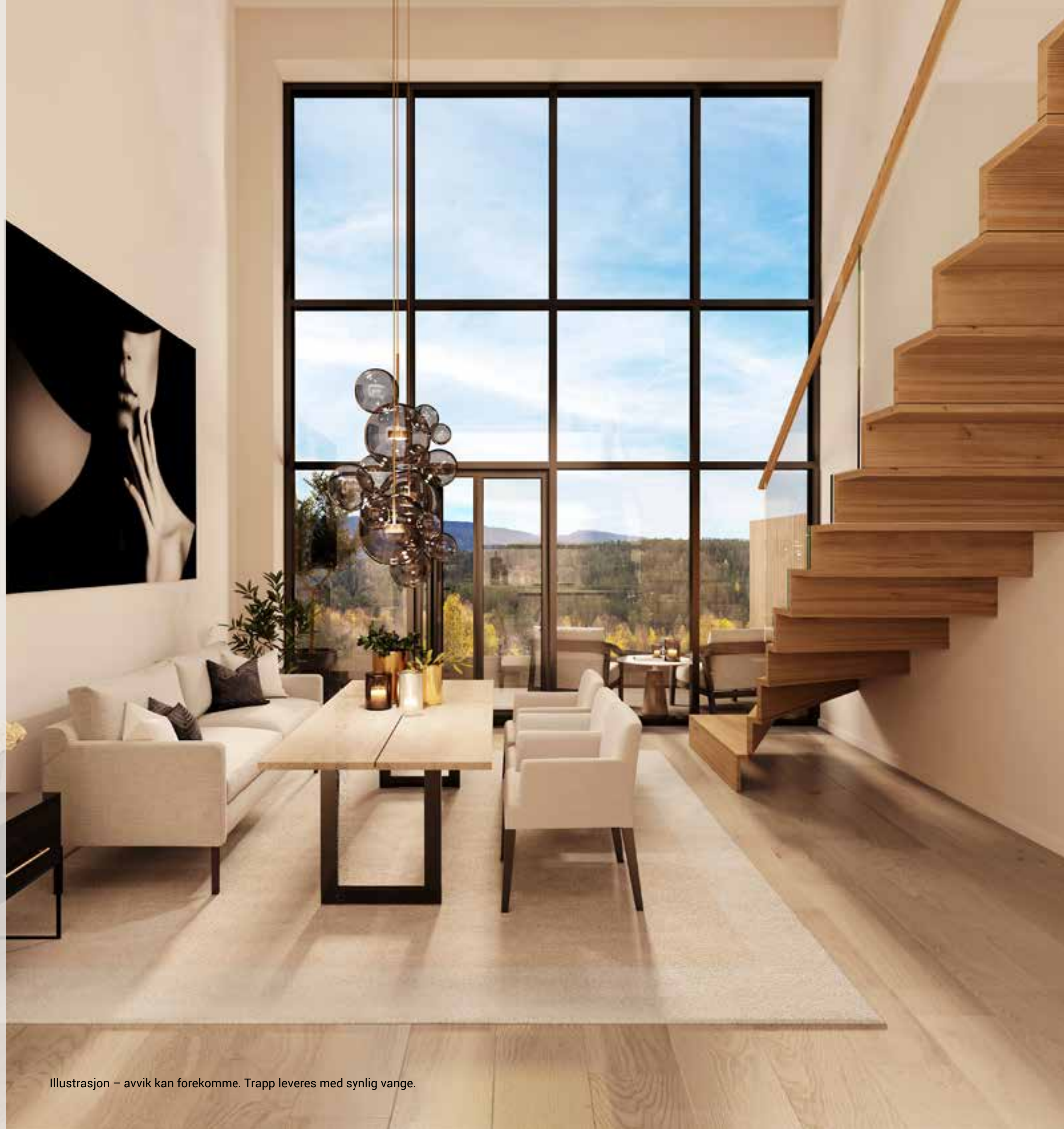
#### DEPOSITUM/FORSKUDD

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 overtakelse.

#### 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 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





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

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.

#### OFFENTLIGE OMKOSTNINGER

Ved kjøp av helt ny bolig skal det kun betales dokumentavgift for andel tomteverdi og ikke av leilighetens salgspris. Dokumentavgift av andel tomteverdi som er beregnet til kr 7 500,- pr. kvm. BRA danner beregningsgrunnlaget, som da vil tilsi kr 187,50 pr. kvm. BRA. 2,5 % av dette beløpet er dokumentavgift for hver enkelt leilighet. Tinglysning av skjøte kr 585,-. Innhenting av pantattest kr 172,-. Eventuelt tinglysning av egne panterettsdokumenter pr. panterettsdokument kr 585,-.

Det tas forbehold om endringer i offentlige omkostninger/gebyrer.

#### ØVRIGE OMKOSTNINGER

Kjøper betaler i tillegg kr 5 000,- til sameiet som nødvendig startkapital til drift og vedlikehold av fellesanliggende. Beløpet betales sammen med øvrige omkostninger innen overtakelse. Kostnader for takstmann ved behov for fastsettelse av gjenstående arbeider på fellesarealer ved overtakelse belastes sameiet.

#### OVERTAKELSE/VARSEL OM BYGGESTART

Forventet ferdigstilling/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

Driftskostnadene skal dekke leilighetenes andel av sameiets kostnader til blant annet kommunale avgifter, forsikring av bygg, kabel-tv, forretningsførsel, vaktmestertjeneste, samt generell drift av sameiet. Driftskostnadene første år er budsjettert inkludert oppvarming (fjernvarme).

A-konto for vann/avløp og kostnader til TV/internett er fordelt likt blant alle leilighetene.

Innbetalt a-konto beløp for vann/avløp avregnes årlig iht. målt forbruk.

Vedlagt prospektet følger driftsbudsjett for felleskostnader utarbeidet av NBBO.

Felleskostnad for parkeringsplass og sportsbod er ikke medregnet i felleskostnad per. mnd. og faktureres utenom slik:  
P-plass: ca. kr 320,- pr. md.  
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 sameiet enten må ha selv eller velger å inngå avtaler om. Styret i sameiet har ansvar og plikt til å tilpasse de månedlige felleskostnadene til de reelle utgifter sameiet har og gjennom dette sørge for at sameiet til enhver tid har en sunn økonomi.

#### ENDRING I PRISLISTEN

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

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

Før salgsstart av boligene har NBBO-medlemmer forkjøpsrett etter ansiennitet. Medlemmer som vil benytte seg av forkjøpsretten for boligene i Konnerud Senter Panorama Selveier 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 visningscenteret 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.

Merknad: Forkjøpsrett gjelder kun ved førstegangs omsetning av selveierleilighetene.

7 av selveierleilighetene selges via budrunde og er utelatt fra forkjøpsrett-ordningen.

Inngivelse av bud på disse leilighetene vil starte onsdag 14. april.

## **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 tegningsmateriell 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 sameiet, 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.

## **DYREHOLD**

Det er ikke fastsatt forbud mot dyrehold i sameiet.

## **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



# 657 Konnerud Senter Panorama Sameie

## DRIFTSBUDSJETT 2021

Innkrevde felleskostnader				Grunnkostnad	TV/bredbånd	Oppvarming	Sum felleskostnader pr. md.
Seksjon	Konto			6,00 %	0,00 %	0,00 %	
	Endring fra 1.1.	Størrelse	Brøk				
1	5A-H0301	102	0,0298	2 789	339	1 042	4 170
2	5A-H0302	36	0,0105	984	339	368	1 691
3	5A-H0303	76	0,0222	2 078	339	777	3 194
4	5A-H0304	118	0,0345	3 226	339	1 206	4 771
5	5A-H0401	102	0,0298	2 789	339	1 042	4 170
6	5A-H0402	36	0,0105	984	339	368	1 691
7	5A-H0403	76	0,0222	2 078	339	777	3 194
8	5A-H0404	128	0,0374	3 500	339	1 308	5 147
9	5A-H0501	102	0,0298	2 789	339	1 042	4 170
10	5A-H0502	36	0,0105	984	339	368	1 691
11	5A-H0503	76	0,0222	2 078	339	777	3 194
12	5A-H0504	128	0,0374	3 500	339	1 308	5 147
13	5A-H0601	102	0,0298	2 789	339	1 042	4 170
14	5A-H0602	36	0,0105	984	339	368	1 691
15	5A-H0603	76	0,0222	2 078	339	777	3 194
16	5A-H0604	128	0,0374	3 500	339	1 308	5 147
17	5A-H0701	178	0,0520	4 867	339	1 819	7 025
18	5B-H0101	89	0,0260	2 433	339	909	3 681
19	5B-H0102	68	0,0199	1 859	339	695	2 893
20	5B-H0201	65	0,0190	1 777	339	664	2 780
21	5B-H0202	68	0,0199	1 859	339	695	2 893
22	5B-H0301	69	0,0201	1 886	339	705	2 930
23	5B-H0302	68	0,0199	1 859	339	695	2 893
24	5B-H0303	67	0,0196	1 832	339	685	2 856
25	5B-H0401	69	0,0201	1 886	339	705	2 930
26	5B-H0402	68	0,0199	1 859	339	695	2 893
27	5B-H0403	76	0,0222	2 078	339	777	3 194
28	5B-H0501	69	0,0201	1 886	339	705	2 930
29	5B-H0502	68	0,0199	1 859	339	695	2 893
30	5B-H0503	76	0,0222	2 078	339	777	3 194
31	5B-H0601	140	0,0409	3 828	339	1 431	5 598
32	5C-H0101	82	0,0248	2 324	339	869	3 532
33	5C-H0201	82	0,0248	2 324	339	869	3 532
34	5C-H0202	56	0,0164	1 531	339	572	2 442
35	5C-H0301	68	0,0199	1 859	339	695	2 893
36	5C-H0302	43	0,0126	1 176	339	439	1 954
37	5C-H0303	70	0,0204	1 914	339	715	2 968
38	5C-H0401	68	0,0199	1 859	339	695	2 893
39	5C-H0402	43	0,0126	1 176	339	439	1 954
40	5C-H0403	79	0,0231	2 160	339	807	3 306
41	5C-H0501	68	0,0199	1 859	339	695	2 893
42	5C-H0502	43	0,0126	1 176	339	439	1 954
43	5C-H0503	121	0,0353	3 308	339	1 236	4 883
		3425	1	1 123 704	174 924	420 000	1 718 628
<b>Sum innkrevde felleskostnader</b>							<b>1 718 628</b>

Kostnad forrige periode						
Grunn-kostnad	TV/bredbånd	Opp-varming		Grunn-kostnad utg. punkt	Vann utg. punkt	Opp-varming
2490	339	1042	3871	2789		
879	339	368	1586	984		
1855	339	777	2971	2078		
2880	339	1206	4425	3226		
2490	339	1042	3871	2789		
879	339	368	1586	984		
1855	339	777	2971	2078		
3125	339	1308	4772	3500		
2490	339	1042	3871	2789		
879	339	368	1586	984		
1855	339	777	2971	2078		
3125	339	1308	4772	3500		
2490	339	1042	3871	2789		
879	339	368	1586	984		
1855	339	777	2971	2078		
3125	339	1308	4772	3500		
2490	339	1042	3871	2789		
879	339	368	1586	984		
1855	339	777	2971	2078		
3125	339	1308	4772	3500		
4345	339	1819	6503	4867		
2173	339	909	3421	2433		
1660	339	695	2694	1859		
1587	339	664	2590	1777		
1660	339	695	2694	1859		
1684	339	705	2728	1887		
1660	339	695	2694	1859		
1636	339	685	2659	1832		
1684	339	705	2728	1887		
1660	339	695	2694	1859		
1855	339	777	2971	2078		
1684	339	705	2728	1887		
1660	339	695	2694	1859		
1855	339	777	2971	2078		
3418	339	1431	5187	3828		
2075	339	869	3283	2324		
2075	339	869	3283	2324		
1367	339	572	2278	1531		
1660	339	695	2694	1859		
1050	339	439	1828	1176		
1709	339	715	2763	1914		
1660	339	695	2694	1859		
1050	339	439	1828	1176		
1928	339	807	3075	2160		
1660	339	695	2694	1859		
1050	339	439	1828	1176		
2954	339	1236	4529	3308		
1003281						

## Driftskostnader

### Personalkostnader, styrehonorar og godtgjørelse til revisor

5330	Styrehonorar		100 000
5400	Arbeidsgiveravgift	14,1 %	14 100
6700	Revisjonshonorar		3 800

Honorar til forretningsfører			
6710	Forretningsførerhonorar		77 500
6725	Tillegstjenester NBBO		10 320

Vedlikehold				
6601	Bygninger	pr. enhet	1500	64 500
6604	Utvendig anlegg			50 000
6616	Drift/vedlikehold heis			50 000
6612	Drift/vedlikehold brannsikring			20 000
6615	Drift/vedlikehold ventilasjon			30 000
6640	Periodisk vedl.	pr. enhet	2 500	107500

Kjøpte tjenester				
6780	Snørydding og sandstrøing			30 000
6783	Kjøp av renholdstjenester			120 000
6782	Kjøp av vaktmestertjenester			120 000
6631	HMS avtale			6 000

TV/bredbånd		
6950	TV/bredbånd	174924

Forsikring		
7501	Forsikringspremie	100 000

Kommunale avgifter		
7765	Renovasjon	160 000

Strøm og annen energi		
6200	Elektrisk energi fellesareal	30 000
6260	Oppvarming	420 000

Andre driftskostnader		
7791	Andre driftskostnader	30 000

Sum driftsutgifter	Grunn-kostnad	TV/bredbånd	Oppvarming	
	1 123 720	174 924	420 000	<b>1 718 644</b>

<b>Driftsresultat</b>	<b>-16</b>
-----------------------	------------

Finansinntekter og finanskostnader		
8050	Renteinntekter	1 000
8150	Pantegjeldsrenter	
<b>Resultat av finansinntekter og kostnader</b>	<b>1 000</b>	

<b>Årets resultat</b>	<b>984</b>
-----------------------	------------

Overføringer:	
Overført til / (fra) annen egenkapital	984

Budsjettet er godkjent:

Dato

Underskrift

Fastledd      Antall M3\*pris pr M3

Renovasjon      3 681x43      158 283

Oppvarming: Tatt utgangspunkt i selskap 239, 9 800 kr pr. enhet pr. år.





#### 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/Eiendomsmeidler

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





