



PÅLSØYA
PARK

– Nærmere elva kommer du ikke

BYGGETRINN 3

INNHold

PÅLSØYA PARK	3	BLOKK G	31
BYDELEN	4	STANDARD	36
VI BYGGER	6	TILVALG	38
PROSJEKTET	8	ROMBESKRIVELSE	39
FRITID	11	NÆROMRÅDET	40
ARKITEKTENS TANKER	12	GENERELLE OPPLYSNINGER	42
LEILIGHETENE	14	UTENOMHUSPLAN	43
BLOKK E	16	FAKTA	44
BLOKK F	23		

Pålsøya Park – landlig bynært

I Pålsøya Park 3 bor du idyllisk i fredelige og naturskjønne omgivelser. Boligene har sydvestvendt beliggenhet med umiddelbar nærhet til Drammenselva og strandpromenaden.

Prosjektet er omgitt av familievennlige parkarealer, som innbyr til rekreasjon, lek eller en morgenkaffe på en benk i solen. Prosjektet ligger rolig og tilbaketrukket, men tett ved elven og Pålsøya. De fleste leilighetene vil få flott utsikt og meget gode solforhold.

NÆRMILJØ

Med beliggenhet mot elva, den idylliske Pålsøya og strandpromenaden, ligger alt til rette for aktiviteter som morgentrim, bading, fiske, kajakkpadling og koselige spaserturer på tilrettelagte turstier. Det er gangstier faktisk helt inn til Drammen sentrum. Det er samtidig også kort vei til marka. Her er det lysløyper, alpinanlegg, downhillsykling samt muligheter for andre fritidsaktiviteter. Pålsøya Park 3 inviterer deg til landlivets grønne goder samtidig som det er nærhet til alt som byen har å tilby.

Bydelen

Åssiden er den mest folkerike bydelen i Drammen med ca. 12 000 innbyggere. Fra prosjektet er det gangavstand til flere matbutikker, apotek, treningssenter, fysioterapi, legesenter, frisør, «post i butikk» og en rekke andre servicetilbud. Med kort vei til barnehager, skoler og idrettsanlegg, er bydelen godt egnet for både barn og voksne i alle aldre.

Åssiden Idrettsforening disponerer flere fotballbaner, innendørs idrettshall, garderober og klubbhus. På Åssiden finner du også Drammen Skisenter som byr på alpint om vinteren og klatrepark og stisykling om sommeren. Senteret har også et av Norges aller beste downhill anlegg for de som liker tøffe utfordringer på sykkelsetet.

Den lyssatte «800 meteren» benyttes både av aktive joggere og av de som bare ønsker en spasertur i åsen. Lysløypen er inngangen til magiske Kjøsterudjuvet med fossefall, bratte fjellsider og trolsk natur. På toppen av juvet kan du ta turen videre innover Finnemarka på merkede stier og oppkjørte skiløyper.

Åssiden har god barnehagedekning, to barneskoler, ungdomsskole og videregående skole i bydelen.



Vi bygger

BYGGHERRE

Buskerudveien Bolig III AS, er et selskap i et større konsern innen utleie, forvaltning og utvikling av fast eiendom i Drammen og omegn. Selskapet har sin opprinnelse fra 1945 gjennom entreprenørselskapet Ole K. Karlsen, senere OKK Entreprenør. Selskapet eies av Bente K. Jordanger og Ellen K. Raaholt, med familie.

BOLIGLEVERANDØR OG PROSJEKTLEDELSE

Konsmo Fabrikker AS har ansvar for prosjektledelsen og kundeveiledningen.

Vestviken Entreprenør AS står for boligleveransen av Pålsøya Park 3.

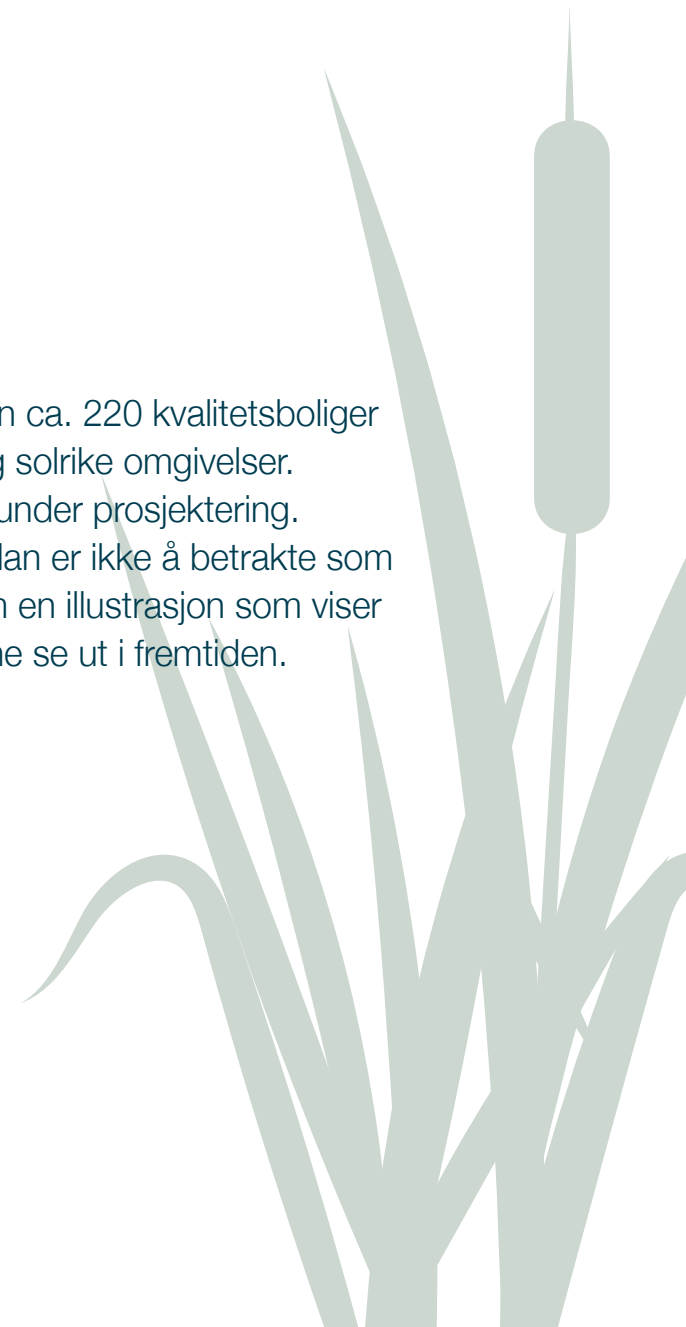


Prosjektet

Byggetrinn 3 i Pålsøya Park vil bestå av 3 leilighetsbygg på 4 etasjer med inntrukket toppetasje. Til sammen 40 leiligheter. Boligblokkene vil ha innvendige korridorer med heis direkte til garasje. De sydvestvendte toppleilighetene vil alle bli tilbaketrukket med store takterrasser. Øvrige leiligheter vil alle ha store balkonger. Leilighetene i 1. etasje vil ha markterrasse og uteareal på mark med hekk.

Prosjektet er plassert inn i et lunt og koselig nærmiljøområde med store grøntarealer mellom bebyggelsen. Dette skaper rom for sol og utsikt i et trivelig grøntområde.

Det er planlagt til sammen ca. 220 kvalitetsboliger i parkmessige, grønne og solrike omgivelser. Fremtidig bebyggelse er under prosjektering. Bebyggelsen i utomhusplan er ikke å betrakte som endelig løsning, men som en illustrasjon som viser hvordan området vil kunne se ut i fremtiden.







Idyllisk
og rolig
område



Fritid

– med naturen som nærmeste nabo

En pose reker. En kald øl. Solnedgang over Knabben. Badebukse eller en time med fiskestanga. Pålsøya er en liten idyll som alltid inviterer til kos. Her har du tilgang på kilometervis med elvepromenade i frodige omgivelser. Turveien langs elven er en del av et større turveinett som tar deg hele veien til Drammen sentrum forbi grillplasser, severdigheter og gode fiskeplasser.

Arkitektens tanker

Pålsøya Park har en beliggenhet som gir de beste forutsetninger for et godt boligområde; en sydvendt helling med flott utsikt og nærhet til Drammenselva med tilhørende grønne friområder. Vår oppgave som arkitekter har vært å utforme bebyggelsen og uteområdene slik at dette potensialet blir best mulig ivare tatt og at flest mulig kan få nytte godt av godene. Med tomtens naturlige helning på ca. to etasjer høydeforskjell fra Buskerudveien ned mot elvebredden, dannes et naturlig amfi der også de bakerste boligene får mulighet for utsikt.

Hovedadkomsten til boligene vil skje fra Adjutant Ankers Vei, men frem til resterende boliger er ferdigutviklet og ferdigstilt vil adkomst være via Søren Paulsens Vei. Det skrånende terrenget vil bli bearbeidet i terrasser for hver husgruppe slik at det meste av utearealene blir flate og lett tilgjengelige fra boligene. Utearealene rundt husene er planlagt med vekt på

god kvalitet i løsninger og materialer, samt utstrakt bruk av vegetasjon, både som romskapende og trivselsfremmende elementer der dette er mulig. Det er lagt opp til gode stiforbindelser mellom feltene, små sitteplasser for alle og lek for de minste.

Nederst ved elven går den sentrale allmenningen over i grønne friområder med turvei inn til sentrum. Her blir det muligheter for variert lek, trening og rekreasjon i de flotte områdene langs elven.

Bebyggelsen i Pålsøya Park vil bestå av ulike boligtyper og størrelser, noe som gir grunnlag for et godt og variert boligmiljø. Bygningene er over 4 etasjer, men den opplevde høyden reduseres ved at toppetasjen er trukket delvis inn med takterrasser. Avtrappingen i fasaden er stort sett lagt til den sydlige delen for å lage en mykere silhuett ned mot elven.

Fasadene på boligblokkene er i hovedsak tenkt kledd med lyse plater i kombinasjon med beiset trepanel

og innslag av glass og lakkert metall. Materialvalget vil kreve lite vedlikehold og gir rom for mange variasjoner i utformingen.

Biltrafikken i området vil være begrenset ved at de aller fleste bilene loses inn i parkeringskjellere under bebyggelsen. Gjesteparkering ligger i øverste del av området. Summen av dette har til intensjon å sikre et godt uteområdet for rekreasjon i stille og grønne omgivelser.

HRTB AS Arkitekter

Grindaker AS Landskapsarkitekter



Leilighetene

Pålsøya Park byggetrinn 3 har moderne selveierleiligheter med gjennomtenkte planløsninger. Her er det romslige balkonger, effektiv arealutnyttelse og store vindusflater. Alle får parkeringsplass i felles parkeringskjeller med heis til de ulike leilighetsplan.

Det er stor variasjon i prosjektet. Du kan velge mellom leiligheter med ett, to eller mulighet for tre soverom med areal fra ca. 50 til 135 kvadratmeter (BRA). Alle får store luftige balkonger. Privat markterrasse for leilighetene i 1. etasje.

Det vil bli brukt både tre, glass, aluminium og fibersement fasadeplater. Balkongene er kledd med beiset trepanel som gir en lun følelse samtidig som det fremstår som en stilig kontrast. De 3 blokkene er fordelt med henholdsvis 14, 15 og 11 boenheter på rekke ned mot elven og har grøntarealer i forkant. Innkjøring til parkeringsareal er sluset ned på

østsiden av blokk G. Inngangspartiet er på østsiden av byggene.

Leilighetene har takhøyde på 2,5 meter i stue og kjøkken. Nedforing for tekniske anlegg og downlights må påregnes. Lydhimling kan forekomme om krav tilsier dette.

Hver leilighet har eget ventilasjonsanlegg med energieffektiv varmegjenvinning og avtrekks-varmepumpe. Med komfortabel vannbåren gulvvarme i besøksareal (stue, kjøkken og gang/entre) og elektrisk gulvvarme i baderom.

Her kan du flytte inn i en moderne, energieffektiv og lettstelt selveierleilighet, sentralt beliggende – kun et steinkast fra elvebredden. Lave bokostnader, egen parkeringsplass i p-anlegg, heis opp til ditt leilighetsplan, hvor du kan nyte Pålsøya Parks flotte miljø.



Blokk E

Blokk F

Blokk G

Leilighet E1



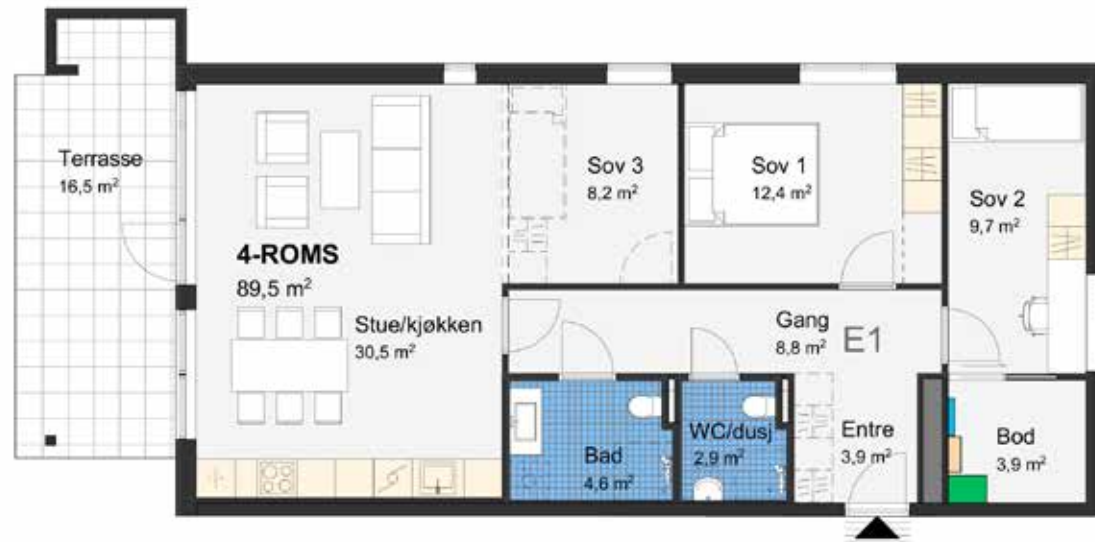
Soverom: 2(3)

Etasje: 1

BRA: 89 m²

Terrasse: 16 m²

P-rom: 84 m²



Fasade Sør



Fasade Øst



Fasade Nord



Fasade Vest

Leilighet E2

Soverom: 1

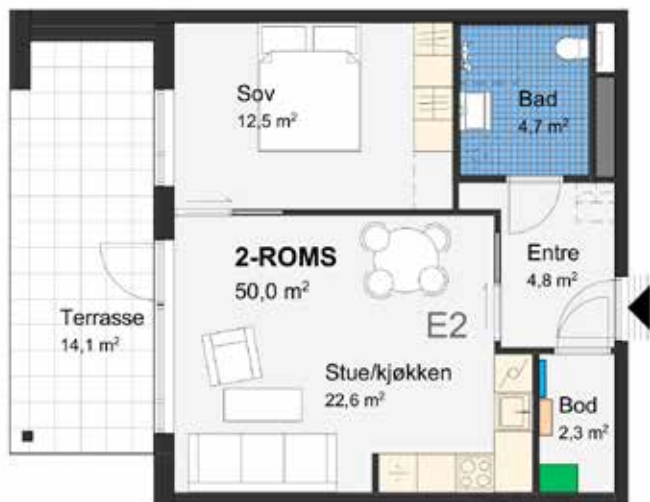
Etasje: 1-3

BRA: 50 m²

Balkong: 13 m²

Terrasse: 14 m²

P-rom: 46 m²



Fasade Sør



Fasade Øst



Fasade Nord



Fasade Vest

Leilighet E3

Soverom: 2(3)

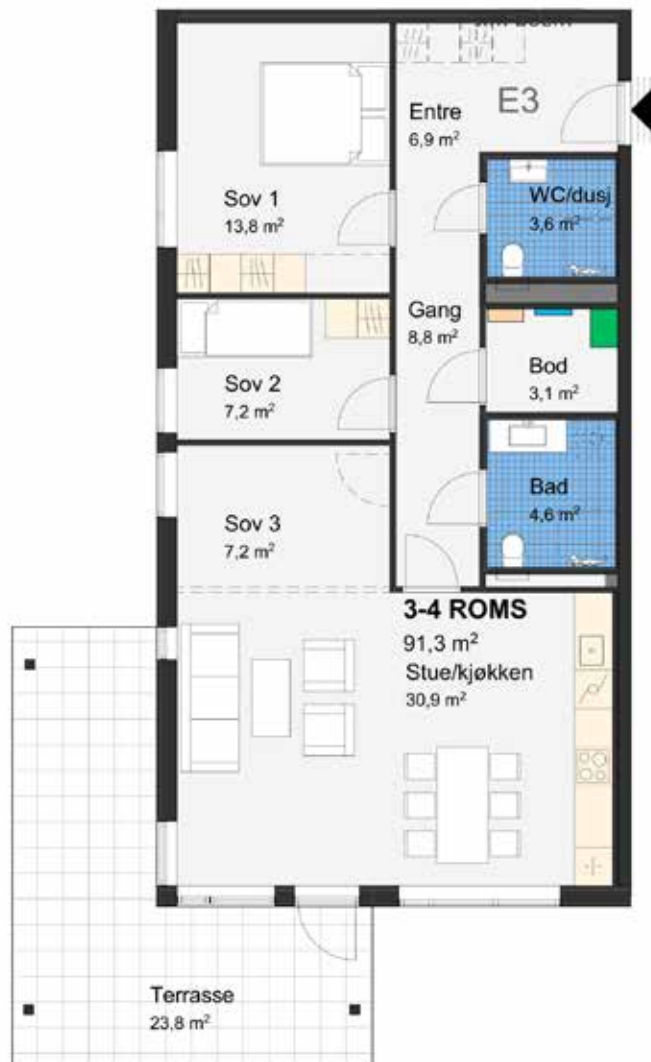
Etasje: 1-3

BRA: 91 m²

Balkong: 22 m²

Terrasse: 23 m²

P-rom: 86 m²



Fasade Sør



Fasade Øst



Fasade Nord



Fasade Vest

Leilighet E4

Soverom: 2(3)

Etasje: 1-3

BRA: 89 m²

Balkong: 25 m²

Terrasse: 26 m²

P-rom: 83 m²



Fasade Sør



Fasade Øst



Fasade Nord



Fasade Vest

Leilighet E5



Soverom: 2(3)

Etasje: 2-3

BRA: 96 m²

Balkong: 16 m²

P-rom: 90 m²



Fasade Sør



Fasade Øst



Fasade Nord



Fasade Vest

Leilighet E6



Soverom: 3

Etasje: 4

BRA: 126 m²

Terrasse: 32 m²

P-rom: 117 m²



Fasade Sør



Fasade Øst



Fasade Nord



Fasade Vest

Leilighet E7



Soverom: 3

Etasje: 4

BRA: 135 m²

Terrasse: 49 m²

P-rom: 125 m²



Fasade Sør



Fasade Øst



Fasade Nord



Fasade Vest

Leilighet F1



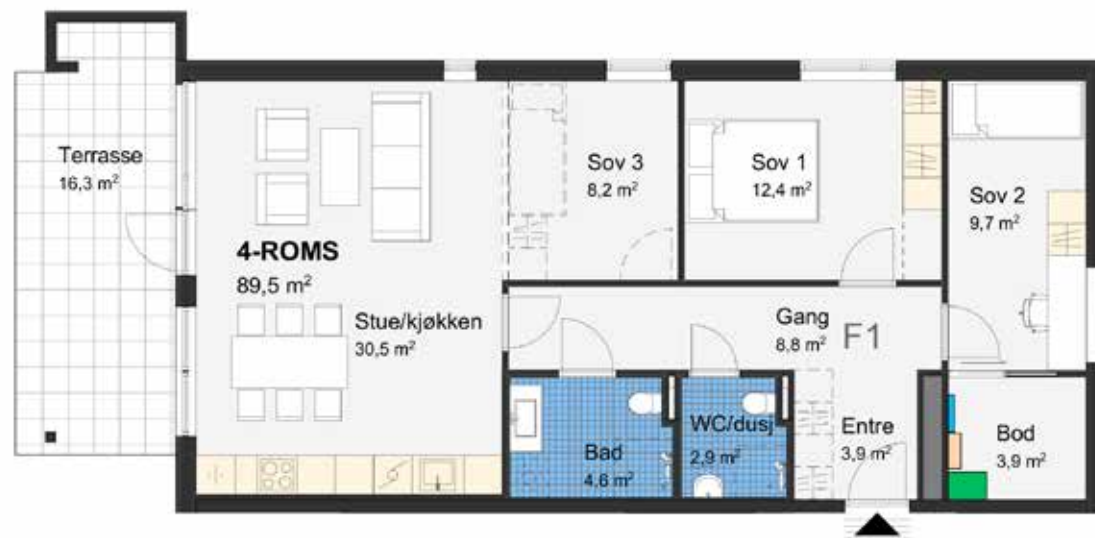
Soverom: 2(3)

Etasje: 1

BRA: 89 m²

Terrasse: 16 m²

P-rom: 84 m²



Fasade Sør



Fasade Øst



Fasade Nord



Fasade Vest

Leilighet F2

Soverom: 1

Etasje: 1-3

BRA: 50 m²

Balkong: 14 m²

Terrasse: 14 m²

P-rom: 46 m²



Fasade Sør



Fasade Øst



Fasade Nord



Fasade Vest

Leilighet F3

Soverom: 2(3)

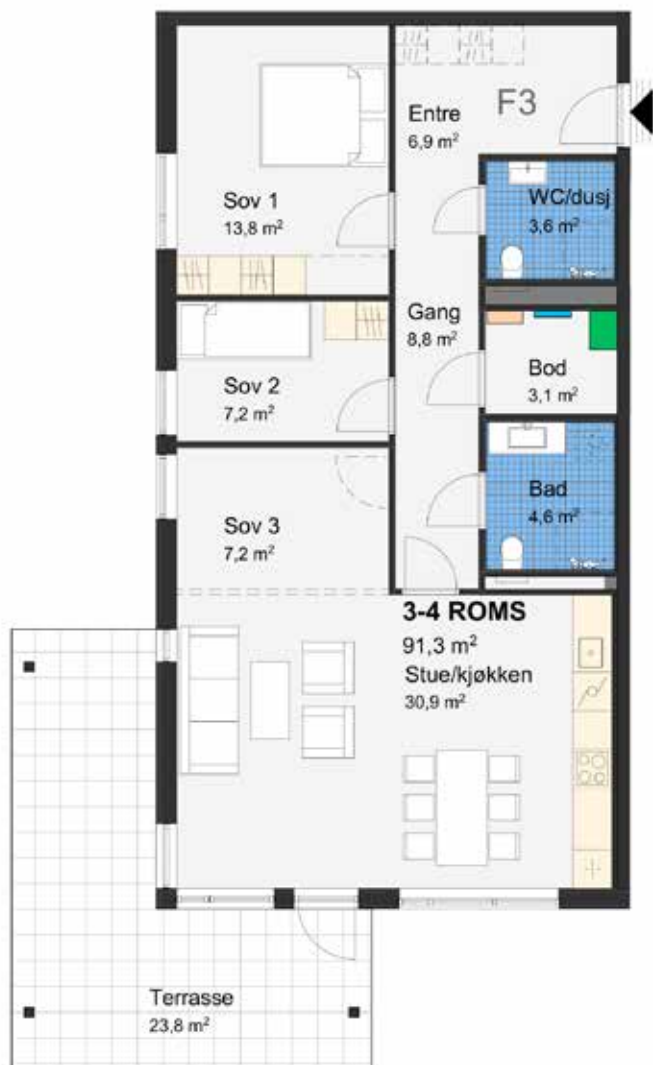
Etasje: 1-3

BRA: 91 m²

Balkong: 22 m²

Terrasse: 23 m²

P-rom: 86 m²



Fasade Sør



Fasade Øst



Fasade Nord



Fasade Vest

Leilighet F4

Soverom: 2(3)

Etasje: 1-3

BRA: 89 m²

Balkong: 25 m²

Terrasse: 26 m²

P-rom: 83 m²



Fasade Sør



Fasade Øst



Fasade Nord



Fasade Vest

Leilighet F5



Soverom: 2(3)

Etasje:2-3

BRA: 96 m²

Balkong: 15 m²

P-rom: 90 m²



Fasade Sør



Fasade Øst



Fasade Nord



Fasade Vest

Leilighet F8

Soverom: 2

Etasje: 4

BRA: 77 m²

Terrasse: 17 m²

P-rom: 70 m²



Fasade Sør



Fasade Øst



Fasade Nord



Fasade Vest

Leilighet F9



Soverom: 2

Etasje: 4

BRA: 61 m²

Terrasse: 11 m²

P-rom: 60 m²



Fasade Sør



Fasade Øst



Fasade Nord



Fasade Vest

Leilighet F10



Soverom: 3

Etasje: 4

BRA: 123 m²

Terrasse: 48 m²

P-rom: 121 m²



Fasade Sør



Fasade Øst



Fasade Nord



Fasade Vest

Leilighet G11



Soverom: 2

Etasje: 1-3

BRA: 74 m²

Balkong: 17 m²

Terrasse: 17 m²

P-rom: 68 m²



Fasade Sør



Fasade Øst



Fasade Nord



Fasade Vest

Leilighet G12

Soverom: 2(3)

Etasje: 1-3

BRA: 95 m²

Balkong: 22 m²

Terrasse: 23 m²

P-rom: 90 m²



Fasade Sør



Fasade Øst



Fasade Nord



Fasade Vest

Leilighet G13

Soverom: 2(3)

Etasje:1-3

BRA: 85 m²

Balkong: 25 m²

Terrasse: 26 m²

P-rom: 80 m²



Fasade Sør



Fasade Øst



Fasade Nord



Fasade Vest

Leilighet G14



Soverom: 2

Etasje: 4

BRA: 76 m²

Terrasse: 17 m²

P-rom: 72 m²



Fasade Sør



Fasade Øst



Fasade Nord



Fasade Vest

Leilighet G15



Soverom: 3

Etasje: 4

BRA: 118 m²

Terrasse: 43 m²

P-rom: 112 m²



Fasade Sør



Fasade Øst



Fasade Nord



Fasade Vest

Standard

- Norsk kvalitetskjøkken- tilpasset frittstående hvitevarer(følger ikke med) og baderomsinnredning fra Sigdal
- Store, luftige, private balkonger eller takterrasser. Markterrasse med betongheller og beplantet hekk for leilighetene i 1 etg. (Det er ikke rekkverk).
- Elektrisk varmekabel i våtroms gulv.
- Vannbåren gulvvarme i stue, kjøkken og gang.
- Klimavennlig oppvarming med eget jordvarmeanlegg (varmepumpe).
- Boligsprinkling i alle enheter.
- LED-downlights belysning i entré, bad og WC med dusj.
- Lys og moderne 1-stavs 14 mm eikeparkett i alle tørre rom
- Porttelefon med video
- Vegghengt WC.
- Flislagte gulv 30x30cm og 5x5cm i dusjnische og vegger (20x40) på BAD og WC med dusj.
- Flislagt gulv (30x30cm) med oppkant på WC uten dusj.
- Heis til alle plan.
- Garasjeanlegg i kjeller med 1 parkeringsplass til hver boenhet. De fleste toppleilighetene vil få parkeringsplass med mulighet for å parkere 2 biler på langsgående oppstillingsplass.
- Felles vaskeplass for bil i garasjekjeller
- Mulighet for egen el-bil lader ved p-plass i kjeller (Tilvalg)
- Flislagte gangarealer i innvendige fellesarealer.
- Felles sykkelparkering i garasje.
- Egen stålgitret sportsbod i kjeller.



Studio Sigdal Drammen er valgt som leverandør av innredningsløsninger til kjøkken og bad.

Forhandler av Sigdal kjøkken i Drammen med stor utstilling av kjøkken, bad og garderobe. Her kan du avtale møte for tilvalg med personlig tilpasning av modell, farger eller innredningsløsninger innenfor hva som er tillatt i prosjektet.

STUDIO SIGDAL DRAMMEN

Tordenskioldsgt. 26

3044 DRAMMEN

Tlf. 32 88 88 90

post@studiosigdal-drammen.no

www.sigdal.com

Åpningstider:

Hverdager 08 -17

Torsdag 08-19

Lørdag 10-14



SIGDAL 1950-2020

Tilvalg

Er du tidlig ute i prosjektet, kan du være med å sette et personlig preg på boligene innenfor utbyggerens retningslinjer.

Det er lagt til rette for at du kan gjøre enkelte tilvalg og endringer av de gjeldende leveransene som benyttes for prosjektet.

SIGDAL KJØKKEN, BAD OG GARDEROBE:

For eksempel: inkludere hvitevarer, takhøye overskap, integrert kjøkkenløsning, høyskap for komfyr, annen benkeplate og andre skrogmessige endringer om planløsning muliggjør dette.

Annen innredning og fronter for bad og garderobe leveranse.

ELEKTRO OG VVS:

Her kan en velge egne løsninger ihht egne priser utfra boligens planløsning.

Enkelte tilvalg på kontaktpunkter, lysbrytere og andre enklere installasjoner.

Ladepunkt for el-bil ved tildelt p-plass i kjeller.

BYGG:

Annen parkett på gulv og flis på bad (samme format) og fliser over kjøkkenbenk, malt kontrastvegg, andre dørprofiler og annen ventilator.

3(4) roms leilighetene (valg av alternativ planløsning med mulighet for 3 soverom- fremfor stuedel)

Tilvalg igangsettes ihht utbyggerens oppsett og retningslinjer. Egne krav om tidsfrister for gjennomføring, etter at kontrakt er signert, kommuniseres av utbygger. Teknisk installasjon som vann, avløp og ventilasjon kan ikke flyttes. Begrensninger foreligger basert på valg av leverandør og deres leveranser, boligens planløsning og andre aspekter som berører fremdriften og byggets utforming. Mer informasjon om tilvalg vil bli gitt.

Visningsleilighet kan besøkes etter nærmere avtale med megler. Visningsbolig vil bli stående i inntil 1 år etter overtakelse av byggetrinn 3.

Rombeskrivelse BT3, Pålsoya Park:

	Overflater	Elektro	Sanitær	Ventilasjon	Innredning
Gang/Hall	1 stavs hvitpigmentert eikeparkett. Hvitmalt slett gips/betong 0502Y på vegg. Hvitmalt betong med v-fug i himling. Vannbåren gulvvarme.	Innfelt dimbar LED Down-lights i himling. Dobbel stikk ihht el-plan.	Boligsprinkling. Digital termostatstyring gulvvarme.	Balansert ventilasjon.	Hvit slett inngangsdør, hvit slett dør mellom stue og gang- (NCS S0502-Y).
Stue	1 stavs hvitpigmentert eikeparkett. Hvitmalt slett gips/betong 0502Y i himling og vegg. Hvitmalt betong med v-fug i himling. Vannbåren gulvvarme.	Canal Digital/Telenor. Fiber/bredbånd Tv punkt-installasjon ihht el-plan. Stikk v/ tak for lys.			*Mulighet for gasspeis i utvalgte toppleiligheter Se tilvalg. Kun på forespørsel.
Kjøkken	1 stavs hvitpigmentert eikeparkett. Hvitmalt slett gips/betong 0502Y i himling og vegg. Hvitmalt betong med v-fug i himling. Vannbåren gulvvarme.	Lysarmatur over vask, komfyrvakt ihht el-plan. Stikk v/ tak for lys. Hvitvarer medfølger ikke.	Kjøkkenbatteri m/ avsteng til oppvask. Digital termostatstyring gulvvarme.	Kjøkken med hvit volumhette. Balansert ventilasjon.	Sigdal Scala kjøkkenløsning, hvit ihht tegning. Hvitvarer leveres ikke som standard (klargjort for frittstående).
Sov 1,2*,(3*)	1 stavs hvitpigmentert eikeparkett. Hvitmalt slett gips/betong 0502Y i himling og vegg. v-fug i himling.	1 takstikk for takbelysning. Stikk for varmeovn v/ gulv. Ihht el-plan for øvrig.	Boligsprinkling.	Balansert ventilasjon.	Garderobeskap fra Sigdal ihht plantegning. Leveres umontert.
Bad	Grå flis 30x30cm (5x5 cm i dusjnise) Hvit halvblank 20x40 cm fliser på vegg. Hvitmalt gips 0502Y i nedforet himling. El-gulvvarme.	Innfelt dimbar LED down-lights. Lyspunkt og stikk over servant. El-varmekabel.	Vegghengt WC, Servantbatteri. Dusjvegg i klart herdet glass.	Avtreksventilasjon. Inspeksjonsluke i hvitlakkert stål.	Sigdal Lilje innredning hvit slett ihht tegning.
WC* (m/dusj)	Grå gulvflis 30x30cm (5x5 cm i dusjnise) Hvit halvblank 20x40 cm flis på vegg. Hvitmalt slett gips 0502Y i nedforet himling. El- gulvvarme.			Avtreksventilasjon.	Sigdal Lilje ihht plantegning (uten speil).
WC* (u/dusj)	Grå gulvflis 30x30cm. Hvitmalt slett gips 0502Y i nedforet himling og vegg (våtromsmaling på vegg).	Lyspunkt i tak. Lyspunkt for lys over servant.	Vegghengt WC.		
Bod	1 stavs eikeparkett hvitpigmentert. Hvitmalt slett gips/betong 0502Y i tak og vegg.	Enkel takbelysning, stikkontakt 1 stk. dobbel og stikk til ventilasjon.		Varmegjenvinningsanlegg for balansert ventilasjon (plassering).	
Bod i p-anlegg	Støpt gulv med støvbundet brettsekret overflate. Vegg/ himling: Støvbundet betongoverflater. Åpne tekniske kabelgater. Gittervegger opp til 210cm.	Dobbel stikk for rengjøring i felles gang.	Oppvarmet Garasje. Brannsprinklet.	Ventilert.	2 stk. sykkelparkering til hver leilighet. 1 parkeringsplass pr. boenhet. 1stålgitret bod i eget bodareale pr. boenhet.
Balkong/ terrasse	Impregneret tregulv. Hvitmalt kledning i takutstikk. Balkongrekker i alu.spiler kombinert med herdet klart glass* (Betongheller og hekkbeplantet for enheter på markplan).	1 stk. utelys, 1 dobbel stikkontakt.			Hvit slett balkongdør med glass. Heve-skyvedør*

*Kun utvalgte enheter ihht. Plantegning. Se faktaark for forbehold.

Nærområdet

1

Kiwi XL Ligosenteret

5

Berskaug Idrettsplass

9

Muusøya brygge

2

Åssiden Vidregående skole

6

Berskaug Idrettshall

10

Gulskogen Senter

3

Kjøsterud Ungdomskole

7

Post i butikk (Meny)

11

Gulskogen Stasjon

4

Åssiden Barneskole

8

Åssiden elvepark

12

Gulskogen Gård



2

1

3

5

6

7

4

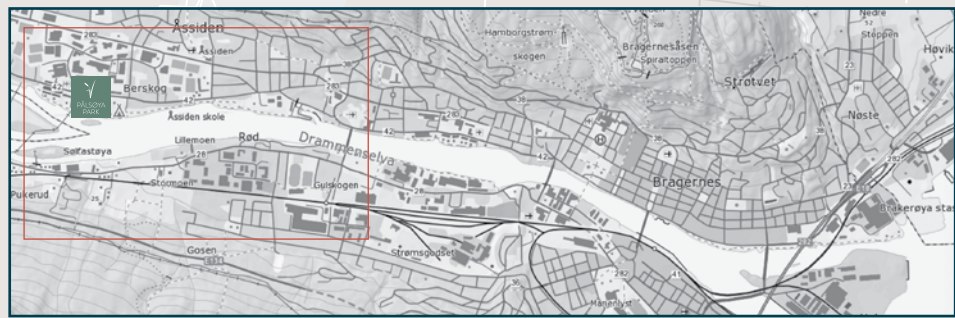
8

9

12

11

10



Generelle opplysninger Pålsoya Park

OPPVARMING

Vannbåren termostatstyrt gulvvarme i stue, kjøkken og gang/entre. Elektrisk oppvarming med varmekabel og termostat på bad og WC m/dusj.

BRANNSIKRING

Ihht. forskrifter. Alle boenhetene boligsprinkles.

Listverk og foringer: Levert og montert ferdig malingsbehandlet i hvitt. Eik gulvlist fargetilpasset parkett. (Synlig stiftet). Det leveres ikke taklist (listefritt mot himling).

VINDUER

2 lags energiglass ferdigbehandlet hvit innvendig og utvendig beslag med lakkert aluminium.

DØRER

Tett slett hoveddør (Farge NCS S0502- Y) med hvit karm. Balkongdør hvitmalt m/glass (S0502Y) eller Heve/skyvedør*. Ytterdører har farge utvendig som vinduer.

FIBER

Inngått avtale med Canal Digital/Telenor som tilrettelegges for fiber/bredbånd på vegne av sameiet. Tilrettelagt med to punkter i hver boenhet. Avtale inngås av kjøper etter overlevering.

EL-SKAP

Plasseres i bod/gang ihht tegning og leveres ihht forskrift.

RINGETABLÅ

Ringeklokke ved hver entrèdør. Leveres med videobasert porttelefon og eget låssystem.

PARKERINGSANLEGG

Støpt støvbundet brettskuret betonggulv og støvbundet betongoverflater for øvrig. Åpne tekniske kabelgater faste lyspunkter og oppmerking ihht bygningsplantegning. Ventilasjon og oppvarming ihht. krav. Utekran til disposisjon for vaktmester. Vaskeplass i garasjeanlegg. 1 stk.portåpner pr. boenhet. 1 stk. parkeringsplass for hver boenhet i p-anlegg. De fleste toppleilighetene får en parkeringsplass med mulighet for oppstilling av 2 biler.

POSTKASSER

Hver boenhet har postkasse ved felles inngangsparti.

FASADER OG FELLESAREALER

Steni fasadeplater (el. tilsvarende) i hvitt i kombinasjon med liggende beiset teakfarget kledning. Innvendig fellesareal med lyse flislagte gulv og trappeareal. Hvitmalte overflater og under trappevange.

BELYSNING

Utelys og dobbel stikk på balkonger og terrasser. Belysning utenfor hver boenhet. I fellesareal ihht. forskriftskrav. Led Downlights i gang/hall og bad ihht. egen el-plan. Takpunkter for øvrig i hvert rom. Lysarmatur over kjøkkenbenk.

BALKONG/TERRASSE

Rekkverk med aluminiumspiler og klart herdet glass*. Gulvoverflate i impregnert furu, betongheller i 1. etasje. Hvitmalt trekledning i himling.

INNREDNING OG TILVALG

Kjøkken leveres med Sigdal Scala hvit ihht. tegning for standardleveranse. Bad leveres som Sigdal Lilje med skuffer og heldekkende servant. Garderobeskap med slagdører, hvit slett overflate. Etter nærmere avtale kan tilvalg på kjøkken og innredning bad/garderobe foretas med Sigdalkjøkken avd. Drammen. Hvitevarer leveres ikke som standard. Det vil bli mulighet for å gjøre tilvalg på overflater, dører, innredning, sanitær, elektro, etc. Nærmere informasjon om tilvalg og frister vil komme i løpet av byggeprosessen.

FORBEHOLD om endring av leveranse ihht kjøpekontrakt dersom det fremgår behov for endringer i prosjekteringsfasen. Det vil være nedforede tekniske himlinger i bad, bod og gang/entre, samt innkassing av tekniske installasjoner i nødvendig grad. Videre vil det være inspeksjon-sluker til innvendig sjakt er.

Se faktaopplysninger vedlagt fra megler for fullstendig forbehold.



FAKTA

MATRIKKEL

Pålsøya Park omfatter eiendommen 117, bnr. 149 i Drammen kommune, som totalt er på 32 000 kvm. eiertomt. Området er planlagt utbygget med omkring 220 boliger fordelt på 5-6 sameier. Det skal fradeles parseller fra denne eiendommen etter hvert som sameiene bygges ut. Hvert sameie vil få sitt eget bruksnummer (sin egen eiendom/matrikkelenhet) som vil omfatte bygningsmassen i sameiet og nødvendig fellesarealer til bruk for alle sameierne og private utearealer til bruk for de respektive sameierne.

I den grad det etableres garasjekjellere innenfor egen overflateeiendom sine eiendomsgrenser, blir garasjekjelleren en del av boligsameiet på overflaten.

Dersom det etableres garasjekjellere som strekker seg under flere overflateeiendommer, vil garasjekjelleren etableres som en egen anleggseiendom (volumeiendom) som vil bli seksjonert og utgjøre et eget eierseksjonssameie.

Bruksnummer for eiendommene vil bli tildelt i forbindelse med fradelinger. Hvert sameie seksjoneres for seg og vil utgjøre hvert sitt selvstendige eierseksjonssameie. Det blir eget seksjonsnummer for hver boligseksjon og for hver parkeringsplass/bod i anleggseiendom parkering, dersom det blir etablert egen anleggseiendom for parkeringsanlegget. Dersom garasjekjellere blir liggende innenfor egen overflateeiendom sine eiendomsgrenser vil parkeringsplassene og bodene bli etablert som tilleggsdeler til boligseksjonene. Det vil bli etablert vedtekter for hvert eierseksjonssameie.

Samtlige boligsameier vil få eierskap i felles utearealer på utbyggingsområdet beliggende rundt og mellom de respektive eiendommene som utgjør de forskjellige eierseksjonssameiene («Felleseiendommen» som omfatter adkomstveier, parkeringsplasser mv, som vi får et nytt bnr ved fradeling fra gnr 117 bnr 149). Felleseiendommen vil bli overskjøtet til Fellessameiet Pålsøya Park som først blir stiftet og registrert i Foretaksregisteret når hele feltutbyggingen i Pålsøya Park er ferdig.

Byggetrinn 3 (Sameie Pålsøya Park 4) består av 40 leiligheter, fordelt på 3 blokker. Leilighetene vil utgjøre ett eierseksjonssameie med seksjoner fra 1-41.

Omtrentlige størrelse på de ulike sameiene i sameiene, sameie Pålsøya Park 1, 2, 3 og 4, framkommer på utomhusplanen i prospektet.

Den vernede bebyggelsen i feltet vil bli liggende igjen på hovedbruket til utbyggingsområdet og er ikke en del av utbyggingen. Bebyggelsen har i reguleringsplanen status som «lett næring».

Teknisk rom for oppvarming for hele utbyggingsområdet er plassert i anleggseiendommen til byggetrinn 1. Erklæring er tinglyst vedrørende energisentral.

VESTVIKEN ENTREPRENØR AS

Det følger 2 sykkelparkeringer i garasjeanlegg til hver leilighet. Det vil bli etablert felles vaskeplass for bil i garasjeanlegget tilhørende byggetrinn 3.

Adkomst til boenhetene vil ved ferdigstillelse være via Søren Paulsens Vei inntil videre utbygging på nordsiden av byggetrinn 3 er ferdig utviklet. Fremtidig adkomstvei direkte fra Buskerudveien vil bli etablert med egen adresse, Adjutant Ankers vei.

SELGER

Buskerudveien Bolig III AS.

BOLIGLEVERANDØR / PROSJEKTLLEDELSE

Konsmo Fabrikker AS har ansvar for prosjektledelsen og kundeveiledningen til overtakelse. Vestviken Entreprenør AS står for boligleveransen av Pålsøya Park 3 i totalentreprise.

FELLESUTGIFTER

Størrelsen på fellesutgiftene er ikke fastsatt, men stipulerte fellesutgifter skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter. Hvor store kostnadene blir vil avhenge av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer. Erfaringsmessig vil dette beløpe seg til ca. kr. 50,- pr. kvm. BRA/mnd., og da antas det at følgende er inkludert:

Drift av energisentral for oppvarming, forsikring, utvendig vedlikehold, snøbrøyting, vask av fellesarealer, drift og service av kloakkpumpestasjon, generell drift, forsikring og vedlikehold av heis, oppvarming, renovasjon mv. Endelig fastsettelse av første års driftsbudsjett og fellesutgifter vedtas på sameiets konstituerende generalforsamling.

ENERGIATTEST

Norges vassdrags- og energidirektorat utsteder energiattesten og fører tilsyn med ordningen. Gul A gitt energiattest.

ENERGI

Alle leilighetene i Pålsøya Park byggetrinn 3, oppføres etter TEK 17. Det blir installert balansert ventilasjon med minimum 80% varmegjenvinning. Leilighetene vil ha minimum 60% andel forny-

bar energi til romoppvarming og varmtvann ved egen energisentral for hele Påløya Park.

KOMMUNALE AVGIFTER OG ENERGIVANN

Det blir etablert egne målere, for kaldt vann, varmt vann og energi vann, i hver leilighet og årlig kostnad vil avhenge av forbruk.

OMKOSTNINGER

Dokumentavgift til staten: 2,5 % av andel av tomteverdien som er beregnet til kr. 8 000,- pr. kvm. BRA pr. leilighet. Eksempel: 100 kvm. BRA gir kr. 800 000,- som beregningsgrunnlag, som vil bety kr. 20.000,- i dokumentavgift.

Gebyret for tinglysning av skjøte er f.t. kr. 835,-, og tinglysningsgebyr og attestgebyr for pantobligasjoner i forbindelse med etablering av eventuelle lån er f.t. kr. 835,- pr. obligasjon inkludert attest.

Det tas forbehold om endring av satsene for offentlige gebyrer og avgifter i tiden frem til hjemmelsovergang finner sted.

BETALINGSPLAN

Det forutsettes at forskudd på 10 % av kjøpesummen innbetales ved kontraktinngåelse til meglers klientkonto for prosjektet. Den resterende del av kjøpesummen innbetales senest 3 dager før overtagelse av eierseksjonen. Rentene på innbetalt forskudd tilfaller kjøper fram til skjøtet er tinglyst på kjøper.

SALG SKJER IHHT BESTEMMELSENE I BUSTADOPPFØRINGSLOVA

Påløya Park selges ihht. reglene i Bustadoppføringslova. Loven i sin helhet er tilgjengelig på nett og ansees som vedlegg til prospektet.

GARANTIER

Leilighetene selges i henhold til lov om bustadoppføring, og selger plikter å stille bankgaranti på 3% av kjøpesummen i byggetiden og 5% av kjøpesummen i 5 år etter overlevering av leilighetene til kjøper. Overføring av innbetalt forskuddsbeløp fra megler til selger er avhengig av om selger har stilt garanti i henhold til Bustadoppføringslova § 47. For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner for eierseksjonssameiet og driften av dette.

1-ÅRS BEFARING

Selger varsler om 1-års befaring, jfr. Bustadoppføringslova § 16.

AREALANGIVELSER

Arealene oppgitt i prospektet er angitt i bruksareal (BRA) som er leilighetens mål innvendig, innbefattet innvendige boder og vegger, men ikke medregnet yttervegg. I tillegg opplyses P-rom, i prislisten. Dette er leilighetens BRA fratrasket innvendig boder.

SAMEIET

Eierseksjonen vil tilhøre et sameie. Byggetrinn 3 er på totalt 40 leiligheter fordelt på 3 boligkomplekser, kalt Sameiet Påløya Park 4. Sameiet får adresse Adjutant Ankers Vei nr 1-40.

Til sammen vil utbyggingen totalt utgjøre om lag ca. 220 enheter hvorav 91 leiligheter er ferdigstilt tidligere. Det vil bli etablert flere sameier, hvor hvert sameie vil ha rettigheter og forpliktelser i Fellessameiet Påløya Park – jf ovenfor. Utkast til vedtekter for Sameiet Påløya Park 3 og Fellessameiet Påløya Park er vedlegg til kontrakten.

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets-, fellessameiets- og eventuelt garasjeanleggssameiets vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet og styre. All opptreden må skje aktsomt og i henhold til normer for godt naboskap. Alle styremedlemmene i boligsameiene kan velges til, og kan motta verv i Fellessameiet. Representanten utpekes/nomineres av sameiet blant styremedlemmene i de respektive sameiene. Representanten er ikke pliktig til å ta gjenvalg i påfølgende periode.

FYSISK BRUK AV FELLESEIENDOMMEN

Felleseiendommen kan benyttes av seksjonseierne til adkomst, som uteplass og som rekreasjonssområde. Utover dette har ingen av sameierne rett til å begrense de andre sameiernes bruk av de deler av Felleseiendommen som ligger rundt deres eierseksjonssameie eller andre steder. Fellessameiet kan utarbeide ordensregler for bruk av Felleseiendommen, herunder bruk av felles parkeringsplasser.

GARASJEPLASS

Det medfølger en garasje plass med tilhørende portåpner til hver leilighet.

Det vil bli tilrettelagt for mulighet for lading i parkeringsskjeller. Dette er TILVALG for den enkelte beboer om en ønsker p-plass tilrettelagt med ladestasjon.

De fleste toppleilighetene vil bli tildelt parkeringsplasser med mulighet for oppstilling av 2 biler etter hverandre. Dette innebærer mulighet for 2 parkeringsplasser forbeholdt at fremste parkerte bil må flyttes om bakre oppstilte bil skal ut.

BODER

Det medfølger en stålgitret bod på ca. 5 kvm for hver boligenhet i garasjeanlegget.

SYKKELPARKERING

Det medfølger 2 sykkelparkeringer til hver seksjon.

VASKEPLASS FOR BIL

Det er felles vaskeplass for bil for alle som har parkeringsplass i garasjeanlegget.

FIBERBREDBÅND

Det er klargjort for fiberbredbånd i hver bolig. Canal Digital/Telenor er valgt som fiber-/bredbånds-leverandør. Kjøper må selv kontakte leverandøren etter overlevering for avtaleetablering.

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører er foreløpig ikke valgt, men kontrakt vil bli inngått før konstituerende sameiemøte.

FORSIKRING

Bygg og eiendom vil være forsikret av utbygger frem til overtagelse.

Deretter tegnes fullverdifsikring gjennom eierseksjonssameiet. Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring fra overtagelsesdato.

REGULERING

Tomten er regulert til bolig- og næringsformål og det er søkt om rammetillatelse. Det er etablert kvartalslekeplass syd for rekkehusene, som er overtatt av Drammen kommune for drift og vedlikehold. Allmenheten har tilgang på lekeplassen og adkomstveien fra Buskerudveien og ned til Påløya.

Uteareal/lekeareal/fellesareal blir delvis liggende på lokk over garasjeanlegg og delvis på bakkenivå uten parkeringsanlegg under.

VEI, VANN, AVLØP OG RENOVASJON

Vann- og avløpsledninger på utbyggingsfeltet blir feltinterne og private. De skal ikke overtas av Drammen kommune.

Kjøre- og gangveier på utbyggingsfeltet blir feltinterne og private. Disse skal ikke overtas av Drammen kommune.

Felles avfallshåndteringsanlegg og pumpestasjon vil bli etablert på utbyggingsfeltet. Disse anleggene vil bli liggende på felleseiendommen som skal overføres til Fellessameiet Påløya Park.

DRIFT AV ENERGIANLEGG FOR OPPVARMING

Energisentralen driftes pr i dag av AF Energi & Miljøteknikk AS. Byggherre har etablert en service- og driftsavtale som løper til 2021. Fremtidig drift av sentralen er ikke fastsatt. Sameiet iht vedtekter kan overta driftsansvaret eller videre fortsette med et eksternt selskap.

PRISER / AREALER

Leilighetsprisene og arealer fremgår av vedlagte prislister. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisen på usolgte leiligheter.

INNFLYTTING

Stipulert ferdigstilling/innflytting, forutsatt igangsettelse 2. kvartal 2020:

Blokk E: 3/4 kvartal 2021.

Blokk F: 3/4 kvartal 2021.

Blokk G: 3/4 Kvartal 2021.

Overtagelsesmåned vil bli varslet kjøper ca. 3 måneder før antatt overtagelse. Kjøper aksepterer at endelig overtagelsesdato vil bli varslet kjøpere senest 6 uker før overlevering iht. bustadoppføringsloven.

Se fullstendig og gjeldende forbehold med hensyn til salgsgrad og framdriftsplan.

TILVALGSMULIGHETER

Etter inngått og signert kontrakt samt IG er varslet, vil det bli gitt mulighet for å gjøre enkelte individuelle tilpasninger iht. eget oppsett og gjeldende leverandøravtaler. Kundeveileder v/ Konsmo Fabrikker AS vil i god tid før innredningsarbeidene starter, utarbeide en tilvalgs meny, hvor priser og frister for beslutning vil fremkomme før gjennomgang av individuelle tilvalgsmøter med den enkelte kjøper.

UTOMHUSARBEIDER

Endelig utomhusplan er ikke ferdigbehandlet.

Selger forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming og materialvalg. Fellesområder vil bli beplantet og tilsådd.

Det er etablert en kvartalslekeplass på nedsiden av rekkehusene. Tomten/lekeplassen er overskjøttet til kommunen, som har overtatt drift og vedlikehold. Nedenfor bebyggelse for BT 3 vil det bli etablert en balløkke/lekeplass.

LIKNINGSVERDI

Fastsettes etter at boligene er ferdigstilt. Normalt vil verdien gjenspeile 1/4 av salgssummen.

KJØP

Bud/kontrakt forutsettes inngått på selgers standard kjøpetilbudsskjema, som vil bli benyttet ved alle salg.

Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kontrakten som følge av offentlige krav m.m. Videre har selger anledning til å avvise bud fra interessenter som måtte motsette seg anvendelse eller kreve endringer i standard kjøpekontrakt.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn, hvis interessent mot formodning ikke ønsker tinglysning av skjøte, må det tas forbehold om dette i midlertidig kjøpsavtale/bud. Ved eventuell endring i eierskap/navneendring fra kjøpers side etter bud/aksept vil det påløpe administrasjonsgebyr til megler på kr 29.000,- inkl. mva som innbetales til meglers driftskonto.

Det må påberegnes et administrasjonsgebyr fra selgers side og det krever utbyggers samtykke.

FORBEHOLD

At tilstrekkelig antall leiligheter (minimum 50% av den totale salgssummen) er forhåndssolgt før byggestart senest 3 kvartal 2020

At rammetillatelse blir gitt fra Drammen kommune på prospekttegninger før salgsstart.

Dersom kjøper ikke har mottatt bekreftelse fra selger om at igangsetting av bygging skal skje innen 01.09 2020, står partene fri fra inngått kjøpetilbud/midlertidig kjøpekontrakt.

At midlertidig adkomstvei til eiendommene i Adjutant Anker Vei blir via eksisterende adkomst Søren Paulsens vei inntil fremtidig bebyggelse og øvrig prosjekterte blokker er ferdigstilt. Fremtidig nedkjøring til eiendommen er prosjektert med egen adkomstvei på østsiden fra Buskerudveien

Visningshus i forkant av bebyggelse ned mot elven vil blå stående ved overtakelse av Pålsøya Park byggetrinn 3 og i inntil 1 år etter overtakelse. Dette innebærer at mindre deler av utomhusarealene i forkant ikke vil bli endelig ferdigstilt før utbyggingen av Pålsøya Park 3 er utført i sin helhet.

Utomhusarealer er ikke ferdigstilt samtidig som overtakelse av boligene og vil bli ferdigstilt til egnet årstid etter varslet innflytting.

Det kan forekomme avvik mellom rombeskrivelse og prislister med arealer og plantegninger/prospekt. I slike tilfeller er det alltid byggebeskrivelse og prislister med arealer som er retningsgivende.

Dersom det er avvik mellom prospekt, nettsider, prislister med arealer og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen og prislister med arealer i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Alle opplysninger i denne salgsoppgave er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at utbygger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassing av teknisk anlegg, mindre endring av boligens areal eller liknende som er påkrevd.

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

Utomhusplanen i prospektet er av en slik karakter at det ikke kan anses som et kart, men en illustrasjonsskisse fra landskapsarkitekt.

Utomhusplanen er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse. Utomhus blir ferdigstilt til egnet årstid. Dette kan innebære at deler av utomhusanlegget ikke er ferdigstilt ved overtagelse.

Selger står fritt til å endre leilighetsnummer i prosjekteringsprosessen og det tas forbehold om eventuell endring av antall eierseksjoner i bygningene og prosjektet som helhet.

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere. Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

Prospekt, tegninger, bilder og 3D visualisering og perspektiv som er benyttet i markedsføringen, er kun av illustrativ karakter og definerer ikke størrelse eller det endelige resultat. Det er kun ment som rettleidende illustrasjoner og er ikke målbare. Enkelte illustrasjoner kan vise forhold som ikke samsvarer med leveranse som møblering, fargevalg, dør- og vindusform, bygningsmessige detaljer som for eksempel: fargedetaljer, materialvalg, fellesarealer, blomsterkasser og beplantning.

Opplysninger om innvendige arealstørrelser i salgsoppgaven er hentet fra foreliggende tegninger framlagt av selger/arkitekt.

Endring av leveranse iht kjøpekontrakt dersom det fremgår behov for endringer i prosjekteringsfasen. Det må påberegnes innkassing av teknisk installasjon og nedføring av himling samt installasjon av inspeksjonsluker til innvendige sjakter. Enkelte kabelføringer til kontakter på lyd-/betong-/brannvegger kan bli synlige iht krav.

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

MEGLERPROVISJON

Megler har en fast provisjon per solgte leilighet i prosjektet. Provisjonen betales av selger.

SALG

Etter salgsstart er det faste priser. Usolgte leiligheter selges etter "førstemann til mølla prinsippet".

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud på fritt grunnlag.

Byggherre står fritt til å regulere pris på usolgte enheter.

PROSPEKT ER IKKE KOMPLETT UTEN FØLGENDE VEDLEGG

Prislister

Plantegninger

Utkast til vedtekter for Sameiet Pålsøya Park 4

Utkast til vedtekter for Fellessameiet Pålsøya Park

Bustadsoppføringslova ansees som vedlagt:

<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1997-06-13-43>

Bud / midlertidig kjøpekontrakt

Midlertidig utkast til vedtekter foreligger ved kontraktsinngåelse.

De endelige vil foreligge når byggeprosjektet er ferdig utbygget.



PÅLSØYA PARK

www.palsoyapark.no

Dialog Eiendomsmegling AS
Telefon: 32 20 30 20
palsoya@dialogeiendom.no

UTBYGGER:

Buskerudveien Bolig III AS

PROSJEKTFØLJELSE:

Konsmohus
Konsmo Fabrikker AS

ARKITEKT:

HRTB | AS Arkitekter MNAL

PROFIL OG LAYOUT:

DEON AS

LANDSKAPSARKITEKTER:

Grindaker as