PÅLSØYA PARK

– Idyll i grønne omgivelser

BYGGETRINN 6

INNHOLD

PÅLSØYA PARK 3
BYDELEN 4
VI BYGGER 6
PROSJEKTET 8
FRITID 11
ARKITEKTENS TANKER 12
LEILIGHETENE 14
HUS L 16
HUS M 24
STANDARD 32
TILVALG 34
ROMBESKRIVELSE 37
NÆROMRÅDET 38
GENERELLE OPPLYSNINGER 40
UTOMHUSPLAN 41
FAKTA 42

Pålsøya Park – landlig bynært

På Pålsøya Park bor du idyllisk i fredelige og naturskjønne omgivelser. Boligene har sydvestvendt beliggenhet med 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 utsikt og meget gode solforhold.

NÆRMILJØ

Med beliggenhet mot elva, den idylliske Pålsøya og strandpromenaden, ligger alt til rette for aktiviteter som morgentrim, bading, fisking, 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 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.18 000 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
Byggherrene er Buskerudveien Bolig V AS og Borettslaget Pålsøya Park.
Buskerudveien Bolig V AS, er et selskap i et større konsern innen utleie, forvaltning og utvikling av fast eiendom i Drammen og omegn. Borettslaget Pålsøya Park er stiftet av samme konsern.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.

Vestviken Entreprenør AS står for boligleveransen og garasjekjeller til Pålsøya Park 6.

Prosjektet

Byggetrinn 6 i Pålsøya Park vil bestå av totalt 2 leilighetsbygg på 4 etasjer med inntrukket toppetasje. Nesten alle leilighetene får utsikt mot elven.

Boligblokk L og M har begge 15 leiligheter og har innvendige korridorer med heis direkte til garasje.

De sydvestvendte toppleilighetene er tilbaketrukket med store takterrasser. Øvrige leiligheter har store balkonger. Leilighetene i 1. etasje vil ha markterrasse og uteareal på mark avgrenset med hekk.

Boligblokk L blir organisert som et borettslag, Pålsøya Park borettslag, som også omfatter boligblokkene H og J. Boligblokk M blir organisert som et boligsameie, Sameiet Pålsøya Park 6, sammen med boligblokk K.

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

Under boligblokkbebyggelsen vil det bli bygget en parkeringskjeller med parkeringsplasser og boder. Se nærmere i avsnitt Matrikkel under Fakta nedenfor.

På Pålsøya Park er det planlagt til sammen 220 kvalitetsboliger i parkmessige, grønne og solrike omgivelser.
Byggetrinn 6 er siste del av prosjektet.

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 ivaretatt og at flest mulig kan få nyte 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. Noe gjesteparkering ligger i Søren Paulsen og Adjutant Ankersvei. Summen av dette har til intensjon å sikre et godt uteområde for rekreasjon i stille og grønne omgivelser.

HRTB AS Arkitekter
Grindaker AS Landskapsarkitekter

Leilighetene

Pålsøya Park byggetrinn 6 har moderne leiligheter 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 50 til 101 kvadratmeter (BRA).
Alle får store luftige balkonger.
Privat markterrasse for leilighetene i 1. etasje.

Det vil bli brukt både tre, glass, aluminium og Steni fasadeplater. Balkongene er kledd med beiset trepanel som gir en lun følelse samtidig som det fremstår som en stilig kontrast. De 2 blokkene har 15 boenheter på rekke ned mot elven og har begge grøntarealer. Innkjøring til parkeringsareal er sluset ned Adjutant Ankersvei.

Det vil for byggetrinn 6 bli anordnet midlertidig innkjøring fra Søren Paulsens Vei, på sydsiden av blokk I intill alle 6 blokkene er ferdigbygget. Inngangspartiene til blokk L og M vil bli østvendt.

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.

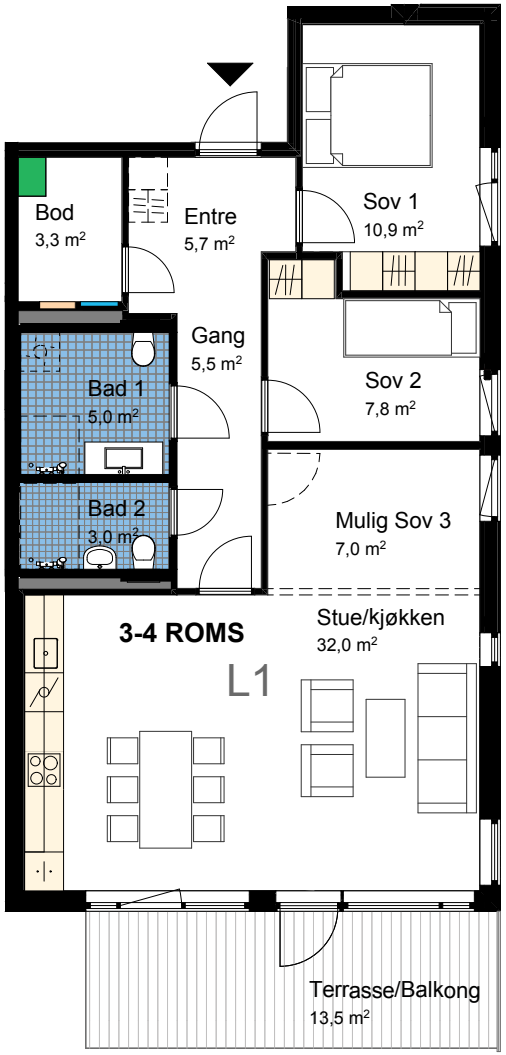
Hver leilighet har eget ventilasjonsanlegg med energieffektiv varmegjenvinning, med komfortabel vannbåren gulvvarme i besøksareal (stue, kjøkken og gang/entre) og elektrisk gulvvarme i baderom. Egen ventilasjon i kjøkken med plasmamade (resirkulering).

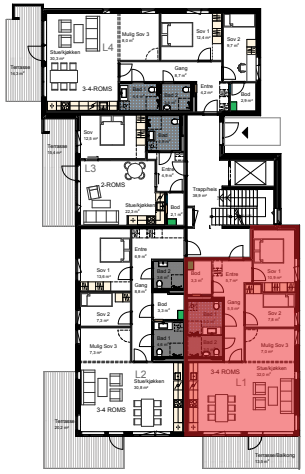
Her kan du flytte inn i en moderne, energieffektiv og lettstelt leilighet, sentralt beliggende – kun et steinkast fra elvebredden. Lave bokostnader, parkeringsplass i p-anlegg, heis opp til ditt leilighetsplan, hvor du kan nyte Pålsøya Parks flotte miljø.

HUS L
HUS M

Leilighet L1

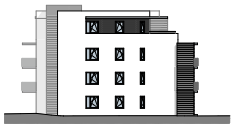
Soverom: 2(3) Etasje: 1-3 BRA-i: 86,1 m² TBA: 13,5 m² (1etg.) TBA: 24 m² (2+3etg.)





Fasade sør

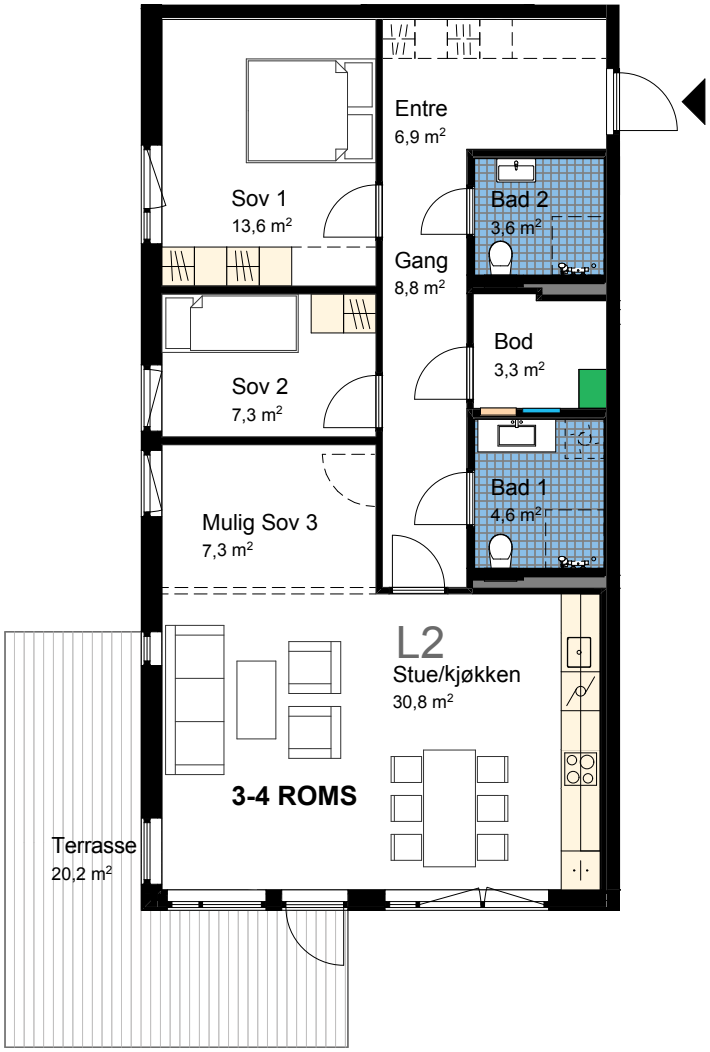
Fasade øst

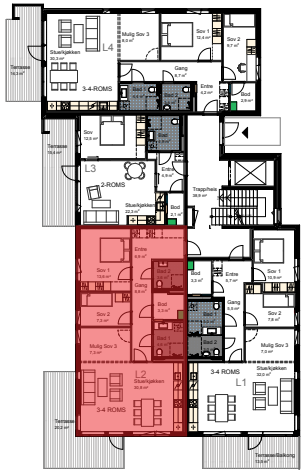

Fasade nord

Fasade vest

Leilighet L2

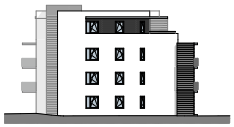
Soverom: 2(3) Etasje:1-3 BRA-i: 92,2 m² TBA: 20,7 m²





Fasade sør

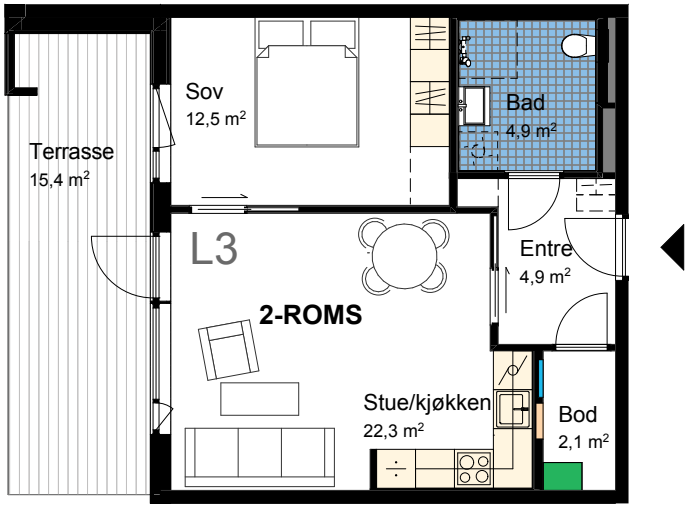
Fasade øst

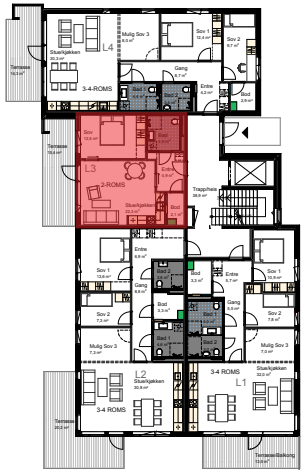

Fasade nord

Fasade vest

Leilighet L3

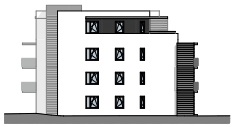
Soverom: 1 | Etasje: 1-3 | BRA-i: 50 m² | TBA: 15,5 m²





Fasade sør

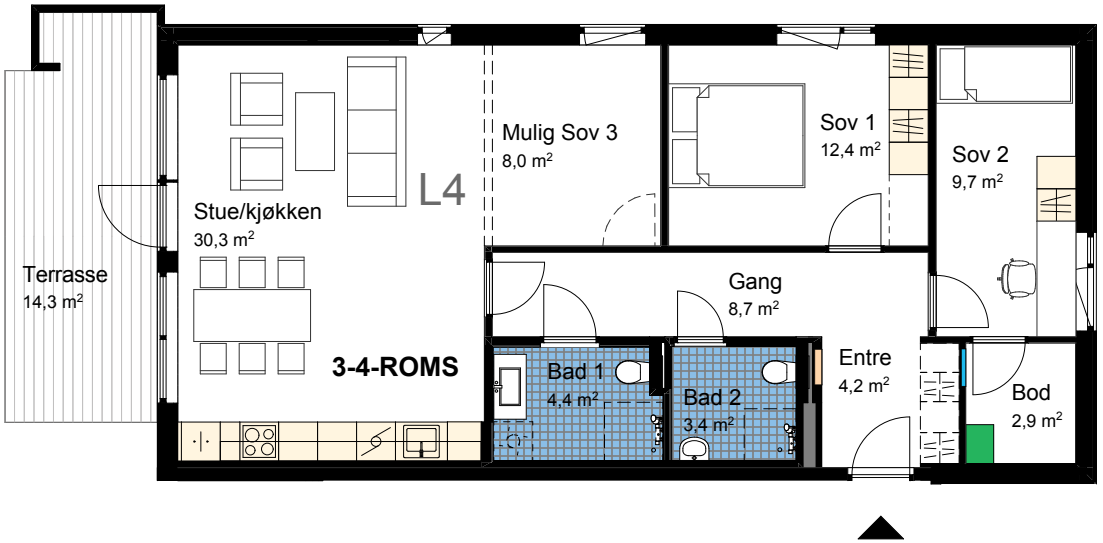
Fasade øst

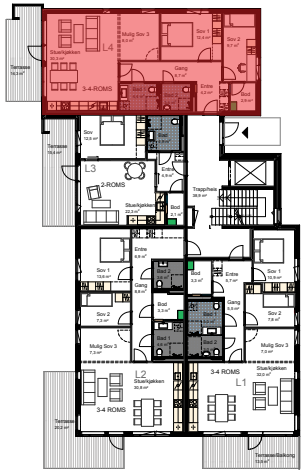

Fasade nord

Fasade vest

Leilighet L4

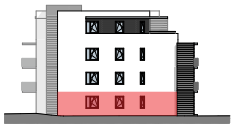
Soverom: 2(3) Etasje:1 BRA-i: 90,1 m² TBA: 14,3 m²





Fasade sør

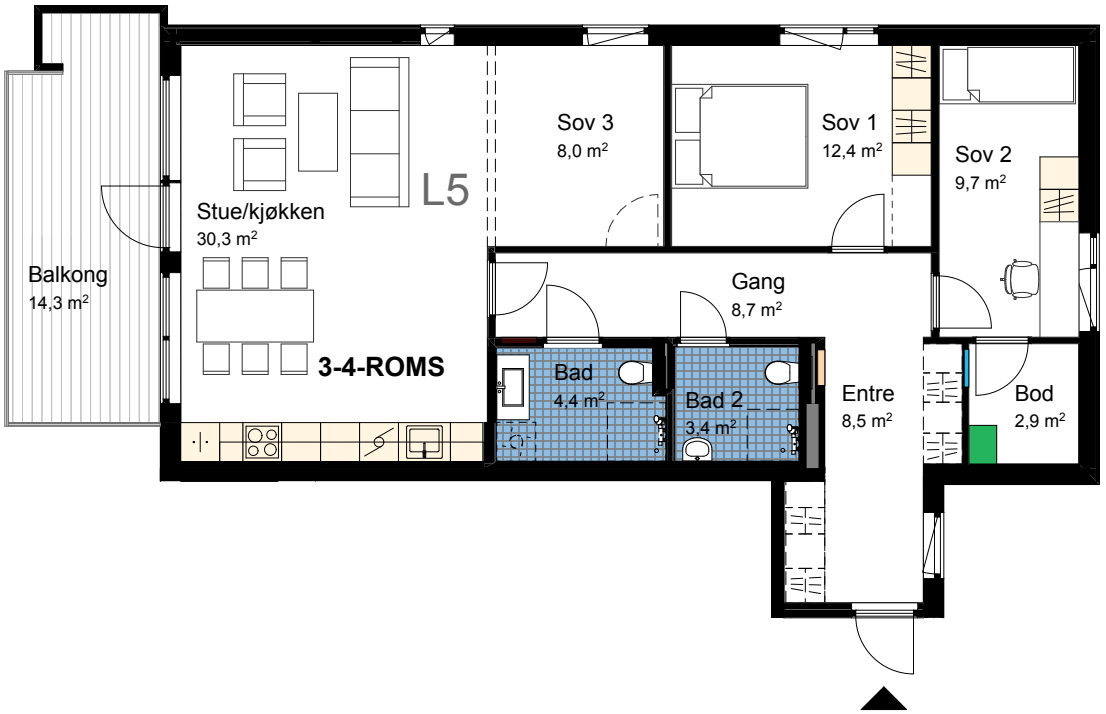
Fasade øst

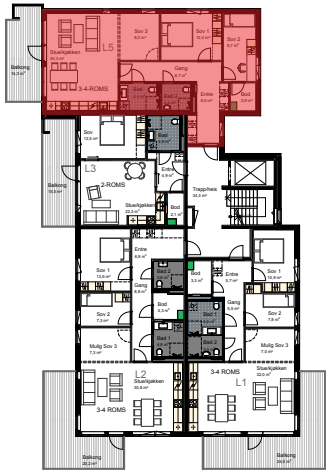

Fasade nord

Fasade vest

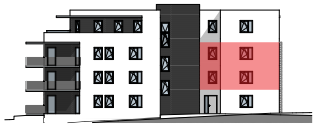
Leilighet L5

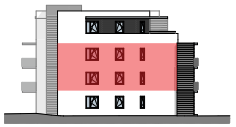
Soverom: 2(3) Etasje: 2-3 BRA-i: 94,4 m² TBA: 14,3 m²





Fasade sør

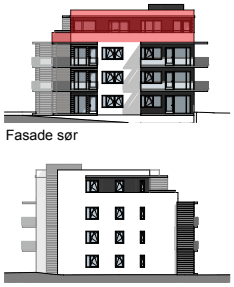

Fasade øst


Fasade nord

Fasade vest

Leilighet L6

Soverom: 3 Etasje: 4 BRA-i: 101,6 m² TBA: 39,9 m²


Fasade sør

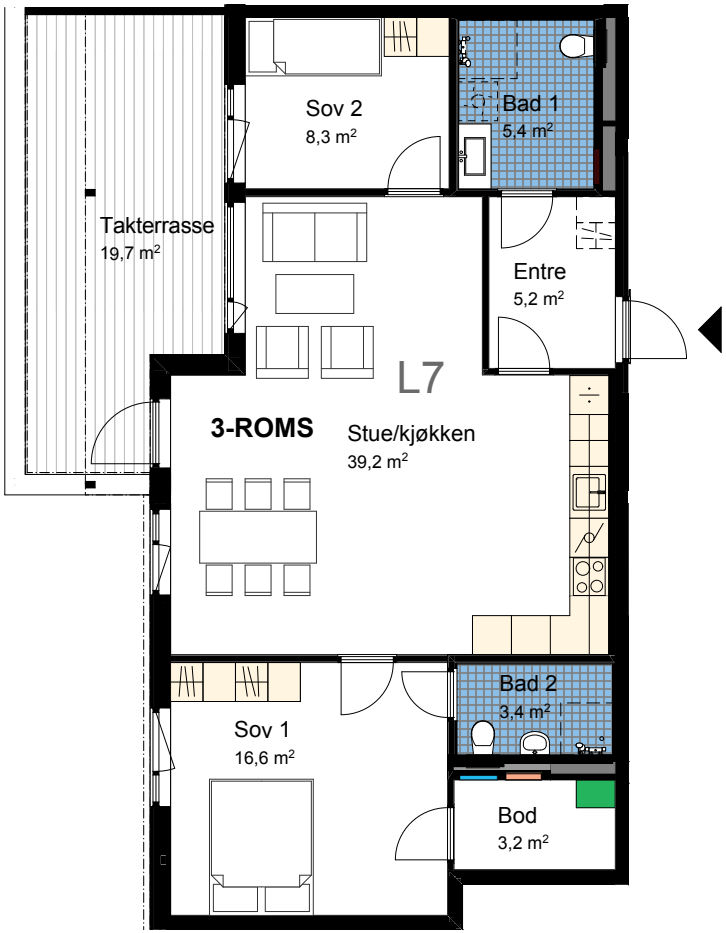
Fasade øst

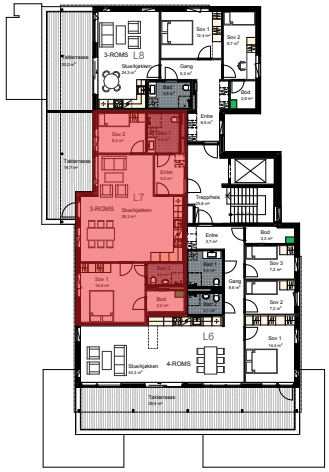
Fasade nord

Fasade vest

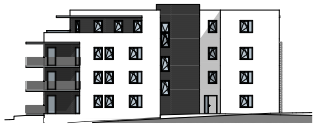
Leilighet L7

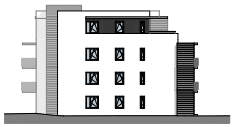
Soverom: 2 Etasje: 4 BRA-i: 86,7 m² TBA: 19,7 m²





Fasade sør

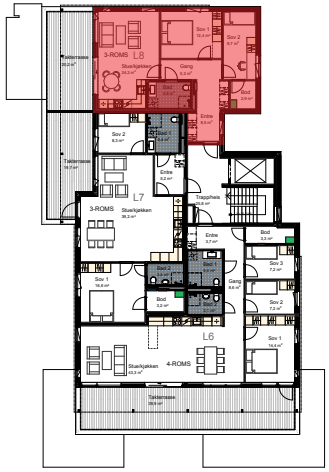

Fasade øst


Fasade nord

Fasade vest

Leilighet L8

Soverom: 2 Etasje:4 BRA-i: 72,2 m² TBA: 20,2 m²



Fasade sør

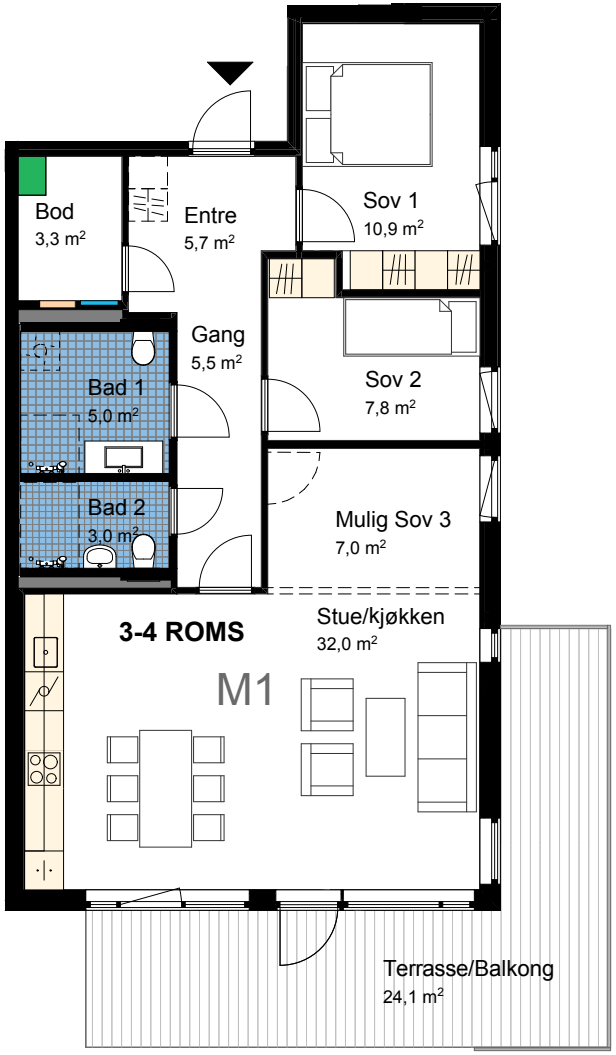
Fasade øst

Fasade nord

Fasade vest

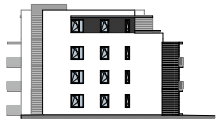
Leilighet M1

Soverom: 2(3) Etasje: 1-3 BRA-i: 86,1 m² TBA: 24,1 m²



Fasade sør

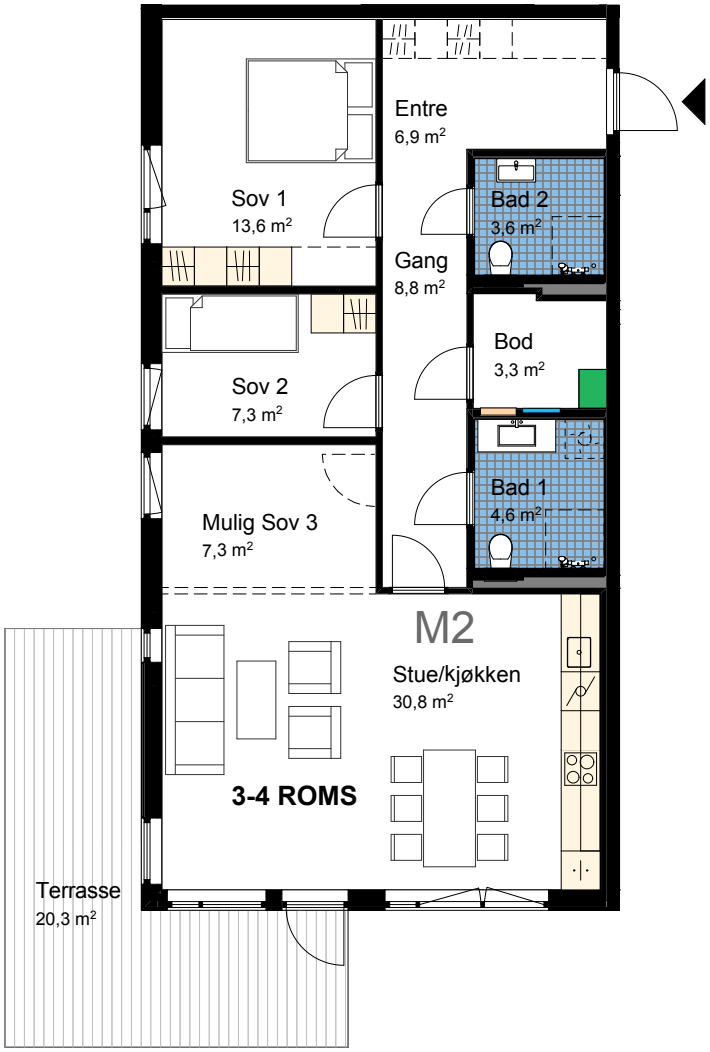
Fasade øst


Fasade nord

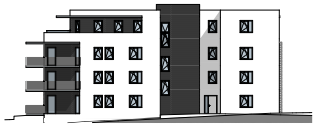
Fasade vest

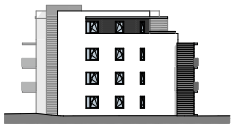
Leilighet M2

Soverom: 2(3) Etasje:1-3 BRA-i: 92,2 m² TBA: 20,3 m²



Fasade sør

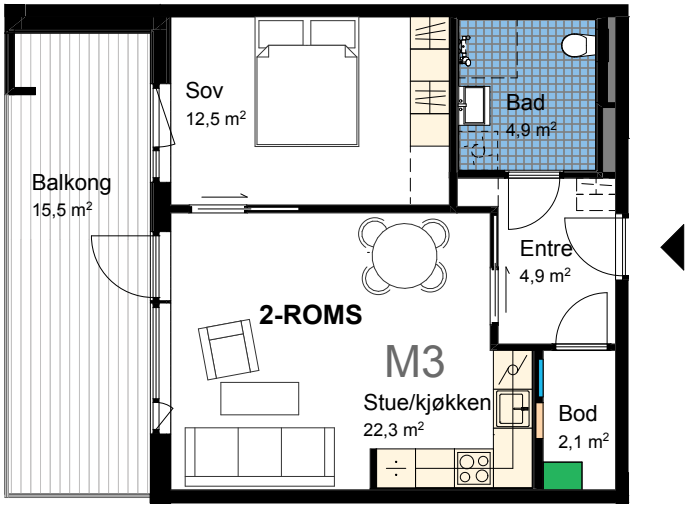

Fasade øst

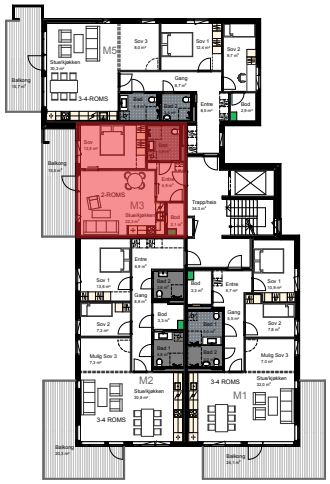

Fasade nord

Fasade vest

Leilighet M3

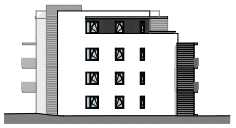
Soverom: 1 Etasje: 1-3 BRA-i: 50 m² TBA: 15,4 m²





Fasade sør

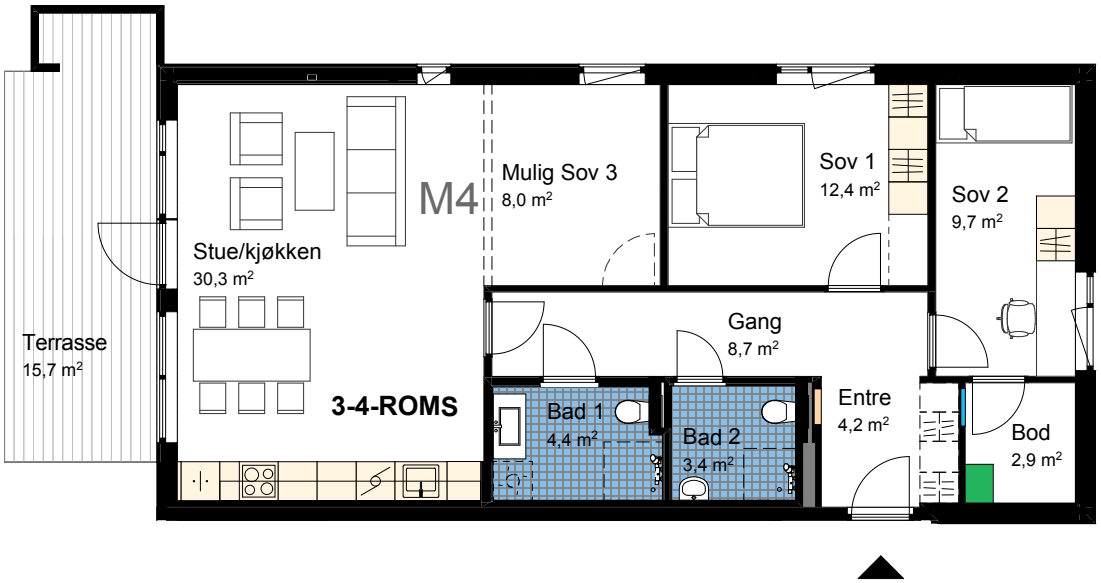
Fasade øst


Fasade nord

Fasade vest

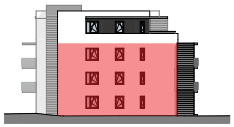
Leilighet M4

Soverom: 2(3) Etasje: 1 BRA-i: 90,1 m² TBA: 15,8 m²



Fasade sør

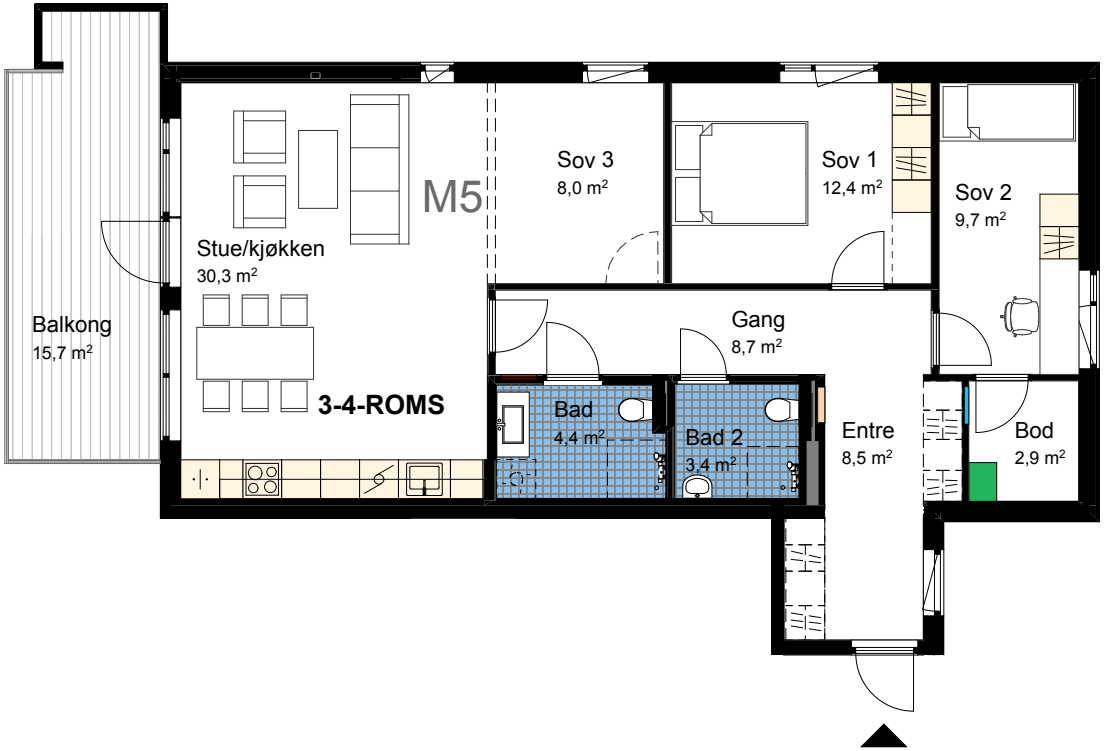
Fasade øst


Fasade nord

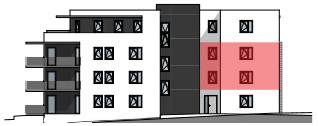
Fasade vest

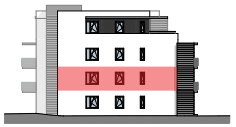
Leilighet M5

Soverom: 2(3) Etasje: 2-3 BRA-i: 94,4 m² TBA: 15,8 m²



Fasade sør

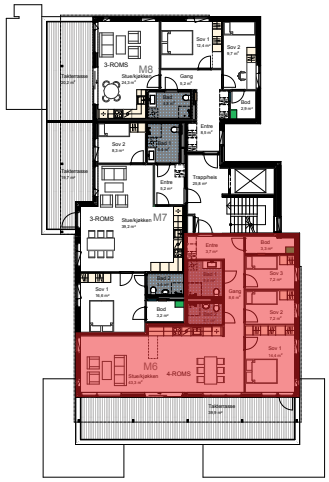

Fasade øst


Fasade nord

Fasade vest

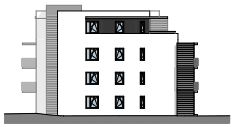
Leilighet M6

Soverom: 3 Etasje:4 BRA-i: 101,6 m² TBA: 39,9 m²



Fasade sør

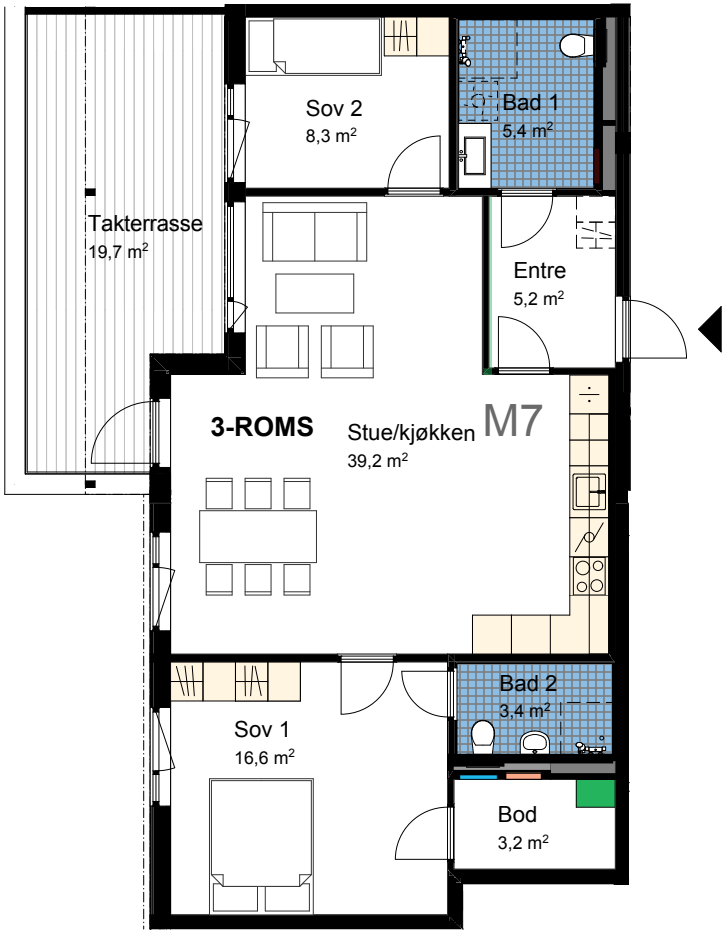
Fasade øst


Fasade nord

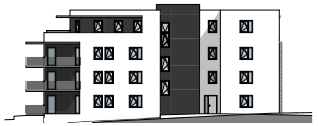
Fasade vest

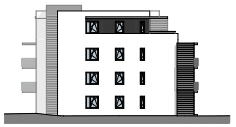
Leilighet M7

Soverom: 2 Etasje: 4 BRA-i: 86,7 m² TBA: 19,8 m²



Fasade sør

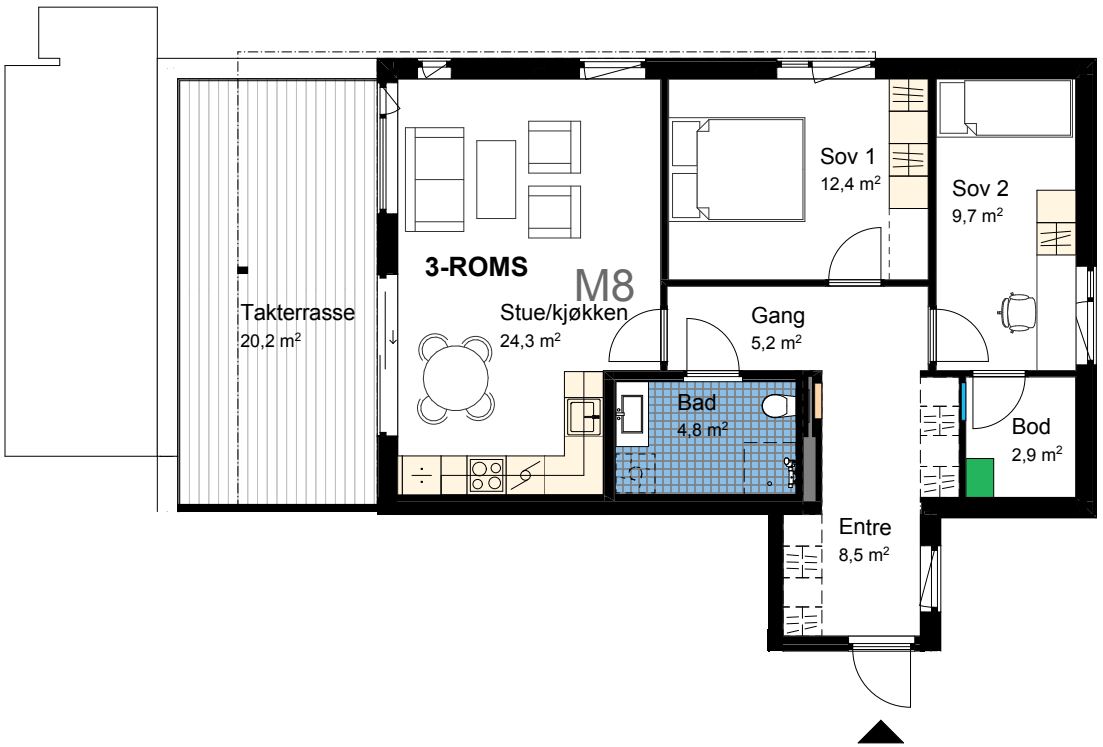

Fasade øst

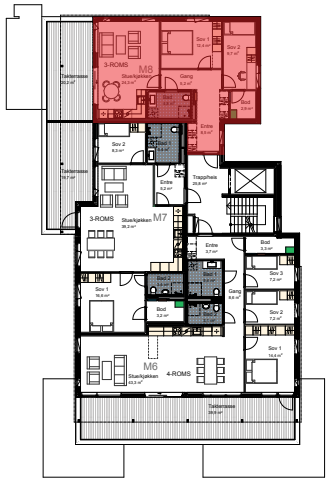

Fasade nord

Fasade vest

Leilighet M8

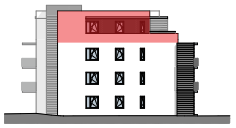
Soverom: 2 Etasje:4 BRA-i: 72,2 m² TBA: 20,2 m²





Fasade sør

Fasade øst


Fasade nord

Fasade vest

Standard

- Norsk kvalitetskjøkken- tilpasset med integrerte hvitevarer og baderomsinnredning fra Sigdal eller tilsvarende.
- Store, luftige, private balkonger eller takterrasser. Markterrasse med trykkimpregnert furu gulv 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 dusjnisje 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. * Noen toppleiligheter vil få parkeringsplass med mulighet for å parkere 2 biler.
- 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, 2 plasser pr. leilighet.
- Egen sportsbod i kjeller.

Se faktaopplysninger vedlagt fra megler for fullstendig forbehold.

STUDIO SIGDAL
Tordenskioldsgate 26, 3044 DRAMMEN

Tlf. 32 88 88 90 E-post: post@studiosigdal-drammen.no

sigdal
www.sigdal.com

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: takhøye overskap, kjøkkenløsning, høyskap for komfyr, annen benkeplate og andre skrog-messige 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.

pierre cardin

Rombeskrivelse BT6, Pålsøya Park:

	Overflater	Elektro	Sanitær	Ventilasjon	Innredning
Gang/Hall	1 stavs hvitpigmentert eikeparkett. Hvitmalt slett gips/betong 0502Y på vegg. Hvitmalt betong i himling. Vannbåren gulvvarme.	Innfelt dimbar LED Down-lights i himling. Dobbel stikk ihht el-plan.	Boligsprinkling. Digital termostatstyring av 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 i himling. Vannbåren gulvvarme.	Canal Digital/Telenor. Fib-er/bredbånd Tv punkt-in-stallasjon 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 i himling. Vannbåren gulvvarme.	Lysarmatur over vask, komfyrvakt ihht el-plan. Stikk v/ tak for lys. Hvitevarer medfølger.	Kjøkkenbatteri m/ avsteng til oppvask. Digital termostatstyring gulvvarme.	Kjøkken med hvit volumhette. Balansert ventilasjon. Egen plasmamade (resirkulering)	Sigdal Scala kjøkkenløsning, hvit ihht tegning. Det leveres Integrerte hvitevarer, oppvaskmaskin,Kjøle-skap, og komfyr med topp.
Sov 1,2*,(3*)	1 stavs hvitpigmentert eikeparkett. Hvitmalt slett gips/betong 0502Y i himling og vegg.	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 dusjnisje) 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-varmek-abel.	Vegghengt WC, Servantbatteri. Dus-jvegg i klart herdet glass.	Avtrekksventilasjon. Inspeksjonsluke i hvitlakkert stål.	Sigdal Lilje innredning hvit slett ihht tegning.
BAD 2	Grå gulvflis 30x30cm (5x5 cm i dusjnisje) Hvit halvblank 20x40 cm flis på vegg. Hvitmalt slett gips 0502Y i nedforet himling. El- gulvvarme.			Avtrekksventilasjon.	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.		Varmegjenvinnings-anlegg for balansert ventilasjon (plassering).	
Bod i p-anlegg	Støpt gulv med støvbundet brettskuret overflate. Vegg/ himling: Støvbundet be-tongoverflater. 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	Impregnert tregulv. Hvitmalt kledning i takutstikk. Balkongrekker i alu.spiler kombinert med herdet klart glass* *(Hekkbeplanter 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. Ligosenteret
2. Åssiden Videregående skole
3. Kjøsterud Ungdomskole
4. Åssiden Barneskole
5. Berskaug Idrettsplass
6. Berskaug Idrettshall
7. Post i butikk (REMA 1000)
8. Åssiden elvepark
9. Muusøya brygge
10. Gulskogen Senter
11. Gulskogen Stasjon
12. Gulskogen Gård

Drammen Skisenter
Drammen Sentrum 2,5km
Rosenkrantzgata
Betzy Kjelsbergs vei
Bråtan
Ingeniør Rybergsgate
Vårveien
Store Landfall Øvre
Stjerneveien Øvre
Hans Hansens vei
Buskerudveien
Hotvetveien vest
Hotvetveien
Øvre Eikervei
Syretårnet
Rødgata
Baker Thoens alle
Sundlandveien
Professor Smiths alle
Skogliveien
Langesøya
Pålsøya
PÅLSØYA PARK
Sølfastøya
Landfalløya
Pukerud
KIWI mini pris
REMA 1000
SATS
Family
MENY
EXTRA
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12

Generelle opplysninger Pålsøya 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
3 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*. Hovedinngangangsdør leveres med finert eik i overflaten.

FIBER
Inngått avtale med Canal Digital/Telenor som tilrettelegges for fiber/bredbånd på vegne av sameie og borettslaget. 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, ubehandlede 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. 1stk.portåpner pr. boenhet. 1 stk. parkeringsplass for hver boenhet i p-anlegg. Noen toppleiligheter får en parkeringsplass med mulighet for oppstilling av 2 biler (2 biler etter hverandre).

BOD
Det leveres en stålgitret bod til hver leilighet i kjeller under bolig. Noen vegger i boder kan være av betong eller kledd med gipsplater.

POSTKASSER
Hver boenhet har postkasse ved felles inngangsparti.

FASADER OG FELLESAREALER
Steni fasadeplater (el. tilsvarende) i kombinasjon med liggende beiset 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. Hvitmalt trekledning i himling.

INNREDNING OG TILVALG
Kjøkken leveres med Sigdal Scala hvit ihht. tegning for standardleveranse, eller tilsvarende. Bad leveres som Sigdal Lilje med skuffer og heldekkende servant eller tilsvarende. Garderobeskap med slagdører, hvit slett overflate. Etter nærmere avtale kan tilvalg på kjøkken og innredning bad/garderobe foretas med Sigdalkjøkken avd. Drammen. Integrete hvitevarer leveres 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 inspeksjonsluker til innvendig sjakter.

Se faktaopplysninger vedlagt fra megler for fullstendig forbehold.

Utomhusplanen viser byggetrinn 6, som er uthevet, samt det øvrige planlagte området, som er rastrert.

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 220 boliger fordelt på 6 sameier og 1 borettslag. Det skal fradeles parseller fra denne eiendommen etter hvert som sameiene/borettslaget bygges ut. Hvert sameie/ borettslag vil få sitt eget bruksnummer (sin egen eiendom/ matrikkelenhet) som vil omfatte bygningsmassen i sameiet og nødvendig fellesarealer til bruk for alle seksjonseierne i sameiet og andelseierne i borettslaget, samt private utearealer til bruk for de respektive seksjonseiere /andelseiere.

Under boligblokkbebyggelsen vil det bli bygget en parkeringskjeller som strekker seg under flere overflateeiendommer inneholdende parkeringsplasser og boder. Denne eiendommen vil bli organisert som en egen volumeiendom – anleggseiendom – som vil bli seksjonert og utgjøre et eget eierseksjonssameie

Bruksnummer for eiendommene vil bli tildelt i forbindelse med fradelinger. Borettslaget vil få et eget bruksnummer. 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 anleggseiendoms parkering. Det vil bli etablert vedtekter for hvert eierseksjonssameie og borettslag.

Samtlige boligsameier og borettslaget vil få eierskap i felles utearealer på utbyggingsområdet beliggende rundt og mellom de respektive eiendommene som utgjør de forskjellige eierseksjonssameiene og boretslaget. «Felleseiendommen» som omfatter adkomstveier, parkeringsplasser mv, vil få 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.

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.

Det følger 2 sykkelparkeringer i garasjeanlegg til hver leilighet. Det vil bli etablert felles vaskeplass for bil i garasjeanlegget tilhørende byggetrinn 4,5 og 6.
Adkomst til boenhetene vil ved ferdigstillelse være via Søren Paulsens Vei inntil videre utbygging på østsiden av byggetrinn 6 er ferdig utviklet. Fremtidig adkomstvei direkte fra Buskerudveien er etablert med egen adresse, Adjutant Ankersvei.

SELGER
Buskerudveien Bolig V AS og Borettslaget Pålsøya Park AS.

BOLIGLEVERANDØR / PROSJEKTLEDELSE
Konsmo Fabrikker AS har ansvar for prosjektledelsen. Vestviken Entreprenør AS står for boligleveransen av Pålsøya Park 6 i totalentreprise.

FELLESUTGIFTER
Størrelsen på fellesutgiftene er ikke fastsatt, men stipulerte fellesutgifter skal dekke sameiets/ borettslagets ordinære driftsutgifter. Hvor store kostnadene blir vil avhenge av hvor mange ytelser sameiet/ borettslaget rekvirerer. Erfaringsmessig vil dette beløpe seg til ca. kr. 60,- 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.

I borettslaget er kjøpesummen fordelt på innskudd og andel av fellesgjelden. Felleskostnadene i borettslaget vil i tillegg til ovennevnte kostnader inneholde kapitalkostnader. Kapitalkostnadene vil være påvirket av de til enhver tid gjeldende lånebetingelsene. For de første 5 årene er det avdragsfrihet. Når perioden for avdrag begynner må økte kapitalkostnader påregnes.

Se forøvrig tilleggsinformasjon i prisliste.

Borettslaget har inngått avtale om IN-ordning, dvs at det er mulighet for individuell nedbetaling av deler eller hele andel av fellesgjelden. Ved innfrielse av andel fellesgjeld vil felleskostnadene reduseres. Innbetaling kan foretas ved forfall på lånet etter egen avtale.

SIKRINGSORDNING
Borettslaget er tilknyttet en sikringsordning som gir en sikkerhet for manglende innbetaling av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er: Skadeforsikringsselskapet Borettslagene Sikringsordning AS. Sikringsordningen fornyes automatisk frem til avtalen sies opp av en av partene, med oppsigelsestid på 1 mnd.

RENTER
Den som eier innestående på klientkonto godskrives rentene. Kjøper godskrives likevel ikke renter når disse utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr.

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

ENERGI
Alle leilighetene i Pålsøya Park byggetrinn 6, oppføres etter TEK 17. Det blir installert balansert ventilasjon med minimum 80% varmegjenvinning. Leilighetene vil ha minimum 60% andel fornybar energi til romoppvarming og varmtvann ved egen energisentral for hele Pålsøya 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 SELVEIER
Dokumentavgift til staten: 2,5 % av andel av tomteverdien som er beregnet til kr. 12000,- pr. kvm. BRA pr. leilighet. Eksempel: 100 kvm. BRA gir kr. 1.200.000,- som beregningsgrunnlag, som vil bety kr. 30.000,- i dokumentavgift.
Tinglysning av skjøte er kr. 500,-
Tinglysning pantedokument kr. 500,-
Attestgebyr for pr pantedokument / skjøte kr. 250,-
Likviditet sameiet/startkapital kr. 5000,-

OMKOSTNINGER BORETTSLAG
Gebyret for tinglysning av pantedokument kr. 500,-
Gebyr for tinglysning hjemmelsovergang kr. 500,-
Attestgebyr pr pantedokument / hjemmelsovergang kr 250,-
Andelskapital borettslaget kr. 5000,-
Det beregnes ikke dokumentavgift ved salg av leiligheter i borettslag.

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. Rentene på innbetalt kjøpesum tilfaller kjøper fram til skjøtet er tinglyst.

SALG SKJER IHHT BESTEMMELSENE I BUSTADOPPOPPFØRINGSLOVA.
Pålsøya 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 bustadoppføringlova, 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 lov om burettslag for borettslaget 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 prisliste angis BRA-i og BRA-e.

SAMEIET /BORETTSLAGET
Utkast til vedtekter for Sameiet Pålsøya Park 6 og Pålsøya Park Borettslag, Sameiet Pålsøya Parkering 2 og Fellessameiet Pålsøya Park er vedlegg til kontrakten.

Seksjonseierne, og andelseiere er forpliktet til å rette seg etter sameiets, borettslagets, felles-sameiets- og parkeringssameiets vedtekter og vedtak fattet av generalforsamling eller årsmøte og styre. All opptreden må skje aktsomt og i henhold til normer for godt naboskap. Alle styremedlemmene i boligsameiene /borettslaget kan velges til, og kan motta verv i Fellessameiet. Det samme gjelder i Sameiet Pålsøya Parkering 2 for så vidt gjelder styremedlemmene i Sameiet Pålsøya Park 6 og Pålsøya Park Borettslag. Representanten utpekes/nomineres av sameiet blant styremedlemmene i de respektive sameiene/ borettslaget. Representanten er ikke pliktig til å ta gjenvalg i påfølgende periode.

FYSISK BRUK AV FELLESEIENDOMMEN
Felleseiendommen kan benyttes av seksjonseierne og andelseierne til adkomst, som uteplass og som rekreasjonsområde. Utover dette har ingen rett til å begrense de andre eiernes bruk av de deler av Felleseiendommen som ligger rundt deres eierseksjonssameie/ borettslag eller andre steder. Fellessameiet kan utarbeide ordensregler for bruk av Felleseiendommen, herunder bruk av felles parkeringsplasser.

GARASJEPLASS
Det medfølger en garasjeplass 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.

Noen toppleiligheter vil bli tildelt parkeringsplasser med mulighet for oppstilling av 2 biler (2 biler etter hverandre).

BODER
Det medfølger en stålgitret bod for hver boligenhet i garasjeanlegget. Se prisliste.

SYKKELPARKERING
Det medfølger 2 sykkelparkeringer til hver boligenhet. Det er også gjort plass til noen transport-sykler.

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 (2 punkter i hver leilighet). Canal Digital/Telenor er valgt som fiber-/bredbånds-leverandør. Kjøper må selv kontakte leverandøren etter overlevering for avtaleetablering.

FORRETNINGSFØRER
Vi har valgt NBBO som forretningsfører.

FORSIKRING
Bygg og eiendom vil være forsikret av utbygger frem til overtagelse.
Deretter tegnes fullverdiforsikring gjennom eierseksjonssameiet / borettslaget. Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring fra overtagelsesdato.

REGULERING
Tomten er regulert til boligformål og det er gitt 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 Pålsøya.

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 Pålsøya 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. Fremtidig drift av sentralen er ikke fastsatt. Sameiene og borettslaget ihht vedtekter kan overta driftsansvaret eller videre fortsette med et eksternt selskap.

PRISER / AREALER
Leilighetsprisene og arealer fremgår av vedlagte prisliste. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisen på usolgte leiligheter.

INNFLYTTING
Stipulert ferdigstillelse/innflytning, forutsatt igangsettelse 1. kvartal 2025:
Hus L: 1. kvartal 2026
Hus M: 3. kvartal 2025

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 ihht. 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 ihht. eget oppsett og gjeldende leverandøravtaler. Kundeveileder 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 overskjøtet til kommunen, som har overtatt drift og vedlikehold. Nedenfor bebyggelse for BT 3 er det etablert en balløkke/lekeplass til fellersareal for Pålsøya Park.

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 30.000,- 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 1 kvartal 2025.
At igangsettelstillatelse blir gitt fra Drammen kommune på prospekttegninger før byggesstart.
Dersom kjøper ikke har mottatt bekreftelse fra selger om at igangsetting av bygging skal skje innen 01.03.2025 , står partene fri fra inngått kjøpetilbud/midlertidig kjøpekontrakt.

Midlertidig adkomstvei til eiendommene i Adjutant Ankervei 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

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 prisliste med arealer og plantegninger/prospekt. I slike tilfeller er det alltid byggebeskrivelse og prisliste med arealer som er retningsgivende.

Dersom det er avvik mellom prospekt, internettsider, prisliste med arealer og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen og prisliste 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 rettledende 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 ihht kjøpekontrakt dersom det fremgår behov for endringer i prosjekteringsfasen. Det må påberegnes innkassing av teknisk installasjon og nedforing av himling samt installasjon av inspeksjonsluker til innvendige sjakter. Enkelte kabelføringer til kontakter på lyd-/betong-/brannvegger kan bli synlige ihht 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
Prisliste
Plantegninger
Utkast til vedtekter for Sameiet Pålsøya Park 6 og Pålsøya Park borettslag.
Utkast til vedtekter for Fellessameiet Pålsøya Park
Utkast til vedtekter for Sameie Pålsøya Park Parkering 2.
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.

Sameiet/borettslaget inngår som en del av den planlagte utbyggingen på gnr. 117, bnr. 149 og fradelte parseller fra denne i Drammen kommune. Prosjektet består av flere byggetrinn. Utbygger står fritt til å forestå utbyggingen slik han måtte ønske og i den takt han måtte ønske herunder å stanse utbyggingen etter hvert byggetrinn. Utbygger kan ved senere anledning sette i gang bygging. Sameiet/borettslaget er inneforstått med at utbyggingen kan medføre ulemper for Sameiet/borettslaget og seksjonseierne/andelseierne og kan ikke protestere på formelle varsler.

I byggetiden gjelder følgende bestemmelser som er tatt inn i vedtektene:

- Utbygger har rett til å benytte fellesarealet på eiendommen til sin anleggsvirksomhet til adkomst, lager- og riggplass og andre behov som utbygger finner tjenlig i forbindelse med gjennomføringen av byggeprosjektet. Dette innebærer også retten til alene å ta beslutninger om disponering av eiendommen i byggeperioden, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendige.
- Sameiet/borettslaget og seksjonseierne/andelseierne er kjent med og aksepterer at det i byggeprosessen for kommende byggetrinn vil foregå byggearbeider som vil kunne medføre ulemper i form av støy, støv, anleggstrafikk mv., og kan ikke kreve noen form for økonomisk kompensasjon for slike ulemper av utbygger.
- Dersom utbygger overlater den videre gjennomføringen av utbyggingsprosjektet til andre, trer vedkommende inn i utbygger sine rettigheter og forpliktelser etter disse vedtekter.
- Sameiet/borettslaget og seksjonseierne/andelseierne er også ellers forpliktet til i utbyggingsfasen å yte nødvendig medvirkning til en helhetlig utbygging av alle byggetrinn i tråd med utbyggers planer.

Visningsleilighet H1-1

PÅLSØYA PARK

www.palsoyapark.no

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

UTBYGGER:
Buskerudveien Bolig V AS

PROSJEKTLEDELSE:
Konsmo Fabrikker AS

ARKITEKT:
HRTB | AS Arkitekter MNAL

PROFIL OG LAYOUT:
DEON AS

LANDSKAPSARKITEKTER:
Grindaker as