



**Peter  
Kolstads vei**

# INNHOOLD



PETER KOLSTADS VEI .....	3
BYDELEN.....	4
VI BYGGER .....	7
PROSJEKTET .....	8
REKKEHUSENE .....	11
STANDARD .....	16
TILVALG .....	18
ROMBESKRIVELSE .....	19
NÆROMRÅDET .....	20
GENERELLE OPPLYSNINGER.....	22
UTOMHUSPLAN .....	23
FAKTA.....	24

# Peter Kolstads vei - landlig bynært

I Peter Kolstads vei bor du lunt i solhellinga i attraktivt, barnevennlig boligområde. Rekkehusene har sydvestvendt, solrik beliggenhet sentralt på Åssiden. Alle ligger på en liten høyde og har fin utsikt.

Gangavstand til barnehager, Aronsløkka barneskole og Kjøsterud ungdomskole på trygg skolevei. Nærbutikk, apotek, treningssenter, frisør, bussholdeplass og idrettsanlegg ligger bare noen hundre meter unna.

Kort vei også til marka med flott turterreng med lysløype og velutbygget alpinanlegg (skimore.no). I alpinanlegget er det et av Norges aller beste downhill-anlegg for de som liker tøffe utfordringer på sykkesetet. I anlegget er det også etablert en klatrepark. Lysløypen er inngangen til magiske Kjøsterudjuvet med fossefall, bratte fjellsider og trolsk natur. På toppen av juvet kan du bade i Gamledammen eller ta turen videre innover Finnemarka på merkede stier eller oppkjørte skiløyper om vinteren.

# Bydelen

Åssiden er den mest folkerike bydelen i Drammen med ca.18 000 innbyggere. Fra prosjektet er det gangavstand til flere mat-butikker, 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

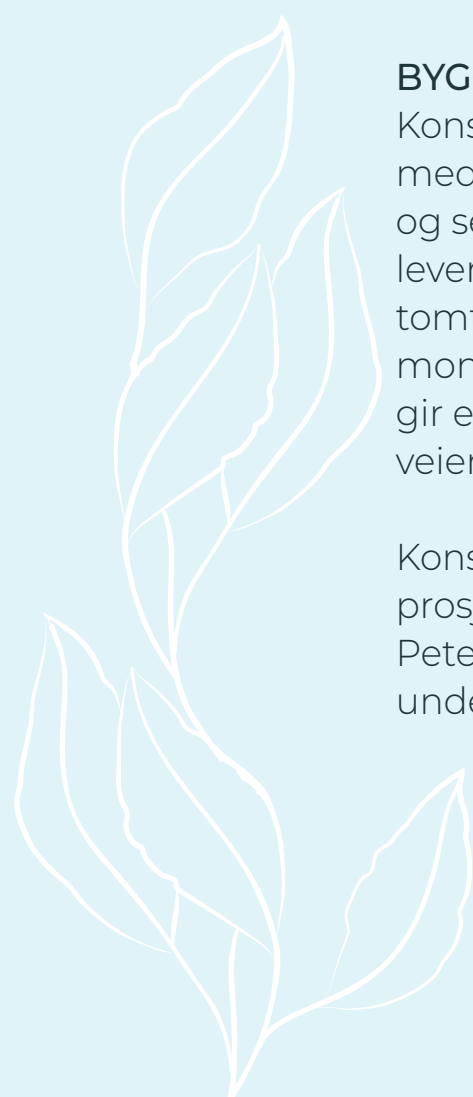
et av Norges aller beste downhill anlegg for de som liker tøffe utfordringer på sykkelsetet. Den lyssatte «800 meteren» benyttes både av aktive joggere og av de som bare ønsker en spasertur i åsen. Lysløyen er inngangen til magiske Kjøsterudjuvet med fossefall, bratte fjellsider og trolsk natur. På toppen 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**

Konsmo Fabrikker er en sørlandsbedrift med god lokal forankring som både utvikler og selger egne prosjekter, så vel som å levere komplette byggesett til andres tomt og prosjekter. Byggesettene leveres monteringsklare fra fabrikk i Konsmo. Dette gir en rask og effektiv prosess for kundene, på veien til sin nye drømmebolig.

Konsmo Fabrikker AS har ansvar for både prosjektledelsen og boligleveransen i Peter Kolstads vei, i samarbeid med lokale underentreprenører

# Prosjektet

Peter Kolstads vei er en totalentreprise som prosjekteres og bygges av Konsmo Fabrikker AS. Arkitektur og regulering er utarbeidet i samarbeid med sivilarkitekt Kikkan Landstad i HRTB AS

Prosjektet består av 4 stk rekkehus, samt tilhørende carporter med en parkeringsplass til hver bolig. I tillegg vil det etableres ytterligere 12 parkeringsplasser for andre beboere i Peter Kolstads vei og en gjesteparkeringsplass tilhørende sameiet. Det vil også bli bygget en tursti i framkant av boligene i tillegg til lekeplass. Dette vil gi husene grønne og trivelige omgivelser. Mot Bolstadveien vil det settes opp en støyvegg

Boligene oppføres i to etasjer der deler av underetasjen vil bli bygget i betong. Øvrige yttervegger oppføres i tre og kles i henhold til prosjekterte fasadetegninger.

Hver bolig får to utvendige sportsboder, èn i forbindelse med inngangsparti mot Peter Kolstads vei, samt èn bod mot syd i underetasjen. Denne er plassert under store og flotte terrasser som derav tekkes og gir tett tak over treplattung på bakkeplan. Terrasser utføres som tremmegulv av impregnerte terrassebord.





# Rekkehusene

Peter Kolstads vei blir et moderne rekkehus med gjennomtenkte planløsninger. Her er det romslige balkonger, effektiv arealutnyttelse og store vindusflater. Alle fire enheter får egen parkering i carport, med mulighet for el-bil lader på felles parkeringsanlegg nedenfor huset.

Du kan velge mellom 4 leiligheter med BRA på rundt 110m<sup>2</sup> (se egne plantegninger for nøyaktig). Alle får store, luftige balkonger. Det blir også levert markterrasse 1.etg til hver enhet.

Bygget vil få trefasader, med levegger og bodvegger i kontrastfarge som vil gi en lun følelse, samtidig som det løfter byggets helhetsinntrykk. På balkonger i 2.etg vil få

rekkverk i glass og stål, med innslag av spiler, noe som gir et stilig og moderne uttrykk

Rekkehusene får takhøyde på 2,6m i stue og kjøkken, som gir god og luftig romfølelse. Lokale nedforinger for tekniske anlegg og downlights må påregnes.

Hver leilighet får eget ventilasjonsanlegg med energieffektiv varmegjenvinning. Oppvarming med peisovn, panelovner og varmekabler (iht. romskjema). Eget avtrekk fra kjøkkenvifte føres opp over tak.

Her kan du flytte inn i en moderne og lettstelt leilighet, sentralt beliggende - på Åssiden.

# PETER KOLSTAD VEI 57



Soverom: 3

BRA-i: 105,3 m<sup>2</sup>

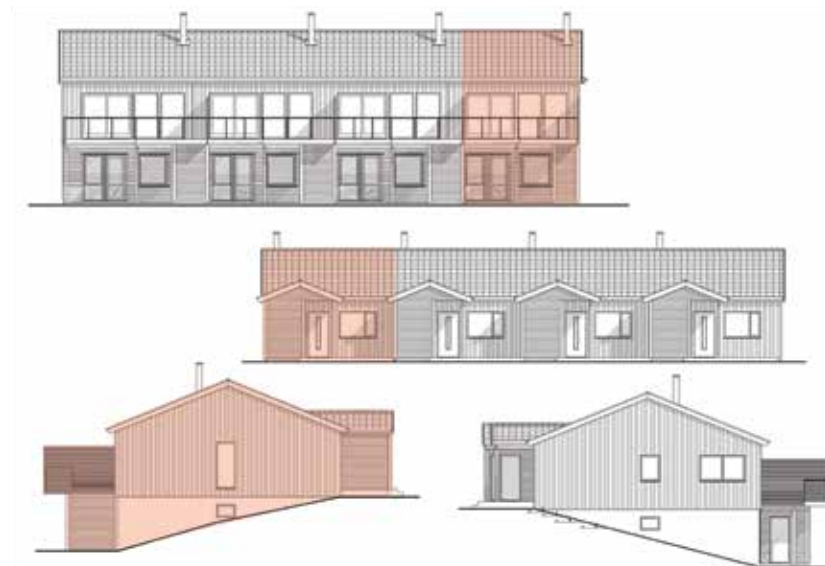
BRA-e: 4,8 m<sup>2</sup>

TBA: 13,4 m<sup>2</sup>

1. etasje



Under etasje



Fasade øst

Fasade vest

*Vi tar forbehold om at små avvik fra illustrasjoner kan forekomme ifm detaljprosjektering.*

# PETER KOLSTAD VEI 59



Soverom: 1

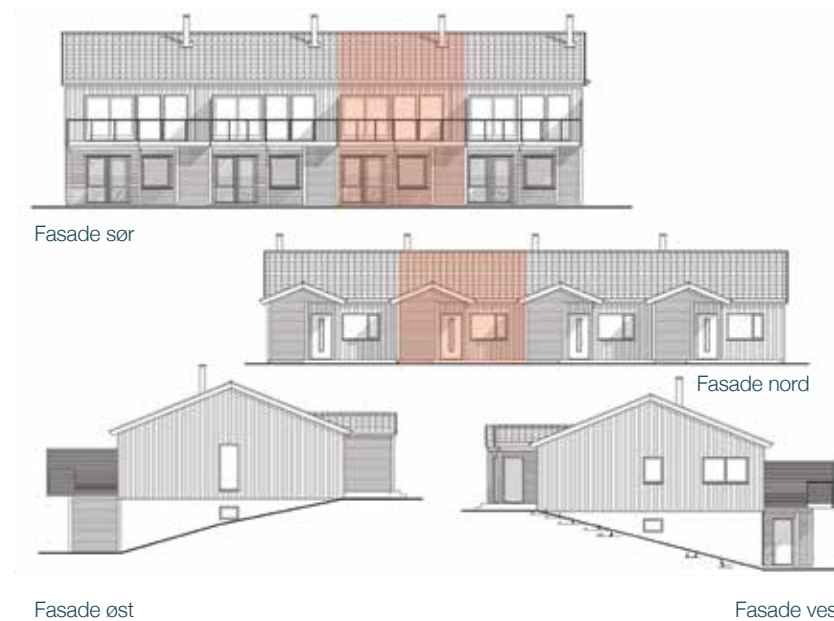
BRA-i: 107,3 m<sup>2</sup>

BRA-e: 5,1 m<sup>2</sup>

TBA: 14,6 m<sup>2</sup>

1. etasje

Under etasje



*Vi tar forbehold om at små avvik fra illustrasjoner kan forekomme ifm detaljprosjektering.*

# PETER KOLSTAD VEI 61



Soverom: 3

BRA-i: 107,3 m<sup>2</sup>

BRA-e: 5,1 m<sup>2</sup>

TBA: 14,6 m<sup>2</sup>

1. etasje



Under etasje



*Vi tar forbehold om at små avvik fra illustrasjoner kan forekomme ifm detaljprosjektering.*

# PETER KOLSTAD VEI 63



Soverom: 3

BRA-i: 106 m<sup>2</sup>

BRA-e: 5,1 m<sup>2</sup>

TBA: 15,9 m<sup>2</sup>

1. etasje



Under etasje



*Vi tar forbehold om at små avvik fra illustrasjoner kan forekomme ifm detaljprosjektering.*

# Standard



- Kjøkkenen av typen Vidde med integrerte hvitevarer, levert av Sigdal
- Stor og luftig tett balkong til hver bolig, terrassedekke av trykkimpregnerte bord
- Varmekabler i gulv på bad, vaskerom, WC og medierom
- Peisovn med pipe
- Parkett: Lys 1-stavs 11 mm Havwoods HW2130 Allevard Eik
- Vegghengt toaletter (2 i hver bolig)
- Fliser på vegg og gulv på bad.  
WC får Fiboplater på vegg, fliser på gulv med sluk
- Dimbar downlights på bad og medierom.  
Lyspunkt i entre
- Innvendig listverk langs tak og rundt vinduer i farge S-0502Y. Gulvlister leveres tilpasset gulv
- 1 stk biloppstillingsplass i carport pr bolig, og 1 stk felles handicapplass for sameiet
- Garderober, hvite leveres ihht til tegninger. Innredning i bad, hvit med benkeplate og skuffer levert fra Sigdal.
- Vinduer og balkongdør med 3lags isolerglass, aluminumskledd utvendig.

*Se faktaopplysninger vedlagt fra megler for fullstendig forbehold.*



## Studio Sigdal Drammen

*Er valg som leverandør av innredning til kjøkken  
og bad.*

*Forhandler av Sigdal kjøkken med stor utstilling  
av kjøkken, bad og garderobe.*

*Her kan du avtale møte for tilvalg med personlig  
tilpasninger av modell, farge eller løsninger innen  
for 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

**sigdal**

STUDIO SIGDAL DRAMMEN

# 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 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.

## **BYGG:**

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

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.

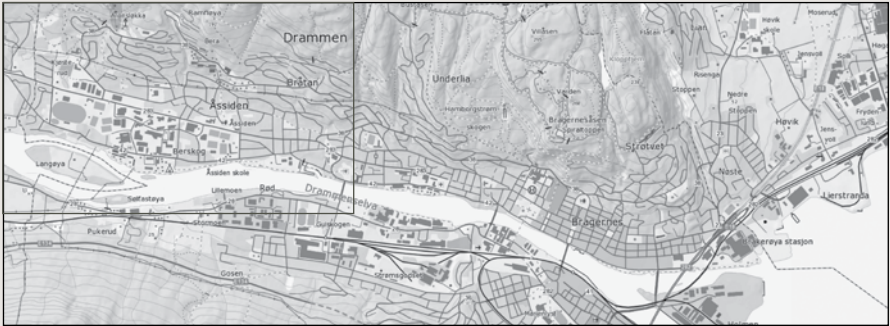
*Mer informasjon om tilvalg vil bli gitt.*

## Rombeskrivelse Peter Kolstads vei:

	Gulv	Himling	Vegg	Dører	Elektro	Rørlegger	Innredning	Utstyr	Merknad
<b>ENTRE</b>	Parkett: Hawwoods HW2130 Allevard Eik Eik tilpasset listverk.	13 mm malt gips. Farge: Hvit 0502Y. Hvitmalt list.	13 mm malt gips Farge: Hvit 0502Y.	Farge: HvitNCS 0502Y Nordan Linjalen 838 Ytterdør er grå / Ral 9007 utvendig.	Kun lampepunkt.		Mulighet for kleshylle	Balansert ventilasjon.	1 stk pulverap- parat.Utekran v/inngang- sparti.
<b>WC</b>	Flislagt gulv med varmekabel. Grå gulvflis 20x20 cm(5x5 cm v /sluk).	13 mm malt gips Farge: Hvit 0502Y. Hvitmalt list.	Hvite Fibo plater mønstret som flis.	Farge: HvitNCS 0502Y Swedoor Stable massiv glatt.	Se beskrivelse.	Sluk og avløp for vaske- maskin. Varmt og kaldt vann er klargjort.		Balansert ventilasjon.	Varmekabel i gulv
<b>STUE</b>	Parkett: Hawwoods HW2130 Allevard Eik Eik tilpasset listverk.	Farge: Hvit 0502Y. Hvitmalt list.	13 mm gips Farge: Hvit 0502Y. Hvitmalt list.	Skyvedør std m/ glass Farge: Dørblad/ karm NCS 0502Y Nordan.	Se beskrivelse.			Balansert ventilasjon.	Panelovn.
<b>KJØKKEN</b>	Parkett type: Eco 11 mm 1-stavs Eik. Eik tilpasset listverk.	13 mm malt gips Farge: Hvit 0502Y. Hvitmalt list.	13 mm malt gips- Farge: Hvit 0502Y.	Farge: Dørblad/karm NCS 0502Y Swedoor Stable massiv glatt.	Lysarmatur over vask. Komfyrvakt. Punkter ihht beskrivelse.	Kjøkkenbatteri m/ avsteng- ning opp- vaskmaskin. Waterstop.	Kjøkken fra Sigdal i hvit Vidde.	Balansert ventilasjon.	Panelovn.
<b>SOV</b>	Parkett: Hawwoods HW2130 Allevard Eik Eik tilpasset listverk.	13mm malt gips Farge: Hvit 0502Y. Hvitmalt list.	13 mm gips Farge: Hvit 0502Y. Hvit- malt list.	Farge: Dørblad/karm NCS 0502Y Swedoor Stable massiv glatt.	Se beskrivelse.		Hvit skap 100cm levert fra Sigdal.	Balansert ventilasjon.	Panelovn.
<b>SOV</b>	Parkett: Hawwoods HW2130 Allevard Eik Eik tilpasset listverk.	13 mm malt gips Farge: Hvit 0502Y. Hvitmalt list.	13 mm gips Farge: Hvit 0502Y. Hvitmalt list.	Farge: Dørblad/karm NCS 0502Y Swedoor Stable massiv glatt.	Se beskrivelse.		Hvit skap 100cm levert fra Sigdal.	Balansert ventilasjon.	Panelovn.
<b>SOV</b>	Parkett: Hawwoods HW2130 Allevard Eik Eik tilpasset listverk.	13 mm malt gips Farge: Hvit 0502Y. Hvitmalt list.	13 mm gips Farge: Hvit 0502Y. Hvitmalt list.	Farge: Dørblad/karm NCS 0502Y Swedoor Stable massiv glatt.	Se beskrivelse		Hvit skap 100cm x 2 levert fra Sigdal.	Balansert ventilasjon.	Panelovn.
<b>BAD</b>	Mineralgrå flis 20x20 (5x5 cm dusj)Støpt golv.	13 mm malt gips- Farge: Hvit 0502Y. Hvitmalt list.	Hvit halvblank flis 20x40cm.	Farge: Dørblad/karm NCS 0502Y Swedoor Stable massiv glatt.	Dimbare downlights.	Toalett. Dusjbatteri med garnityr. Dusjvegger i glass.	Badebromsinnredning Sigdal hvit med skuffer og heldekkende servant.	Balansert ventilasjon.	Varmekabel i gulv.
<b>MEDIEROM</b>	Parkett: Hawwoods HW2130 Allevard Eik Eik tilpasset listverk.	13 mm malt gips Farge: Hvit 0502Y. Hvitmalt list.	13 mm malt gips Farge: Hvit 0502Y. Hvitmalt list.	Farge: Dørblad/karm NCS 0502Y Swedoor Stable massiv glatt.	Dimbare downlights			Balansert ventilasjon.	Varmekabel i gulv
<b>TEKNISK ROM</b>	Membran, gulvflis 20x20 med sokkeflis	13 mm malt gips. Farge: Hvit 0502Y. Hvitmalt list.	13 mm malt gips Farge: Hvit 0502Y. Hvitmalt list.	Farge: Dørblad/karm NCS 0502Y Swedoor Stable massiv glatt.	Se beskrivelse.	Avløp for vaskemaskin og skyllekar.		Balansert vent. Var- meveksler plassert ihht tegning. Vvbereder.	
<b>UTVENDIGE SPORTSBOD</b>	Tett boddør grå Ral 9007. Ubehandlet gips i tak og vegg, ingen belistning. Gulv i ubehandlet betong.								

# Nærområdet

- |   |                            |   |                       |    |                     |
|---|----------------------------|---|-----------------------|----|---------------------|
| 1 | Aronsløkka Barneskole      | 5 | Berskaug Idrettsplass | 9  | Drammen ski senter  |
| 2 | Åssiden Videregående skole | 6 | Berskaug Idrettshall  | 10 | 800-meteren         |
| 3 | Kjøsterud Ungdomskole      | 7 | Post i butikk (Meny)  | 11 | Kjøsterud juvet     |
| 4 | Åssiden Barneskole         | 8 | Åssiden elvepark      | 12 | Rush trampolinepark |



11  
10

9  
1

2

3

5

6

12

7

4

8

Kristian Brenners vei

Rosenkrantzgata

Betzy Kjelsbergs vei

Betzy Kjelsbergs vei

Rosenkrantzgata

Vårveien

Hans Hansens vei

Buskerudveien

Buskerudveien

Buskerudveien

Hotvetveien

Langesøya

Pålsoya

Solfastøya

Øvre Eikervei

Øvre Eikervei

Øvre Eikervei

Syretårnet

gata

Peter Kolstads vei

# Generelle opplysninger

## OPPVARMING

Elektrisk oppvarming av gulv i våtrom og medierom. Peisovn i stue og panelovner i oppholdsrom, ikke boder.

## BRANNSIKRING

Ihht. forskrifter. Seriekoblede brannvarslerer og pulverapparat.

## LISTVERK OG FORINGER

Levert og montert ferdig malingsbehandlet i hvitt. Eik gulvlist fargetilpasset parkett. (Synlig stiftet).

## VINDUER

3 lags energiglass fra Nordan. Leveres hvite innvendig og med grå beslag utvendig.

## DØRER

Hoveddør av type Linjalen, levert av Nordan (Farge NCS S0502- Y) med hvit karm. Balkongdør er hvitmalt m/ glass (S0502-Y) Ytterdørene leveres i farge grå (RAL 9007) utvendig.

## FIBER

Telia blir leverandør av fibernet. Kjøper inngår egen avtale etter overlevering.

## EL-SKAP

Plasseres i entre ihht tegning og leveres ihht forskrift.

## RINGETABLÅ

Ringeklokke ved hver entrèdør i 1. etg.

## PARKERINGSANLEGG

Sameiet Peter Kolstads vei vil disponere hver sin parkeringsplass i carport på parkeringsanlegget nedenfor boligene. I tillegg disponerer sameiet én gjesteparkingsplass. Øvrige 12 parkeringsplasser blir tilhørende øvrige beboere i Peter Kolstads vei. Beboerer i Korsveien får tinglyst bruksrett for atkomst til egne boliger via parkeringsanlegget. Langs turstien vil det støpes en støttemur i betong. Parkeringsplasser blir oppmerket på asfaltdekket, og vil bli opplyst av 3 stk lysmaster iht utomhusplan.

## BOD

Det levers to utvendige sportsboder til hver leilighet og teknisk bod i underetasjen.

## POSTKASSER

Hver boenhet får egen postkasse hvor alle er plassert ved felles renovasjonsanlegg.

## FASADER OG FELLESAREALER

Kombiansjon av liggende og stående, beiset trepanel. Fellesarealer opparbeides og beplantes iht utomhusplan.

## BELYSNING

Utelys og dobbel stikk på balkonger og terrasser. Belysning utenfor hver boenhet. I entre er det lampepunkt. Led Downlights i medierom og bad ihht. Romskjema og beskrivelse. Takpunkter for øvrig i hvert rom. Lysarmatur over kjøkkenbenk.

## BALKONG/TERRASSE

Rekkverk i stål og klart herdet glass. Gulvoverflate i impregneret furu. Hvitmalt trekledning i himling over platting i 1.etg.

## INNREDNING OG TILVALG

Kjøkken leveres med Sigdal Vidde hvit ihht. tegning som standardleveranse. Baderomsinnredning fra Sigdal, med nedfelt servant i benkeplate og skuffer. Garderobeskap med slagdører, hvit slett overflate. Etter nærmere avtale kan tilvalg på kjøkken og innredning bad/garderobe foretas med Sigdalkjøkken avd. Drammen. Integrert 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 nedforedede 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.*



# FAKTA

## EIENDOMMEN

Eiendommen 117, bnr. 398 i Drammen kommune omfatter Peter Kolstadsvei 57, 59, 61 og 63 med felles tomt som totalt er på 1071,2 m<sup>2</sup>. som er eiertomt. Området er planlagt utbygget med 4 selveierleiligheter i rekke over to plan i sameie. Hver leilighet får hvert sitt seksjonsnummer.

I tillegg omfatter utbyggingseiendommen naboeiendommen gnr 117, bnr. 978, med areal på 1271,4m<sup>2</sup>, som vil bli sammenføyet med 117/398.

Begge eiendommene skal sammenslås til en sammenhengende eiendom med betegnelsen gnr 117 bnr 398. Totalt areal etter sammenslåing blir 2342,6 m<sup>2</sup>.

## PARKERING/BOD

Det blir levert en carport til hver leilighet, med mulighet for framtidig installasjon av EL-bil lader.

I tillegg vil det bli etablert 1 stk. utvendig HC plass på sameiets fellesareal ved carportene til bruk for sameiet.

Det medfølger to utvendige sportsboder til hver boligenhet.

Adkomst til boenhetene vil ved ferdigstillelse være via Peter Kolstads vei og til carportene via Bolstadhagen.

## FELLESOMRÅDET

Felles avfallshånderingsanlegg vil bli etablert på utbyggingseiendommen gnr 117 bnr 398 til bruk for de 4 boligseksjonene.

Det skal etableres felles gangadkomstveier og en felles lekeplass på gnr 117 bnr 398.

For å oppfylle krav stilt i byggesaken om parkeringsplasser for andre omkringliggende eiendommer skal det opparbeides utvendige parkeringsplasser på sameiets fellesareal der carportanlegget blir liggende som skal være til bruk for disse eiendommene. Det skal etableres rettsvern for dette via tinglysing slik:

- 12 av rekkehusene beliggende i Peter Kolstads vei øst for gnr 117 bnr 398 skal ha tinglyst rett til 1 stk. parkeringsplass hver på fellesarealet (parkeringsarealet) på gnr 117 bnr 398 – det er 117/722, 117/723, 117/724, 117/725, 117/727, 117/728, 117/727, 117/730, 117/393, 117/394, 117/395, 117/396.

6 stk. rekkehus sør for parkeringsarealet på gnr 117 bnr 398 etter sammenslåingen skal ha adkomstrett gjennom parkeringsarealet på gnr 117 bnr 398. Det er følgende rekkehuseiendommer:

- 117/318, 117/319, 117/320, 117/321, 117/322, 117/323
- Korsveien 32 117/323 har egen adkomst og vil ikke benytte ny innkjøringsmulighet.

Det skal inngås egen avtale med de naboeiendommene som skal ha tinglyst kjørbart adkomstrett og bruksrett til parkeringsplasser på gnr 117 bnr 398 og de naboeiendommene som skal ha tinglyst kjørbart adkomstrett over gnr 117 bnr 398, hvor disse eiendommene skal dekke hver sin forholdsmessige andel av kostnader til drift og vedlikehold knyttet til bruken av denne delen av fellesarealet i sameiet på gnr 117 bnr 398 sammen med seksjonseierne i sameiet.

Det er inngått utbyggingsavtale med Drammen kommune den 27.01.21. Der fremgår det blant annet at utbygger skal:

- opparbeide ny turvei gjennom sin eiendom. Erklæring om adkomstrett for allmennheten er utarbeidet og skal tinglyses av kommunen. Kostnader for drift og vedlikehold bæres av sameiet.
- avgi areal til fortau og annen veigrunn langs Bolstadhagen/Peter Kolstads vei vederlagsfritt til kommunen.

Det er tinglyst en erklæring om tillatelse til oppføring av carporter i byggeforbuds-sonen under høyspentledningene som også tar høyde for ansvarsfraskrivelse fra ledningseierens (Glitre Energi Nett AS) side for eventuell skade på bygninger og biler fra ledningene innenfor byggeforbudssonen.

## SELGER

Konsmo Fabrikker med organisasjonsnummer 950 167 866

## BOLIGLEVERANDØR / PROSJEKTLEDELSE

Konsmo Fabrikker AS har ansvar for prosjektledelsen og boligleveransen og vil være totalentreprenør med nødvendige underentreprenører

## 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. 1 350,- pr. mnd., og da antas det at blant annet følgende er inkludert:  
Forsikring, avsetning til utvendig vedlikehold, snøbrøyting samt generell drift / forretningsførsel.  
Se utkast til budsjett.  
Kommunale avgifter, renovasjon, innboforsikring og strøm/fyring kommer i tillegg.

### **ENERGIATTEST**

Rød A er gitt energiattest.

### **ENERGI**

Alle leilighetene i Peter Kolstads vei oppføres etter TEK 17. Det blir installert balansert ventilasjon med minimum 80% varmegjenvinning. For øvrig vil oppvarming skje via strøm og ved. Det leveres peisovn i stuen.

### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Det blir etablert egen måler for vann og årlig kostnad vil avhenge av forbruk.

### **OMKOSTNINGER SELVEIER**

Dokumentavgift til staten: 2,5 % av andel av tomteverdien som er beregnet til kr 875 000 pr. enhet Kr. 21 875,- i dokumentavgift.  
Tinglysning av skjøte er kr. 585,-  
Tinglysning pantedokument kr. 585,-  
Attestgebyr for pr pantedokument / skjøte kr. 250,-  
Likviditet sameiet/startkapital kr. 10 000,-

Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysnings-tidspunktet. Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer.

### **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.  
Ved §47 garanti vil ikke kjøper opparbeide renter på 10% forskudd, ettersom dette utbetales selger.

### **SALG SKJER IHHT BESTEMMELSENE I BUSTADOPPPØRINGSLOVA.**

Eiendommen 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 bustadoppføringslova, 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.

Garantien stilles for seksjonen med fellesarealer til megler.

Selger kan evt. stille sikkerhet i medhold av Bustadoppføringslovas § 47, om pengene ønskes disponert.

### **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 fratrukket innvendig boder.

### **SAMEIET**

Utkast til vedtekter for Sameiet er vedlegg til kontrakten.

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av generalforsamling eller årsmøte og styre. All opptreden må skje aktsomt og i henhold til normer for godt naboskap.

### **FIBERBREDBÅND**

Det blir klargjort for fiberbredbånd i hver bolig (2 punkter i hver leilighet), det er Telia som er leverandør.

### **FORRETNINGSFØRER**

Forretningsfører er foreløpig ikke valgt, men kontrakt vil bli inngått av styret før innflytting.

### **FORSIKRING**

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

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

## REGULERING

Tomten er regulert til boligformål og det er gitt rammetillatelse. (Detaljregulering Peter Kolstadsvei 59 av 26.10.2020.)

## VEI, VANN, AVLØP OG RENOVASJON

Vann- og avløpsledninger på gnr 117 bnr 398 blir feltinterne og private. De skal ikke overtas av Drammen kommune. Kjøre- og gangveier på gnr 117 bnr 398 blir feltinterne og private. Disse skal ikke overtas av Drammen kommune.

Felles avfallshåndteringsanlegg vil bli etablert på gnr 117 bnr 398. Disse anleggene vil bli liggende på fellesarealet i sameiet.

## PRISER / AREALER

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

## FELLESUTGIFTER

2 359,- pr mnd. Beløpet inkluderer blant annet husforsikring, snøbrøyting av p plasser og vei, forretningsførsel, styrehonorar, lys, reparasjon og vedlikehold av bygninger inkludert carporter. Felleskostnader skal fordeles iht. sameiebrøken.

## INNFLYTTING

Peter Kolstads vei 63 er innflytningsklar  
Peter Kolstads vei 57 og 61 er under oppføring og tilvalg / endringer kan gjøres av kjøper. Kan ferdigstilles på ca. 3 mnd varsel.

## TILVALGSMULIGHETER

Etter inngått og signert kontrakt samt igangsettingstillatelse 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.

## LIKINGSVERDI

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/havneendring 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

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.

Endring av leveranse ihht 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 ihht krav.

Selger forbeholder seg retten til å organisere fordeling av carporter 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 mål-bare. 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.

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.

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

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Seksjonseierens råderett:

Se §24 Eierseksjonsloven og vedtekter for sameiet

#### **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

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 vedtektene vil foreligge når byggeprosjektet er ferdig utbygget.

Sameiet inngår som en del av den planlagte utbyggingen på gnr. 117, bnr. 398 i Drammen kommune. Prosjektet består av ett byggetrinn.

[www.peterkolstad.no](http://www.peterkolstad.no)



Dialog Eiendomsmegling AS  
Megler: Geir Gundersen  
Telefon: 32 20 30 20  
[drammen@dialogeiendom.no](mailto:drammen@dialogeiendom.no)



UTBYGGER:  
Konsmo Fabrikker AS

PROSJEKTLÉDELSE:  
Konsmo Fabrikker AS

ARKITEKT:  
HRTB AS  
Konsmo Fabrikker AS

PROFIL OG LAYOUT:  
DEON AS

LANDSKAPSARKITEKTER:  
Grindaker as