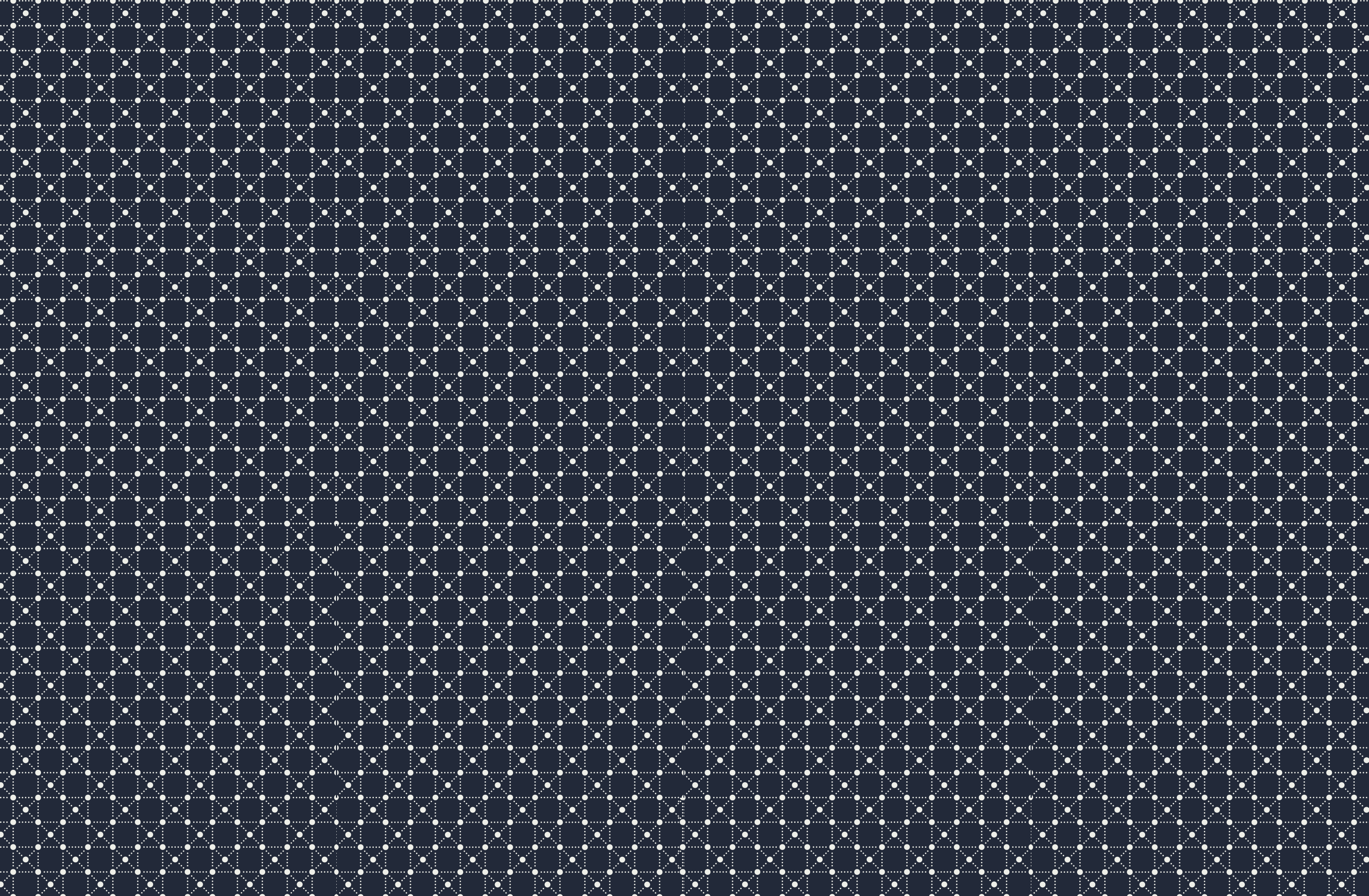




VESTHELLINGEN

17 leiligheter på Slemmestad



BO GODT I VEST HELLINGEN

Lyst, lekkert og vestvendt

VESTVENDT PÅ SLEMMESTAD



VI VIL GJERNE PRESENTERE VESTHELLINGEN PÅ SLEMMESTAD

Prosjektet Vesthellingene ligger i Odalsveien 42-46 og vil totalt bestå av ni eneboliger i kjede på 182 kvm med mulighet for praktikantdel og 17 leiligheter fra 27 kvm til 145 kvm fordelt på to bygg.

I dette prospektet presenterer vi leilighetene.

De to leilighetsbyggene får en stram og moderne arkitektur med store vindusflater for maksimalt lysinnslipp. De blir i fire og fem etasjer og parkeringskjeller med heis til boligplan. Toppetasjene får flott inntrukket balkong. Her blir det svært gode solforhold spesielt om sommeren og utsyn til områdene rundt.

Dette blir et flott prosjekt og et godt sted og bo. Og ikke minst får du tryggheten i det å kjøpe helt nytt.

Velkommen skal du være!

EiendomsMegler **1**

Svein Gundersen
// sg@eiendomsmegler1.no
// m: 480 99 680

Jonas Mjåvatn
// jm@eiendomsmegler1.no
// m: 920 17 075

INNHold

Meglerne	8
Vesthellingene nærområdet	10-13
Kart	12
Arkitektens visjon	19
Utomhusplan	22
Velkommen inn	28-45
Plantegninger	48-71
Etasjeplaner	74-82
Leveransebeskrivelse	86-89
Salgsinformasjon	92-97
Tenk nytt	101
Nabolagsprofil	102-103

DESIGN / LAYOUT / FOTO
Voice Reklamebyrå
www.voice.as

3D BILDER
EVE images
www.eve-images.com



**MED NÆRHET
TIL SJØ
OG NATUR**



Slemmestad

SOLRIKT I VESTHELLINGEN

Slemmestad er et trivelig sted ved Oslofjorden i Røyken kommune. Dette er blitt til et ettertraktet sted å bosette seg på grunn av sin umiddelbare nærhet til indre Oslofjord. Det er god kommunikasjon til både Oslo, Drammen og Asker, og om sommeren går hurtigbåt til Aker brygge. Turen inn til Oslo tar ca. 30 minutter. Tenk deg å starte dagen med en båttur istedenfor å stå i kø, og ikke minst ingen bekymring om parkering.

Etter kommunesammenslåingen i 2020 vil dette bli en del av Asker kommune, noe som forventes å påvirke boligprisnivået i området.

SENTRALT PÅ ØSTLANDET



Slemmestad NÆROMRÅDET

Slemmestad har alt man trenger til daglig, og det er rusleavstand til Rortunet senter. Senteret skal i nær fremtid opprustes, og vil da bli områdets viktigste handelspunkt. Det er gangavstand til barnehager, barne-skole og ungdomsskole. Slemmestad har også fantastiske muligheter for friluftselkere. Her kan du rusle i strandkan-ten eller legge i vei på de mange opparbeidede kyststi-ene, og har man båt ligger Oslofjorden der og blinker. I tillegg er det en rekke lag og foreninger som driver med kultur og idrett. Her er det noe for enhver.

REISETIDER

MED BIL

Slemmestad – Drammen // 30 min
Slemmestad – Asker // 16 min
Slemmestad – Sandvika // 21 min
Slemmestad – Oslo S // 35 min

MED BUSS

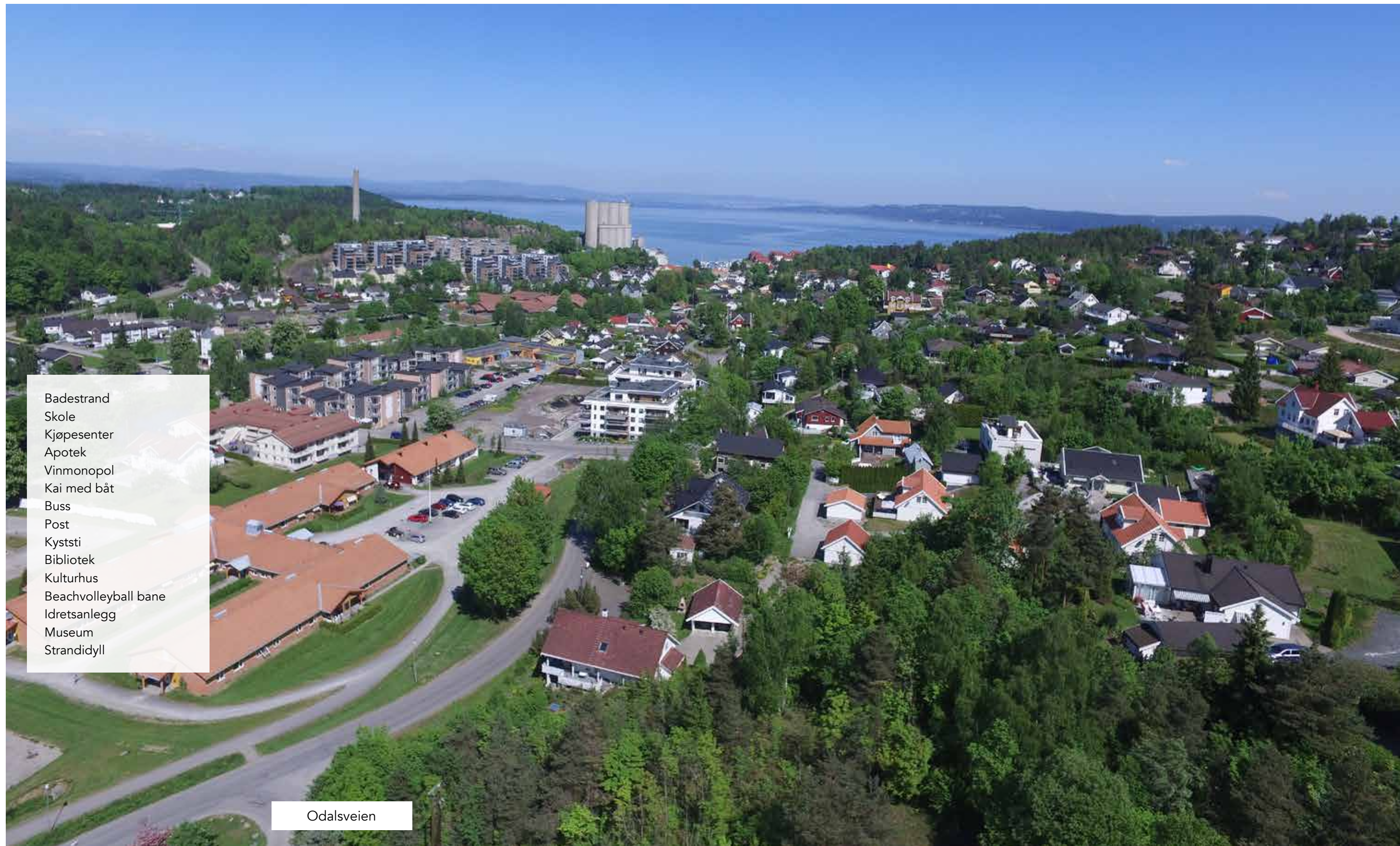
Slemmestad – Lysaker // 46 min

MED BÅT

Slemmestad – Aker brygge // 32 min









Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Arkitektens visjon

FOKUS PÅ FELLES UTEAREALER

ARKITEKTUREN

I Vesthellingen har vi hatt et ekstra fokus på å skape gode felles utearealer. Arkitekt og landskapsarkitekt har i samarbeid etterstrebet å skape et godt, inkluderende og variert bomiljø for de fremtidige beboerne. Et felles tun binder sammen den fremste og den bakre rekken av boliger. Det er lagt vekt på å skape flerbruksarealer som egner seg både til lek og rekreasjon, og utearealer som er tilpasset tomtens naturlige topologi, med både flate og skrående partier.

De ni eneboligene i kjede får en stående kledning i nøytral trefarge, mens de to leilighetsbyggene vil ha liggende kledning i mer grånet utførelse. For både leilighetene og husene er det den samme mørkegrå fargen som går igjen både på både dører og vinduskarmen. Materialvalg på fasader går igjen i terrassebord og i de felles utearealene. Det er lagt ned mye arbeid i å skape et variert, men sammenhengende tema for hele Vesthellingen.

ENEBOLIGER I KJEDE

De ni eneboligene ligger tre og tre, med avstand mellom konstellasjonene. Dette gir rom for to terrengtrapper slik at fotgjengere lett kan ta seg opp til tunet. Boligene har parkering under terreng mellom byggene, som gir en følelse av at tunet fortsetter inn mellom boligene. På dekket over parkeringen har husene sin egen uteplass på terreng.

Husene har et rent og skarpt uttrykk. Gjentakende fasader kombinert med ulike høydeplassering, som følger tomtens naturlige fall, gir et sammenhengende og spennende uttrykk sett både fra gaten og fra tunet.

LEILIGHETSBYGGENE

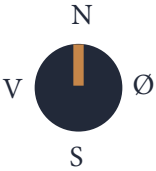
De to leilighetsbyggene ligger over felles parkeringsanlegg, med heis og trapper direkte opp i byggene. Leiligheter i førsteetasje har direkte tilgang til egne uteplasser på terreng, mens leilighetene oppover i etasjene har private balkonger. Toppleilighetene har hele øverste etasje for seg selv, og Vesthellingens beste utsikt fra privat takterrasse.

Leilighetsbyggene er et variert uttrykk, med skiftende plassering av de utkragede, frittstående balkongene. Det er lagt vekt på store glassflater mot vest, og rundt hjørnene, for å dra lyset og utsikten inn i boligene.

Simen Andreas Aas
Arkitekt / Jurist
Alliance architecture studio



UTOMHUSPLAN





LEILIGHETENE



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Velkommen inn

LEILIGHETENE

Lyse og lekre leiligheter med smarte detaljer, og kvaliteter som Boen 1 stavs eikeparkett i hvit matt som standard ønsker deg velkommen inn. Vegger og tak blir utført i lyse farger, men man kan sette sitt eget preg på boligen ved å velge mellom 8 forskjellige farger, begrenset til en farge per rom.

Det leveres kvalitetskjøkken fra Sigdal type Uno palett med hele 16 fargevalg på frontene. Her er det bare å slippe fantasien løs ! Alle hvitevarer er inkludert og leveres av Siemens eller tilsvarende kvalitet.

Badet får et lekkert flislagt gulv i grå utførelse med varmekabler, og vegger blir med hvite keramiske fliser. Det blir vegghengt toalett med soft close, og dusjnisje i glass med vegghengt armatur.

Alle andre rom enn bad får lun og god oppvarming med vannbåren varme, og sammen med balansert ventilasjon gir dette et godt innemiljø.

Nyt hverdagen i en helt ny bolig!

LEILIGHETENE

Lyst og åpent. Nyt atmosfæren i en ny og flott leilighet. Kjenn på den gode følelsen!



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

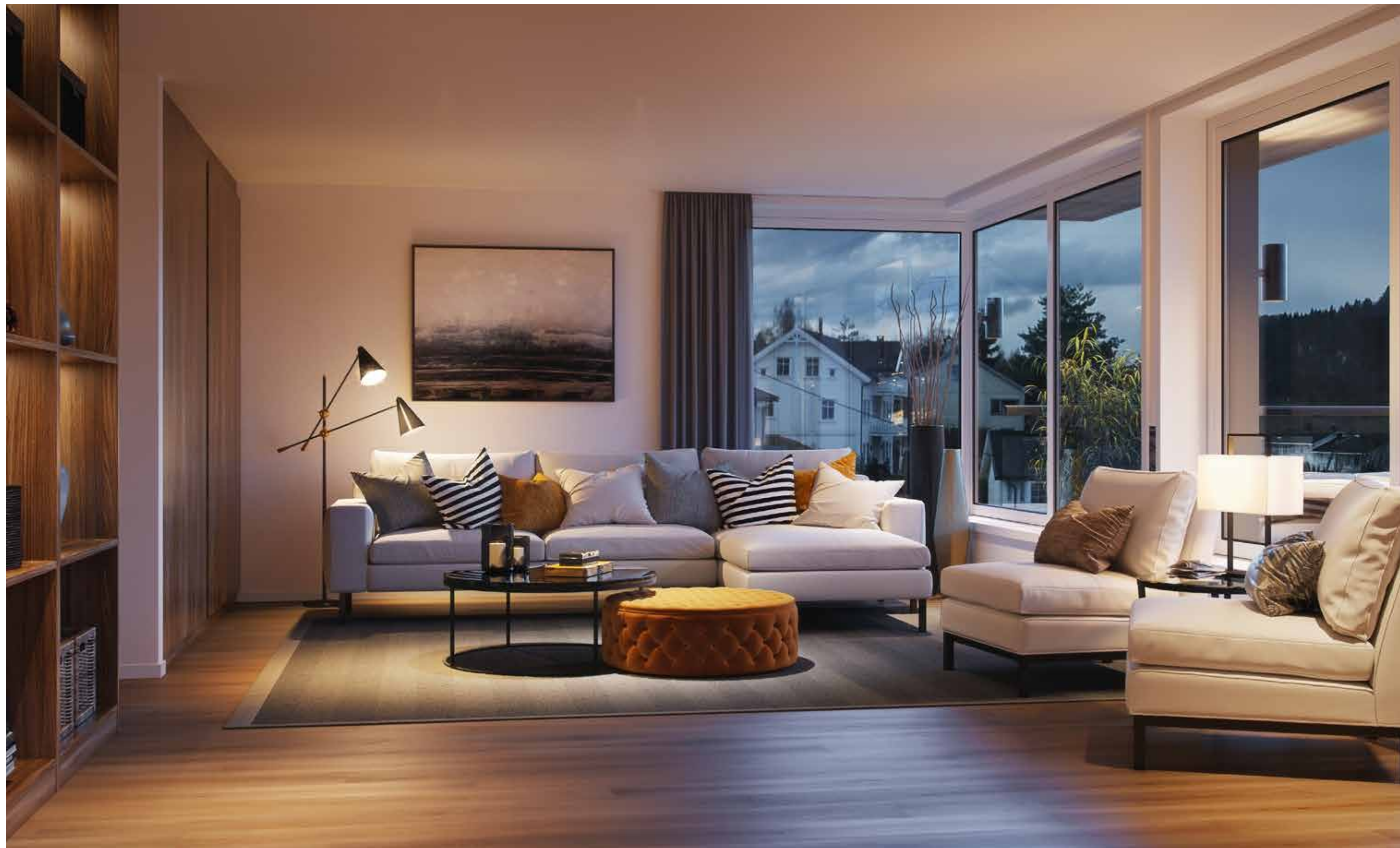






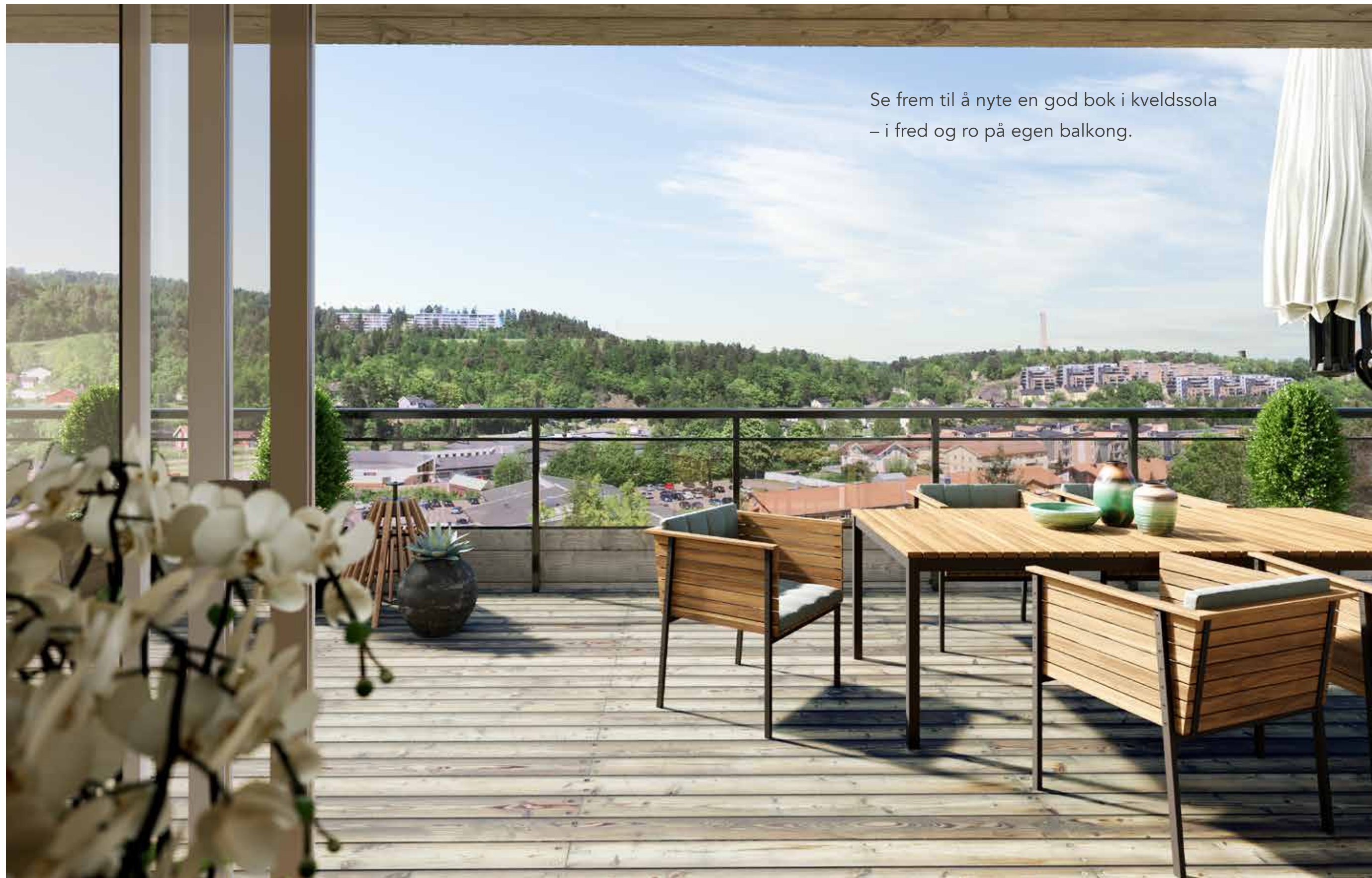
Lune hjem med god stemning







Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



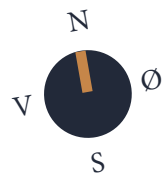
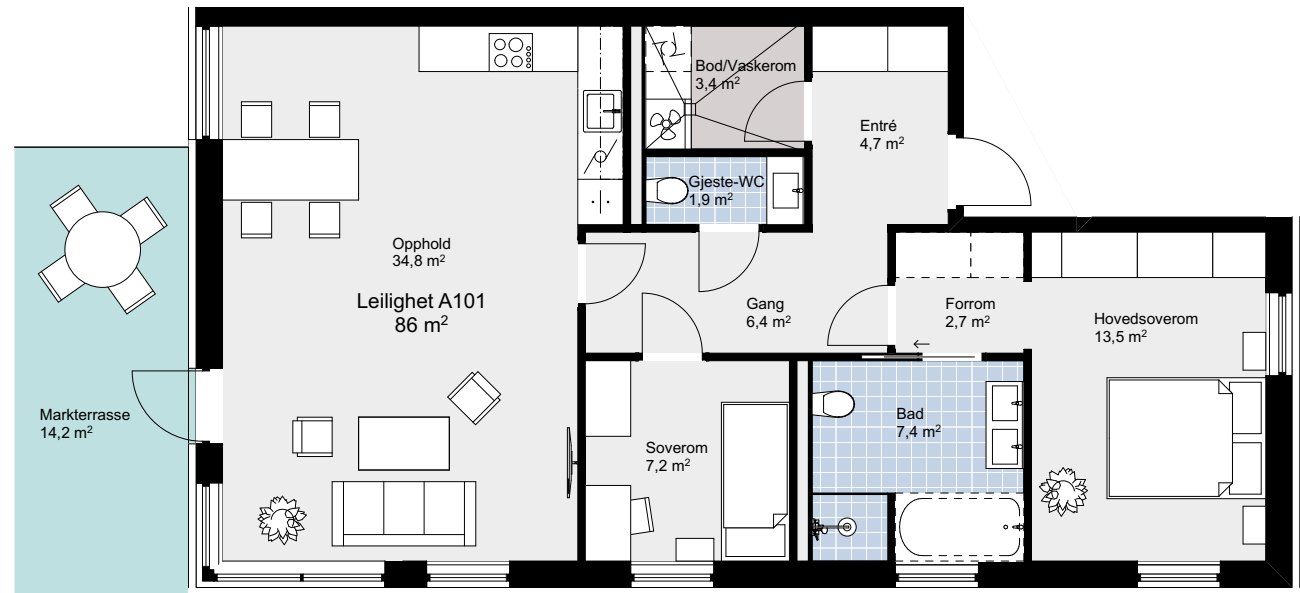
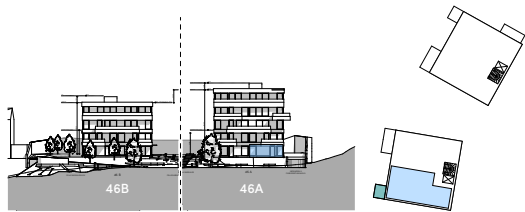


PLANTEGNINGER

A101 – 46A

3-roms

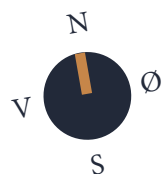
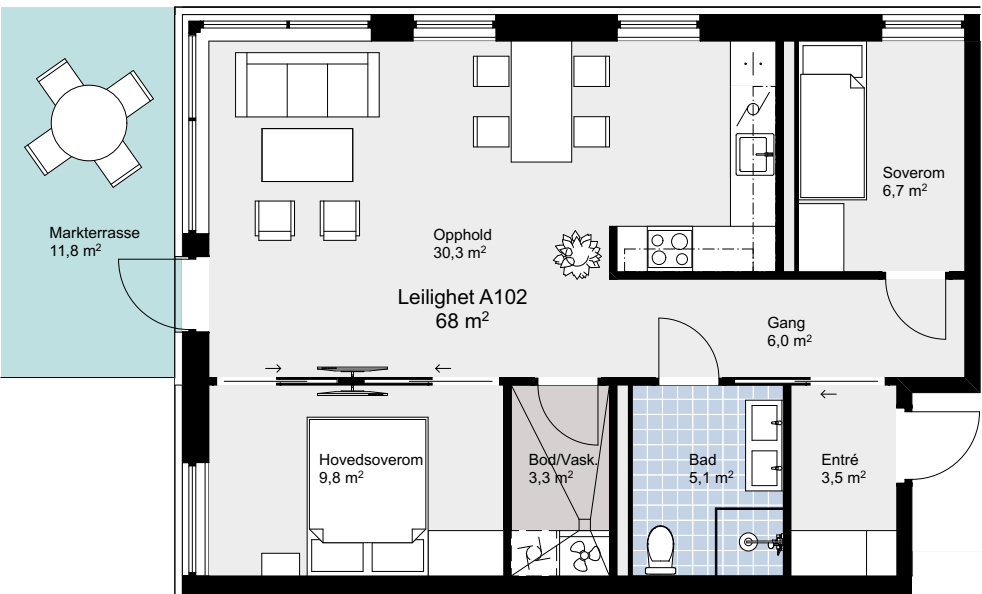
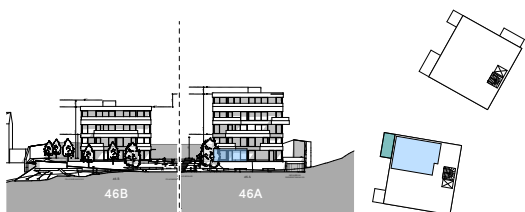
BRA	86 m ²
P-rom	82 m ²
Etasje	1.
Privat uteareal	14 m ²



A102 – 46A

3-roms

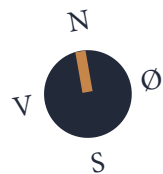
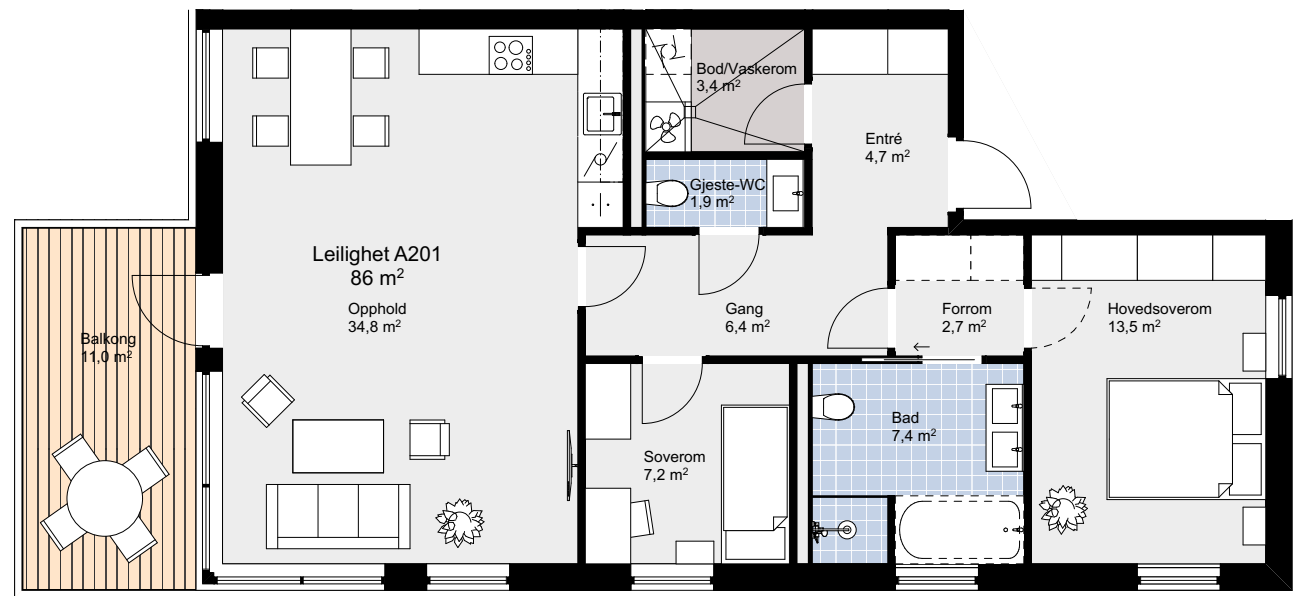
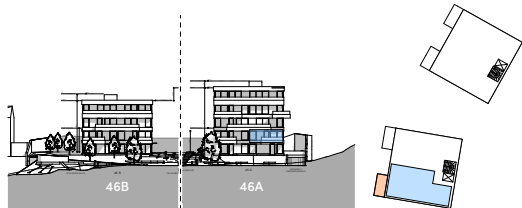
BRA	68 m ²
P-rom	64 m ²
Etasje	1.
Privat uteareal	11 m ²



A201 – 46A

3-roms

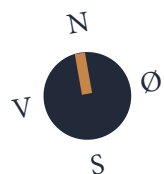
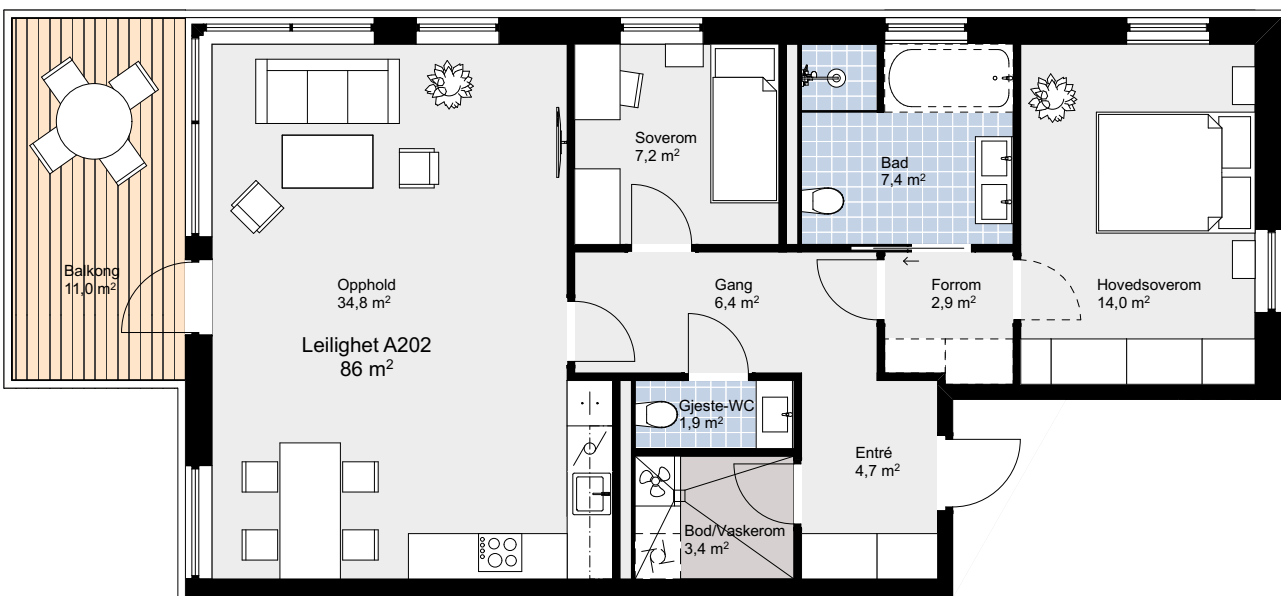
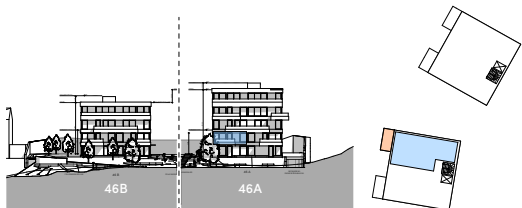
BRA	86 m ²
P-rom	82 m ²
Etasje	2.
Privat uteareal	11 m ²



A202 – 46A

3-roms

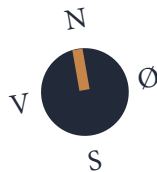
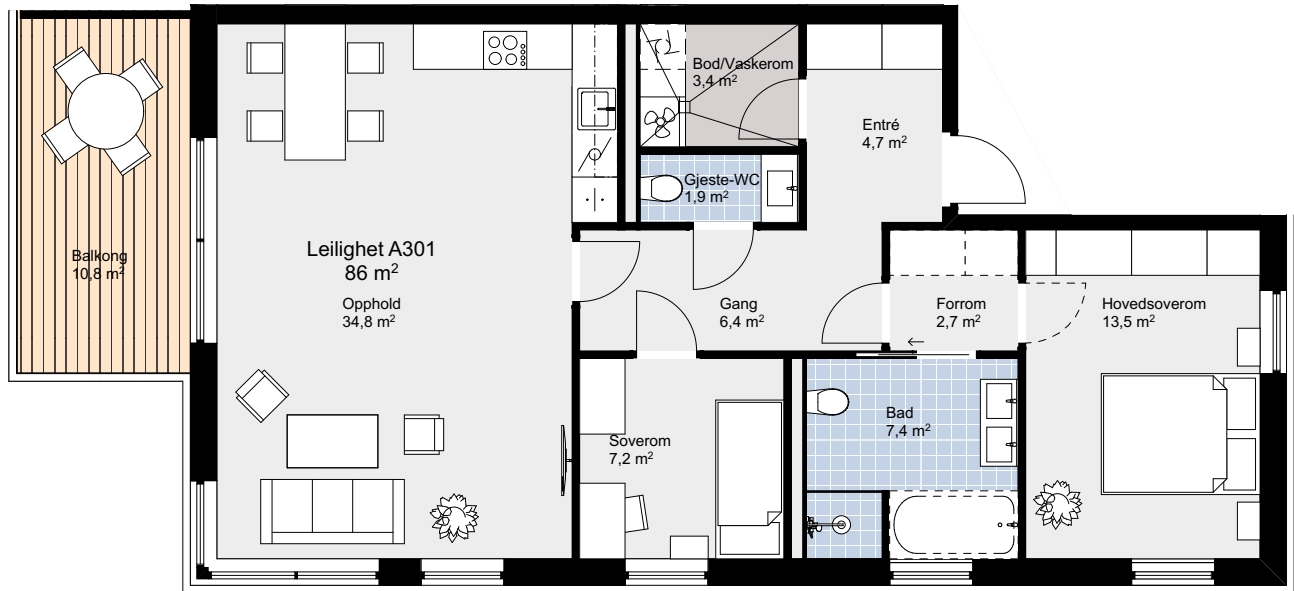
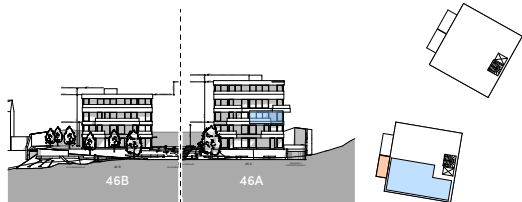
BRA	86 m ²
P-rom	82 m ²
Etasje	2.
Privat uteareal	11 m ²



A301 – 46A

3-roms

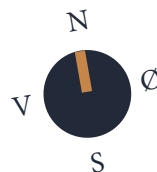
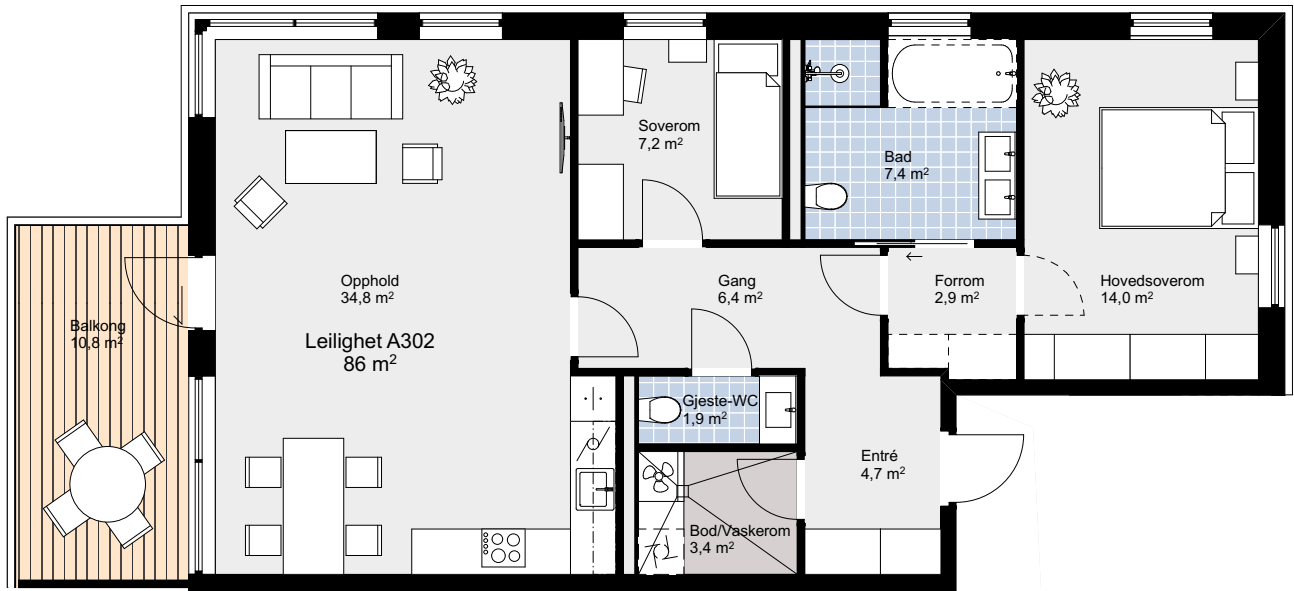
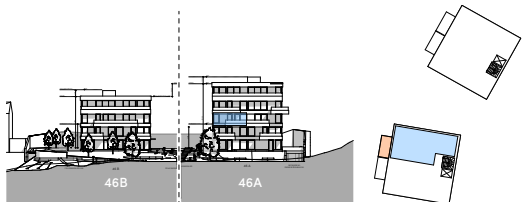
BRA	86 m ²
P-rom	82 m ²
Etasje	3.
Privat uteareal	10 m ²



A302 – 46A

3-roms

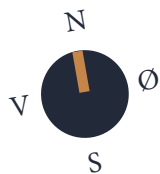
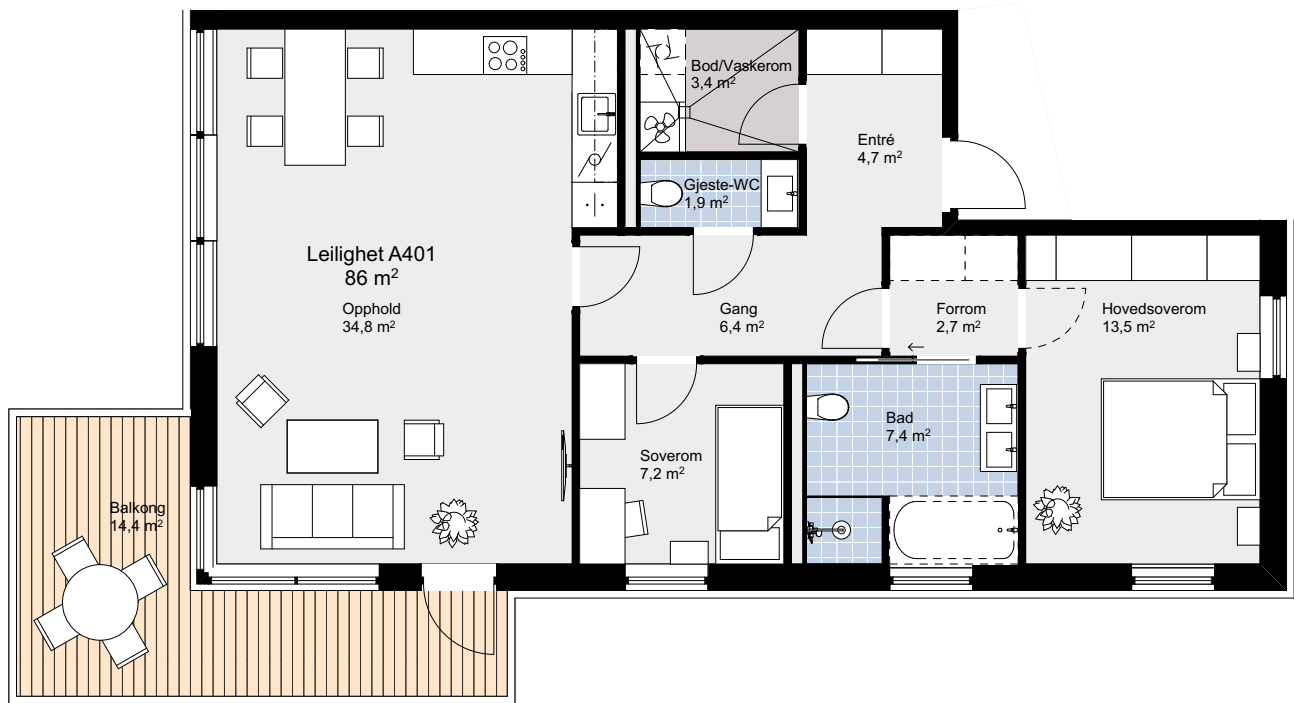
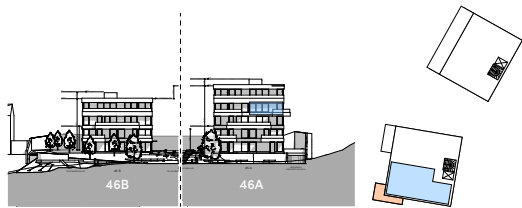
BRA	86 m ²
P-rom	82 m ²
Etasje	3.
Privat uteareal	10 m ²



A401 – 46A

3-roms

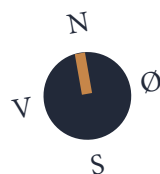
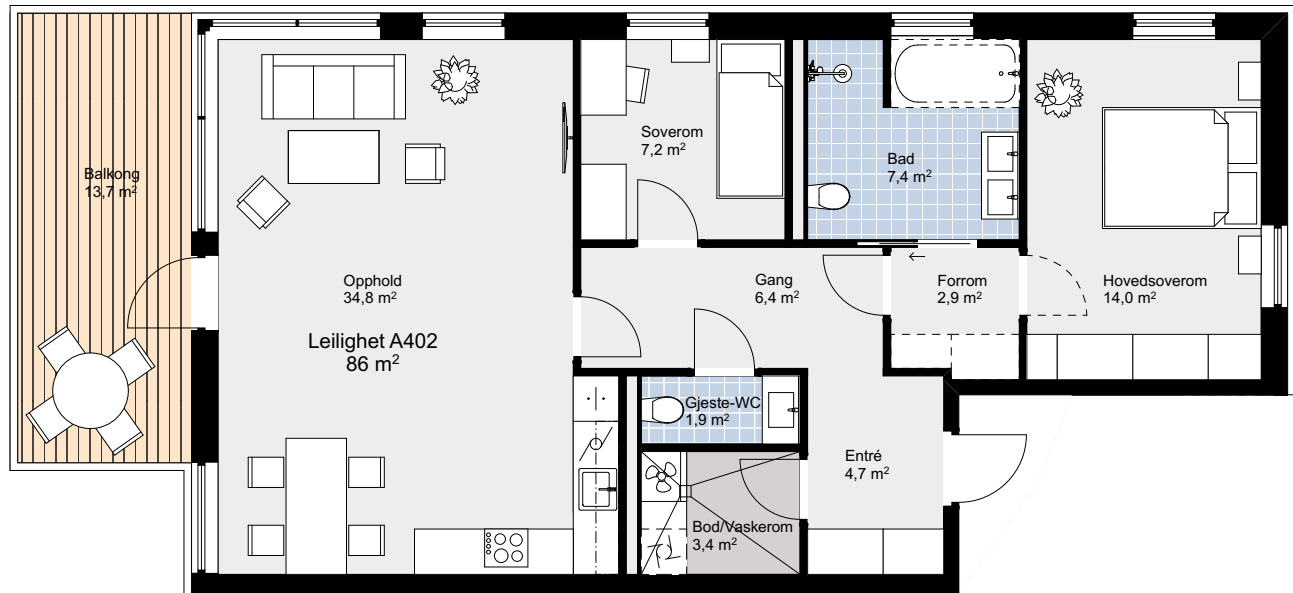
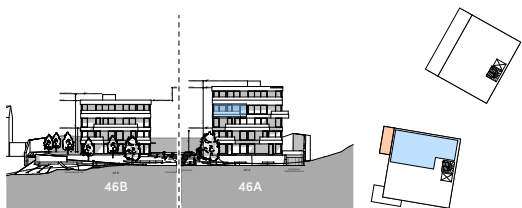
BRA	86 m ²
P-rom	82 m ²
Etasje	4.
Privat uteareal	14 m ²



A402 – 46A

3-roms

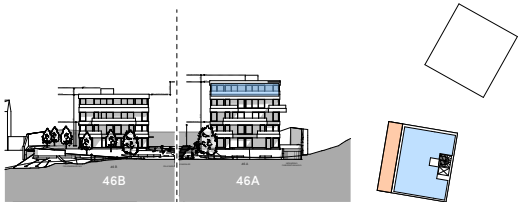
BRA	86 m ²
P-rom	82 m ²
Etasje	4.
Privat uteareal	13 m ²



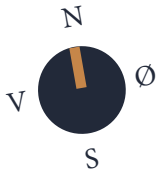
A501 – 46A

Toppleilighet

BRA	144 m ²
P-rom	140 m ²
Etasje	5.
Privat uteareal	47 m ²



0 1m 5m



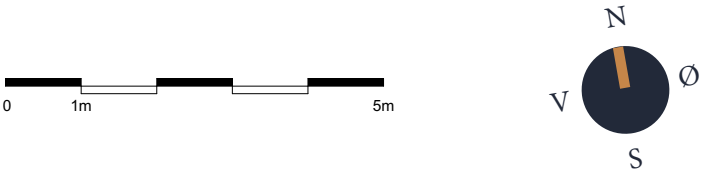
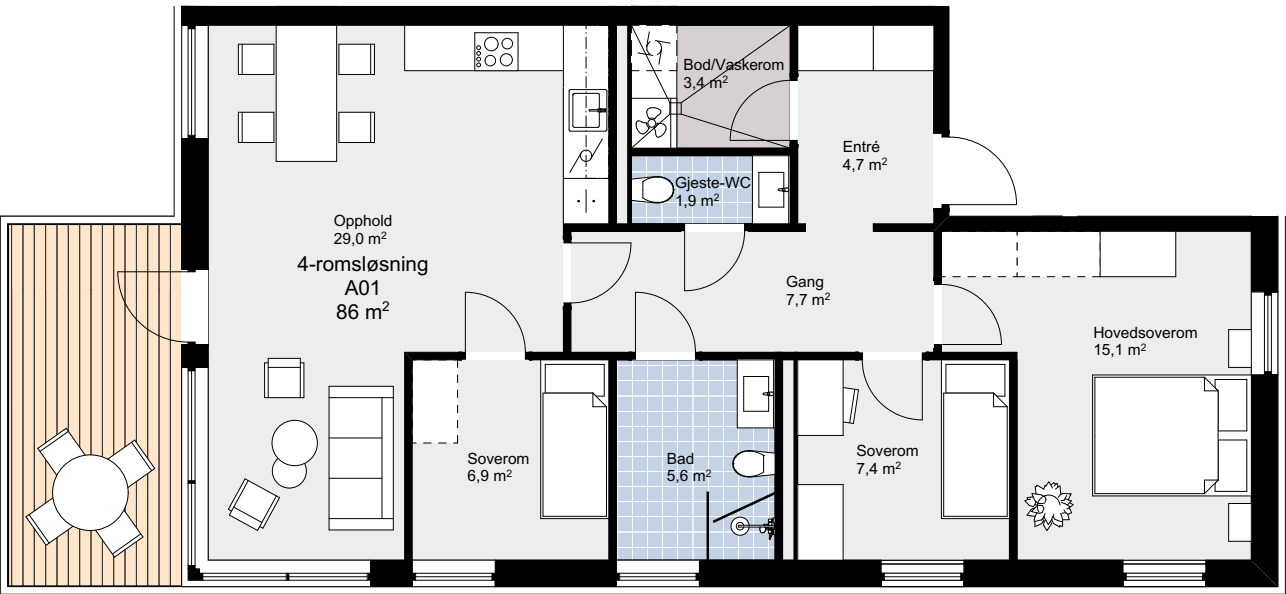
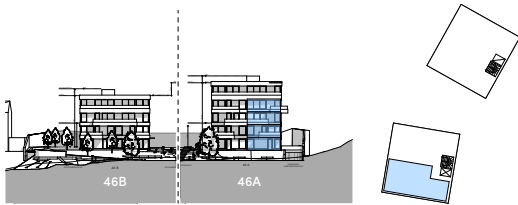
Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

A101/A201/A301/A401 – 46A

TILVALG: EKSTRA SOVEROM

BRA	86 m ²
P-rom	82 m ²
Etasje	1.-4.
Privat uteareal	Varierende

Balkong og vindusplassering varierer.
Se leilighetsplan for hver enkelt leilighet.

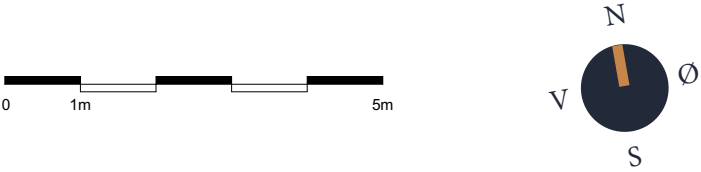
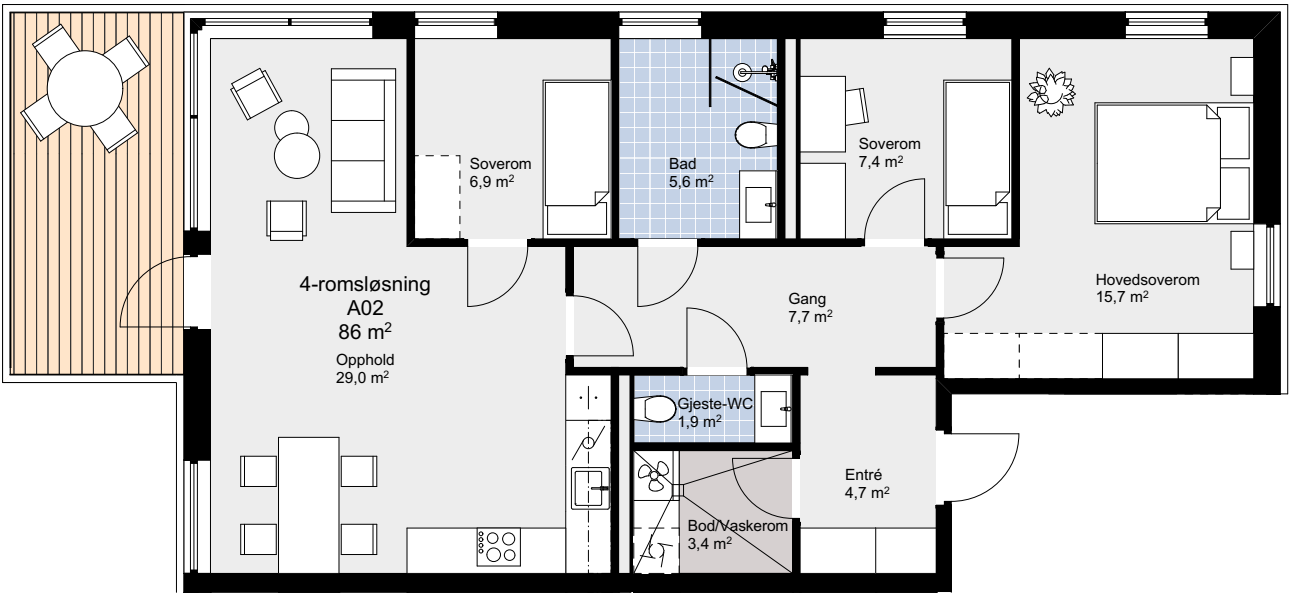
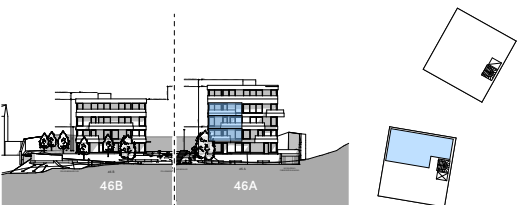


A202/A302/A402 – 46A

TILVALG: EKSTRA SOVEROM

BRA	86
P-rom	82
Etasje	2.
Privat uteareal	Varierer

Balkong og vindusplassering varierer.
Se leilighetsplan for hver enkelt leilighet.



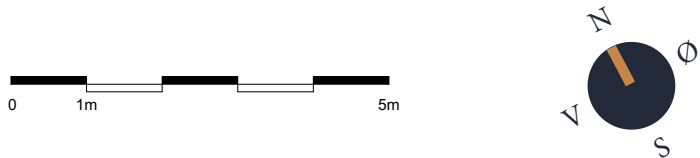
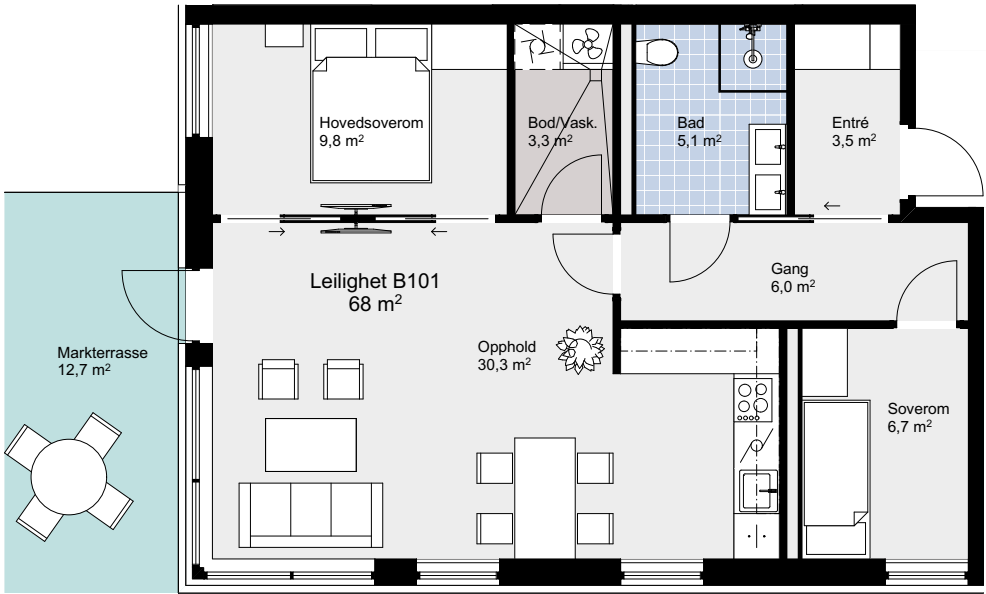
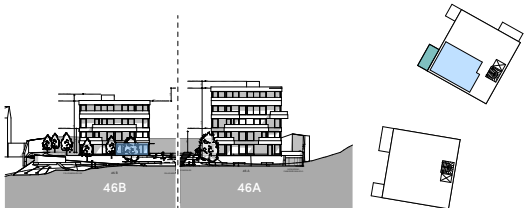


Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

B101 – 46B

3-roms

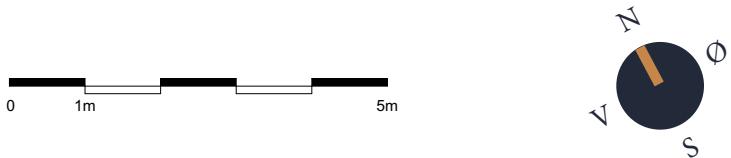
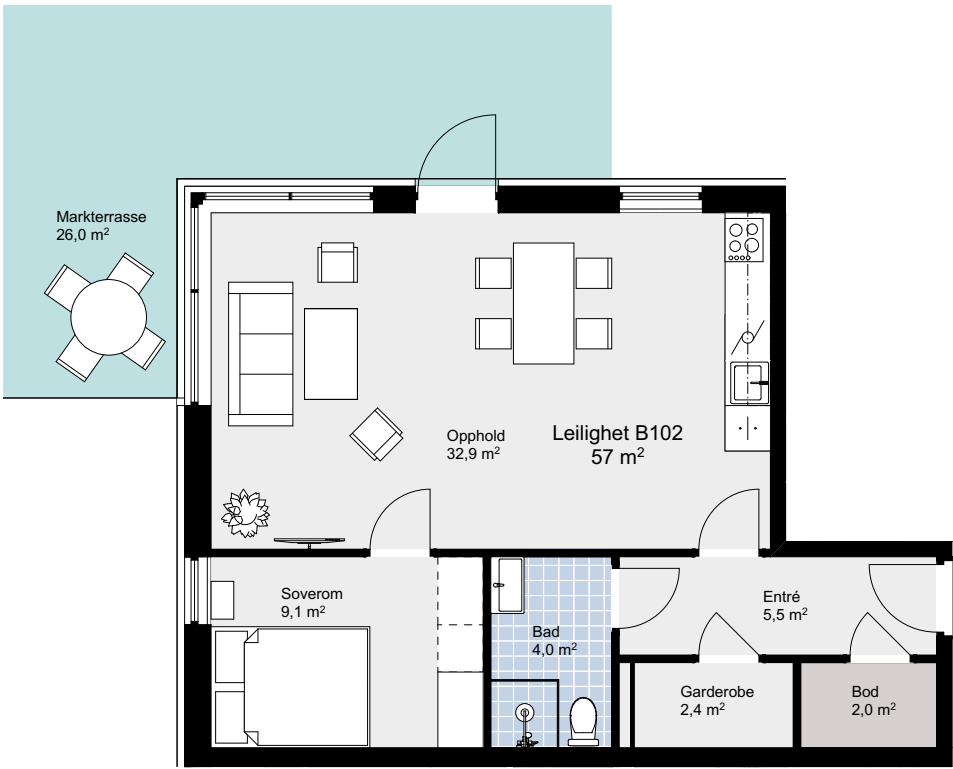
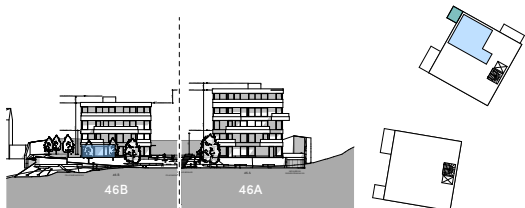
BRA	68 m ²
P-rom	64 m ²
Etasje	1.
Privat uteareal	12 m ²



B102 – 46B

3-roms

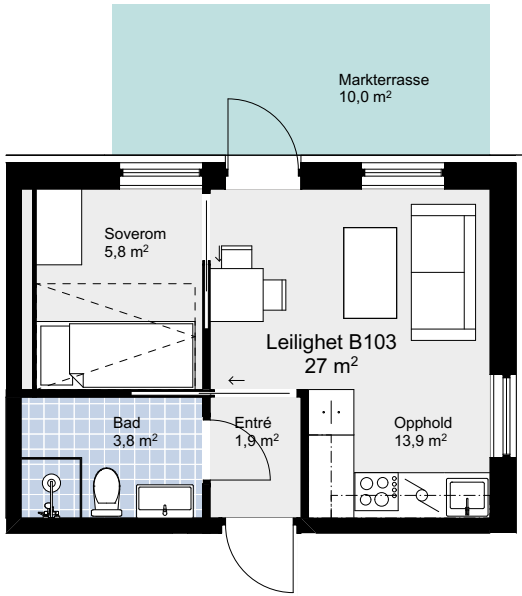
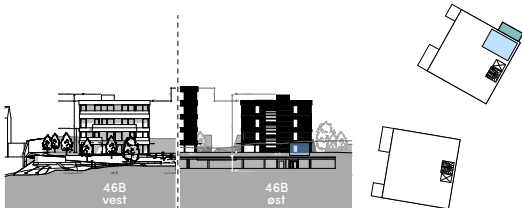
BRA	68 m ²
P-rom	64 m ²
Etasje	1.
Privat uteareal	11 m ²



B103 – 46B

2-roms

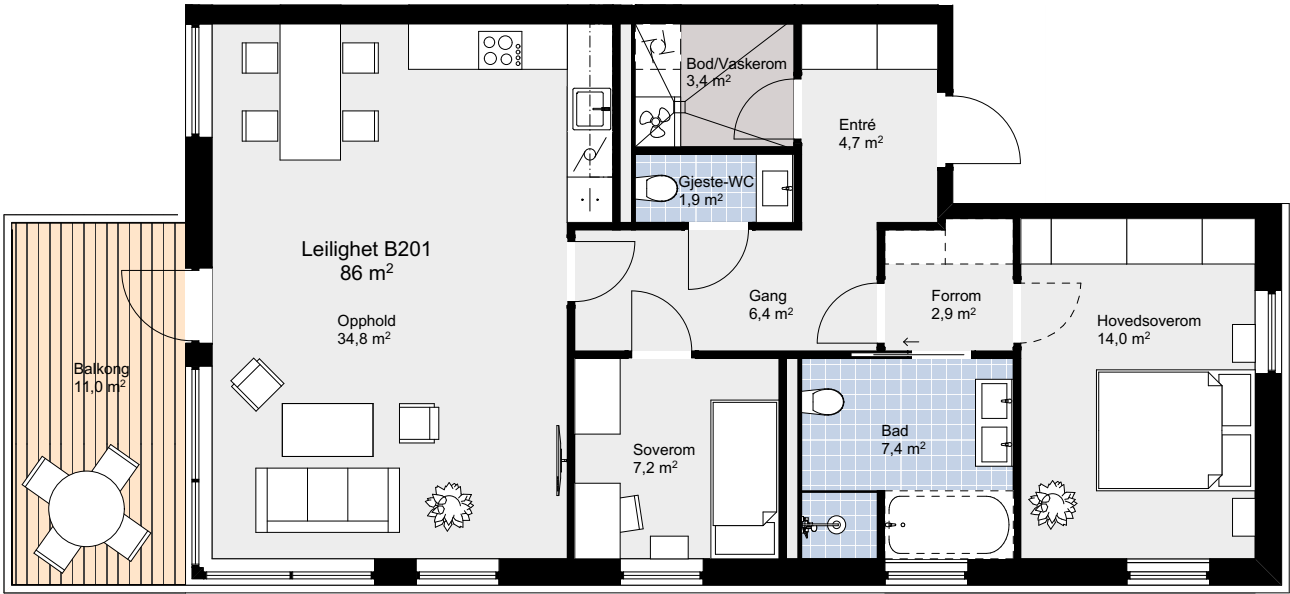
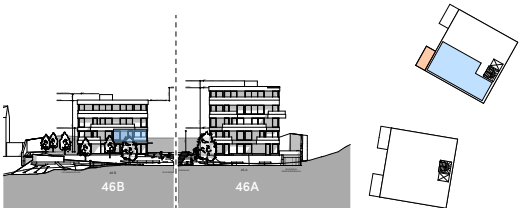
BRA	27 m ²
P-rom	27 m ²
Etasje	1.
Privat uteareal	10 m ²



B201 – 46B

3-roms

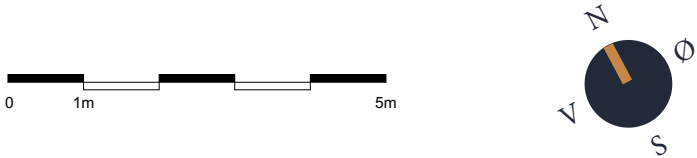
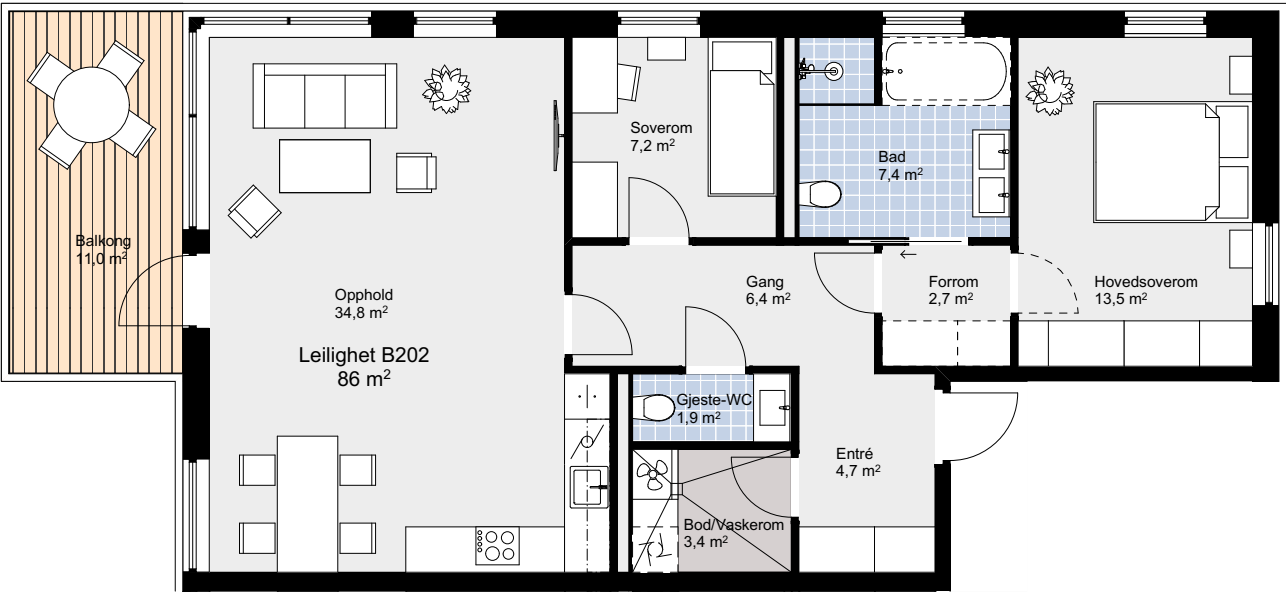
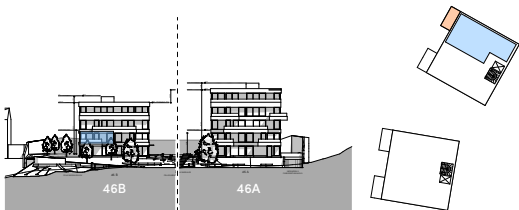
BRA	86 m ²
P-rom	82 m ²
Etasje	2.
Privat uteareal	11 m ²



B202 – 46B

3-roms

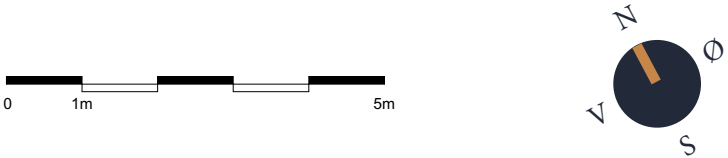
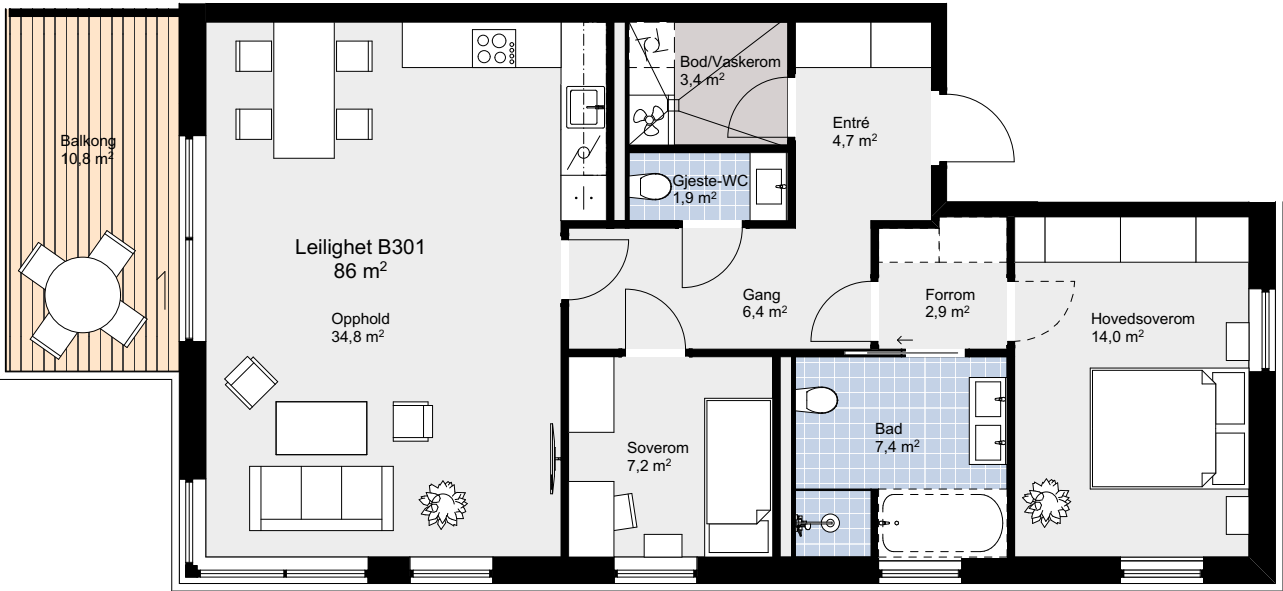
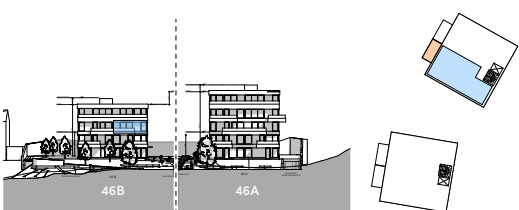
BRA	86 m ²
P-rom	82 m ²
Etasje	2.
Privat uteareal	11 m ²



B301 – 46B

3-roms

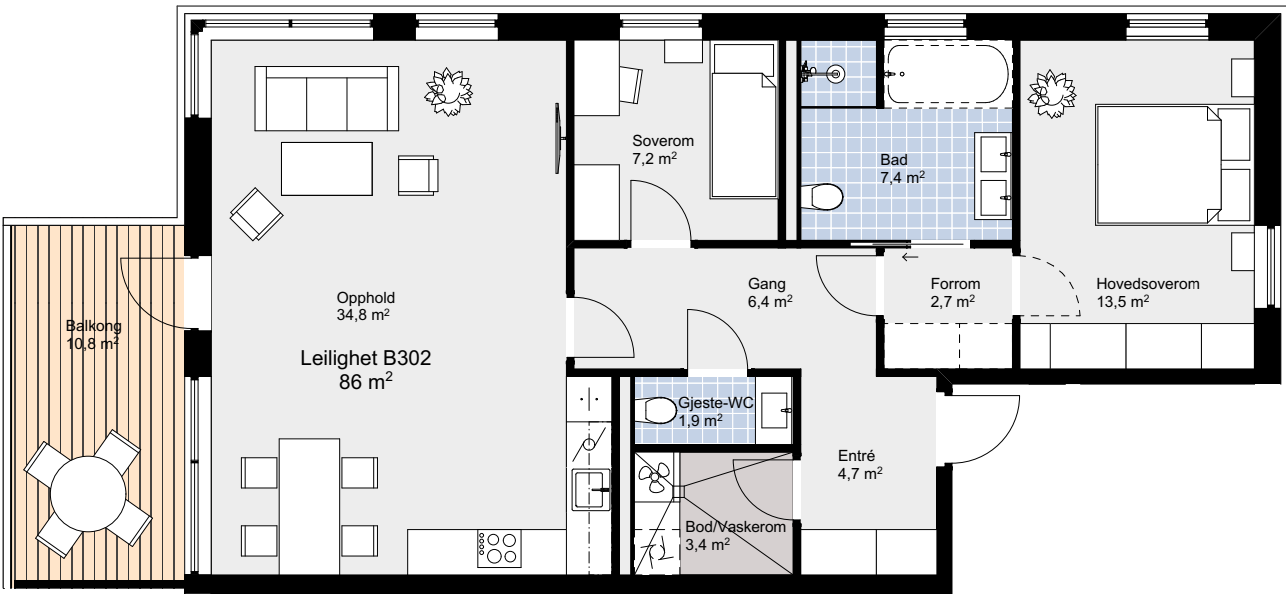
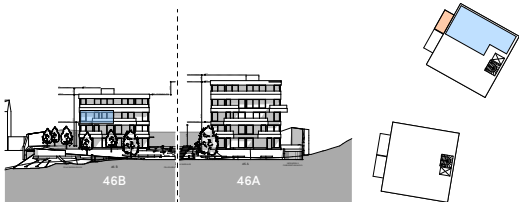
BRA	86 m ²
P-rom	82 m ²
Etasje	3.
Privat uteareal	10 m ²



B302 – 46B

3-roms

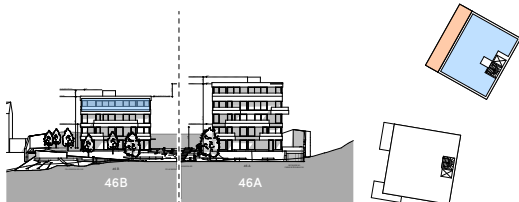
BRA	86 m ²
P-rom	82 m ²
Etasje	3.
Privat uteareal	10 m ²



B401 – 46B

Toppleilighet

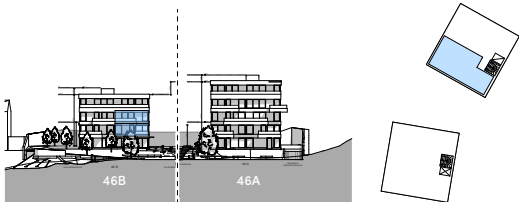
BRA	144 m ²
P-rom	140 m ²
Etasje	4.
Privat uteareal	47 m ²



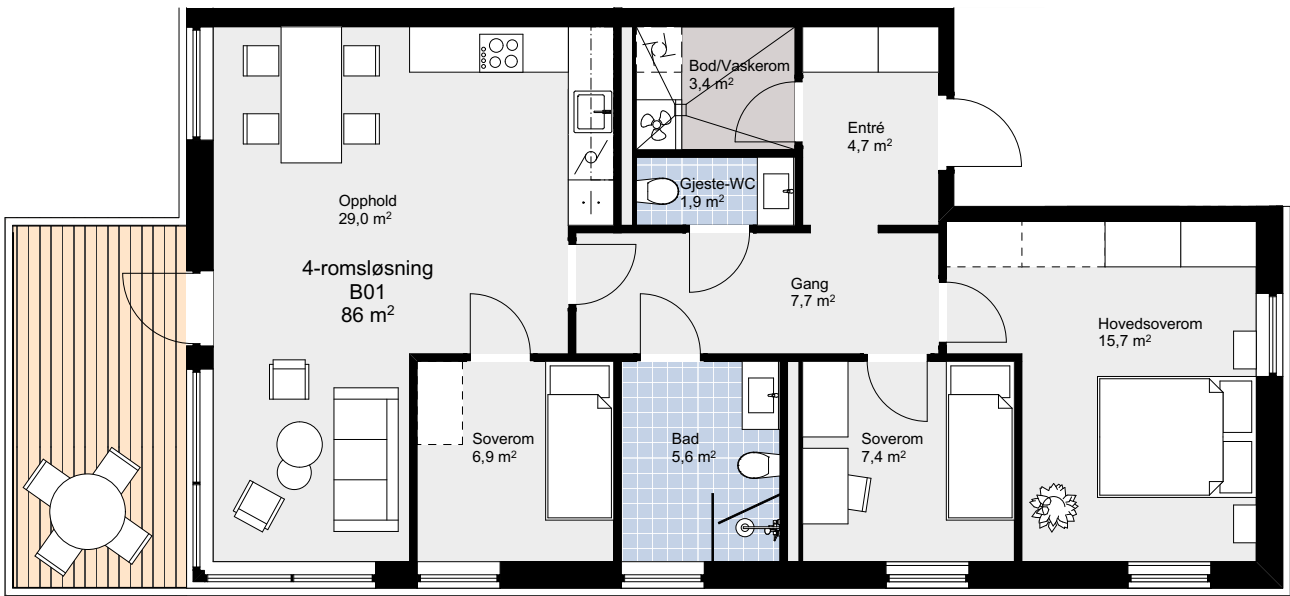
B201/B301 – 46B

TILVALG 4-roms

BRA	86 m ²
P-rom	82 m ²
Etasje	2.-3.
Privat uteareal	Varierende



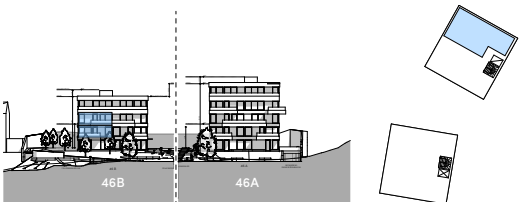
Tilvalg ekstra soverom



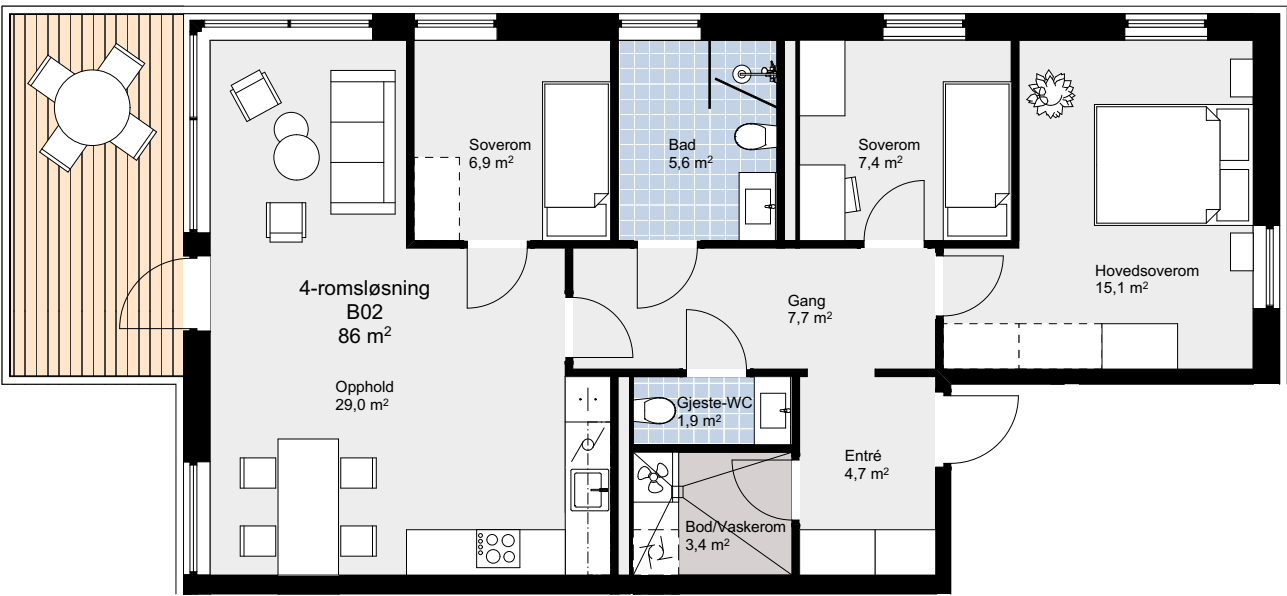
B202/B302 – 46B

TILVALG 4-roms

BRA	86 m ²
P-rom	82 m ²
Etasje	2.-3.
Privat uteareal	Varierende



Tilvalg ekstra soverom

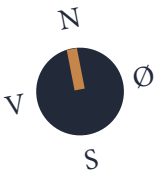


Få oversikt

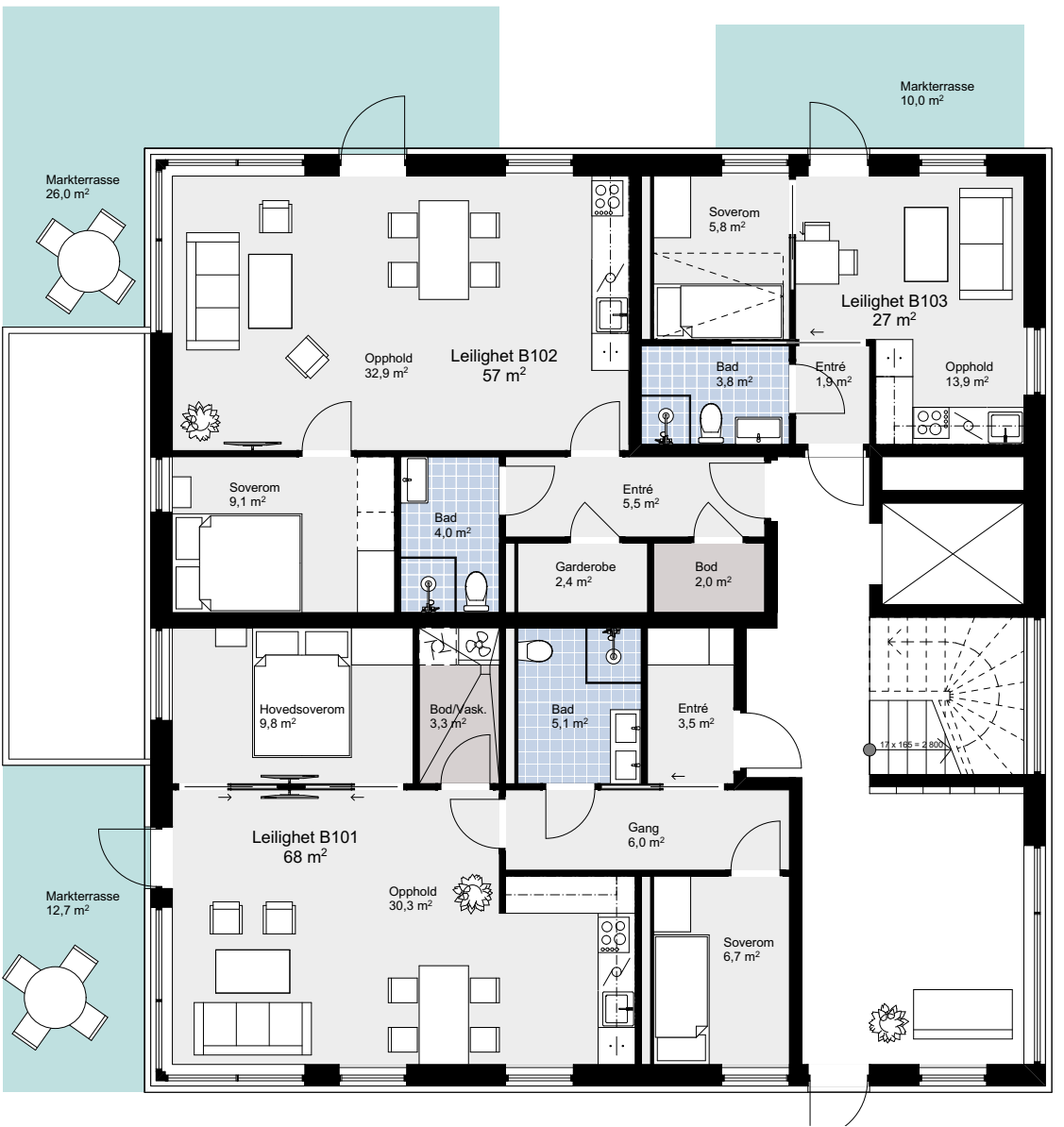
ETASJEPLANER



46 A – ETASJEPLAN 1



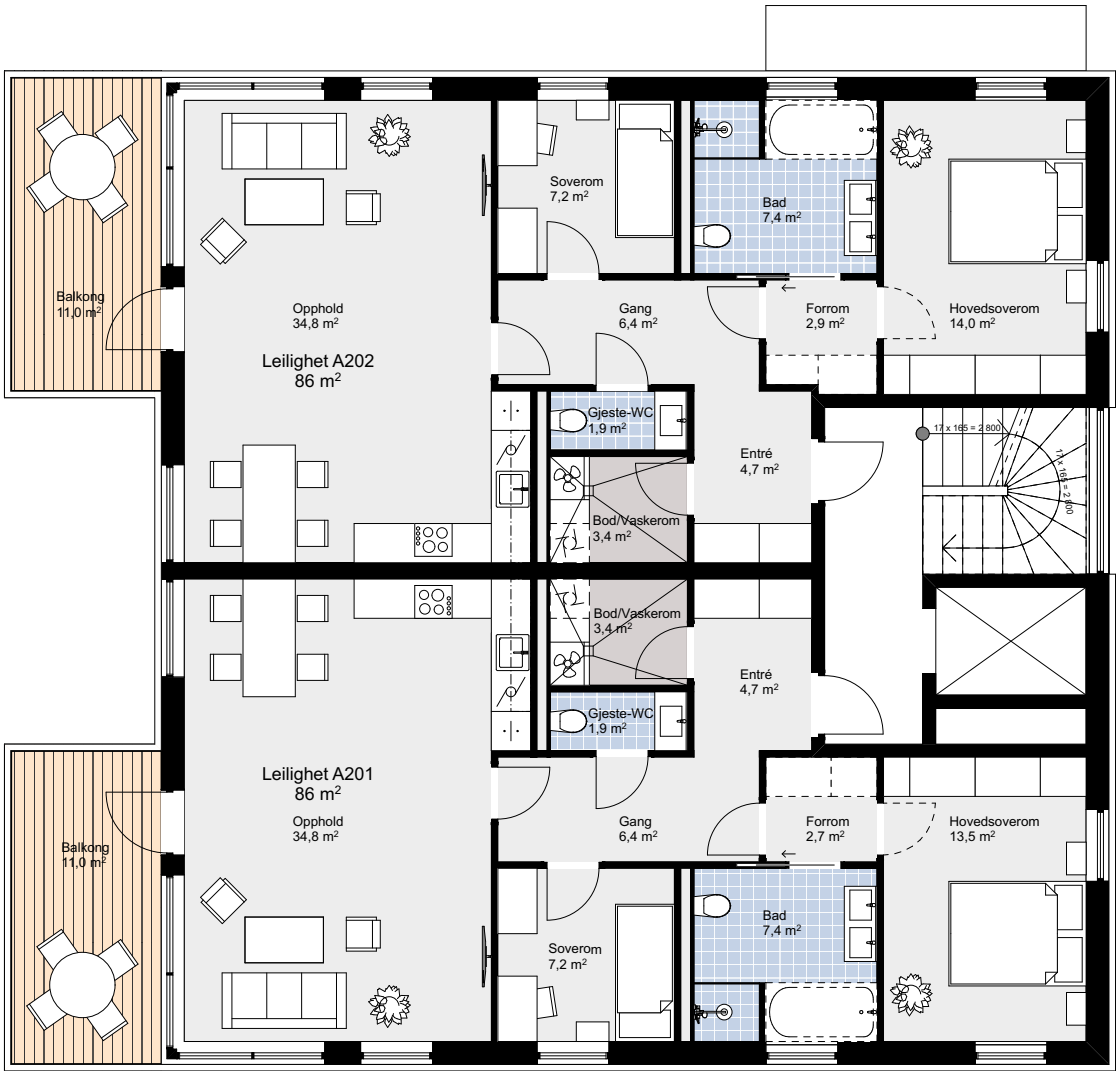
0 1m 5m



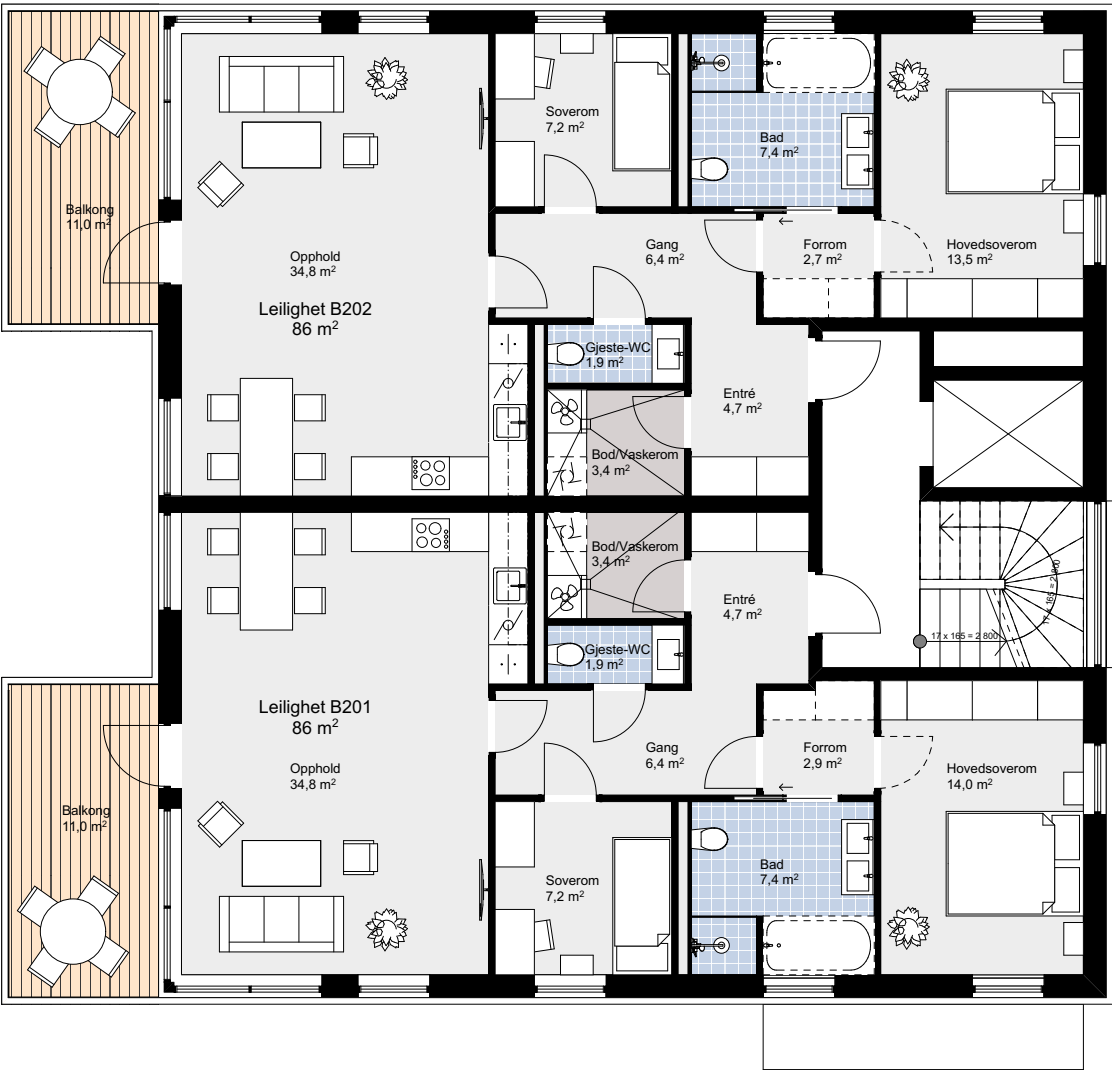
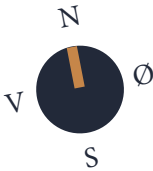
46 B – ETASJEPLAN 1



0 1m 5m

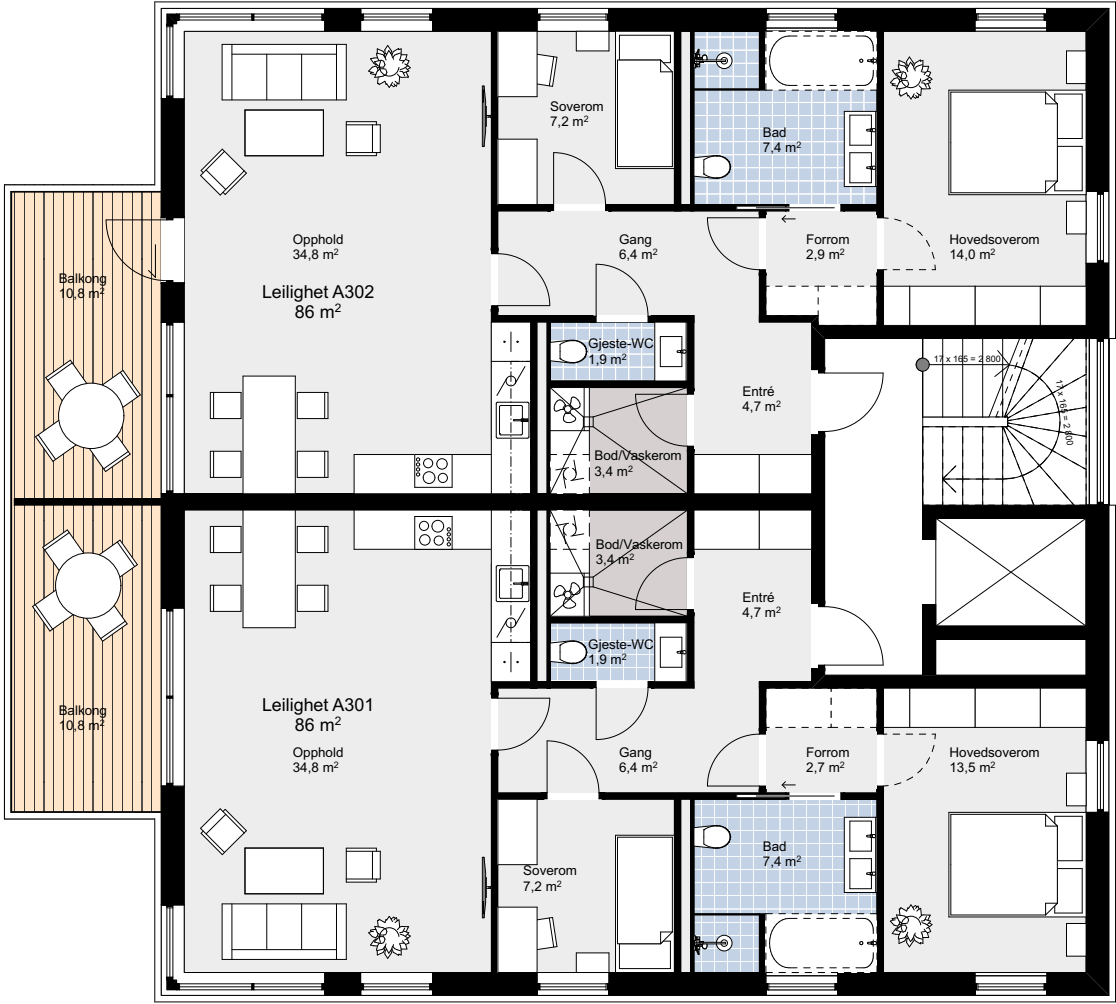


46 A – ETASJEPLAN 2

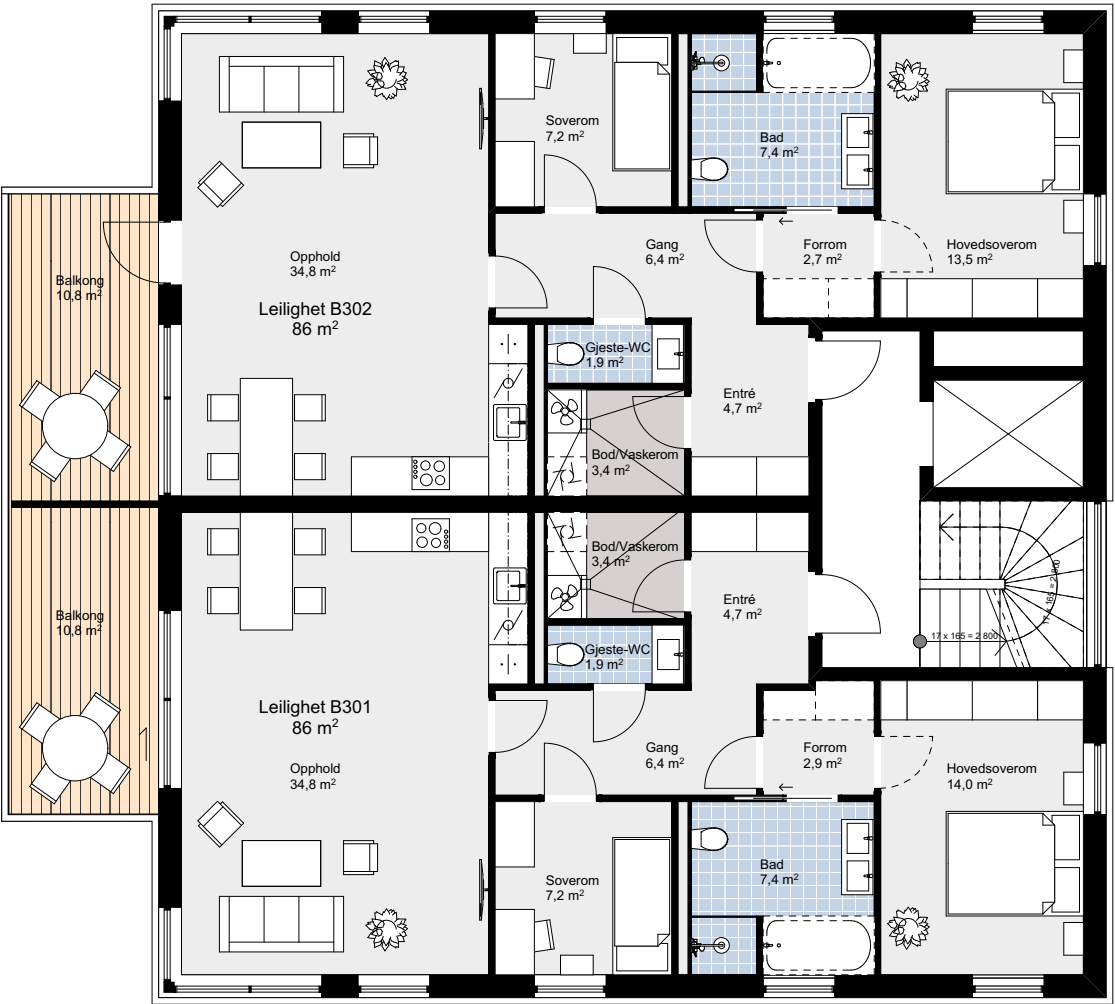
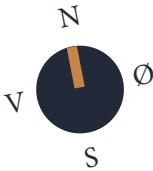


46 B – ETASJEPLAN 2



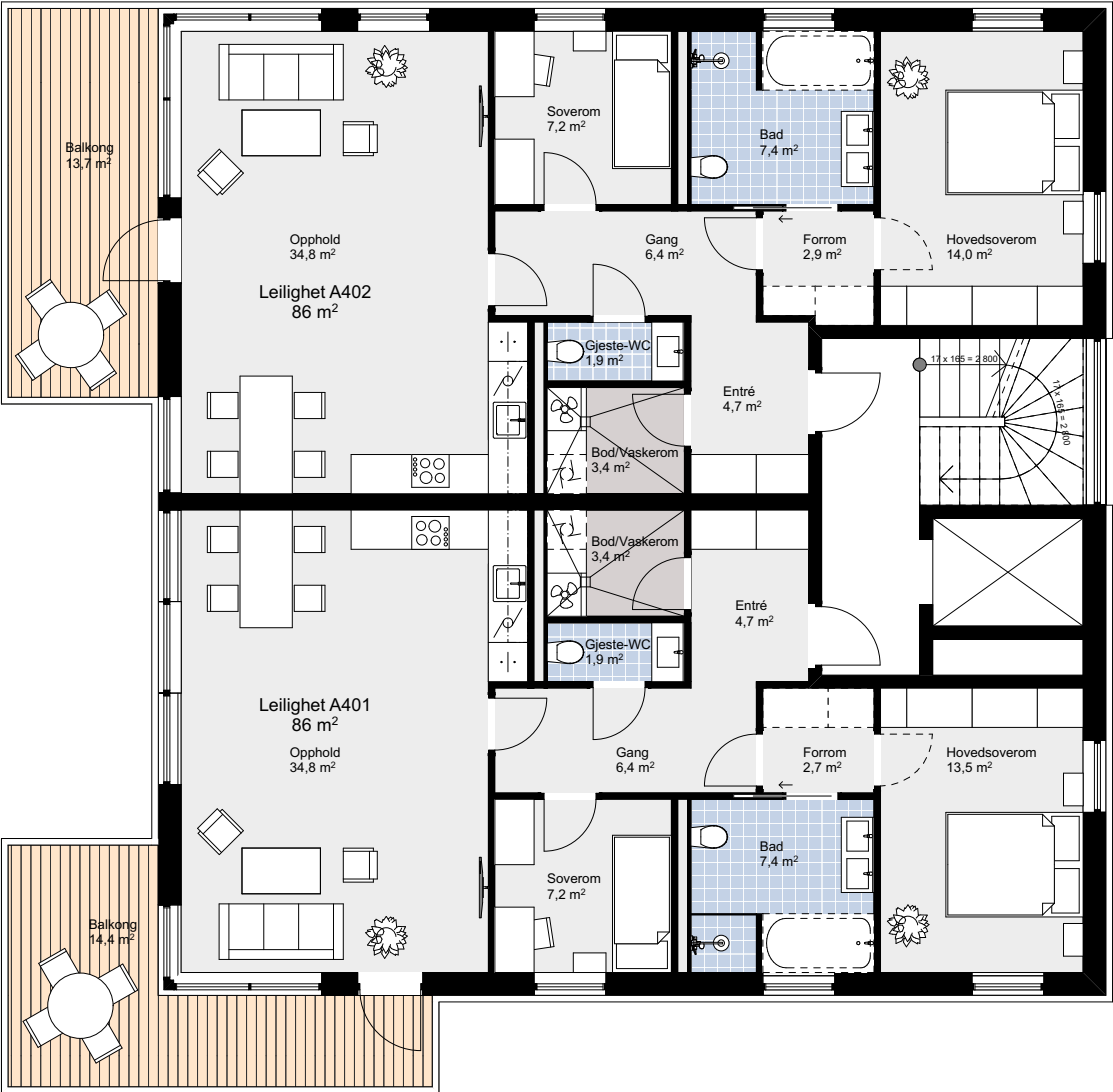


46 A – ETASJEPLAN 3

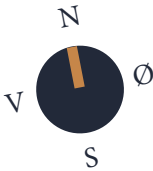


46 B – ETASJEPLAN 3





46 A – ETASJEPLAN 4

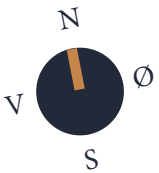


46 B – ETASJEPLAN 4





46 A – ETASJEPLAN 5



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

LEVERANSEBESKRIVELSE

LEVERANSEBESKRIVELSE

GENERELT

Denne leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen, annonser, nettsider, plantegninger, opplysninger som kan være gitt muntlig osv. Denne leveransebeskrivelsen gjelder som eneste beskrivelse og er vedlegg til kontrakt ved kjøp av leilighet.

Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet vil vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, så som møblering, fargevalg, dør- og vindusform, bygningsmessige detaljer, for eksempel fasadedetaljer, fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, fargesetting, beplantning, støttemurer, utearealer etc.

Videre kan vindusplasseringer, plassering av utstyr i våtrom og kanaler for rørgjennomføringer i den enkelte leilighet avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. prosjektering og den arkitektoniske utformingen av bygget.

Endelig kjøkkentegning vil bli uttegnet av leverandør, og i denne prosessen kan det bli en omfordeling av de enkelte kjøkkenkomponentene.

Eventuelle endringer skal ikke forringe det leverte produkts kvalitet. Kjøper er også forpliktet til å godta de endringer for boligen som måtte følge av eventuelle krav satt av kommune eller annen offentlig myndighet.

Det er søkt rammetillatelse for prosjektet iht. Plan – og bygningsloven av 2010, med siste endringer innført i 2017 (TEK17).

KONSTRUKSJON/BYGNINGER

Bygningene utføres med bærekonstruksjoner i plass-støpte og/eller prefabrikkerte elementer av betong og stål.

Alle utvendige metallkonstruksjoner leveres overflatebehandlet. Innvendig/utvendig rekkverk leveres i pulverlakkert stål. Det leveres fotskraperist ved hovedinngangsdør og balkongdører til leilighetene. Takrenner, såle-benkbeslag etc. etter arkitektens valg. Tak tekkes med folie eller takpapp. Taktekking tilpasses bruken der hvor takterrasse skal bygges. Klimaveggene utføres med bindingsverk. Royal impregnert leirgrå tre panel er hovedmaterialer i fasader. Vinduer/vindusdører leveres som trevinduer med 3-lags energiglass , innvendig malt hvit fra

fabrikk, og med sort aluminiums kledning utvendig. Støydempet utførelse iht. forskrifter for støybelastede fasader. Solavskjerming leveres ikke med mindre forskriftene krever dette. Dører i trapperom leveres som ståldører galvanisert og pulverlakkert, unntatt inngangsdører i 1.etg som leveres i pulverlakkert aluminium.

Overflater på balkongdekker og takterrasser leveres med impregnert treverk. Markterrasser leveres med betongheller 300x300 mm.

Rekkverk oppføres pulverlakkert stål med spiler eller glass iht. fasadetegning.

Balkong dekkene betraktes som utvendige konstruksjoner og vil ha falloppbygning for vannavrenning. Mindre ansamlinger av vann vil kunne oppstå på overflaten etter regnvær.

Innvendige vegger utføres med tre/stålstendere med gipsplater. Leilighetsskillevegger og vegger rundt trapperom/heis er betongvegger. Himlinger er betong/gipsplater som skjøtsparkles og males. Himlingshøyden er ca. 2,5 m i stue/kjøkken, og mellom 2,2 og 2,4 m i områder med nedforing.

PARKERINGSANLEGG

Gulv: Asfaltdekke, biloppstillingsplasser merkes opp og nummeres.

Vegger: Støvbundet, ubehandlet betong.

Himling: Støvbundet, ubehandlet betong.

Motorisert garasjeport med automatisk åpning. Det leveres 1 stk. garasjeportåpner per biloppstillingsplass, alternativt åpning med mobiltelefon.

Det vil bli synlige tekniske ledningsanlegg på vegger og i tak, også inne i boder. Port til garasjeanlegg med høyde 2,10 m. Lysanlegg iht. forskrifter. Selger forbeholder seg retten til å foreta og eventuelt endre fordeling og plassering av biloppstillingsplasser. Ladepunkt for el-bil kan bestilles som tilvalg.

UTOMHUSANLEGG

Utomhus arealene vil bli levert i henhold til utomhusplan. Det blir lagt ferdiggress på de grønne arealene mellom byggene. Noe beplantning, prydbusker, belysning og lekeapparater. Adkomst og kjøreveier asfalteres. Byggene leveres med noen utekraner på bakkeplan/1. etasje plassert hensiktsmessig. Det vil bli etablert avfallsanlegg i henhold til kommunens avfallsfordeling sine retningslinjer med avfallsstasjoner ute på terreng. Selger forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming og materialvalg for fellesarealer og utomhus arealer.

FELLESAREALER

Inngangsparti/Trapperom leveres med fliser i henhold til arkitektens valg. Vegger og himlinger leveres i malt utførelse/ systemhimling.

Det leveres postkassesystem som plasseres i henhold til retningslinjer fra postvesenet. Belysning blir levert i henhold til forskrifter og styrt via sensororer i fellesarealer/ svalganger.

HEIS

Alle leilighetsplan er tilgjengelig med bæreheis fra garasjeplan og inngangsplan.

BODER

I tillegg til bod eller skapplass inne i leiligheten får hver enkelt leilighet 1 stk. sportsbod i tilknytning til parkeringsanlegg på ca. 5 kvm. Hver bod leveres med vegger til tak/himling med lufting i topp og standard, dør med vrider og lås. Det avsettes område, ute på bakkeplan eller inne, for felles sykkelparkering. Selger forbeholder seg retten til å foreta og endre fordeling og plassering av boder.

HOVEDINNGANGSDØR TIL LEILIGHET / LÅSSYSTEM

Ytterdør til leilighet leveres i fabrikkmalt utførelse med FG-godkjent sylindrelås og dørkikkert. Det leveres nøkkel-system til ytterdører i leilighetene. Låssystem leveres med 3 nivå (master nøkkel, vaktmesternøkkel og leilighetsnøkler). Nøkkelbryter for postvesenet.

INNVENDIG STANDARD

OVERFLATER SOVEROM, ENTRÈ, GANG, OPPHOLD, OG KJØKKEN

Gulv: Boen eikeparkett 1-stavs hvitlakkert matt som standard. Det vil bli anledning å velge mellom to øvrige 1-stavs/3-stavs hvitlakkerte eikeparketter, uten tillegg i pris. Disse vil ha annen

bredde på bordene enn standardparketten. De vederlagsfrie alternativene tilbys under forutsetning av at samme parkett legges i hele boligen. De alternative parkettvariantene vil bli presentert i forbindelse med tilvalgs prosessen.

Vegger: Veggene sparkles og males i fargen Washed Linen 10679 som standard, men det vil i forbindelse med tilvalgs prosessen bli anledning å velge mellom totalt åtte utvalgte farger, begrenset til én farge per rom.

Himling: Sparklet og hvitmalt gips.

LISTVERK

Det leveres som standard hvitmalte gulvlister og hvitmalte gerikter rundt innvendige dører og vinduer. Alt listverk leveres ferdig malt fra fabrikk med synlig stifting. Taklister leveres ikke.

KJØKKEN

Det leveres kjøkkeninnredning av kvalitet tilsvarende Sigdal Uno Palett med 16 fargevalg på fronter, uten tillegg i pris. Som standard leveres 40 mm laminatbenkeplate type Smoke Quartstone med sveist rett-kant eller lignende, og det vil bli anledning å velge mellom en rekke andre benkeplater av tilsvarende kvalitet fra Sigdals/ kjøkkenleverandørens sortiment. Det presiseres at plantegningene i prospektet/kontrakt kan avvike fra faktisk leveranse. Plassering av utstyr og enkeltelementer i kjøkken kan bli endret, men omfanget av kjøkkeninnredning vil være i tråd med plantegningen. Videre kan luftkanaler enkelte steder komme inn i

overskap. Det leveres underlimt oppvaskkum med stålbeslag og ettgreps kjøkkenbatteri fra Hans Grohe eller tilsvarende. Kjøkken leveres med integrerte hvitevarer, dvs. med kombiskap kjøl/frys, stekeovn, induksjonsplatetopp og oppvaskmaskin. Hvitevarer fra Siemens eller tilsvarende kvalitet. Slimline ventilator i hvit eller børstet utførelse.

GARDEROBESKAP

Garderobeskap leveres med hvite, glatte fronter. Det leveres 1 meter skap per sengeplass i henhold til plantegning. Skaphøyde 2,1 m. Øvrige skap på tegninger er ikke med tatt i leveranse, men viser bare muligheter for tilvalg/plasering av flere skap/skyvedørs-garderober.

INNVENDIGE DØRER

Det leveres hvite kompaktdører med dempelist i karm. Standard innvendig dør er ettspeils (profil/ramme), men det vil i forbindelse med tilvalgs prosessen bli anledning å velge mellom totalt tre ulike innvendige dører. De alternative dørene vil bli presentert i forbindelse med tilvalgs prosessen. Dør med glassfelt kan bestilles mot vederlag. Dørvidere leveres i forkrommet/ børstet utførelse. Inngangsdører til leiligheter fra innvendig trapperom leveres som klimadører med brann og lydkrav ihht, forskrifter.

BADEROM

Dusjarmatur leveres montert på vegg. Dusjnise av glass. Badekar leveres ikke, men er mulig som tilvalg der det er avsatt plass for dette. Det leveres heldekkende servant med underskap samt

speil over servant. Innredning leveres som vist på salgstegninger. Alt Sanitærutstyr levert i hvit utførelse. Toaletter leveres vegghengt med «soft close» sete. Keramiske fliser 20x40 type grå på gulv og 30x30 leveres på vegg i type hvit.

Opplegg for og plass til vaskesøyle. Det må benyttes kondenstørketrommel. Vaskemaskin og tørketrommel leveres ikke. Det installeres luker for fordeler skap for leilighetenes røranlegg og leilighetens varmeanlegg. Endelig plassering er ikke besluttet, men vil fortrinnsvis være i bod/bad/soverom.

WC,BOD/VASKEROM

Fritthengende servant med speil over og ettgreps servantbatteri fra Hans Grohe eller tilsvarende. Vegghengt toalett i hvitt porselen med «soft close» sete.

Gulv: Fliser i format 30x30 cm med type grå utførelse med tilhørende sokkelflis i grå utførelse.

Vegger: Sparklet og malt gips. Åtte frie fargevalg i henhold til beskrivelse over.

Himling: Sparklet og hvitmalt gips. Taklister leveres ikke.

Bod/vaskerom leveres med sluk for våtrom.

TEKNISKE ANLEGG / HIMLING

Tekniske rør og kanalføringer vil i varierende grad bli montert i himling og langs vegger. Rørføringer vil i hovedsak bli skjult bak innkassinger og helt eller delvis i nedforede himlinger i fortrinnsvis i entre/gang, bad, bod, soverom og over kjøkkenskap. Det gjøres

oppmerksom på at innkassinger/nedforinger ikke er vist på tegning. Tekniske føringer i bod skjules ikke. Nevnte konstruksjoner vil bli overflatebehandlet som del av overflatene der konstruksjonen blir montert.

Tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Endelig plassering av disse bestemmes av hva som er hensiktsmessig og nødvendig. Vertikale føringsveier og sjakter kan bli endret noe i plassering og størrelse når endelig tekniske tegninger foreligger. Slike endringer gir ikke kjøper rett til endringer i kjøpsbetingelser.

VENTILASJON

Det blir balansert ventilasjon med varmegjenvinning i leilighetene. Det kan bli synlige kanalføringer i bod. Ventilatorer for inn og utluft vil bli montert i vegger og tak i forhold til en hensiktsmessig plassering. Ventilene bygger ut fra innvendig veggflate/takflate. Det leveres forskriftsmessig ventilasjon i parkeringsanlegg, trapperom, fellesrom og boder. Ventilasjon plasseres i bod/vaskerom unntatt leil.B102 og B103 som plasseres i overskap kjøkken.

OPPVARMING

Oppvarming med vannbåren gulvvarme i entré, soverom, gang, stue og kjøkken. De monteres målere i hver leilighet for registrering og avregning av forbruk av varmtvann til tappevann og oppvarming. Bad/ WC får elektrisk gulvvarme.

UTEKRANER

Leilighetene A501 og B401

leveres med 1.stk utekran hensiktsmessig plassert på utvendig takterrasse.

ELEKTRISK

Elektrisk anlegg leveres i henhold til gjeldende forskrifter/norm (NEK). Sikringsskap med automatsikringer i hver leilighet. Måler plasseres i felles fordelingsskap. Elektriske anlegg ligger generelt skjult i konstruksjonene. Unntatt er fremføringer til lys og stikk under overskap på kjøkken og i den innvendige boden, samt eventuelt føringer i lyd/brannvegger. Det leveres innvendig belysning over servanter i bad/WC (evt. integrert i speil), downlights i bad, samt lampe i innvendig bod. Det leveres 230V enfaset anlegg i leiligheten. Det leveres komfyrvakt på kjøkken. Det leveres 1 stk. utelampe og 1 stk. stikkkontakt på balkong/terrasse. Det dimensjoneres for elbil-lading til parkeringsplasser i underetasjen (må bestilles av kjøper selv ifm. tilvalgs prosessen). Strømforbruk fordeles likt med måler til hver boenhet som har bestilt lade-punkt for el-bil.

Det vil i forbindelse med tilvalgsprosessen bli anledning for den enkelte kjøper å gjøre en rekke tilpasninger/bestillinger innenfor elektro.

TV/INTERNETT/RADIO/TELEFON

Det leveres 2 stk. uttak for bredbånd/TV i hver leilighet, ett i stuen og ett i hovedsoverom. Samme uttak kan også benyttes for telefon.

Det leveres IKT-skap for plassering av ruter, modem etc.

Selger vil på vegne av sameiet inngå avtale om installasjon og abonnement med TV og bredbånd leverandør. Avtalen vil kunne ha en bindingstid på 2–3 år.

PORTTELEFON

Det monteres ringetablåer ved hovedinngangsparti og dørtelefonanlegg med automatisk låsøpner i hver leilighet. Det leveres også ringeknapp utenfor hver leilighet. Dørtelefonanlegg har bilde-/tale- og lyttefunksjon.

BRANNSIKKERHET

Byggene leveres med boligsprinkling med synlige sprinkelhoder,, samt brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskrifter.

TILVALGSMULIGHETER

Avhengig av byggearbeidenes fremdrift, vil den enkelte kjøper ha anledning til å foreta tilvalg i sin leilighet. Tilvalg vil bli håndtert av utførende entreprenør. Det blir, også utover de vederlagsfrie valgmulighetene som er presentert i denne leveransebeskrivelsen, gitt mulighet for å gjøre enkelte individuelle tilpasninger innenfor kategoriene kjøkken, bad, garderobe, parkett og listverk, flis, farger/maling, innvendige dører, elektro og vvs-utstyr. Entreprenør vil i god tid før innredningsarbeidene påbegynnes utarbeide en tilvalgs meny hvor priser og frister for beslutning vil fremkomme. Se også informasjon om tilvalg i salgsoppgaven.

FORBEHOLD

Alle opplysninger i denne leveransebeskrivelsen er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendig for gjennomføringen av prosjektet

uten at den generelle standarden forringes. Eksempelvis kan dette være som følge av offentlige pålegg, eller nødvendige tilpasninger i prosjektet. Leilighetene er tilpasset TEK17. Salgstegninger kan vise møblering og plassering av løse innredningsdetaljer som må flyttes for at hele leiligheten skal være tilpasset rullestolbruker. Det foreligger kontraktstegninger som samsvarer med TEK17, dvs. innredet slik at rullestol kan manøvreres i alle rom for leiligheter hvor dette er et krav.

Selger tar forbehold om mindre justering av oppgitt areal. Selger tar videre forbehold om endringer av utomhusanlegg og fellesareal. Kjøper skal så langt det er mulig orienteres skriftlig om endringer av betydning som foretas. Ingen av de endringer selger har rett til å gjennomføre etter ovenstående bestemmelser gir kjøper krav på erstatning og/eller prisavslag. Selger skal levere arbeidet med normal håndverksmessig stand jf. Bustadoppføringslova § 7, og i samsvar med beskrivelser og eventuelle endringer og tilvalg. Selger tar forbehold om ferdigstillelse av utomhusplan ved innflytting pga forhold som vinter/frost som hindrer ferdigstillelse av plener, busker, beplantning og graving i grunn.

Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelsen.

Bryne, 14.06.2018

SALGSINFORMASJON

SALGSINFORMASJON

Selger/oppdragsgiver:

Slemmestad Boligutvikling AS
org.nr. 817 786 642

Eierform:

Eier (selveier)

Boligtype:

Leilighet og boliger i kjede

Adresse og eiendomsbetegnelse:

Eiendommen har i dag adresse:
Odalsveien 42- 46,
3470 Slemmestad.
Gnr. 40, bnr. 115, 137, 172 i
Røyken kommune.

Selger vil forestå organisering av eiendommen, herunder seksjonering og tildeling av eget seksjonsnummer til hver bruksenhet. Prosjektet vil bestå av både leiligheter og boliger i kjede. Prosjektet kan bestå av ett- eller flere sameier, både over og under bakken mht. hva som er mest formålstjenlig.

Prosjektet / organisering:

Odalsveien 42 – 46 er planlagt gjennomført ved utbygging i ett- eller flere byggetrinn. Prosjektets vil bestå av 17 leiligheter fordelt på 2 bygg, samt 11 boliger i kjede hvorav 9 stk i første fase, og 2 stk i neste. Se utomhusplanen for plassering av boligene.

Kjøper blir som eier av boligen

sameier i «Eierseksjonssameiet Odalsveien 42 – 46». Kjøper vil få enerett til bruk av sin bolig samt eventuelle tilleggsdeler. Som sameier i eierseksjons-sameiet og i tråd med vedtektene vil kjøper kunne få rettigheter og forpliktelser.

Planen for prosjektet er at felles-arealer og felles utomhusarealer som inngår i prosjektet skal eies og/eller disponeres og driftes av sameiet(ene) som etter hvert etableres.

Det er planlagt bygd et felles garasjeanlegg under bakkenivå, primært tiltenkt som plasser for leilighetene. Selger tar sikte på å organisere garasjeanlegget i en næringsseksjon, dog kan selger velge annen organisering av plassene, herunder bruksrett til plasser eller som tilleggsdel til seksjoner. Tekniske anlegg etc. for sameiet er planlagt plassert i sameiets egen eiendom. Dersom enkelte funksjoner for sameiet likevel blir lagt i garasjeanlegget, som for eksempel sykkelparkering, tekniske rom med mer, kan selger overføre en bruksrett eller evt. en eierandel i garasjeanlegget til sameiet.

Tomt:

Tomten består pt. av 3 eiendommer/tomter på totalt ca. 6

570 kvm, som er planlagt sammenføyd til én eller flere eiendom(mer)/tomt(er). Selger tar forbehold om endringer knyttet til tomtens størrelse og endelige grenser, inntil endelig kart- og delingsforretning er gjennomført. Selger og kjøper må akseptere arealet etter den kommunale oppmålingen som bindende for seg, dvs. uten tillegg eller fradrag i kjøpesummen. Tomten vil bli et fellesareal for sameiet, med unntak av deler som vil tillegges enkelte seksjoner som tilleggsdeler.

Reguleringsforhold:

Tomten er regulert til bolig iht plan av 03.03.2009, med revideringer av 13.04.2011. Se vedlagte reguleringsbestemmelser og reguleringskart.

Parkering:

Det medfølger 1 stk. parkeringsplass i garasjekjeller til hver leilighet. Eneboligene i kjede får 1 stk. garasje i tilknytning til boligen. Ekstra parkeringsplass i garasjekjeller kan kjøpes for kr. 250.000,- pr. plass. Da antall plasser er begrenset, forbeholder selger seg retten til å akseptere eller avslå eventuelt ønske om kjøp av ekstra plass. Fellesutgiftene for garasjeplass i garasjekjeller er stipulert til kr. 150,- pr. mnd. pr. plass.

BYGGEMÅTE:

Leilighetene:

Adkomst til leilighetene skjer fra lukket trappeoppgang med heis eller trapp. Bygningene utføres med bærekonstruksjoner i plass-støpte og/eller prefabrikkerte elementer av betong og stål. Alle utvendige metallkonstruksjoner leveres overflatebehandlet. Innvendig/utvendig rekkverk leveres i pulverlakkert stål. Det leveres fotskraperist ved hovedinngangsdør og balkongdører til leilighetene. Takrenner, såle-benkbeslag etc. etter arkitektens valg. Tak tekkes med folie eller takpapp. Takteking tilpasses bruken der hvor takterrasse skal bygges. Klimaveggene utføres med bindingsverk. Royalimpregnert leirgrå tre panel er hovedmaterialer i fasader. Vinduer/vindusdører leveres som trevinduer med 3-lags energiglass, innvendig malt hvit fra fabrikk, og med sort aluminiums kledning utvendig. Støydempet utførelse iht. forskrifter for støybelastede fasader. Solavskjerming leveres ikke med mindre forskriftene krever dette. Dører i trapperom leveres som ståldører galvanisert og pulverlakkert, unntatt inngangsdører i 1.etg som leveres i pulverlakkert aluminium. Overflater på balkongdekker og takterrasser leveres med impregnert treverk. Markterrasser leveres med betongheller 300x300 mm. Rekkverk oppføres pulverlakkert stål med spiler eller glass iht. fasadetegning. Balkong dekkene betraktes som utvendige konstruksjoner og vil ha falloppbygning for vannavrenning. Mindre ansamlinger av vann

vil kunne oppstå på overflaten etter regnvær.

Boligene bygges etter Teknisk forskrift av 2017. Se for øvrig leveransebeskrivelsen i prospektet for mer detaljert informasjon.

Eneboliger i kjede:

Husene bygges på mur av betong. Sokkeletasjer leveres som betongmur med isolert kerne og til dels yttervegger i bindingsverk med kledning. I 1. og 2.etg leveres yttervegger som bindingsverk med kledning. All utvendig kledning leveres som dobbelfalset ny type Royal upigmentert nøytral kledning. Kledning 2. etg. i forbindelse med takterrasse utføres med hvit kledning grunnet og med 1 toppstrøk. Takrenner leveres i sort aluminium. Tak tekkes med sort takpapp. Vinduer/vindusdører leveres som trevinduer med 3-lags energiglass, malt hvit innvendig fra fabrikk og med aluminiums kledning i sort utvendig. Gulv på takterrasser leveres med impregnert treverk type Royal upigmentert. Rekkverk på terrasse oppføres i glass med sort stål/aluminium og rammeverk i pulverlakkert stål.

Garasjer til boligene leveres med støpt gulv avrettet med fall ut av garasjen.

Boligene bygges etter Teknisk forskrift av 2017. Se for øvrig leveransebeskrivelsen i prospektet for mer detaljert informasjon.

Arealberegning:

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsføringsmateriale

er oppgitt i bruksareal (BRA) og primærrom (P-rom) beregnet etter NS3940:2007. BRA angir leilighetens areal innenfor omsluttende vegger, inklusiv areal for ev. innvendig bod, uten fradrag for sjakter.

P-rom angir arealet av alle boligens rom, inklusive innvendige vegger, eksklusive innvendig bod og vegger som omslutter boligen.

Fellesutgifter:

Fellesutgifter vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene. Månedlige fellesutgifter er stipulert til kr. 25,- pr. kvm .BRA. pr. måned, for leilighetene og kr. 10,- pr. kvm .BRA. pr. måned for eneboligene i kjede. Kostnad til TV/internett er stipulert med kr. 300,- pr. mnd.

I de stipulerte fellesutgiftene man har lagt til grunn kommunale avgifter, bygningsforsikring, felles strøm, forretningsførsel, kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer etc. For leilighetene er det inkludert kostnader til fyring og varmtvann (stipulert til kr. 12,- pr. m2 BRA/ mnd.).

Driftskostnadene for garasjeanlegget i leilighetsbyggene er stipulert til ca. kr. 150,- pr måned og betales av de som eier plass(er) i anlegget.

Endelig budsjett fastsettes på sameiermøte. Det tas forbehold om endringer i stipulerte fellesutgifter, da dette er basert på erfaringstall og budsjett fra forretningsfører.

Fordelingsnøkkel for fordeling

av utgifter reguleres i sameiets vedtekter og bygger i utgangspunktet på sameiebrøken. Enkelte elementer i budsjettet kan i vedtektene fastsettes med lik fordeling på alle seksjoner, eller etter forbruk. Selger vil engasjere OBOS som forretningsfører for sameiet for første driftsår.

Kjøper må forskuttere 3 mnd. fellesutgifter ved overtakelsen, slik at sameiet får nødvendig likviditetstilskudd.

Selgers forbehold vedrørende igangsetting:

Følgende forbehold gjelder for gjennomføring av kontrakten.

- Det tas forbehold om at selger har oppnådd salg tilsvarende minimum 60 % av brutto salgsverdi for leilighetene og boligene i kjede innen 30.03.2019
- Det tas forbehold om at igangsettingstillatelse er gitt innen 30.03.2019.
- Det tas forbehold om at åpning av byggelån er innvilget innen 30.03.2019.
- Det tas forbehold om at selgers styrende organer innen 30.03.2019 vedtar byggestart.

Med «igangsettingstillatelse» forstås i denne sammenheng tillatelse til å oppføre bygg over grunn og fundamentering. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet og tidspunkt for igangsettelse.

Selger kan på et hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene/forbeholdene ikke er oppfylt.

Dersom forbeholdene ikke er

avklart innen, eller det blir klart før dette tidspunkt at forbeholdene ikke vil bli oppfylt innen fristen(e), har selger rett til å annullere kontrakten. Kjøper skal i så fall få eventuelt innbetalt forskuddsløp inklusive opptjente renter refundert av selger gjennom megler og eventuelt stilt § 12-garanti vil bli kansellert og returnert garantisten. Utover dette har selger intet ansvar overfor kjøper.

Ferdigstillelse / Overtagelse:

Selgers frist til å ha boligen klar til overtakelse er fastsatt til: Leilighetene: 18 måneder etter igangsettelse. Eneboligene i kjede: 18 måneder etter igangsettelse.

Selger kan kreve overtagelse inntil 4 måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtagelse. Selger skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtagelsestidspunktet. Det eksakte overtagelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Forsinket overtagelse etter endelig overtagelsesdato, gir kjøper krav på dagmulkt på 0,75 promille av kjøpesummen jfr. Bustadoppføringslova § 18. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtakelsestidspunktet. Eventuelt krav på dagmulkt avbrytes av overtagelse.

Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider, eller dersom vilkårene nevnt i Bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtagelsesdato fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeider med ferdigstillelse av

de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider. Kjøper kan ikke nekte å overta boligen selv om fradeling, seksjonering eller tinglysing av hjemmelsovergang ikke er gjennomført på overtakelsesdagen.

Selger er ansvarlig for at det foreligger ferdigattest på eiendommen senest på overtagelsesdagen. Det kan imidlertid bli aktuelt at overtagelse skjer på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse fordi mindre arbeider gjenstår. Av midlertidig brukstillatelse skal fremgå hvilke arbeider som må ferdigtilles før ferdigattest kan gis. For å sikre gjenstående arbeider har kjøper rett til å holde tilbake en forholdsmessig andel av kjøpesum inntil ferdigattest foreligger. Fellesarealer vil kunne bli ferdigstilt og overtagelsesforretning avholdt etter overtagelse av boligen. Sameiets styre eller interimsstyre vil representere hver sameier på overtagelsesforretning. Overtagelse av fellesarealer kan gjennomføres trinnvis, eksempelvis at innvendige fellesarealer overtas før de utvendige.

Kjøpsprosessen:

Kjøpetilbud skal innleveres skriftlig til megler sammen med godkjent legitimasjon.

Kjøpetilbudet skal være fritt for ethvert forbehold og bindende frem til det er akseptert, eller avslått av selger. Kjøpetilbud med annen akseptfrist fra budgiver vil bli forkastet. Kjøpetilbudet skal inneholde en finansieringsplan samt kontaktperson i kredittinstitusjon med telefonnummer dersom kjøpet skal finansieres med lånte midler. Finansiering vil bli sjekket med

finansieringsinstitusjon før aksept fra selger gis.

Kjøpetilbudet skal lyde på salgspris i henhold til gjeldende prislister på budgivers leilighetsalternativ.

Selger forbeholder seg retten til enhver tid å akseptere eller forkaste ethvert kjøpetilbud.

Det forutsettes at kjøpetilbud legges inn på grunnlag av informasjonen i salgsmateriellet, inkludert vedtekter og kjøpekontrakter og en eventuell aksept gis under samme forutsetning av at budgiver har gjort seg kjent med informasjonen. Dokumentene kan fås ved henvendelse til megler og kan også leses / lastes ned fra prosjektets hjemmeside.

Omkostninger:

I tillegg til kjøpesum skal følgende omkostninger betales: Dokumentavgift til staten betales med 2,5 % av andel tomteverdi.

- Tinglysingsgebyr for skjøte: kr 525,-
- Tinglysingsgebyr for panterett (pr. stk): kr 525,-
- Grunnbokskrift: kr 204,-
- Stiftelsesgebyr sameiet kr 1.000,-

Det tas forbehold om endringer av beløpene/satsene som følge av kommunalt eller statlige vedtak. Se også vedlagte prisliste for omkostninger for den enkelte leilighet.

Betalingsbetingelser / garantier:

Senest 14 dager etter kontraktsinngåelse er kjøper forpliktet til å innbetale et forskudd tilsvarende kr. 100.000,-.

Beløpet betales til meglers klientkonto 9001.13.37316. Renter på alle beløp innbetalt til klientkonto tilfaller i sin helhet kjøper, så fremt selger ikke stiller garanti etter Bustadoppføringslova § 47.

Kjøper vil få tilsendt egne varsler om innbetaling av kr. 100.000,-, samt innbetaling av restoppgjør. Resterende del av kjøpesum og omkostninger skal innbetales senest 3 virkedager før overtagelse.

Megler besitter kjøpers delinnbetalinger frem til overskjøting, og kan ikke før overskjøting av boligen foreta utbetalinger til selger, med mindre selger stiller nødvendig bankgaranti i henhold til bustadoppføringslova § 47.

Forretningsfører:

Selger vil engasjere USBL som forretningsfører for sameiet.

Forsikring:

Frem til overtagelse vil eiendommen være forsikret av utbygger. Etter overtagelse vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikring av eventuelle særskilte påkostninger.

Ligningsverdi / eiendomsskatt:

Eiendommens ligningsverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første ligningsoppgjør. Ligningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig beregnes av Statistisk Sentralbyrå.

Ligningsverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert bosatt) utgjør 25% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Ligningsverdien for sekundærboliger utgjør

80%. For nærmere info, se www.skatteetaten.no.

Det er pt. ikke innført eiendoms-skatt i Røyken eller Asker kommune.

Leverandøravtaler:

Selger har på vegne av sameiet anledning til å inngå bindende avtale vedrørende serviceavtaler som er nødvendig for drift av bygget. Selger bestiller på vegne av sameiet leverandør av kabel-tv og internett, som vil kunne ha en bindingstid på 3-5 år.

Utleie:

Utleie av boligene er tillatt, dog skal styret før innflytting underrettes skriftlig om hvem som er leietaker.

Tilvalg og endringer:

Utbygger utarbeider tilvalgsliste.

Hvitvasking:

Eiendomsmeglere er underlagt Lov om hvitvasking, med plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

Videresalg/endring av kjøper:

Kjøper kan ikke uten selgers samtykke videreselge (transportere) kjøpekontrakten før overtagelse med virkning overfor selger. Dersom selger gir slikt samtykke, kan selger fastsette nærmere vilkår for gjennomføringen av videresalget og oppgjøret for dette. I tillegg vil selger kreve kr 50.000,- som kompensasjon for selgers og meglers arbeid i forbindelse med transporten. Melding om videresalg som mottas senere enn 6 uker før meddelt dato for overtagelse, tillates ikke gjennomført.

Selv om boligen med kjøpekontrakten er solgt videre før den er

overtatt, frigis ikke opprinnelig kjøper for sine forpliktelser etter kjøpekontrakt. Inntil fullt oppgjør har funnet sted og boligen er overlevert, kan selger fortsatt gjøre ethvert krav i henhold til kjøpekontrakt gjeldende mot opprinnelig kjøper. Eventuelt videresalg kan kun skje på slike vilkår som ufravikelige lovbestemmelser måtte angi, jf. bl.a. avhendingsloven § 1-1 (4).

Dersom kjøper ønsker å endre navn på hvem som skal stå i skjøtet ved overtagelse internt i familien eller i eget selskap og at en slik endring godkjennes av selger, påløper det et gebyr stort kr. 15.000,-.

Avbestilling:

Avbestillingsgebyr etter bustadoppføringslova § 54 ved avbestilling før selger har vedtatt byggestart og meddelt dette til kjøper er satt til 5 % av Kjøpesummen.

Ved avbestilling etter selgers beslutning om byggestart og meddelelse av dette til kjøper fastsettes selgers krav på erstatning i samsvar med bustadoppføringslova § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap ved kjøpers avbestilling. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet – og derved kjøpers ansvar ved avbestilling – kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

Servitutter/heftelser:

De servituttene som i dag er tinglyst på eiendommen, følger med ved salg. Grunnbokskriften viser pt. følgende tinglyste servitutter:

1404705 29.10.1971: Erklæring/avtale. Rett til veg.

Servitutter som ikke slettes følger eiendommen. Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter som erklæringer/avtaler som kan få betydning for denne eiendommen.

Kjøper må akseptere at det på eiendommen tinglyses ytterligere servitutter/heftelser dersom offentlig myndighet krever det. Slike servitutter/heftelser kan være erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, drift og vedlikehold av energi/nettverk/vann og avløp/veiadkomst m.v. fra kommune, naboeiendommer og/eller ulike leverandører. I tillegg kan selger tinglyse bestemmelser vedrørende sameie, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. I forbindelse med utbygging og salg av bruksenheter, vil selger tinglyse pengeheftelser på eiendommen, men boligen vil overtas fri for økonomiske heftelser med unntak av lovpålagt og utinglyst panterett til sameiet. Sameiets panterett sikrer innenfor pålydende den enkelte sameiers oppfyllelse av felles forpliktelser.

Energimerking:

Boligene antas å få energimerke B, farge Grønn. Det vil kunne forekomme individuelle avvik mellom boligene i prosjektet.

Selger er ansvarlig for at hver bolig etter overtagelse vil få en individuell energiattest som bekrefter energimerket.

Lovanvendelse:

Boligene selges etter bestemmel-

sene i Bustadoppføringslova (lov av 13. juni 1997 nr. 43 med endring av 16. desember 2016), loven sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakt, jfr.§3.

Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse når kjøper er juridisk person, profesjonell eller investor, eller etter at prosjektet er ferdigstilt. Boligen vil da selges etter bestemmelsene i Lov om avhending av fast eiendom av 3.juli 1992 nr. 93. Selger står likevel fritt til å selge etter Bustadsoppføringslova.

Forbehold og generelle forutsetninger:

Det gjøres oppmerksom på at mulig praktikant-/ungdomsdel i de kjedede boligene ikke er om søkt som egen separat boenhet.

Det presiseres særskilt at salgsprospektet ikke er bindende for boligens detaljutforming som farger, materialer, mv. Opplysninger gitt i salgsprospektet kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, dog slik at endringene ikke skal ha innvirkning på den angitte standard. Salgsprospekt viser også tegninger, animasjoner og andre illustrasjoner med utstyr som ikke medfølger boligen. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger, og inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelbestilling, både fordi endringer vil kunne forekomme, jf. nedenfor, og fordi målestokkavvik vil kunne forekomme ved trykking/kopiering.

Selger tar forbehold om endringer i forhold til opplysninger gitt i salgsprospektet og teknisk beskrivelse med hensyn til konstruksjon og materialvalg, fargevalg og arkitektoniske løsninger, herunder bl.a. mindre endringer av planløsninger. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for eksempel i forhold til plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Eventuelle endringer skal ikke forringe det leverte produkts kvalitet. Kjøper er også forpliktet til å godta de endringer for boligen som måtte følge av eventuelle krav satt av kommune eller annen offentlig myndighet. Selger tar forbehold om mindre justering av oppgitt areal. Selger tar videre forbehold om endringer av utomhusanlegg og fellesareal. Kjøper skal så langt det er mulig orienteres skriftlig om endringer av betydning som foretas. Ingen av de endringer selger har rett til å gjennomføre etter ovenstående bestemmelser gir kjøper krav på erstatning og/eller prisavslag. Selger skal levere arbeidet med normal håndverksmessig stand jf. Bustadoppføringslova § 7, og i samsvar med beskrivelser og eventuelle endringer og tilvalg. Teknisk beskrivelse utarbeidet av selger og som følger prospektet og som vedlegg til Kjøpekontrakten, gjelder som selgers forplikten- de leveranse. Det gjøres oppmerksom på at dersom det er avvik mellom tegninger og beskrivelse, gjelder beskrivelsen foran tegninger. Ting og løsøre som er vist på tegninger og illustrasjoner og ikke spesifisert i beskrivelsen leveres ikke.

Selger står fritt til å fordele boder.

Meglers vederlag:

Megler har fast provisjon pr. solgte enhet. Meglers vederlag dekkes av selger.

Kjøpers undersøkelsesplikt:

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til megler. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Meglerforetak:

EiendomsMegler1 Oslo AS, avd. Prosjekt. Org.nr: 976 756 673. Adresse Olav V's gate 5, 0161 Kontraktsmedhjelper: Eien- domsMegler1 Oslo Akershus AS. Org.nr: 983 350 828 Postboks 1267 Vika, 0111 Oslo.

Ansvarlig megler:

Svein Gundersen
Prosjektmegler
Mobil: 480 99 680
Epost: sg@eiendomsmegler1.no

Meglere

Jonas Mjåvatn
Prosjektmegler
Mobil: 920 17 075
Epost: jm@eiendomsmegler1.no

Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste.





TENK NYTT

FORDELENE VED Å KJØPE NY BOLIG



På mange måter er det tryggere å kjøpe ny bolig fordi det stilles krav om at boligen skal leveres i 100 prosent teknisk stand.

Lave omkostninger

Når du kjøper en brukt bolig betaler du dokumentavgift til staten på 2,5 prosent av kjøpesummen. Ved å kjøpe nytt eller bolig under oppføring, beregnes dokumentavgiften kun av tomteverdien. Dette gir vesentlig lavere kjøpsomkostninger.

Forutsigbarhet og garanti

Ved å kjøpe nytt eller ved kjøp av bolig under oppføring, må budstadoppføringsloven følges. Kjøper har med dette en lovfestet garanti på 5 år og dermed bedre rettsvern enn ved kjøp av brukt bolig.

Bedre standard og mindre vedlikehold

Ved kjøp av ny bolig får du en høyere byggeteknisk standard enn for bare noen år siden. Gjennom forskriften TEK17 bygges det med bedre isolasjon, balansert ventilasjon, vannbåren varme, flere el-uttak, større heisrom og høyere krav til brann-sikkerhet m.m.

Det er også krav til tilgjengelighet for rullestol.

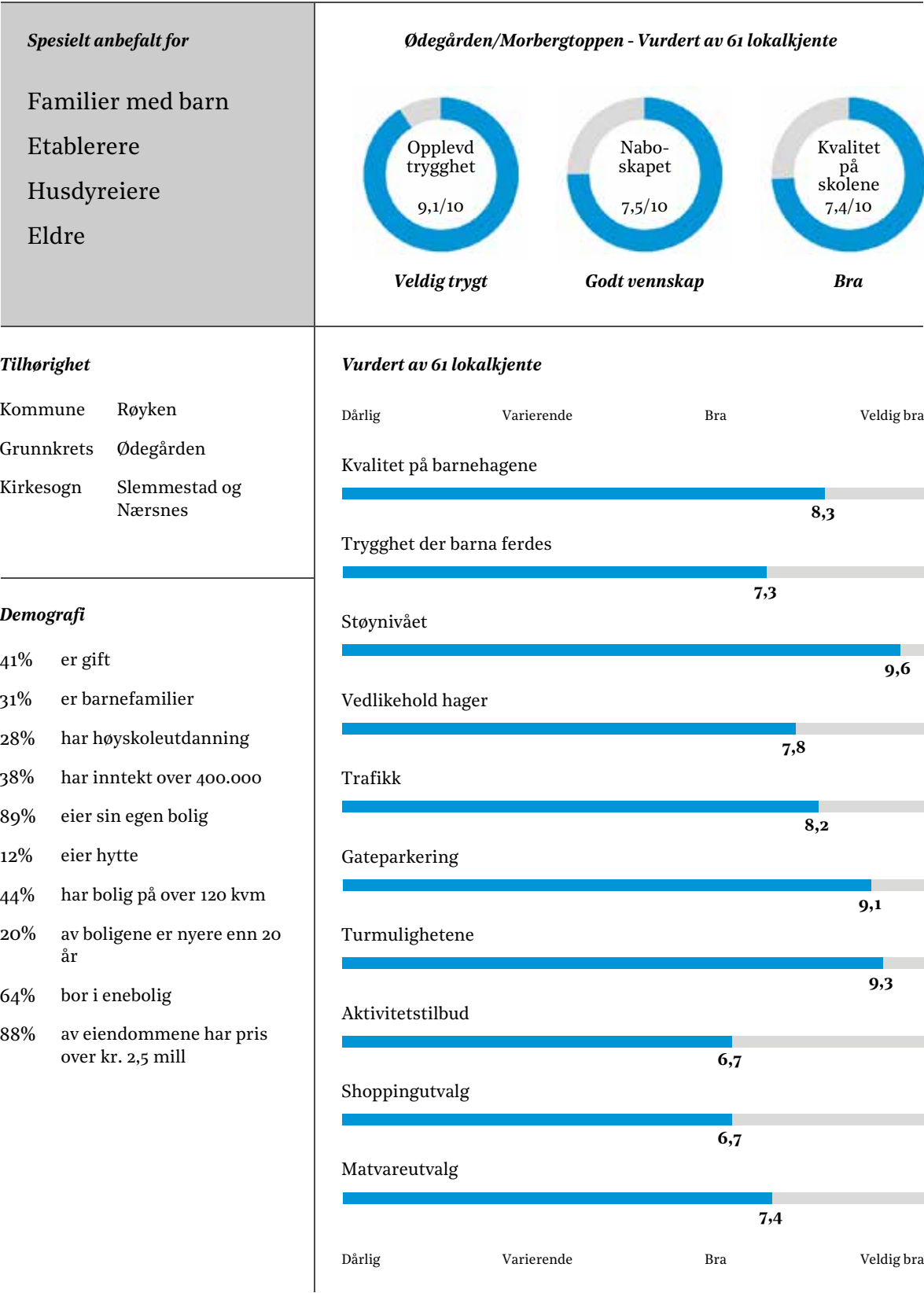
Ved kjøp av helt nytt trenger du ikke bruke tid på oppussing og vedlikehold på mange år. Med god planlegging av din nye bolig,

får du en bolig som passer perfekt for deg! Det avholdes befaringer før overtagelse, ved overtagelse og ett år etter overtagelse. Eventuelle feil som avdekkes vil bli rettet. Dette gir også en ekstra trygghet som du ikke vil ha ved kjøp av en brukt bolig.

Å starte med blanke ark er alltid smart

Følelsen ved å flytte inn i din egen, splitter nye bolig er trolig langt mer verdt enn du tror. Ingen skavanker, hakk i parketten eller spikerhull i veggene - du og din nye leilighet starter med blanke ark, sammen!

DITT NABOLAG



Skole, Barnehager	Nivå	Klasser/avd	Elever/barn	Distanse
Slemmestad barneskole	1-7 kl.	13 klasser	214 elever	0.7 km
Slemmestad ungdomsskole	8-10 kl.	16 klasser	394 elever	1 km
Røyken videregående skole	-	-	660 elever	8.9 km
Bleiker videregående skole	-	32 klasser	460 elever	9.5 km
Utforskeren Kanvas-barnehage	-	2 avdelinger	16 barn	0.5 km
Slemmestad barnehage	1-5 år	4 avdelinger	54 barn	0.7 km
Furulia familiebarnehage	-	-	- barn	1.2 km

Varer/tjenester

	Rortunet Senter	0.5 km
	Meny Slemmestad Coop Prix Bjerkås	0.5 km 3.1 km
	Boots apotek Slemmestad	0.5 km
	Slemmestad Vinmonopol	0.5 km
	Kiwi Rortunet Senter Meny Slemmestad	0.5 km 0.5 km
	Narvesen Slemmestad sentrum	0.5 km
	st1 Slemmestad	0.2 km

Sport

	Slemmestad idrettspark Bjerkås idrettsplass	0.4 km 2.3 km
	Aktiv Fysioterapi og Trening Asker tr.senter - Slemmestad	0.8 km 1.7 km

Transport

	Oslo Gardermoen	80.9 km
	Heggedal	5.8 km
	Odalsveien	0.3 km

Livsstil



Idrettsarrangementer



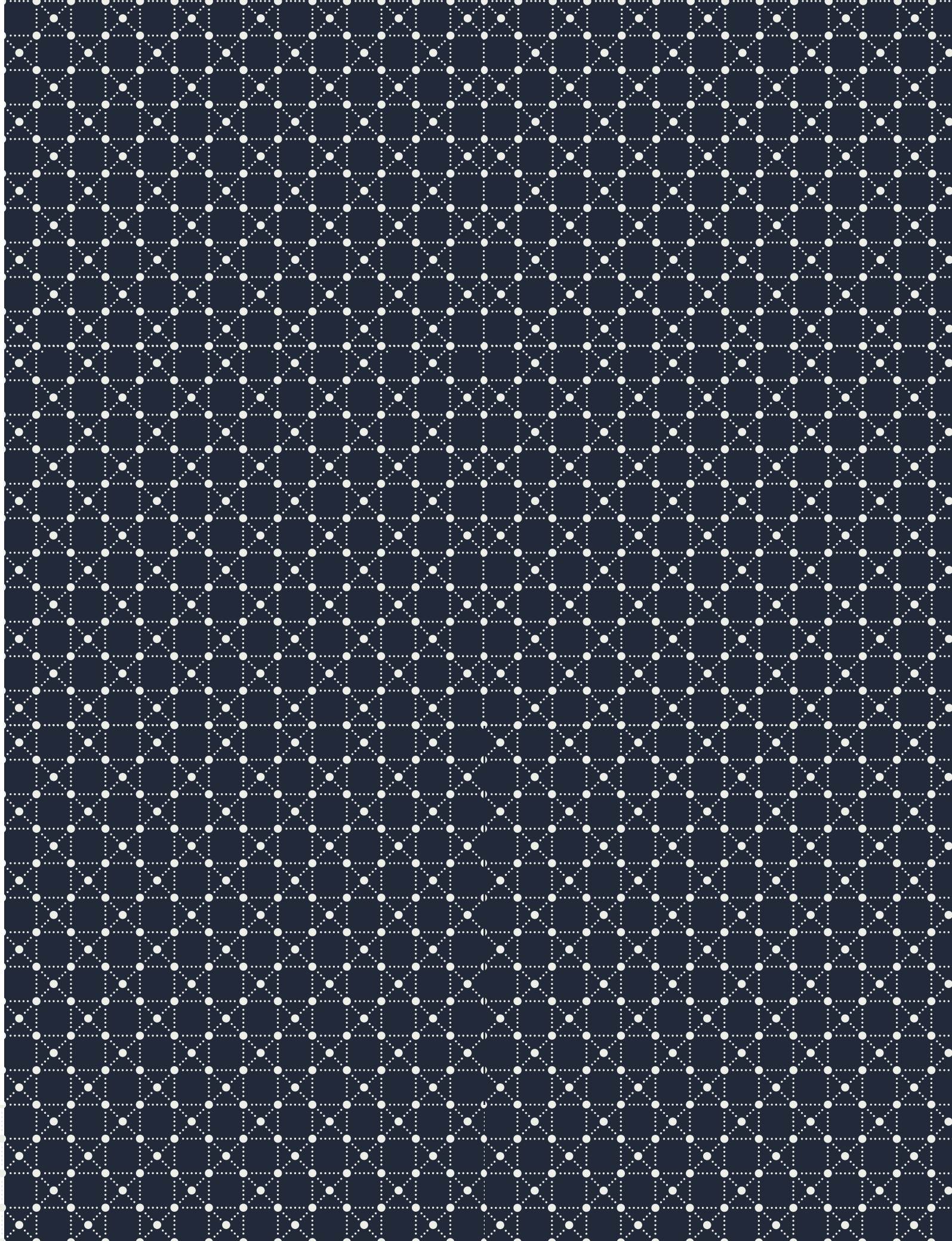
Friluftsliv

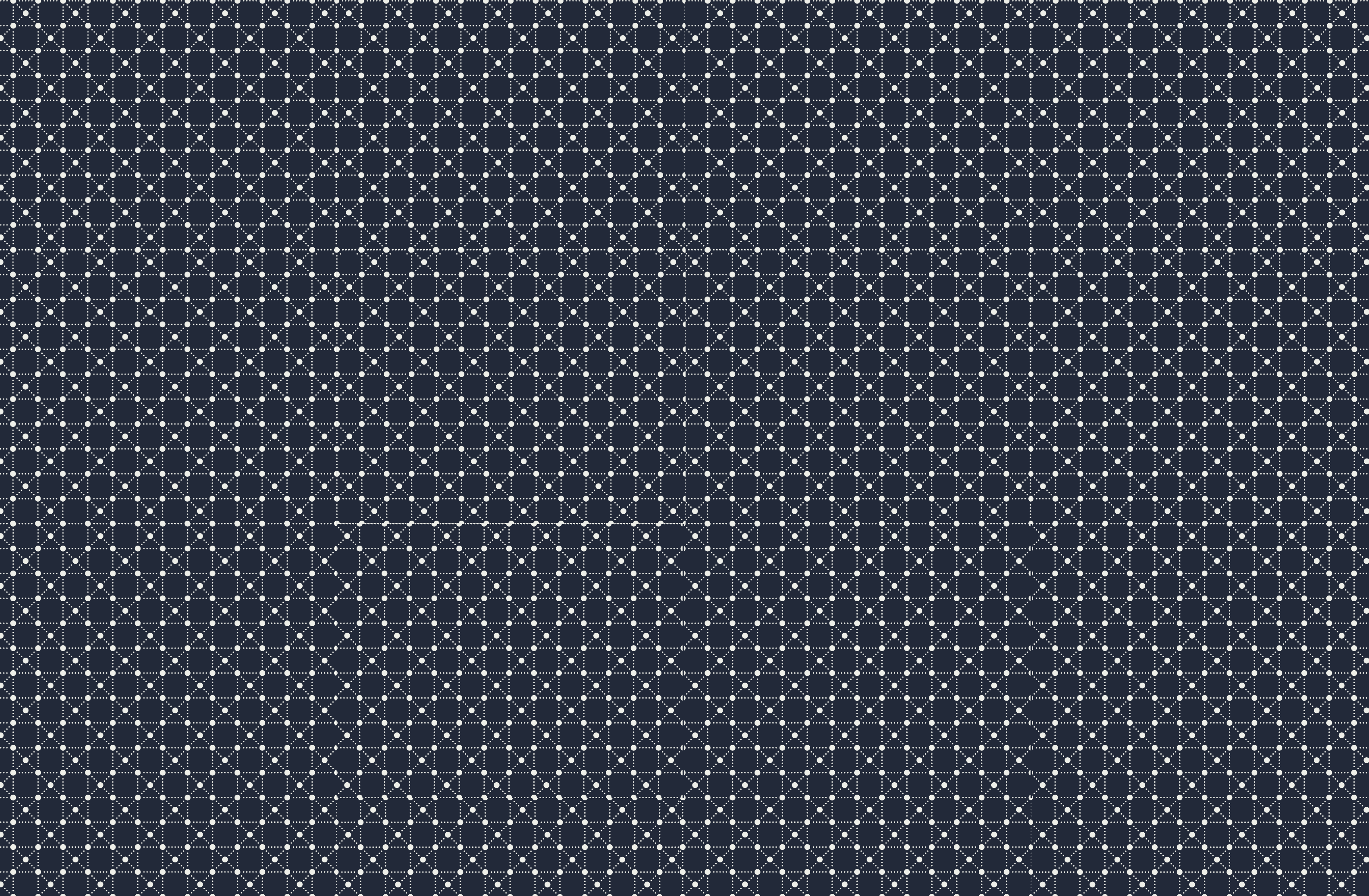


Hagearbeid



Blank lined area for notes or text.





vesthellingen.no

EiendomsMegler 

Svein Gundersen

// sg@eiendomsmegler1.no

// m: 480 99 680

Jonas Mjåvatn

// jm@eiendomsmegler1.no

// m: 920 17 075