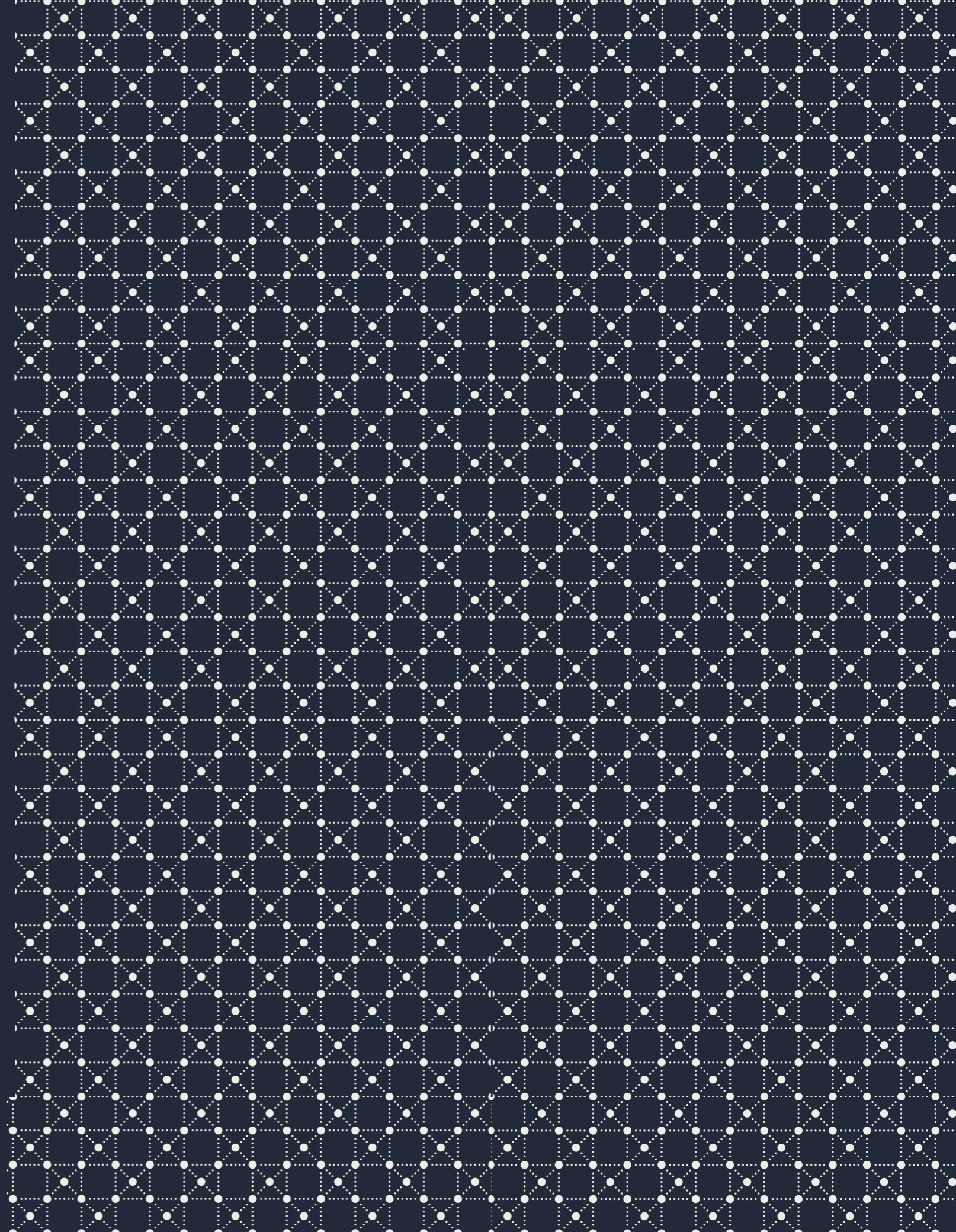




VESTHELLINGEN

22 leiligheter på Slemmestad i Asker



**BO GODT
I VEST
HELLINGEN**

Lyst, lekkert og vestvendt



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme. Utom husplan er ikke endelig og endringer vil forekomme ved endelig prosjektering.



VESTVENDT PÅ SLEMMESTAD

Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme. Utomhusplan er ikke endelig og endringer vil forekomme ved endelig prosjektering.

VI VIL GJERNE PRESENTERE VESTHELLINGEN PÅ SLEMMESTAD

Prosjektet Vesthellingen ligger i Odalsveien 42-44 og vil totalt bestå av 6 eneboliger i kjede på 184 kvm og 22 leiligheter fra 26 kvm til 144 kvm fordelt på tre bygg.

I dette prospektet presenterer vi leilighetene.

De tre leilighetsbyggene får en stram og moderne arkitektur med store vindusflater for maksimalt lysinnslipp. De blir i tre, fire og fem etasjer og parkeringskjeller med heis til boligplan. Toppetasjene får flotte inntrukne takterrasser. 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

// e: svein.gundersen@em1oav.no

// m: 480 99 680

Olav Aune

// e: olav.aune@em1oav.no

// m: 416 50 270

Christian Fr. Foss

// e: christian.foss@em1oav.no

// m: 901 73 534

INNHold

Meglerne	10
Slemmestad	12
Kart	14
Vesthellingen nærområdet	15
Arkitektens visjon	20
Utomhusplan	24
Velkommen inn	30
Plantegninger	50
Etasjeplaner	76
Leveransebeskrivelse	92
Salgsinformasjon	98
Fordeler kjøpe nytt	108
Nabolagsprofil	110

DESIGN / LAYOUT / FOTO

vY communication
www.vycom.no

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 Asker 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.





Slemmestad NÆROMRÅDET

Slemmestad har alt man trenger til daglig, og det er rusleavstand til Rortunet senter. Rortunet kjøpesenter er et lokalt kjøpesenter i Slemmestad i Asker kommune, som først åpnet i 1984. Etter nesten tre år i midlertidige lokaler ble kjøpesenteret gjenåpnet i et helt nytt bygg av Askers ordfører Lene Conradi torsdag 28. oktober 2021. Senteret er områdets viktigste handelspunkt.

Det er gangavstand til barnehager, barneskole og ungdomsskole. Slemmestad har også fantastiske muligheter for friluftselkere. Her kan du rusle i strandkanten eller legge i vei på de mange opparbeidede kyststiene, 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

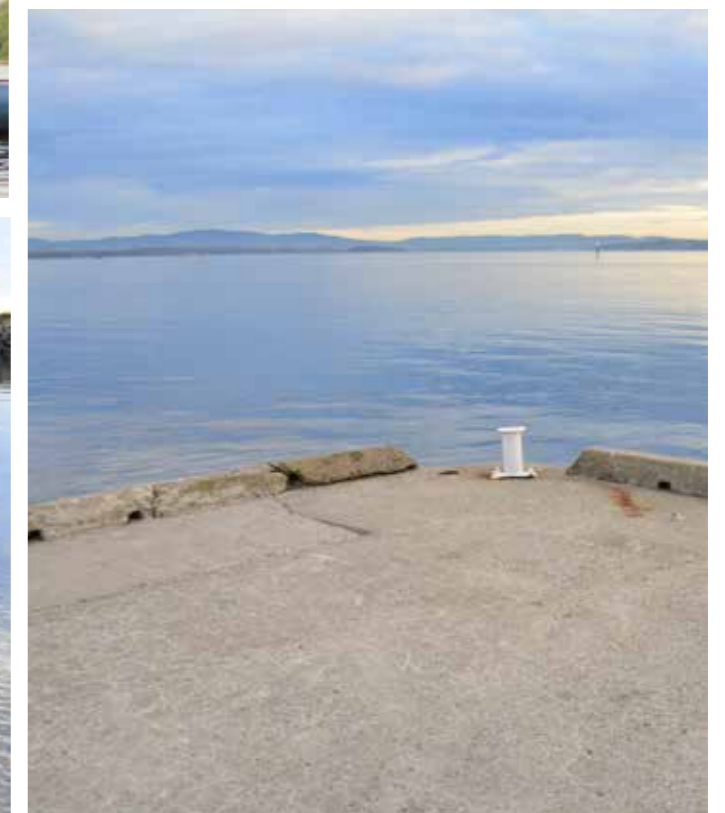




Handle på nye RORTUNET
Trene på SATS
Kanelbolle på KANEL
Spise på BEL MONDO
LØPE i nærmiljøet



Lunsj på CAFE PLENUM
Seilbåt på KAIEN
Pendle med HURTIGBÅT
GALLERI KALK kunsgalleri
Tur langs KYSTSTIEN
SEKKEFABRIKKEN kulturhus
Padle på SJØEN





- Badestrand
- Skole
- Kjøpesenter
- Apotek
- Vinmonopol
- Kai med båt
- Buss
- Post
- Kyststi
- Bibliotek
- Kulturhus
- Beachvolleyball bane
- Idretsanlegg
- Museum
- Strandidyll

Odalsveien

Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme. Utomhusplan er ikke endelig og endringer vil forekomme ved endelig prosjektering.



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme. Utomhusplan er ikke endelig og endringer vil forekomme ved endelig prosjektering.

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 de kjedede eneboligene i front med leilighetsbyggene bak. Det er lagt vekt på å skape gode flerbruksarealer som egner seg både til lek og rekreasjon, og som er tilpasset tomtens naturlige topologi, med både flate og skrånende partier.

De tre leilighetsbyggene vil ha liggende kledning i grånet utførelse. For leilighetene er det den samme mørkegrå fargen som går igjen på både dører og vindusomramminger. Materialene er vedlikeholdsvennlige. Terrassebord og elementer på utearealene utføres i impregneret treverk.

Det er lagt ned mye arbeid i å skape et variert, men sammenhengende tema for hele Vesthellingen.

LEILIGHETSBYGGENE

De tre leilighetsbyggene ligger over et felles parkeringsanlegg, med heis og trapper direkte opp i byggene. Leilighetene i førsteetasje har direkte utgang til egne uteplasser på terreng, mens leilighetene oppover i etasjene har private balkonger. Toppeilighetene har hele øverste etasje for seg selv, og Vesthellingens beste utsikt fra privat takterrasse. Leilighetsbyggene får et variert uttrykk, med skiftende plassering av de frittstående balkongene. Det er lagt vekt på store glassflater mot vest, og rundt hjørnene, for å dra lyset og utsikten inn i boligene.

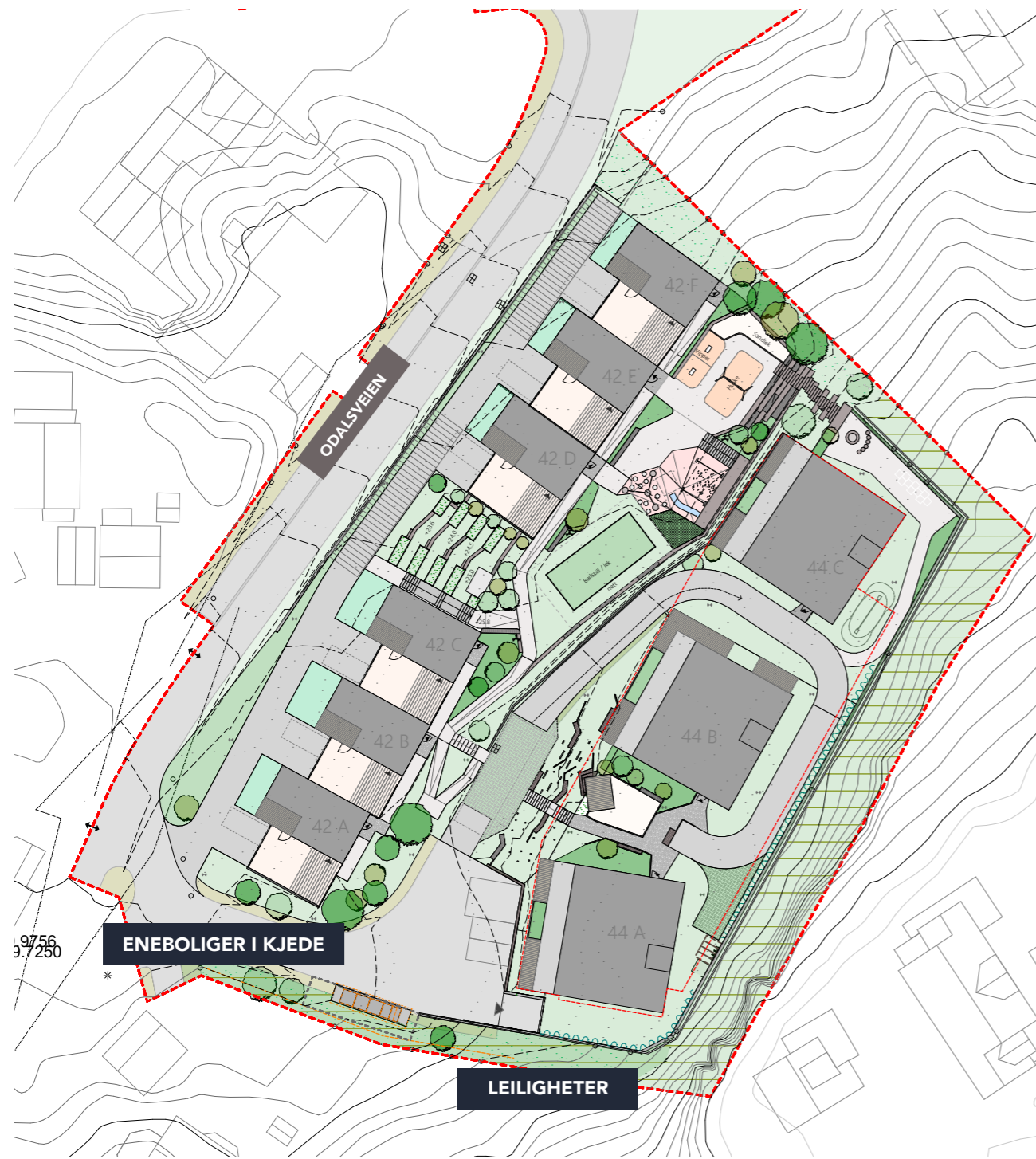
Alliance Arkitekturstudio

Maren Loeng Rosten
Arkitekt M. Arch

Asger Hedegaard Christensen
Arkitekt M. Arch



UTOMHUSPLAN



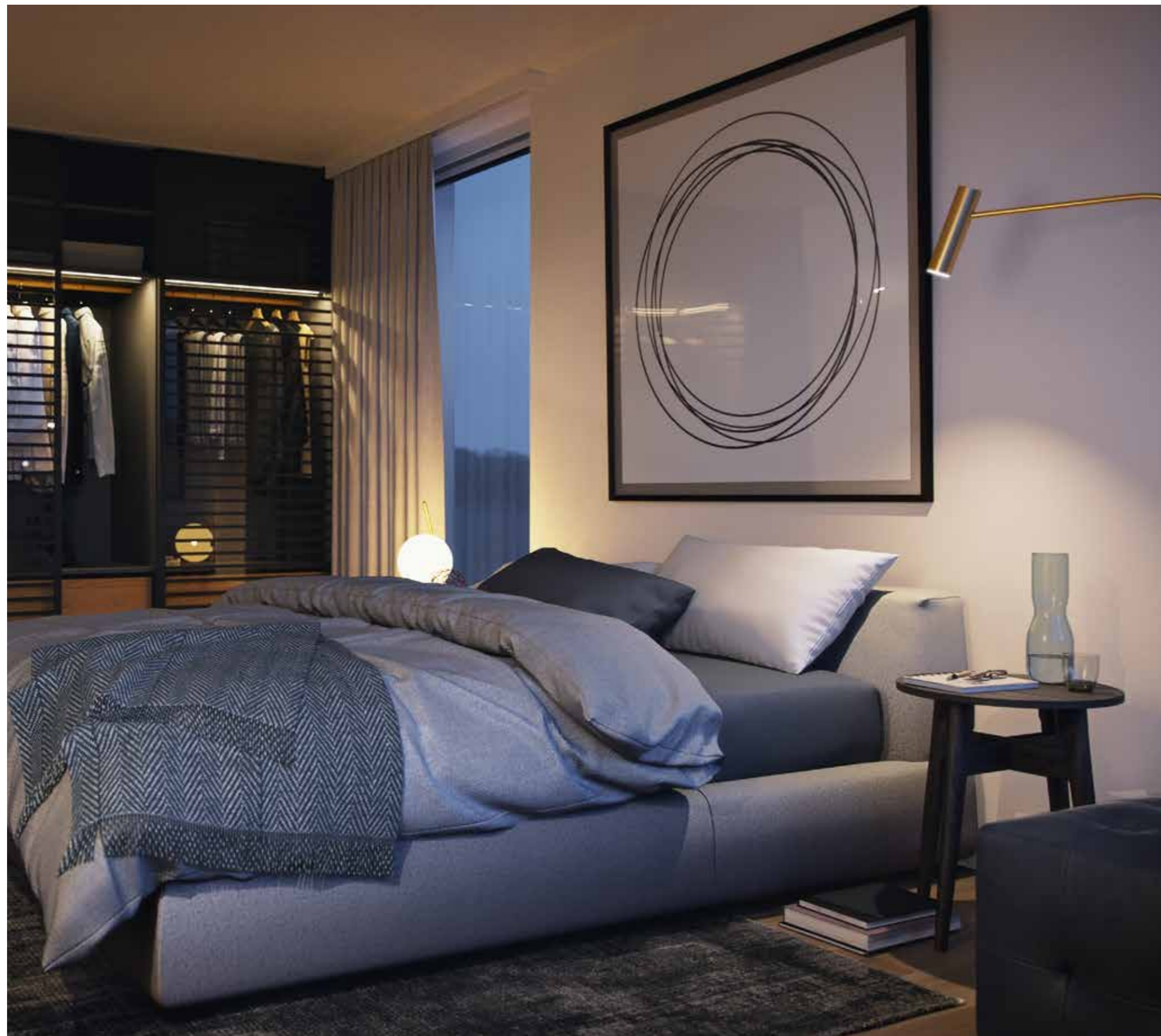
Utomhusplan er ikke endelig og endringer vil forekomme ved endelig prosjektering.



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme. Utomhusplan er ikke endelig og endringer vil forekomme ved endelig prosjektering.



LEILIGHETENE



Velkommen inn **LEILIGHETENE**

Lyse og lekre leiligheter med smarte detaljer, og kvaliteter som 1 stavs eikeparkett 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 to forskjellige farger, begrenset til en farge per rom.

Det leveres kvalitetskjøkken fra HTH, modell One. Fronten er i sort tre utseende men det er mulig å velge mellom 5 ulike fargevalg og tre-struktur på frontene uten pristillegg. Hvitevarer er inkludert og leveres av Miele. Ventilator er fra Rørshetta.

Badet får et lekkert flislagt gulv i beigefargede fliser på gulv og vegger. Det blir vegghengt toalett med soft close, og dusjnise i glass med vegghengt armatur.

Kjøkken, stue og entrè får lun og god oppvarming med vannbåren gulvvarme, og sammen med balansert ventilasjon gir dette et godt innemiljø.

Nyt hverdagen i en helt ny bolig!



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

LEILIGHETENE

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









Kjøkken med overskap som vist ikke standard leveranse. Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Lune hjem med god stemning



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

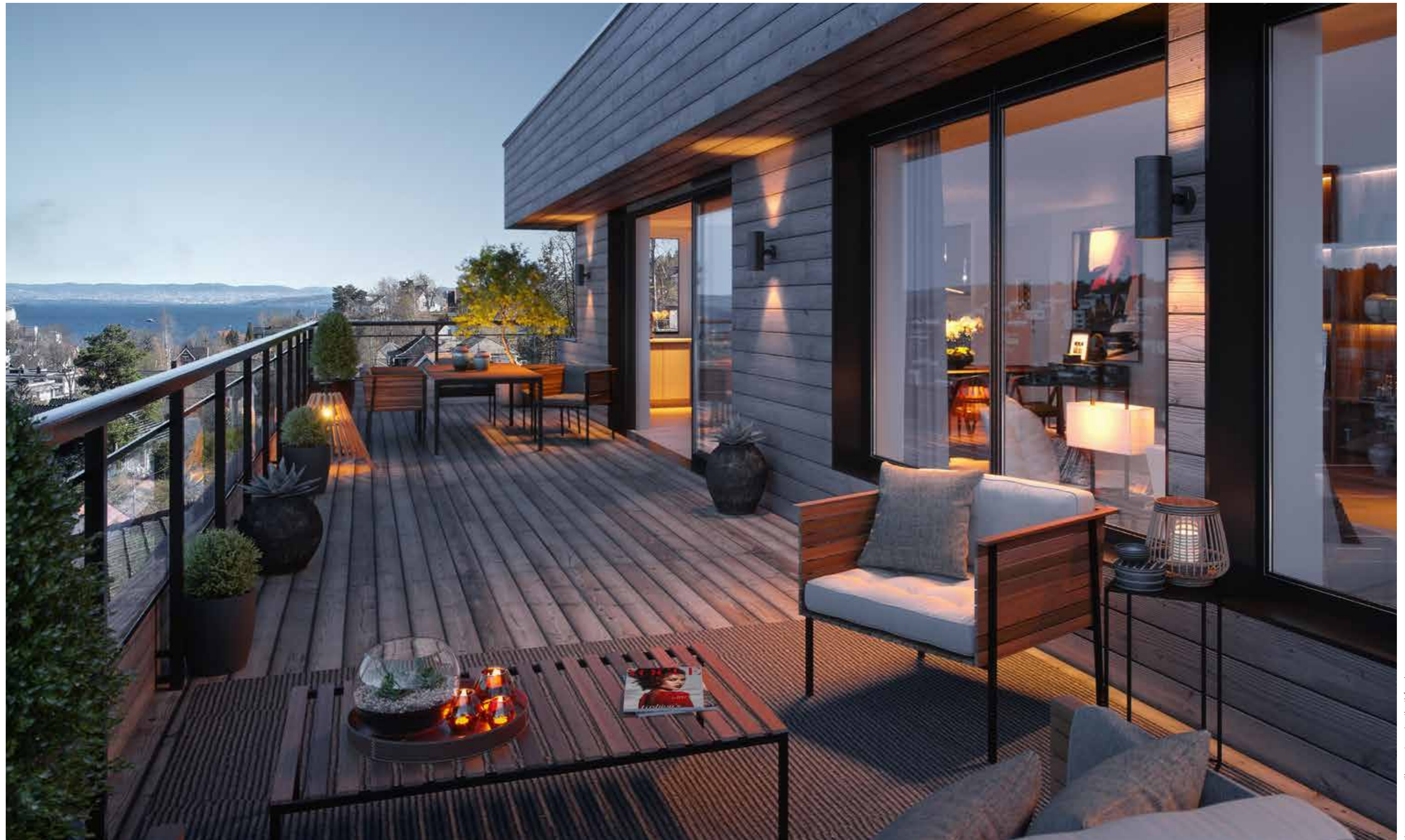


Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

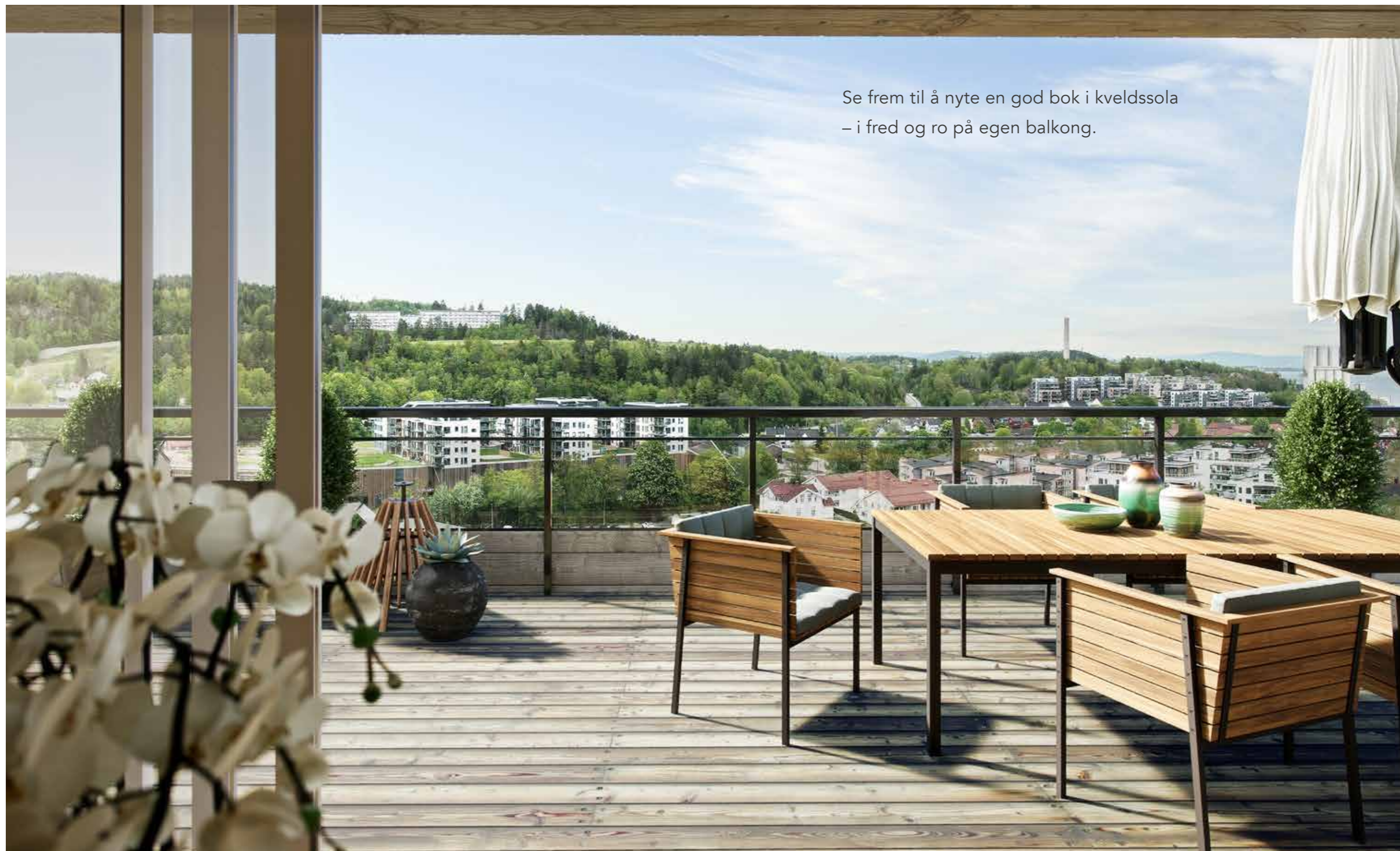


Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.





Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Se frem til å nyte en god bok i kveldssola
– i fred og ro på egen balkong.



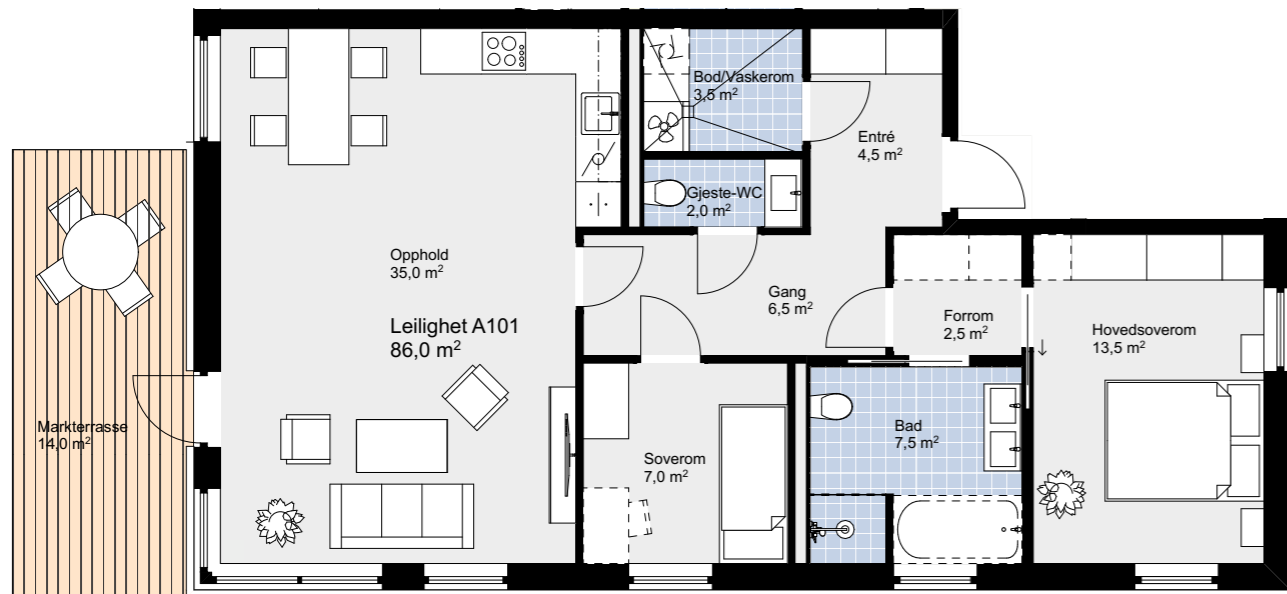
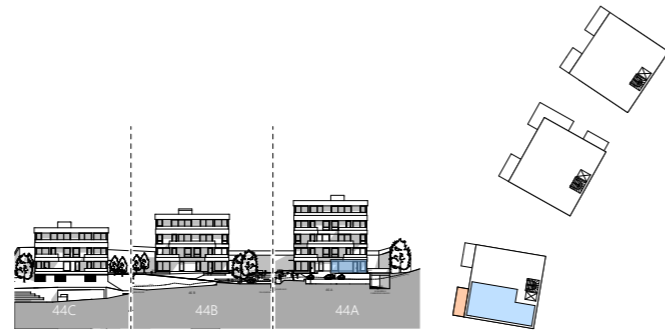
Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme. Utomhusplan er ikke endelig og endringer vil forekomme ved endelig prosjektering.

PLANTEGNINGER

A101 – 46A

3-ROMS

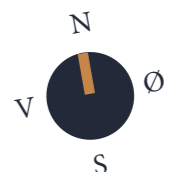
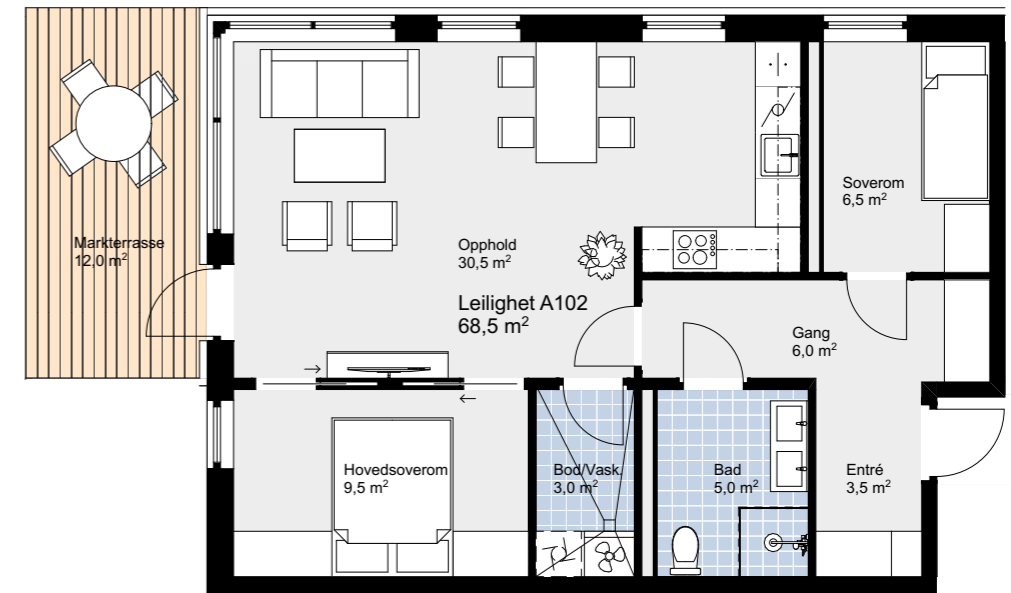
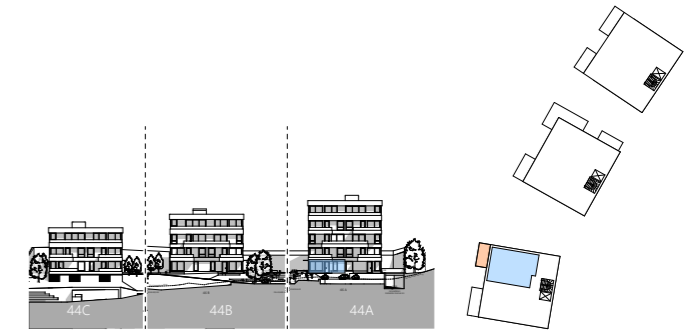
BRA-i	86 m ²
BRA-e	5 m ²
Etasje	1.
Markterrasse	14 m ²



A102 – 46A

3-ROMS

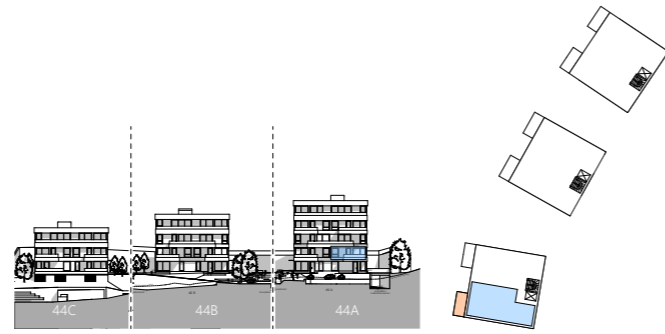
BRA-i	68,5 m ²
BRA-e	5 m ²
Etasje	1.
Markterrasse	12 m ²



A201 – 46A

3-ROMS

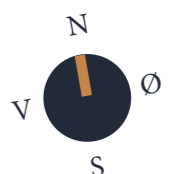
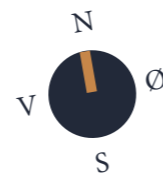
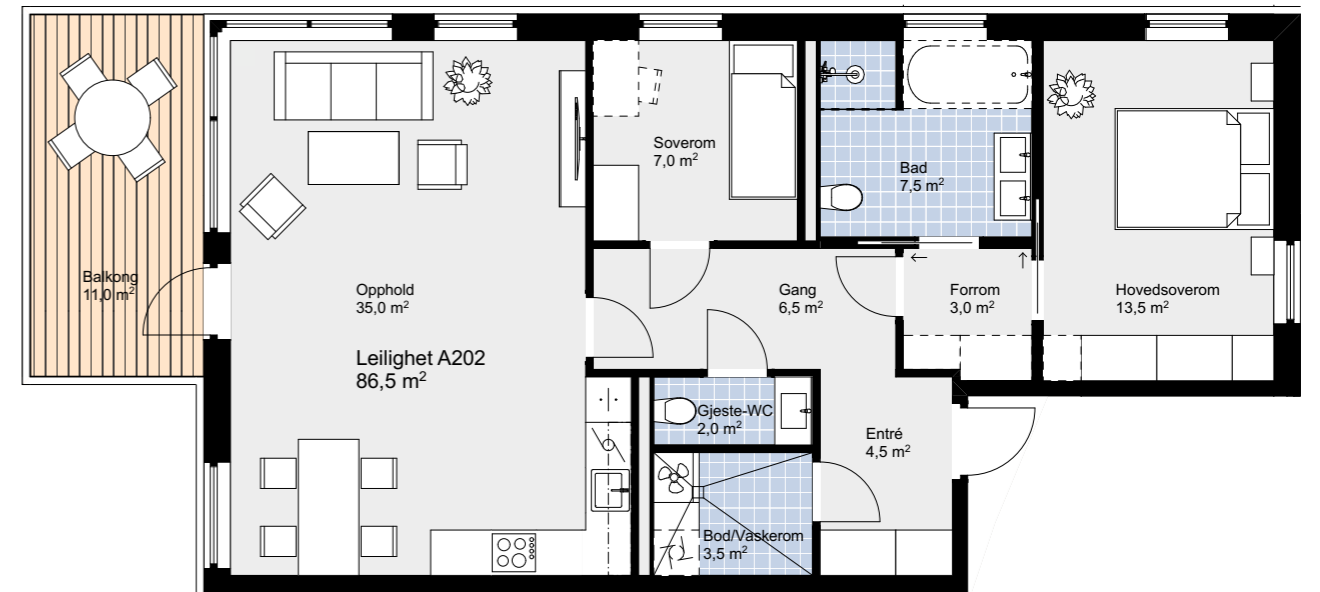
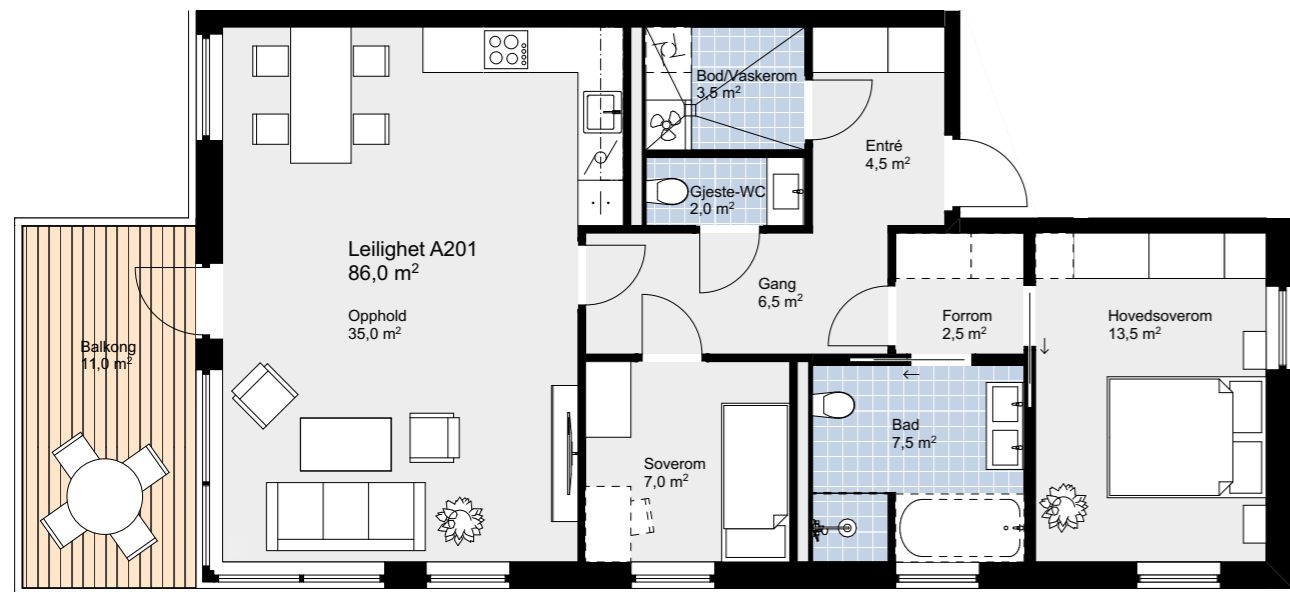
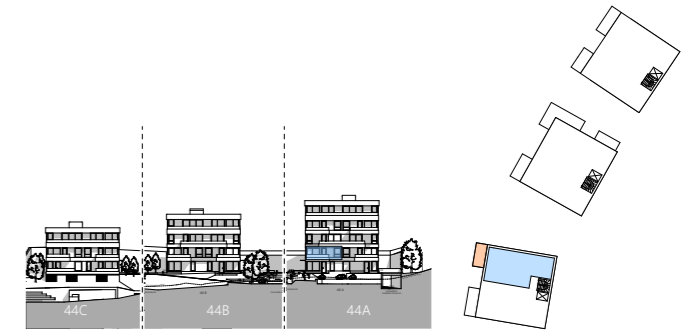
BRA-i	86 m ²
BRA-e	5 m ²
Etasje	2.
Balkong	11 m ²



A202 – 46A

3-ROMS

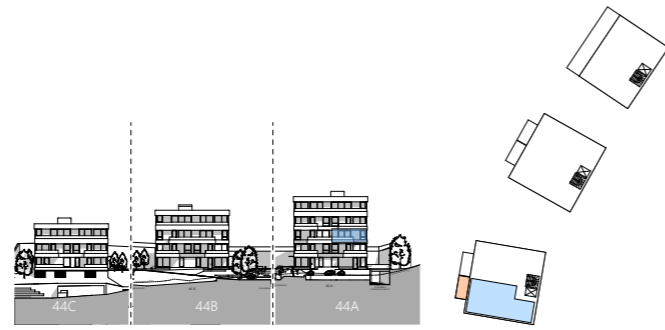
BRA-i	86,5 m ²
BRA-e	5 m ²
Etasje	2.
Balkong	11 m ²



A301 – 46A

3-ROMS

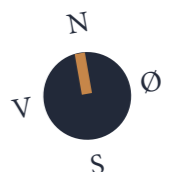
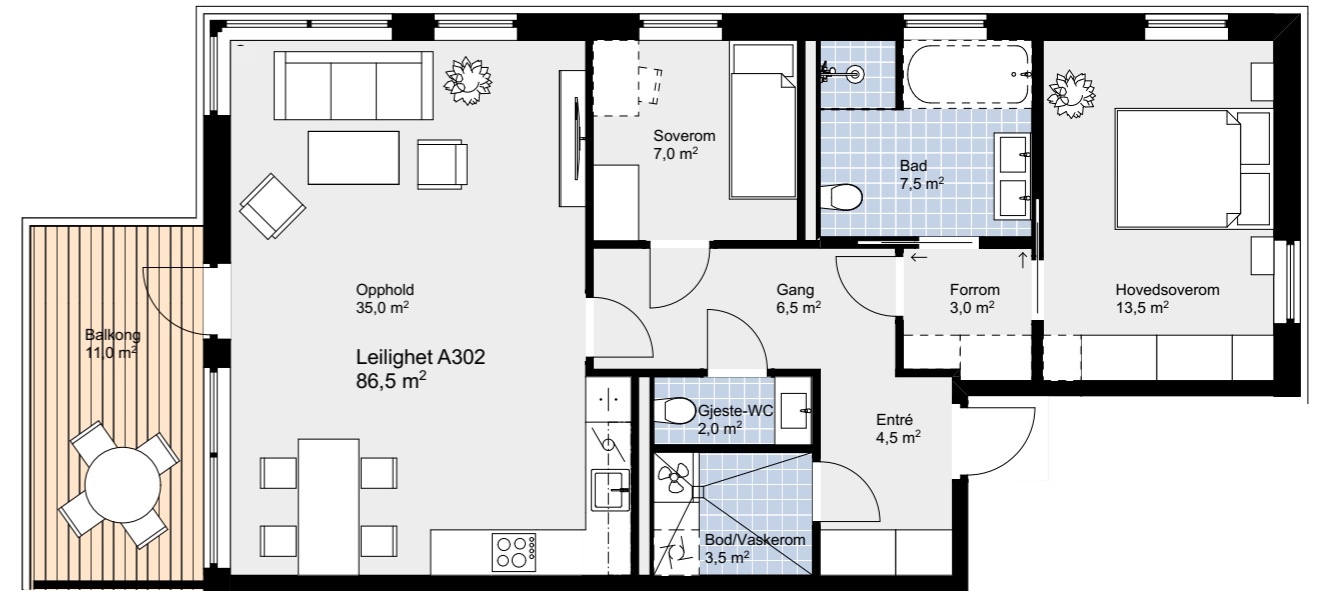
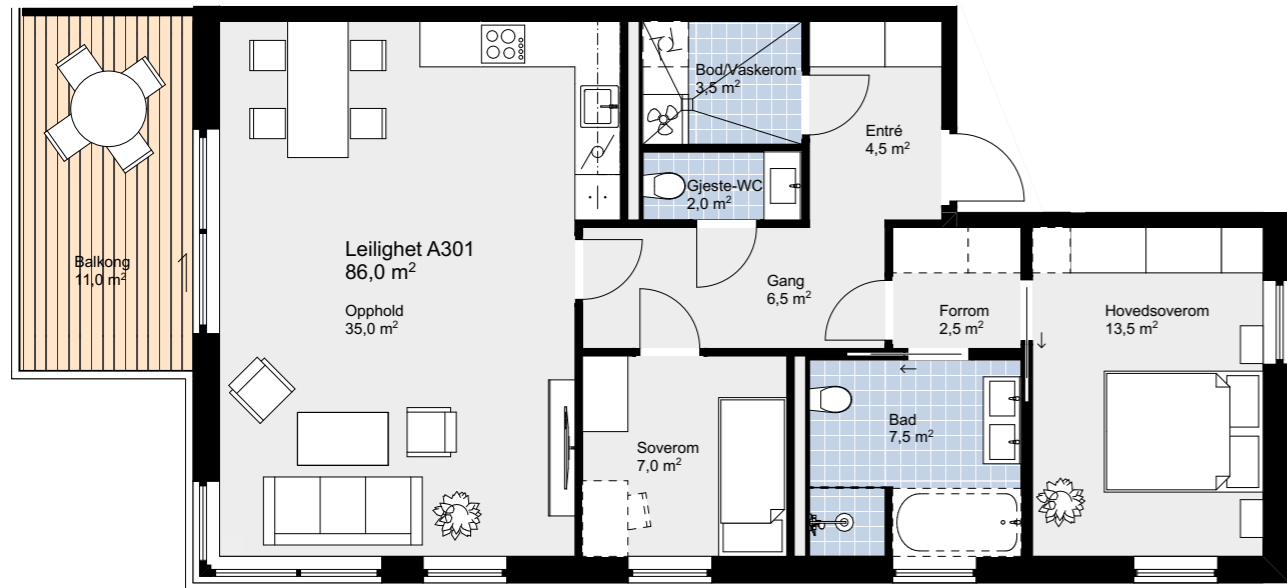
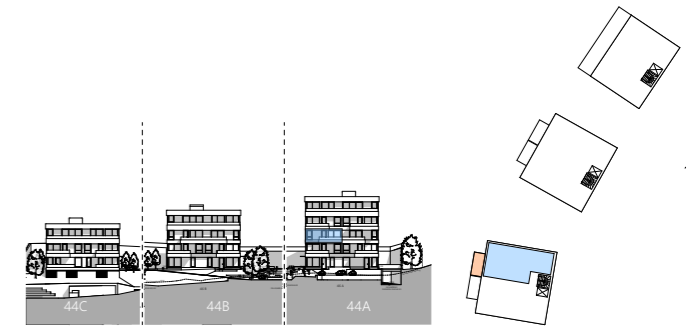
BRA-i	86 m ²
BRA-e	5 m ²
Etasje	3.
Balkong	11 m ²



A302 – 46A

3-ROMS

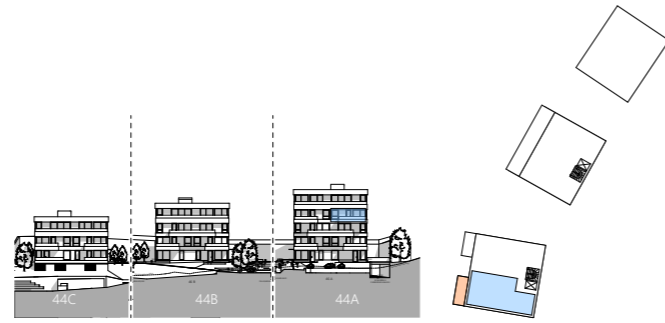
BRA-i	86,5 m ²
BRA-e	5 m ²
Etasje	3.
Balkong	11 m ²



A401 – 46A

3-ROMS

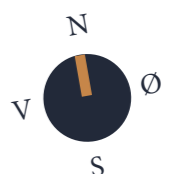
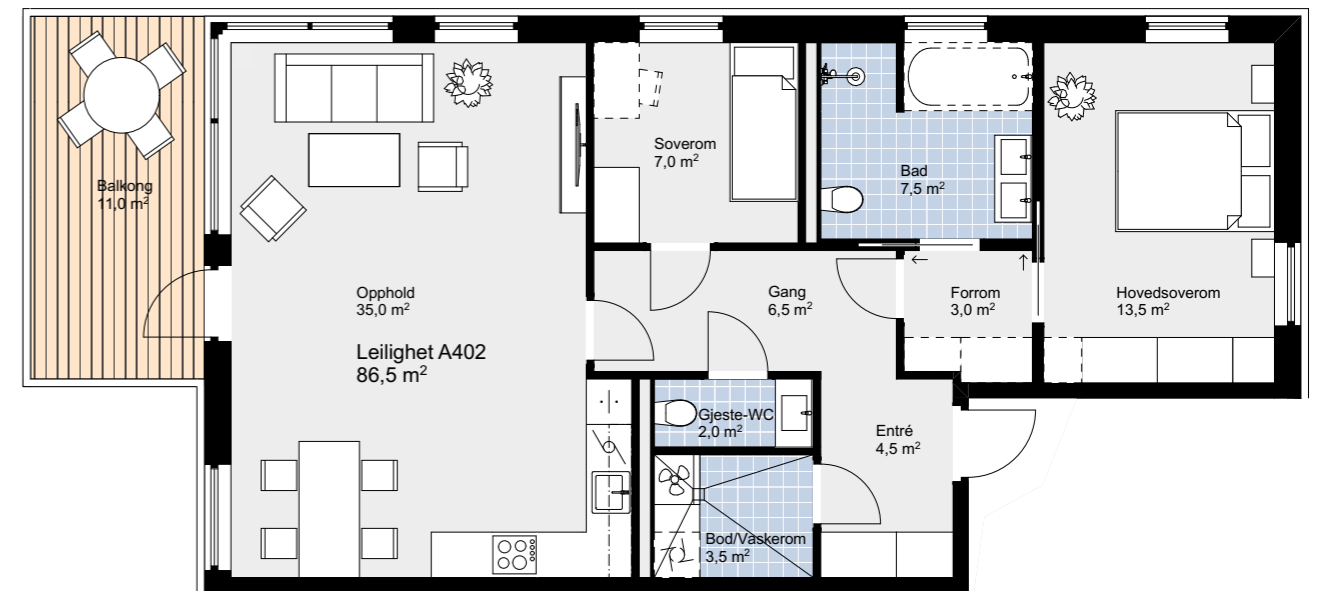
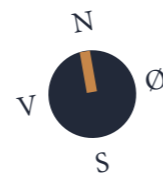
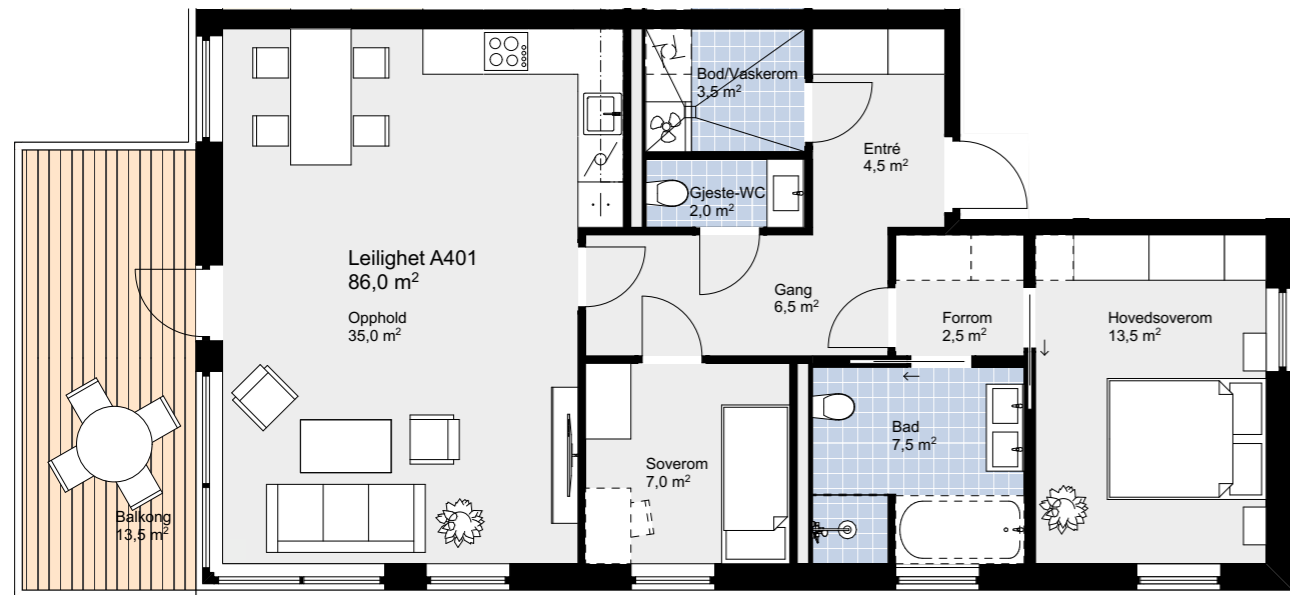
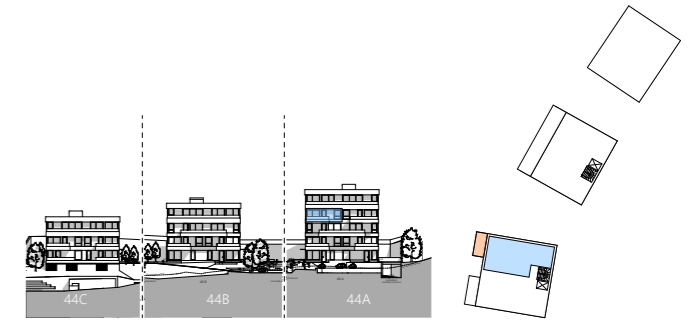
BRA-i	86 m ²
BRA-e	5 m ²
Etasje	4.
Balkong	13,5 m ²



A402 – 46A

3-ROMS

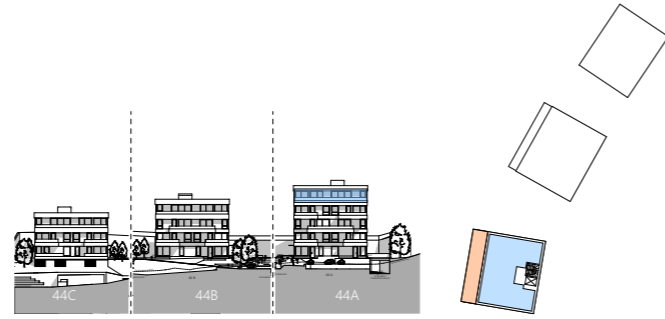
BRA-i	86,5 m ²
BRA-e	5 m ²
Etasje	4.
Balkong	11 m ²



A501 – 46A

TOPPLEILIGHET

BRA-i	144 m ²
BRA-e	5 m ²
Etasje	5.
Terrasse	47 m ²

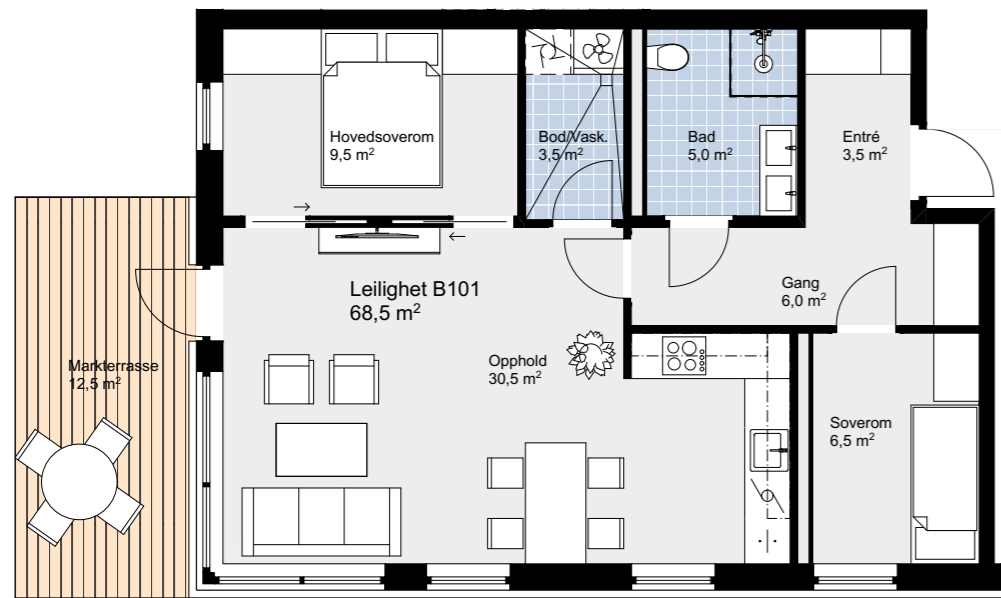
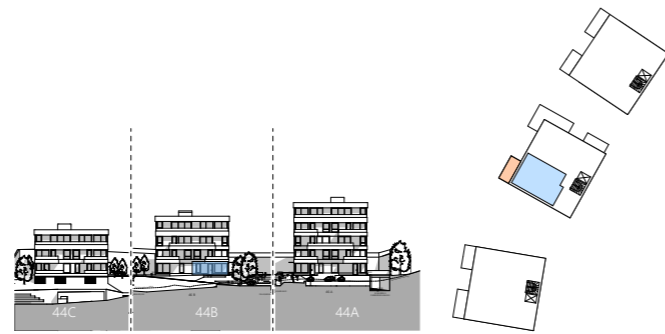


Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

B101 – 46B

3-ROMS

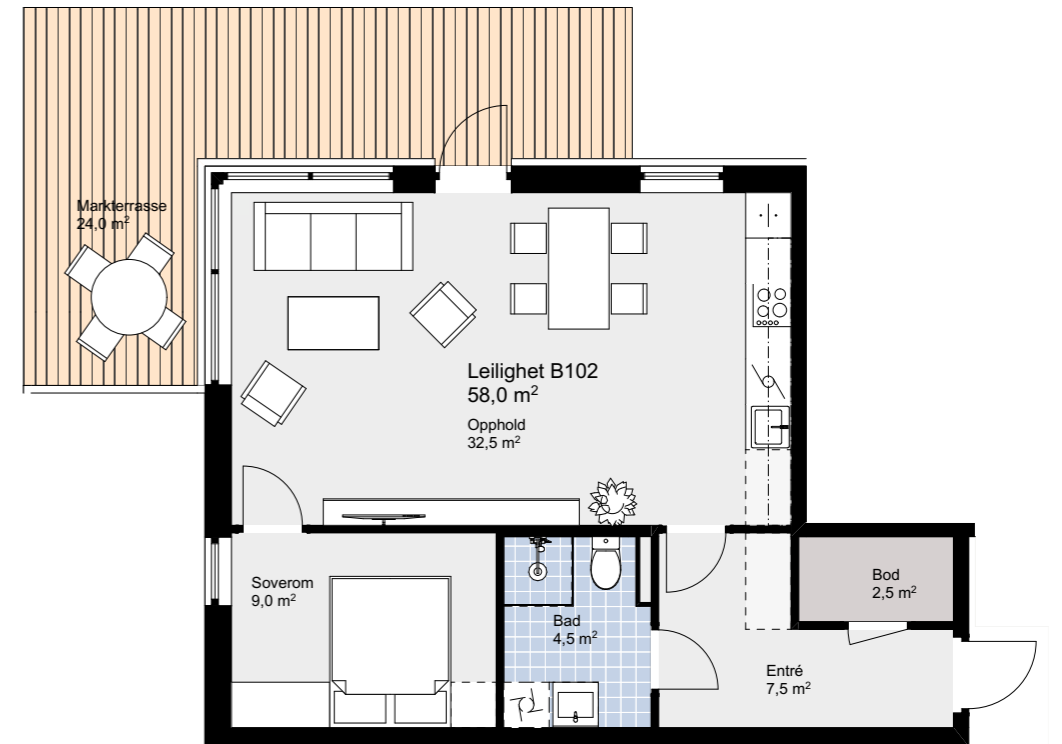
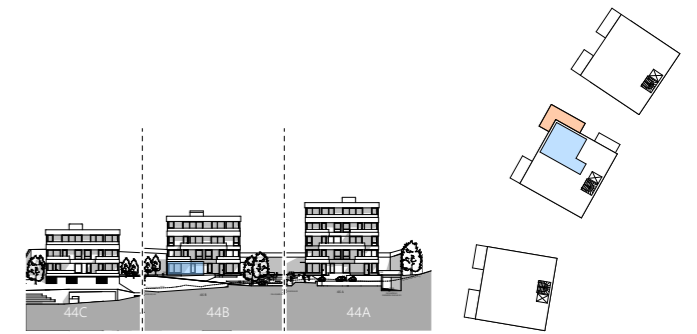
BRA-i	68,5 m ²
BRA-e	5 m ²
Etasje	1.
Markterasse	12,5 m ²



B102 – 46B

2-ROMS

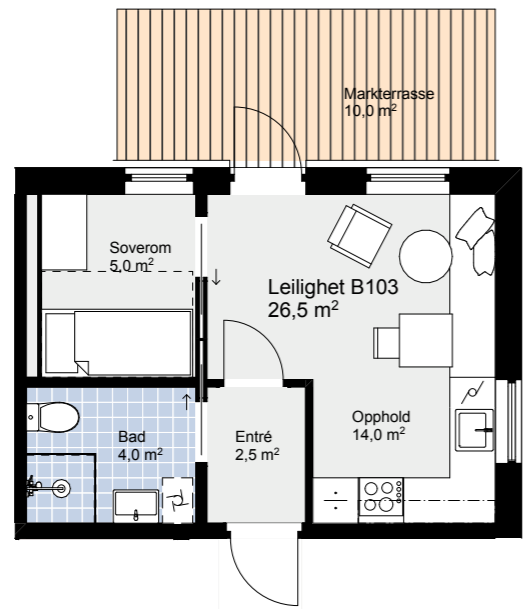
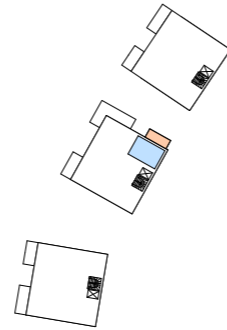
BRA-i	58 m ²
BRA-e	5 m ²
Etasje	1.
Markterasse	24 m ²



B103 – 46B

1(2)-ROMS

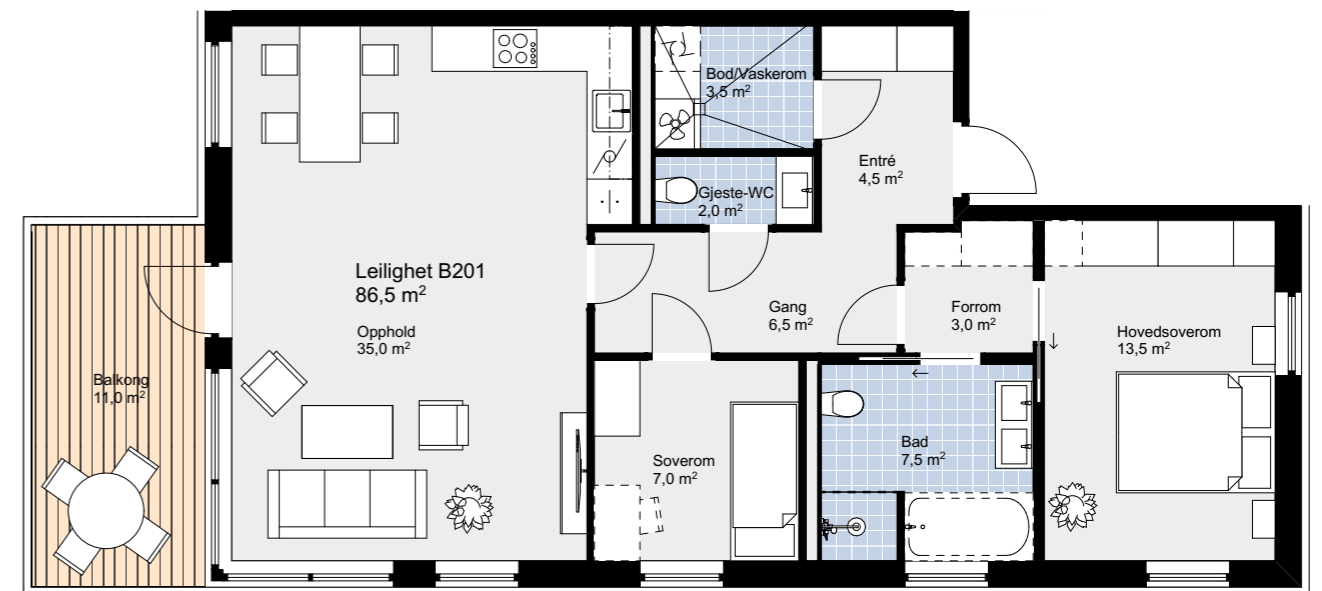
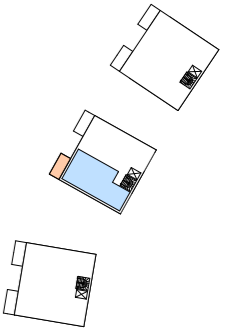
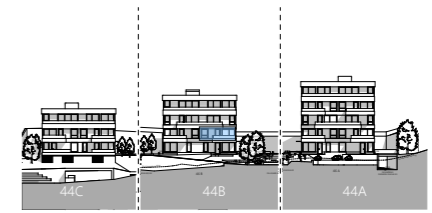
BRA-i	26,5 m ²
BRA-e	5 m ²
Etasje	1.
Balkong	10 m ²



B201 – 46B

3-ROMS

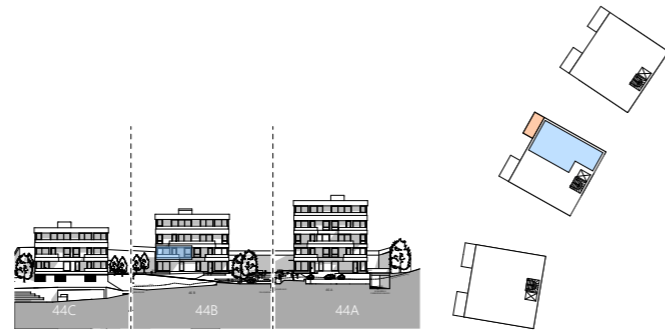
BRA-i	86,5 m ²
BRA-e	5 m ²
Etasje	2.
Balkong	11 m ²



B202 – 46B

3-ROMS

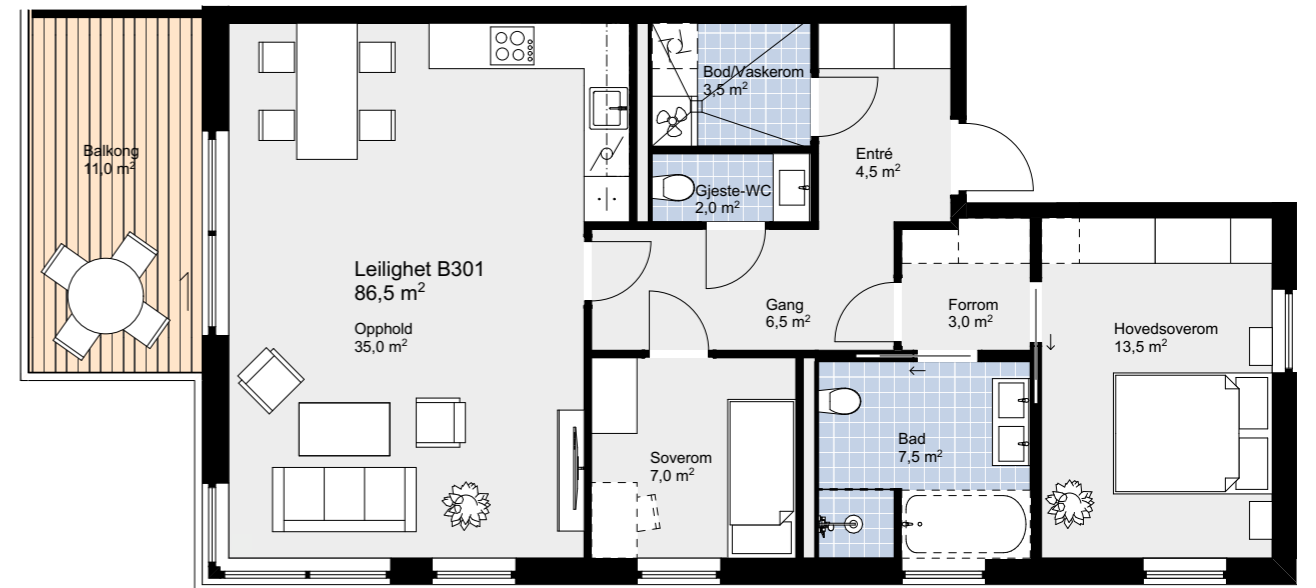
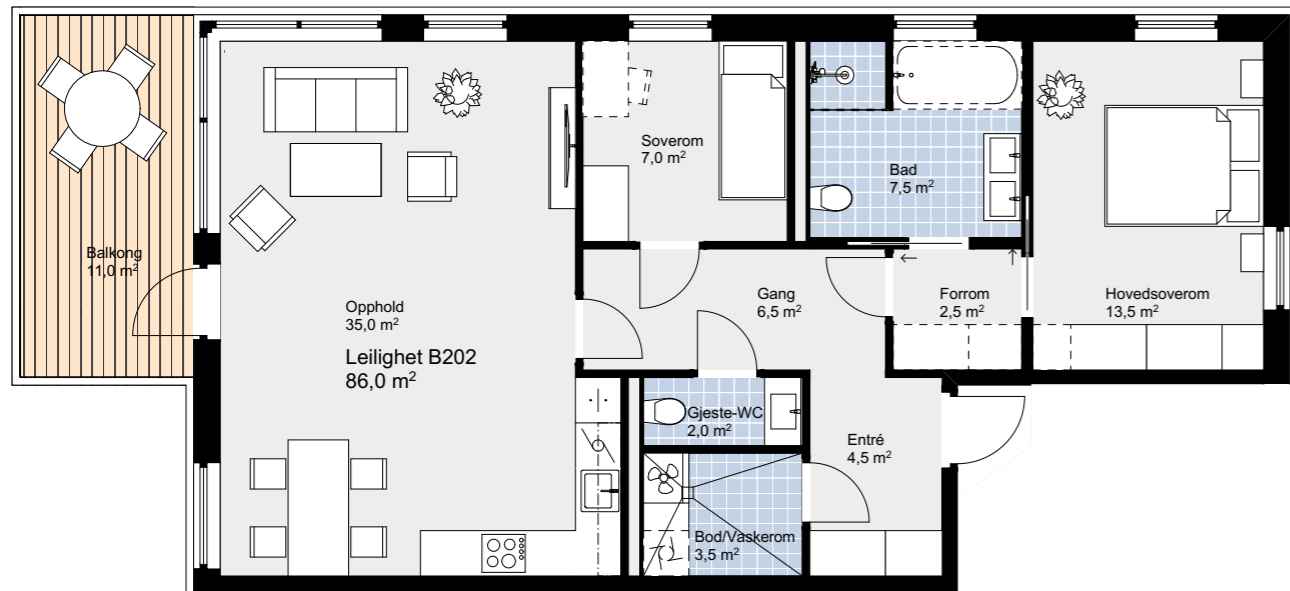
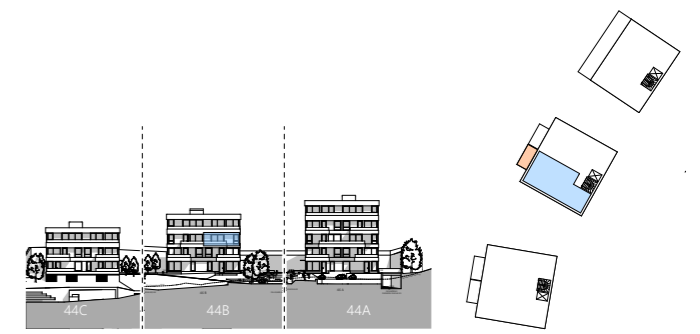
BRA-i	86 m ²
BRA-e	5 m ²
Etasje	2.
Balkong	11 m ²



B301 – 46B

3-ROMS

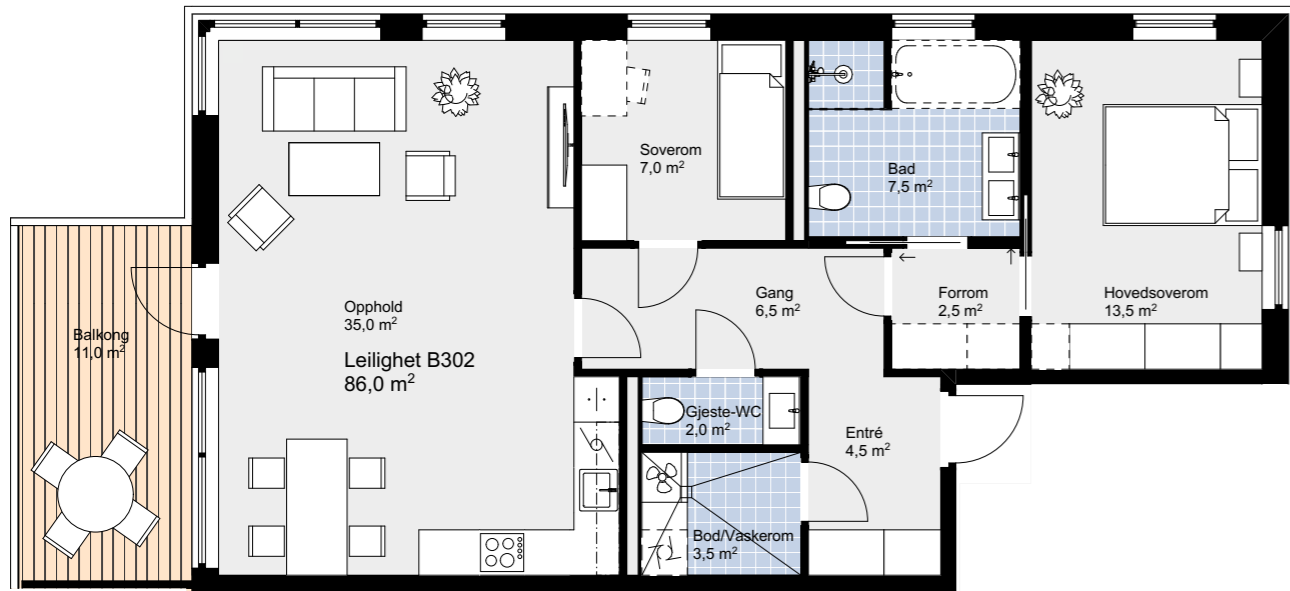
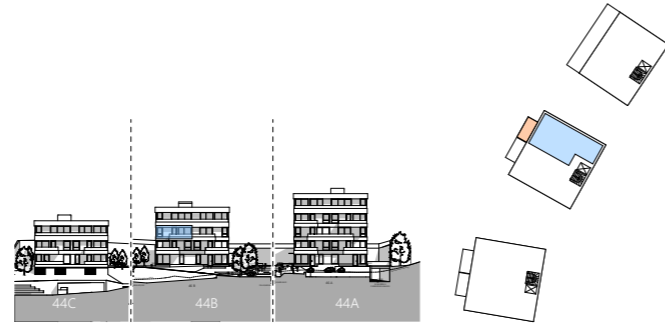
BRA-i	86,5 m ²
BRA-e	5 m ²
Etasje	3.
Balkong	11 m ²



B302 – 46B

3-ROMS

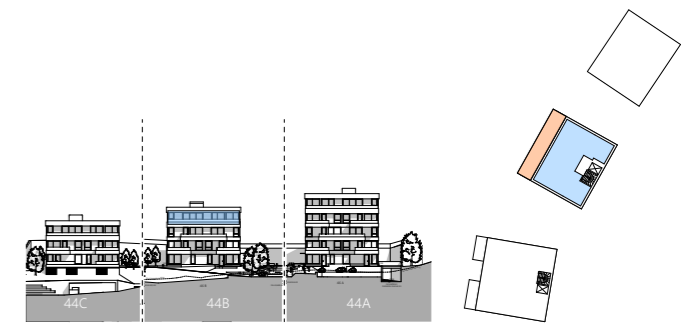
BRA-i	86 m ²
BRA-e	5 m ²
Etasje	3.
Balkong	11 m ²



B401 – 46B

TOPPLEILIGHET

BRA-i	144 m ²
BRA-e	5 m ²
Etasje	4.
Terrasse	47 m ²



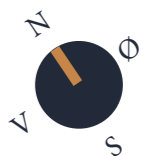
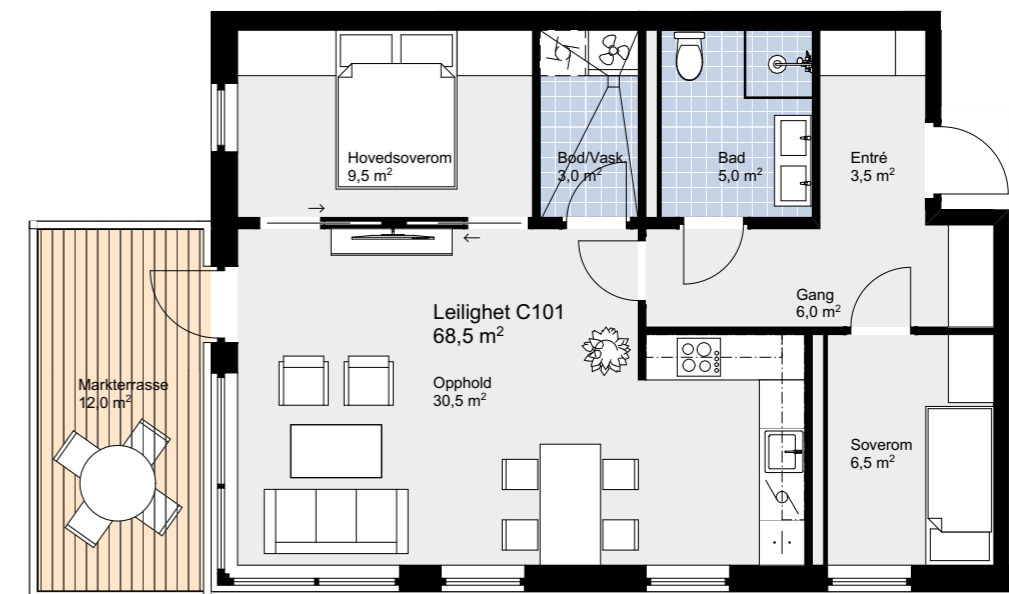
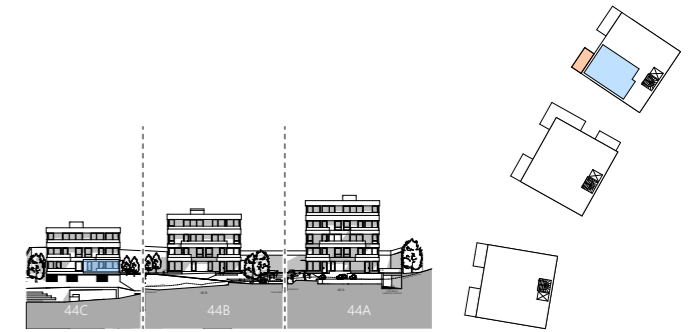


Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

C101 – 46C

3-ROMS

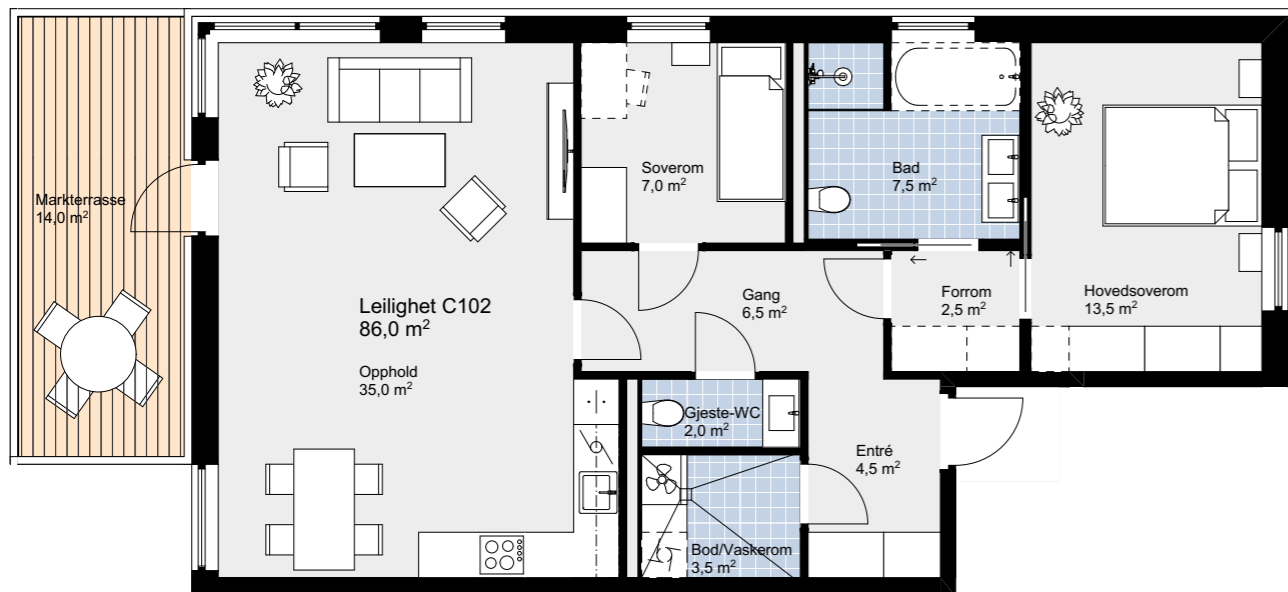
BRA-i	68,5 m ²
BRA-e	5 m ²
Etasje	1.
Markterasse	12 m ²



C102 – 46C

3-ROMS

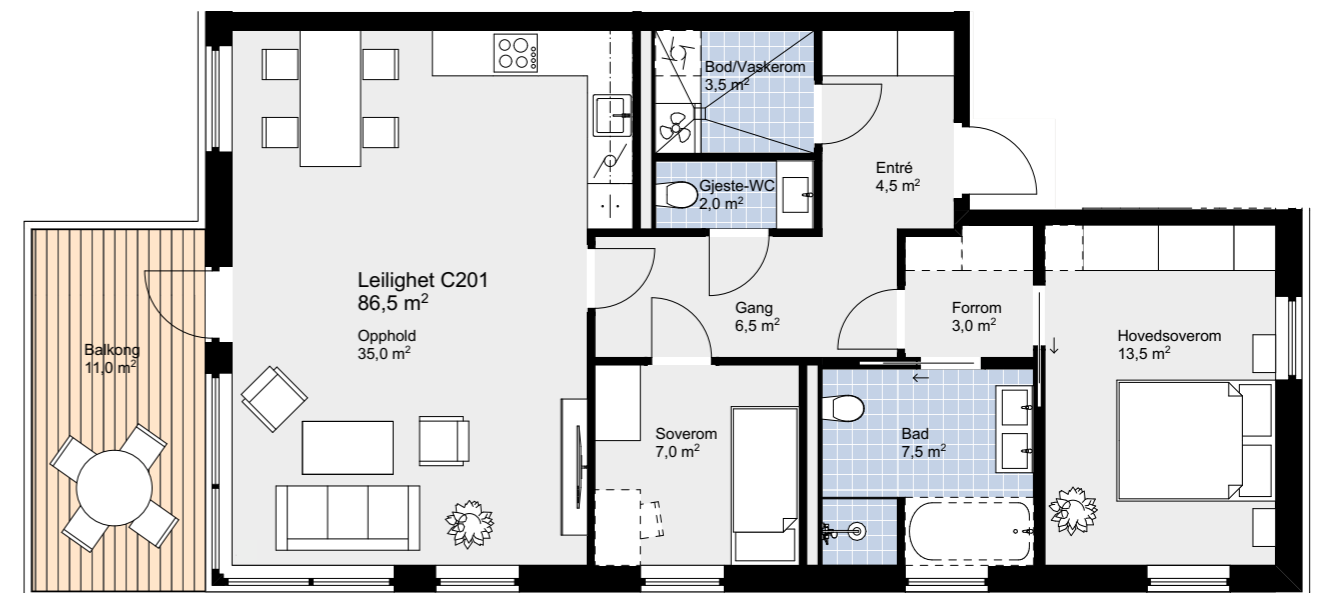
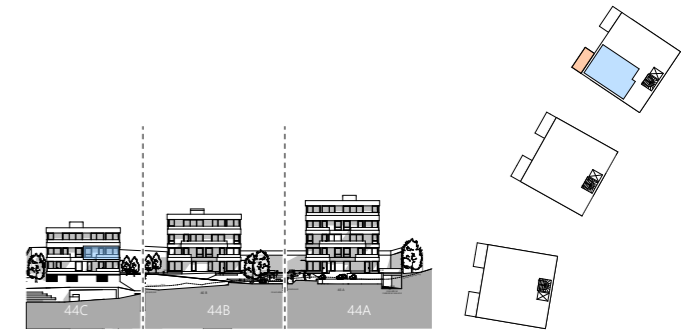
BRA-i	86 m ²
BRA-e	5 m ²
Etasje	1.
Markterrasse	14 m ²



C201 – 46C

3-ROMS

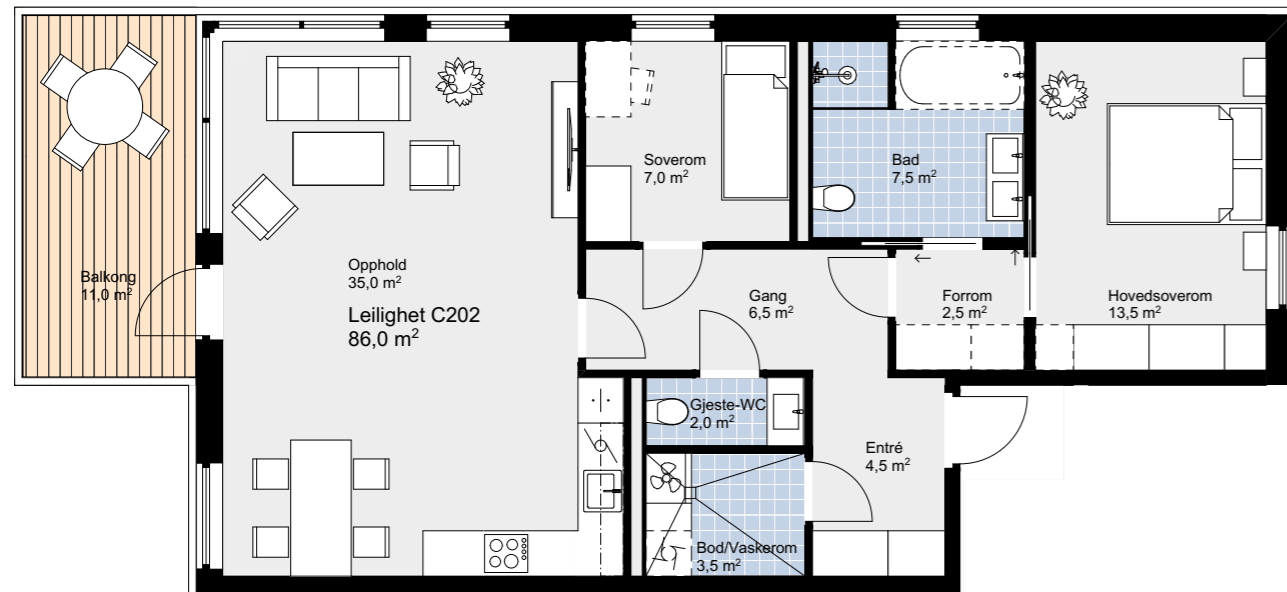
BRA-i	86,5 m ²
BRA-e	5 m ²
Etasje	2.
Balkong	11 m ²



C202 – 46C

3-ROMS

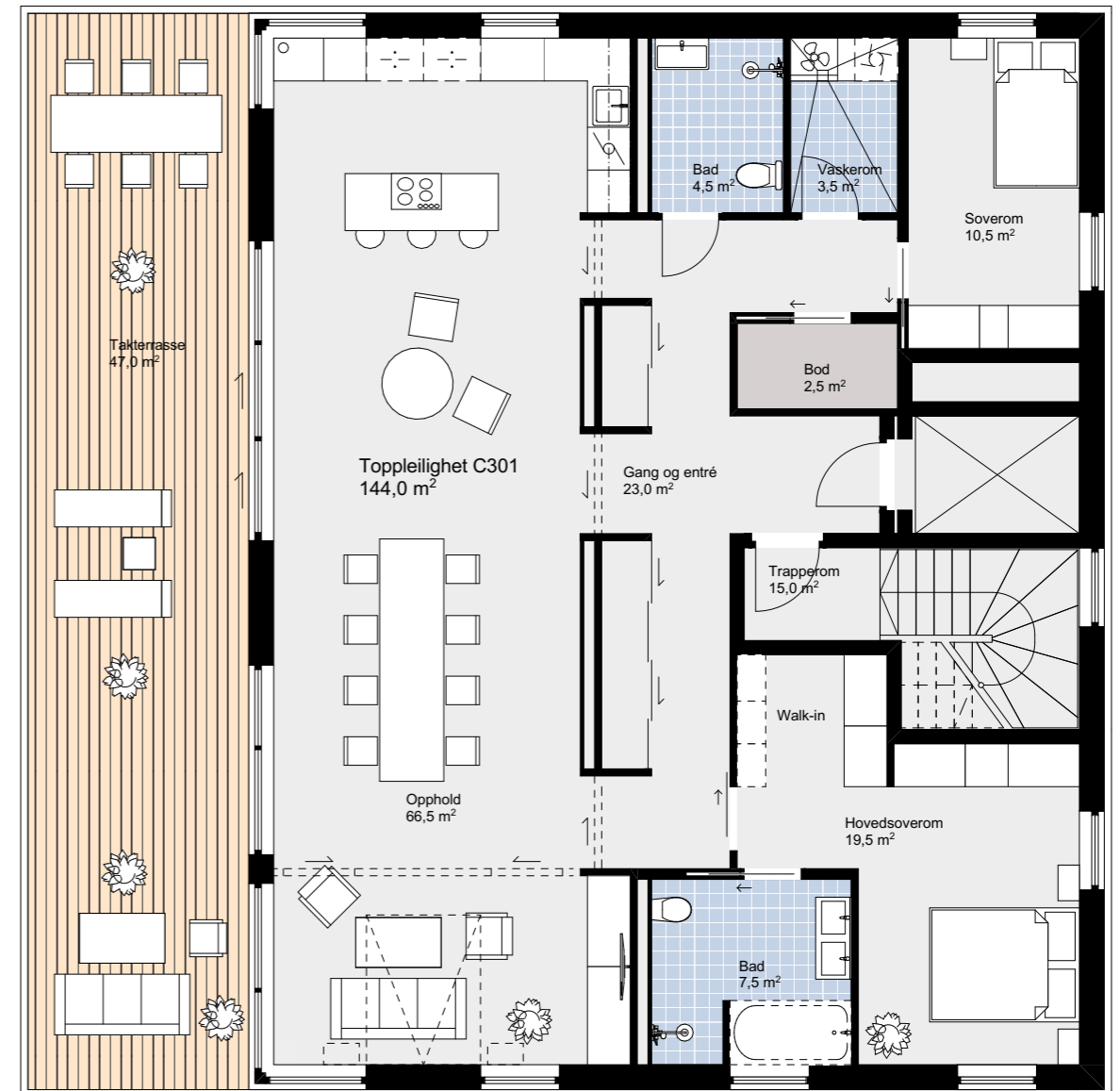
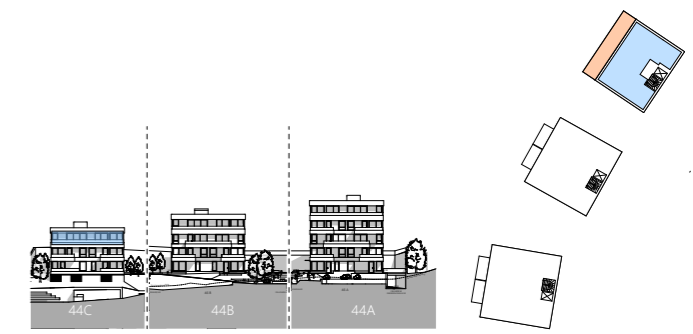
BRA-i	86 m ²
BRA-e	5 m ²
Etasje	2.
Balkong	11 m ²



C301 – 46C

TOPPLEILIGHET

BRA-i	144 m ²
BRA-e	5 m ²
Etasje	3.
Terrasse	47 m ²



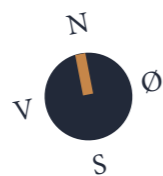
Få oversikt

ETASJEPLANER

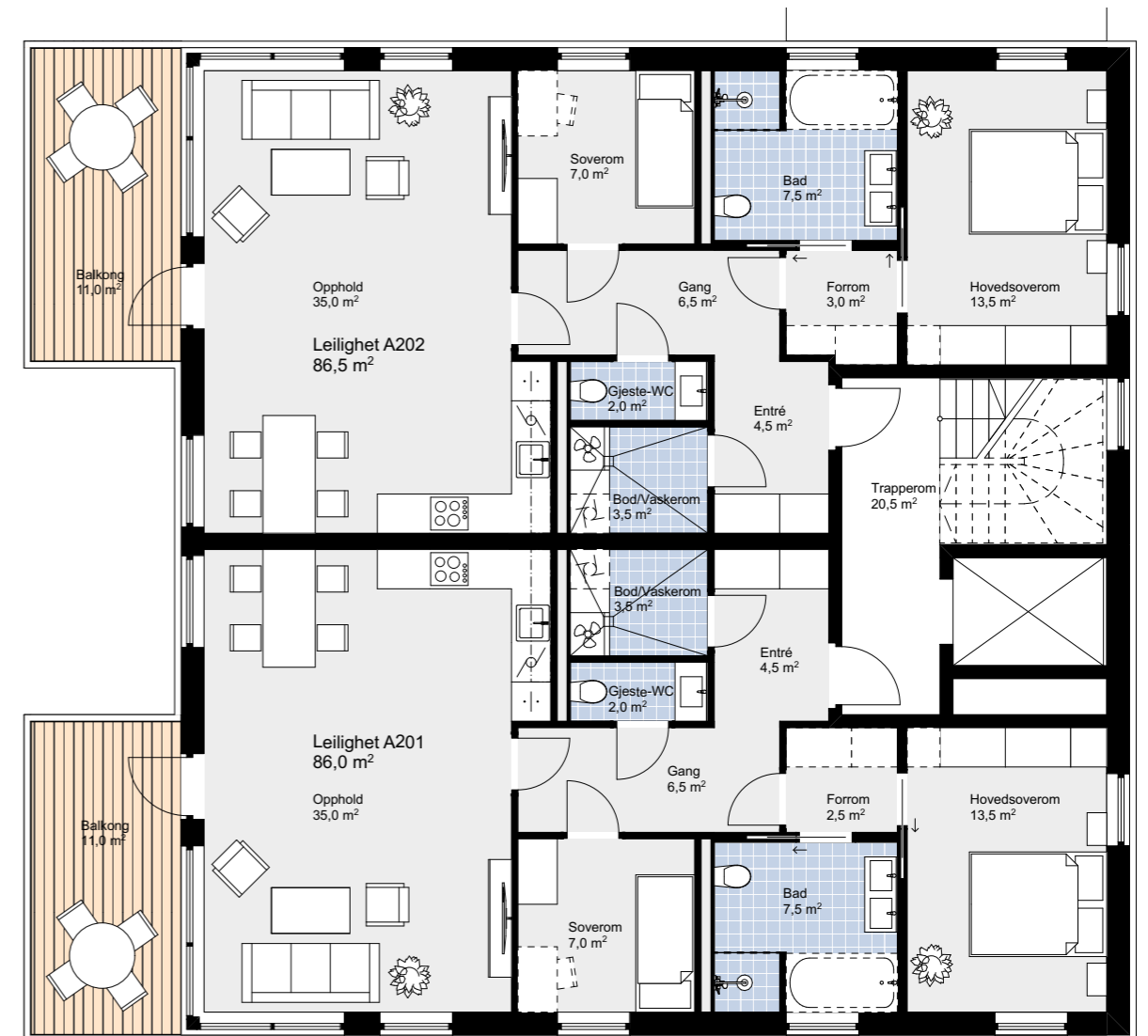
ETASJEPLANER 44 A



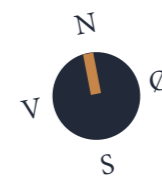
ETASJEPLAN 1



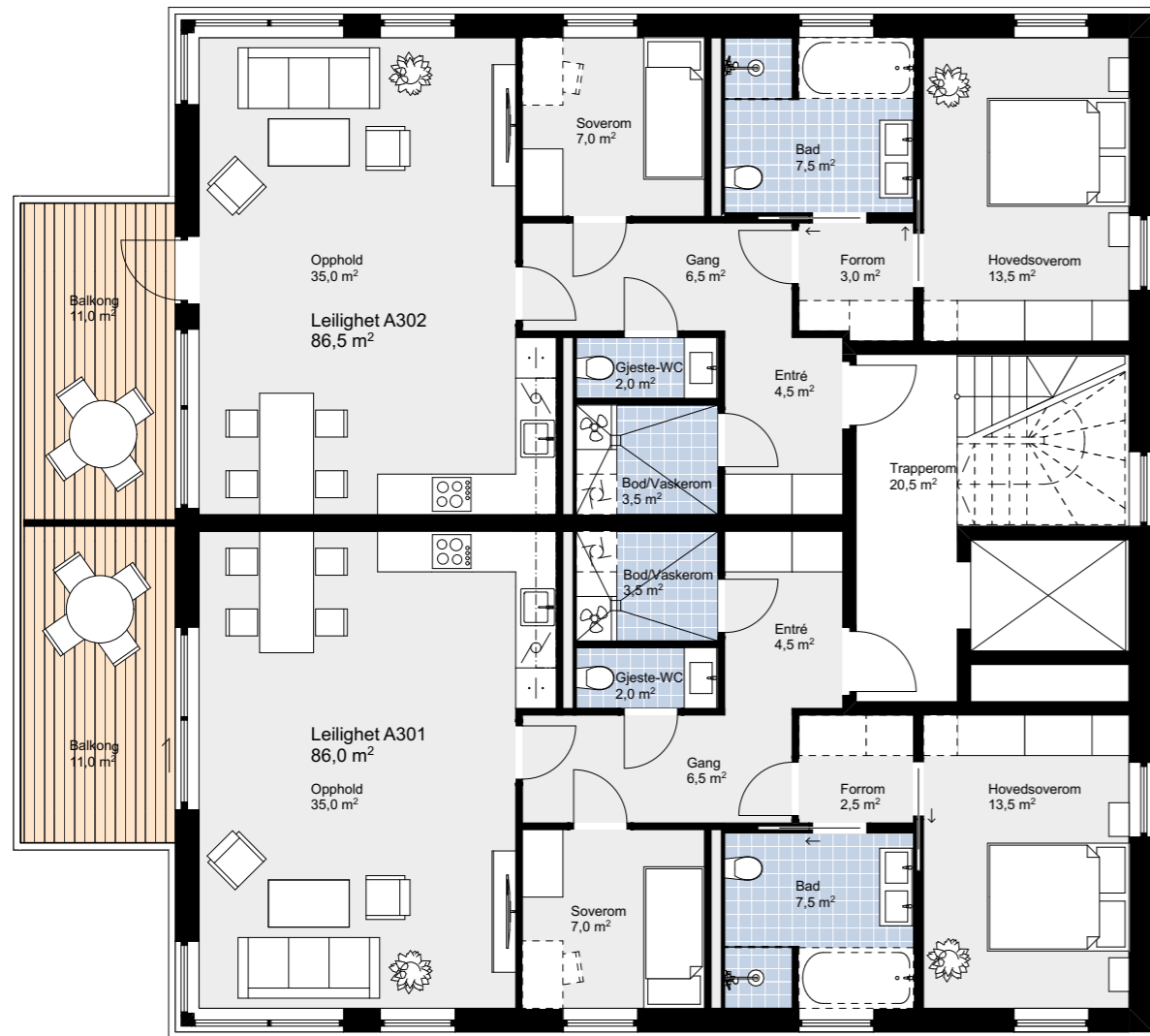
ETASJEPLANER 44 A



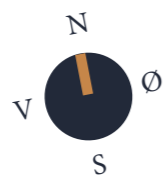
ETASJEPLAN 2



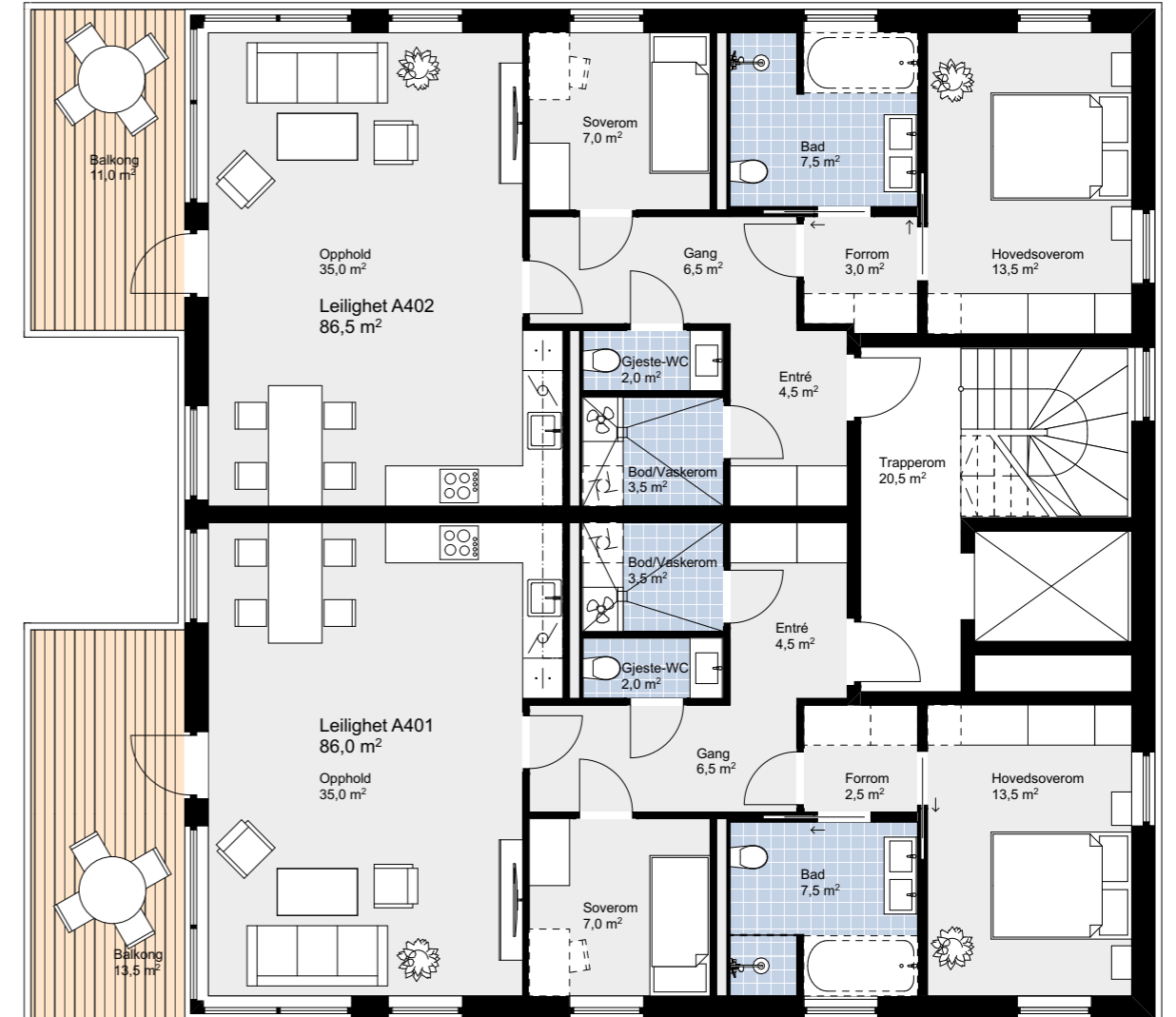
ETASJEPLANER 44 A



ETASJEPLAN 3



ETASJEPLANER 44 A



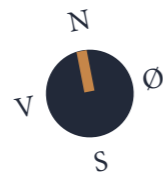
ETASJEPLAN 4



ETASJEPLANER 44 A



ETASJEPLAN 5



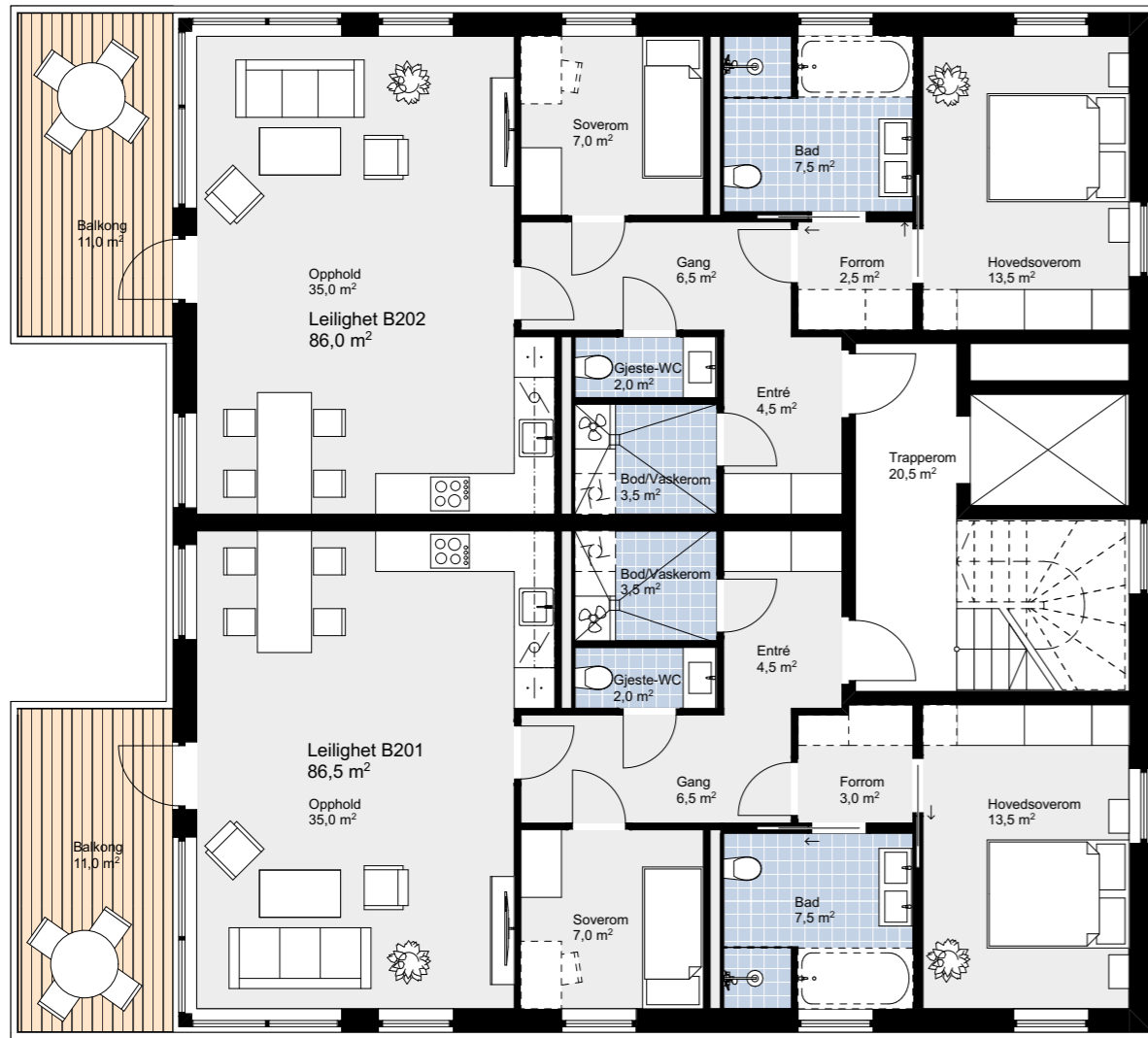
ETASJEPLANER 44 B



ETASJEPLAN 1



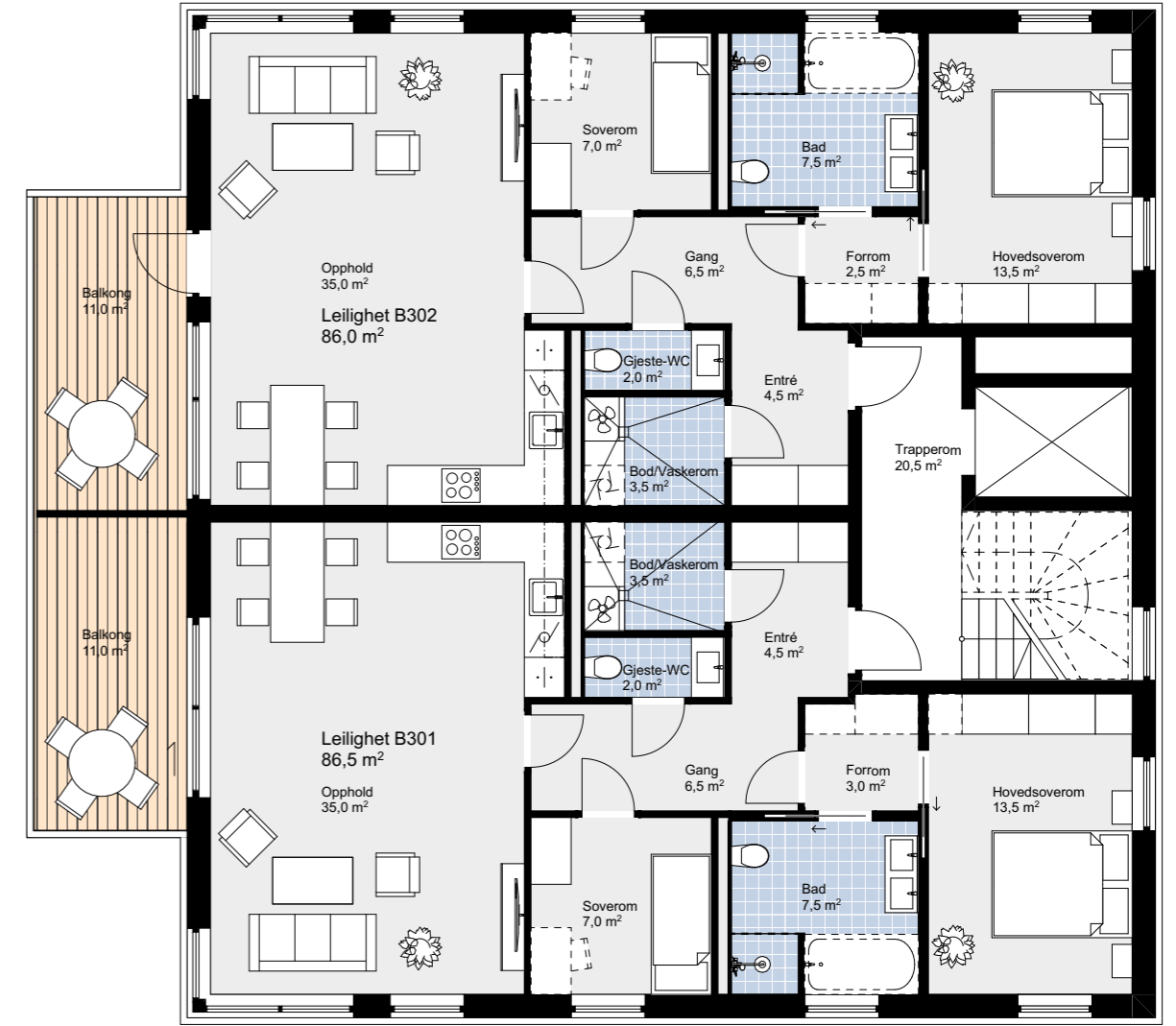
ETASJEPLANER 44 B



ETASJEPLAN 2



ETASJEPLANER 44 B



ETASJEPLAN 3



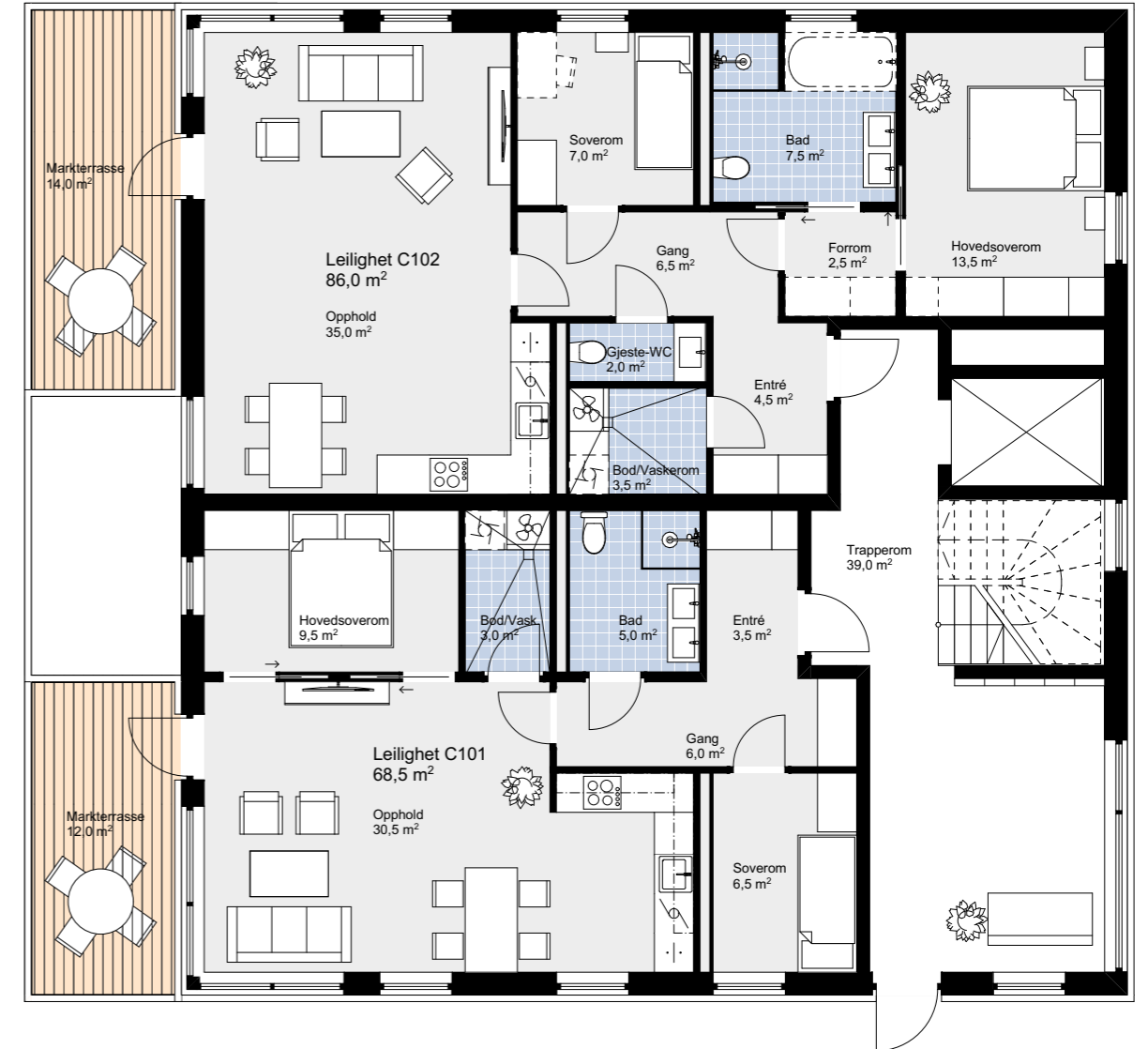
ETASJEPLANER 44 B



ETASJEPLAN 4



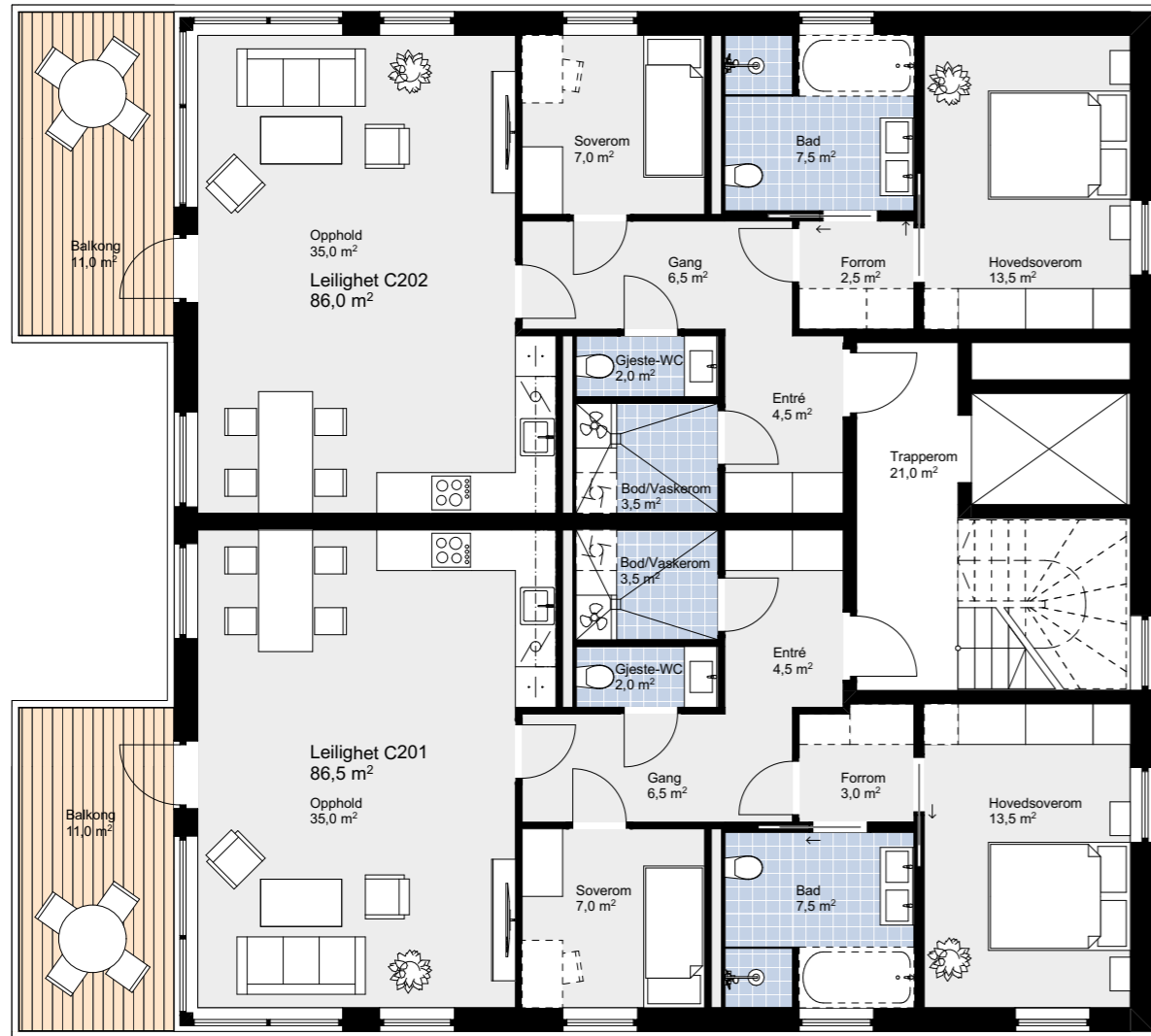
ETASJEPLANER 44 C



ETASJEPLAN 1



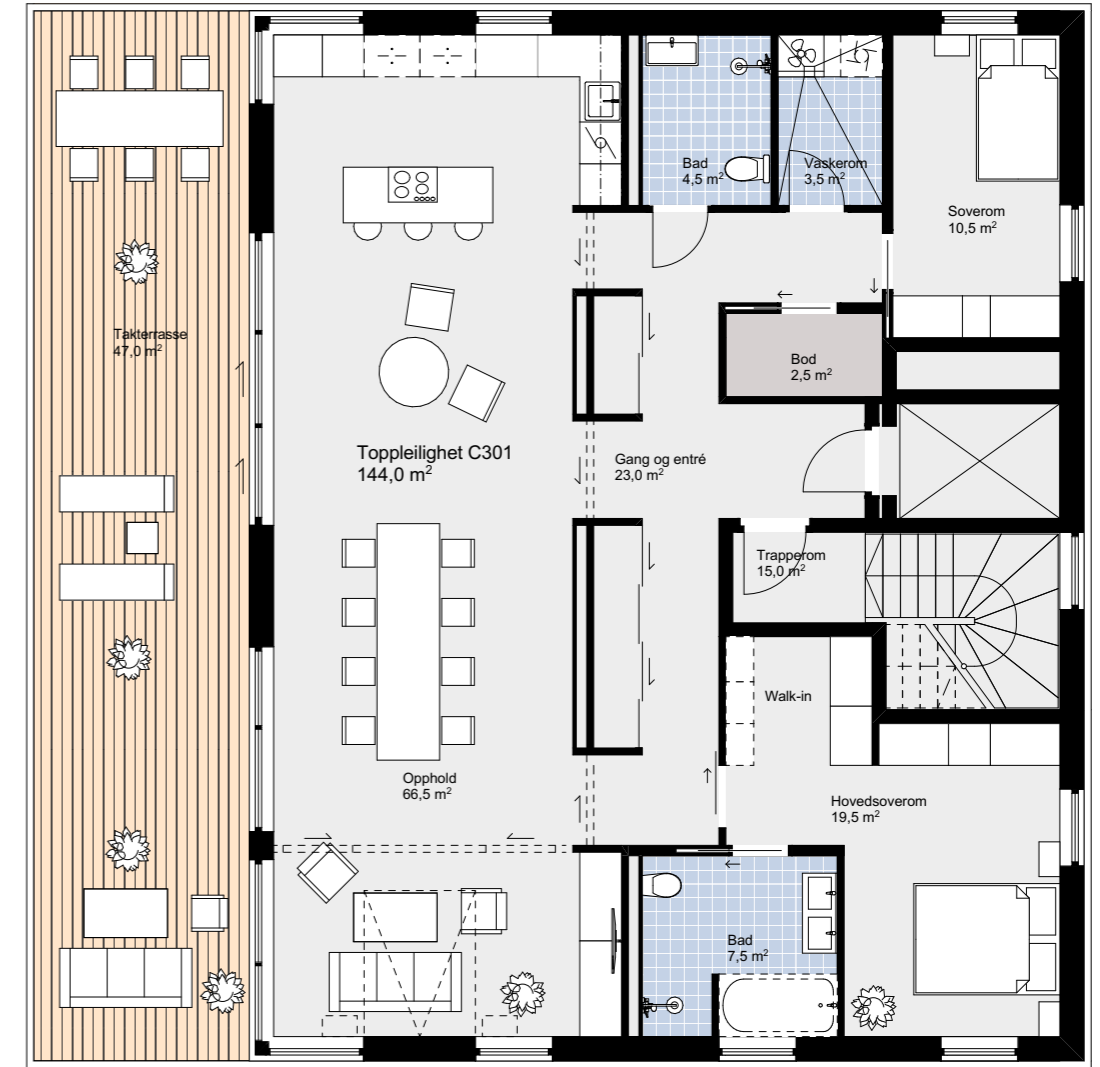
ETASJEPLANER 44 C



ETASJEPLAN 2



ETASJEPLANER 44 C



ETASJEPLAN 3





Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme. Utomhusplan er ikke endelig og endringer vil forekomme ved endelig prosjektering.

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. Takteking tilpasses bruken der hvor takterrasse skal bygges. Klimaveggene utføres med bindingsverk. Fasaden leveres i utførelse leirgrå tre panel eller lignende og er hovedmaterialer i fasader.

Vinduer/vindusdører leveres som alu vinduer med 3-lags energiglass, innvendig malt hvit fra

fabrikk. Støydempet utførelse iht. forskrifter for støybelastede fasader. Solavskjerming leveres ikke. Hørnekasser mellom vinduer etc. er ikke detaljprosjekter og vil bli endret i forhold til detaljer rundt dette som er vist på ulike illustrasjoner. Som hovedgrep vil disse bli noe bredere/større.

Dører i trapperom leveres som ståldører galvanisert og pulverlakkert, unntatt inngangsdører i 1. etg som leveres i pulverlakkert aluminium.

Overflater på balkonger og takterrasser leveres med impregneret treverk. Markterrasser leveres i utførelse tre.

Rekkverk oppføres som glassrekkverk med stolper.

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

Innvendige vegger utføres med tre/stålstendere med gipsplater. Leilighetsskillevegger leveres enten i betong eller i stål og gips. Himlinger er betong 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 nummereres. *Vegger:* Støvbundet, ubehandlet betong. *Himling:* Støvbundet, ubehandlet betong. Motorisert garasjeport med automatisk åpning. Det leveres 1 stk. garasjeportåpner per biloppstillingsplass. Det vil bli synlige tekniske ledningsanlegg på vegger og i tak, også inne i boden. Samt sprinkler iht krav brann. 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 etablert tilsådd plen på fellesarealer markert som plen på utomhusplanen. Ferdiggress på private hager. Noe beplantning, prydbusker og belysning. Adkomst og kjøreveier asfalteres. Byggene leveres med noen utekraner på bakkeplan/1. etasje. Det vil bli etablert avfallshåndtering 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 eller belegg 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 sensorer i fellesarealer/svalganger.

HEIS

Alle leilighetsplan er tilgjengelig med bæreheis fra garasjeplan og inngangsplan.

BODER

I tillegg til bod eller skapsplass 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 blir nettingvegger eller lignende i front. Det avsettes område, ute på bakkeplan eller inne, for felles sykkelparkering. Selger forbeholder seg retten til å foreta og endre fordeling og plassering av boden.

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: eikeparkett 1-stavs som standard. Det vil bli anled-

ning å velge mellom to øvrige 1-stavs/3-stavs eikeparketter, uten tillegg i pris. 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 to utvalgte farger, begrenset til én farge per rom kostnadsfritt. Hvis kunden ønsker en farge pr. rom er dette en ekstra kostnad som kan velges ifm. tilvalget. *Himling:* Sparklet og hvitmalt betong.

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/spikerslag. Taklister leveres ikke.

KJØKKEN

Det leveres kjøkkeninnredning fra HTH i modell ONE. Fronten er i sort tre utseende men det er mulig å velge mellom 5 ulike fargevalg og tre-struktur på frontene uten pristillegg. Som standard leveres 20 mm laminatbenkeplate type 638 Kandia Marble med F32 rettkant. Det vil bli anledning å velge mellom en rekke andre benkeplater av tilsvarende kvalitet fra HTH's laminat 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 kjølfrys, stekeovn, induksjonsplatetopp og oppvaskmaskin. Hvitevarer leveres fra Miele. Slimline ventilator fra Røros med sølv utførelse med unntak av leilighet A501, B401 og C301 som leveres med benkeventilator i platetopp. LED gripelist er innfelt i overskap.

GARDEROBESKAP

Garderobeskap leveres ikke som standardleveranse men vil bli presentert som tilvalg i tilvalgsprosessen.

INNVENDIGE DØRER

Det leveres hvite kompaktdører med dempelist i karm. Standard innvendig dør er ettspeils (profil/ramme), men det vil i forbindelse med tilvalgsprosessen bli anledning å velge mellom totalt tre ulike innvendige dører. De alternative dørene vil bli presentert i forbindelse med tilvalgsprosessen. 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. Dusjnisje nedsenket i dusjonen, 5x5 cm flis gulv. Det vil ikke bli levert opplegg for

fremtidig badekar, hvis det ikke velges i tilvalgsprosessen. Det leveres heldekkende servant med underskap samt speil over servant. Innredning leveres som vist på salgstegninger. Alt sanitærutstyr leveres i hvit utførelse. Toaletter leveres vegghengt med «soft close» sete. Beige keramiske fliser 30 x 30 cm på gulv og 30 x 30 cm på vegger.

Opplegg for og plass til vaskesøyle. Det må benyttes kondensstørketrommel. Vaske-maskin og tørketrommel leveres ikke. Det installeres luker for fordelerskap for leilighetenes røranlegg og leilighetens varmeanlegg. Endelig plassering er ikke besluttet, men vil fortrinnsvis være i bod/bad/soverom.

WC, BOD/VASKEROM

WC leveres med fritthengende servant med speil over og ettgreps servantbatteri fra Hans Grohe eller tilsvarende. Vegg-hengt toalett i hvitt porselen med «soft close» sete. *Gulv:* Beige fliser i format 30x30 cm med tilhørende sokkelflis. *Vegger:* Sparklet og malt gips. To frie fargevalg i henhold til beskrivelse over. *Himling:* Sparklet betong. 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 innkassin-

ger/nedføringer 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 blir synlige kanalføringer i bod, i leilighetene vil kanaler bli kasset inn. Ventilasjonsaggregat vil bli plassert strategisk minst mulig synlig i leilighetene. 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 leilighet B103 som plasseres i himling gang. Selger forbeholder seg retten til å foreta og eventuelt endre fordeling og plassering av ventilasjonsanlegget.

OPPVARMING

Oppvarming med vannbåren gulvvarme i entré, stue kjøkken, bad, wc og vaskerom. De monteres målere i hver leilighet for registrering og avregning av forbruk av varmtvann til tappe-

vann og oppvarming.

UTEKRANER

Leilighetene A501, B401 og C301 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 400V enfaset anlegg i leiligheten. Det leveres komfyrvakt på kjøkken. Det leveres 1 stk. utelampe og 1 stk. stikkontakt på balkong/terrasse. Det dimensjoneres for elbil-lading til parkeringsplasser i underetasjen (må bestilles av kjøper selv ifm. tilvalgsprosessen).

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

TV/INTERNETT/RADIO/TELEFON

Det leveres 1 stk. uttak for bredbånd/TV i hver leilighet.

Selger vil på vegne av sameiet inngå avtale om installasjon og abonnement med TV og bredbånd leverandør. Avtalen vil kunne ha en bindingstid på 3-5 år.

PORTELEFON

Det monteres ringetablåer ved hovedinngangsparti og dørtelefonanlegg med automatisk låsåpner i hver leilighet. Det leveres også ringeknapp utenfor hver leilighet.

BRANNSIKKERHET

Byggene leveres med boligsprinkling med synlige sprinklerhoder, samt brannslukningsutstyr og røykvarsler i henhold til forskrifter.

TILVALGSMULIGHETER

Avhengig av byggarbeidernes 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.

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.

Oslo, 20.06.2024

SALGSINFORMASJON

SALGSINFORMASJON

SELGER/OPPDRAGSGIVER:
Slemmestad Boligutvikling AS
Org. nr. 817 786 642

MEGLERFORETAK
EiendomsMegler1 Oslo AS,
avd. Nybygg OA,
Foretaksnummer: 976 756 673.
Postboks 778 Sentrum,
0106 Oslo.

ANSVARLIG MEGLER
Svein Gundersen
Prosjektmegler
Telefon: 480 99 680
Epost:
svein.gundersen@em1oav.no

MEGLER
Christian Fr. Foss
Prosjektmegler
Telefon: 901 73 534
Epost: christian.foss@em1oav.no

MEGLER
Olav Aune
Prosjektmegler
Telefon: 416 50 271
Epost: olav.aune@em1oav.no

**ADRESSE OG EIENDOMSBE-
TEGNELSE**
Eiendommen har i dag adresse:
Odalsveien 42 - 44
GNR: 240
BNR: 115
i Asker 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. Prosjektet vil totalt bestå av 22 leiligheter fordelt på 3 bygg, samt 6 boliger i kjede.

Endelig navn på sameiet vil bli bestemt ved en senere anledning.

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 er på totalt ca 6 570 kvm. 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.

Ifølge informasjon fra kommunen er det ikke registrert grunnforhold som medfører rasfare, kvikkleire etc.

REGULERINGSFORHOLD
Tomten er regulert til bolig iht plan av 08.09.2020. Se vedlagte reguleringsbestemmelser og reguleringskart.

BYGGETILLATELSE
Rammesøknad for prosjektet er gitt av Asker kommune.

PARKERING
Det medfølger parkeringsplass i garasjekjeller til alle leilighetene. Selger har anledning til å selge plasser i garasjeanlegget til eiere av boligene i kjede.

BYGGEMÅTE
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, sålebensbeslag etc. etter arkitektens valg. Tak tekkes med folie eller takpapp. Taktekking tilpasses bruken der hvor takterrasse skal bygges. Klimaveggene utføres med bindingsverk. Impregneret farge i spekter grått er hovedmaterialer i fasader.

Vinduer/vindusdører leveres som trevinduer med 3-lags energiglass, innvendig malt hvit fra fabrikk. Det leveres aluminiumsbeslåtte vinduer. 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 balkonger leveres i betong, takterrasser vil bli levert med impregneret materiale. Rekkverk oppføres pulverlakkert stål med spiler eller glass iht. fasadetegning.

Balkongdekkene 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.

AREALBEREGNING
BRA-I er arealet innenfor boligens omsluttende vegger inklusive sjakter. BRA-E er areal boligen har eksklusiv bruksrett til, men som ikke ligger i boligen (sportsbod) BRA består av BRA-I og BRA-E. Alle areal som er oppgitt i forbindelse med markedsføringen er å betrakte som ca. arealer og det tas forbehold om mindre avvik fra det oppgitte.

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 22,- pr. kvm BRA pr. måned for leilighetene, med tillegg av kr 1.070,- som fast beløp pr. mnd. For hver leilighet. Se også prislisten for fellesutgifter pr. leilighet.

I de stipulerte fellesutgiftene er det lagt til grunn kommunale avgifter, bygningsforsikring, felles strøm, forretningsførsel, kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer etc.

Fiberleveranse, basispakke internett - eks. tvsignaler, kr. 99,- pr. mnd.

Alle leiligheter betaler et å kontobeløp, pt. stipulert til kr. 18,- pr. kvm. BRA -I pr. mnd.

Driftskostnadene for garasjeanlegget i leilighetsbyggene er pr. plass stipulert til kr 200,- 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 USBL som forretningsfører for sameiet for første driftsår.

Kjøper må forskuttere 3 mnd.

fellesutgifter ved overtakelsen, slik at sameiet får nødvendig likviditetstilskudd.

KJØPETILBUD

Kjøpetilbudet 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.

FINANSIERING

Kjøper er selv ansvarlig for nødvendig finansiering og bekreftelse på denne. Dersom kjøper skal ha

lånefinansiering, bes det oppgitt kontaktinformasjon til långiver slik at megler kan foreta en kontroll av kjøpers finansieringsplan. Disse opplysningene kan bli videreformidlet til utbyggers bygge-lånsbank. Kjøper oppfordres til å innhente verdivurdering av egen bolig dersom egenkapital i nåværende bolig inngår i finansieringsplanen for dette kjøpet.

Handelen er juridisk bindende for begge parter når kjøpers bud er akseptert av selger. Dersom kjøper likevel ikke skulle være i stand til å betale kjøpesummen, er kjøper likevel bundet av kjøpet. Selger vil i en slik situasjon kunne påberope seg vesentlig mislighold av avtalen og heve kontrakten. Kjøper er innforstått med at selger vil kunne selge boligen på nytt (dekningssalg) og at ethvert økonomisk tap som selger måtte bli påført som følge av kjøpers mislighold vil bli krevd dekket av kjøper. Herunder omkostninger i forbindelse med et nytt salg, dekning av en mulig lavere salgspris, rentetap m.m.

EiendomsMegler1 tilbyr økonomisk rådgivning gjennom en av SpareBank1 sine mange finansielle rådgivere. Kontakt megler om dette.

Meglerforetaket kan motta honorar ved formidling av finansielle tjenester.

OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesum skal følgende omkostninger betales:

Dokumentavgift til staten betales med 2,5 % av andel tomteverdi. Se prislister for detaljer for den enkelte leilighet.

- Tinglysingsgebyr for skjøte: kr 500,-
- Tinglysingsgebyr for panterett (pr. stk): kr 500,-
- Grunnboksutskrift: kr 240,-

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

BETALINGSBETINGELSER

Ved selgers frafall av igangsettelsesforbeholdene innbetales kr. 100.000,-.

Det er en forutsetning for innbetalinger at garanti iht. Bustadoppføringslova §12 er stilt av selger og megler vil ikke innkreve beløp før slik garanti foreligger.

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 samsvar med bustadoppføringslova § 47.

GARANTIER

For de boligene som blir solgt etter Bustadoppføringslova vil selger stille nødvendig § 12 garanti. Selger kan stille § 47 garanti og på bakgrunn av denne garantistillelsen vil megler foreta delutbetaling av oppgjøret til selger eller byggelånsbank avhengig av den utbetalingsinstruks selger gir.

Dersom boligen selges etter avhendingsloven innen 6 måneder etter ferdigstillelse skal selger stille garanti i samsvar med § 12 i bustadoppføringslova, jf. avhl. § 2-11.

SELGERS FORBEHOLD VEDRØRENDE IGANGSETTING

Følgende forbehold gjelder for gjennomføring av kontrakten.

- At selger oppnår et tilstrekkelig forhåndssalg av leiligheter i prosjektet.
- At prosjektet får tilfredsstillende byggelånsfinansiering.
- At endelig beslutning om oppstart vedtas av utbyggingsselskaps styre.
- At endelige offentlige godkjenninger for den prosjekterte bebyggelsen foreligger med de rammer som selger har forutsatt, herunder at det foreligger rammetillatelse og igangsettingstillatelse slik selger har søkt om.

Så snart ovennevnte forbehold er avklart, vil kjøper motta skriftlig melding om hvorvidt utbyggingssarbeidene blir igangsatt. Dersom utbygging blir igangsatt, vil meldingen til Kjøper også inneholde opplysninger om planlagt overtakelsesdato.

Dersom forbeholdene ikke er avklart innen 31.03.2025 eller det blir klart før dette tidspunkt. At forbeholdene ikke vil bli oppfylt innen fristen, har Selger rett til å annullere kontrakten. Kjøper skal i så fall få eventuelt innbetalt forskuddsbeløp inklusive opptjente renter refundert av Selger gjennom Megler.

Selger kan på hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om underliggende forutsetninger ikke er oppfylte. Selger skal uten ugrunnet opphold gi kjøper skriftlig melding om når (dato) forbehold er frafalt eller bortfalt.

FERDIGSTILLELSE / OVERTAGELSE

Selger planlegger ferdigstillelse av boligene i Q2-Q3-2027, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulk. Total byggetid er forventet å være 24-26 måneder fra fysisk oppstart av grunnarbeider som er planlagt igangsatt 4. kvartal 2024. En senere igangsetting og/eller lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtagelse.

Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen, skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal samtidig varsle Kjøper når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 8 uker før ferdigstillelse av Boligen skal Selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Denne dato vil være å anse som endelig dato og frist i henhold til Bustadoppføringslova. Selgeren skal informere kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til overtakelsestidsdato. Ved forsinket overtagelse har kjøper krav på dagmulk på 0,75 promille av kjøpesummen for maksimalt 100 dager, jf. Bustadoppføringslova § 18. Kjøper kan kreve erstatning for tap som overstiger dagmulk jf. Bustadoppføringslova § § 19 og 22. Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i Bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene som gjelder i Bustadoppføringslova. Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l. gir selger en rett til å forlenge fristen

Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene som gjelder i Bustadoppføringslova. Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l. gir selger en rett til å forlenge fristen

for overtakelse. Kjøper anmodes eventuelt å tilpasse dette forhold ved ev salg av nåværende bolig.

Såfremt forsinkelse skulle skyldes f.eks. brann, vannskade, innbrudd e.l. gjøres det spesielt oppmerksom på at dette kan gi selger rett til en tilleggsfrist for levering uten kompensasjon overfor kjøper. Disse forhold må også tas hensyn til ved salg av nåværende bolig da byggforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

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 tinglysning 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 arbeider på utomhus fellesarealer ikke er ferdigstilt. Av midlertidig brukstillatelse skal fremgå hvilke arbeider som må ferdigstilles før ferdigattest kan gis. For å sikre gjenstående arbeid har kjøper rett til å holde tilbake en forholdsmessig andel av kjøpesum for å sikre at ferdigattest gis. Fellesarealer vil kunne bli ferdigstilt etter overtagelse av boligene. Sameiets styre eller interimstyre vil representere hver sameier ved overtagelse av fellesarealer og vil ved behov holde tilbake/deponere

nødvendig beløp for feil og mangler. Overtagelse av fellesarealer kan gjennomføres trinnvis, eksempelvis at innvendige fellesarealer overtas før de utvendige.

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 ferdigstilling 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 90%. For nærmere info, se www.skatteetaten.no.

Det er pt. ikke innført eiendomsskatt i 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

Kjøper har rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som står i sammenheng med ytelsen som er avtalt, og som ikke i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra denne ytelsen og som ikke er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene.

Selger vil utarbeide en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle valgmuligheter for endringer og tilleggsarbeider. Tilvalgsmenyen vil inneholde opplysninger om priser, frist for bestilling samt eventuell betydning for overtakelsestidspunktet. Dersom Kjøper ønsker å få utført endringer og/eller tilleggsarbeider, skal dette bestilles skriftlig av kjøper.

Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som endrer vederlaget med 15 % eller mer. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger og som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. bustadoppføringslovas § 44. Selger har ikke rett til å utføre endringer/tilleggsbestillinger som medfører konsekvenser for øvrige kjøpere. Selger skal skriftlig gi kjøper beskjed om hvorvidt bestilte tilvalg/endringer

medfører en senere levering, herunder påberopelse av tilleggsfrist.

Alle tilleggsbestillinger/endringer skal faktureres av Selger eller den Selger måtte oppnevne og betales direkte til meglers klientkonto senest 3 dager før overtagelse.

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. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

SALG AV KONTRAKTS-POSISJON/VIDERESALG AV BOLIGEN/ENDRING AV KJØPER I SKJØTET

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Ved kjøp av bolig i dette prosjektet, vil selger i utgangspunktet ikke tillate salg av kontraktsposisjon (transport av kjøpekontrakten). Selger kan likevel i enkelttilfeller vurdere samtykke til transport av kjøpekontrakten. Et slikt salg må avklares med og aksepteres av utbygger i forkant av igangsettelse av salgsprosess.

Dersom transport aksepteres, er det en forutsetning at følgende er

oppfylt:

- Kjøper2 kan dokumentere tilfredsstillende finansieringsplan.
- Kjøper1 betaler et transportgebyr til selger stort kr 150.000,-.

Ved salg av kontraktsposisjon trer kjøper1 ut av kjøpekontrakten med selger og kjøper2 overtar kjøpekontrakten. Kjøper kan imidlertid videreselge selve boligen uten selgers samtykke. Ved slikt videre salg er Kjøper fremdeles ansvarlig iht. kjøpekontrakten med selger. Dersom det er ønskelig med et skjøte direkte til ny kjøper (tredjemannsskjøte) for å unngå å måtte betale dokumentavgift to ganger, kan selger medvirke til det mot et gebyr stort kr 70.000,-.

Dersom kjøper ønsker å endre navn i skjøte for familiemedlemmer f.eks. ved at barn ønskes innsatt i skjøtet istedenfor foreldre eller lignende, kan det skje ved å fylle ut instruks til megler med nødvendig bekreftelse fra bank mv. Selger tar et gebyr stort kr 12.500,- for dette arbeidet. Navneendring godtas kun for nære familiemedlemmer.

Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten megler/selgers samtykke.

AVBESTILLING

Kjøper kan avbestille boligen inntil overtagelse har funnet sted. Ved avbestilling gjelder reglene i Bustadoppføringslova kapittel VI. Dersom forbrukeren avbestiller etter at igangsettingstillatelse er

gitt, fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

Dersom forbrukeren avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse betaler forbrukeren avbestillingsgebyr, jfr. Bustadoppføringslova § 54.

SERVITUTTER/HEFTELSE

De servitutene 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	
401347-1	09.06.1948:
Rett til 2 mastefester. Røyken el- verk	
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 sameiet, 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 - C avhengig av leilighetstype, plassering og type. 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.

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.

LOVANVENDELSE

Boligene selges etter bestemmelsene 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.

MEGLERS VEDERLAG

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

KONTROLL ETTER HVITVASKINGSLOVEN

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven) er megler pliktig å gjennomføre kundekontroll. Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta innhenting av bekreftet kopi av legitimasjons-dokument av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Der kjøper opptrer i henhold til fullmakt må bekreftet kopi av legitimasjon også fremlegges for fullmaktsgiver. Endelig kundekontroll av kjøper, herunder fremleggelse av bekreftet kopi av legitimasjonsdokument, skjer senest på kontraktsmøtet.

Dersom budgiver opptrer med fullmakt, må fullmakten fremlegges samtidig som bud inngis. Dersom kjøper er en juridisk person (eksempelvis et aksjeselskap) plikter kjøper å fylle ut og returnere et eget kundekontrollskjema før kontraktsmøtet. Firmaattest og eventuell fullmakt må fremlegges samtidig som det inngis bud.

Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder ikke foreta oppgjør.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige

transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

GENERELLE FORUTSETNINGER OG FORBEHOLD

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, 3D animasjoner og andre illustrasjoner med utstyr som ikke medfølger boligen. Omkringliggende naboeiendommer er vist med eksisterende bebyggelse. Bakgrunn og utsikt er kun ment som illustrasjoner og avvik vil kunne forekomme.

Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger og inngår ikke nødvendigvis 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

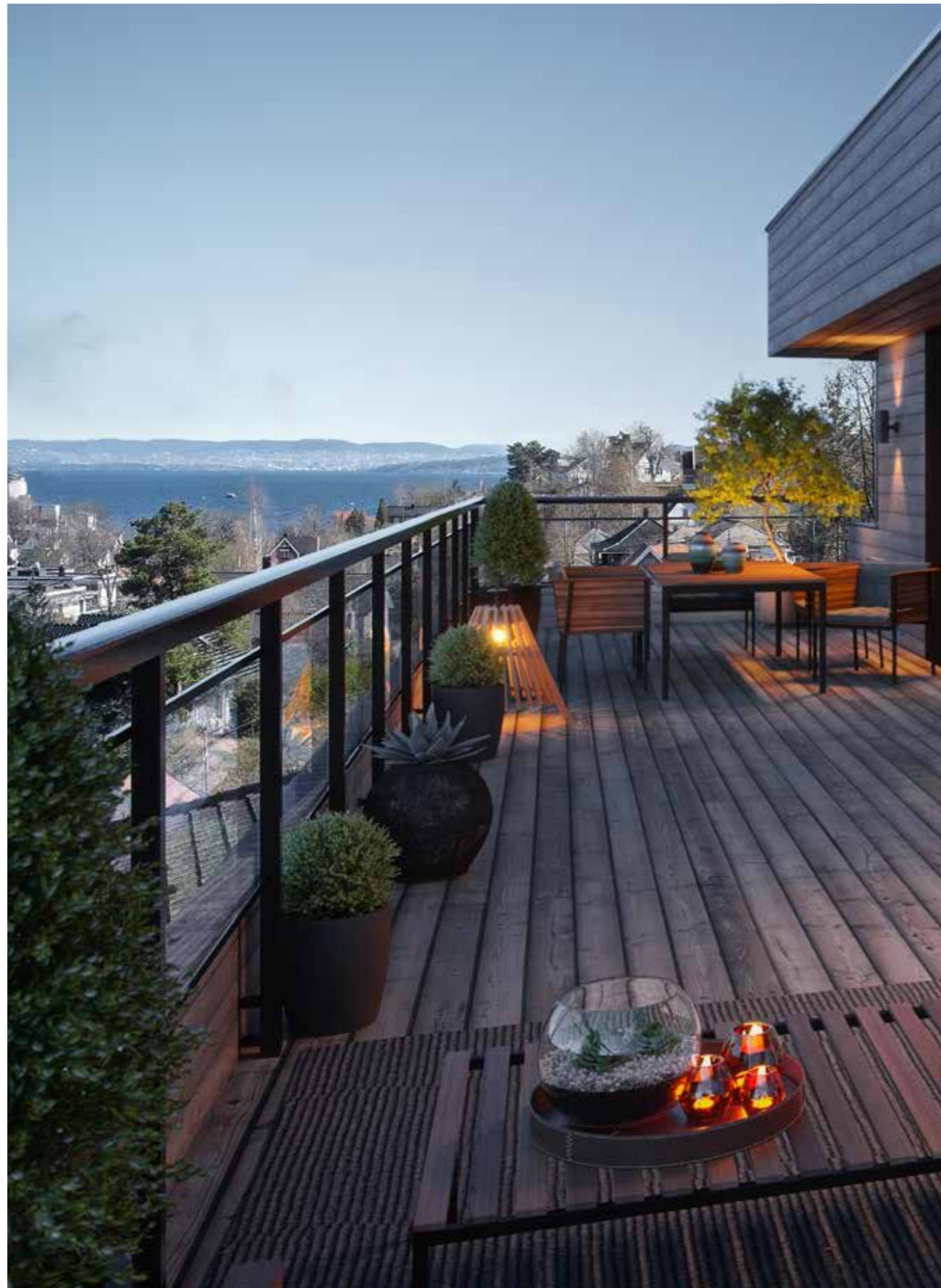
salgsprospektet og teknisk beskrivelse med hensyn til konstruksjon og materialvalg, fargevalg, utomhus og fellesarealer, arkitektoniske løsninger, herunder bl.a. mindre endringer av planløsninger. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for eksempel 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.

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



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Hvilke fordeler er det i å kjøpe nytt?

Når du skal kjøpe bolig, er det kanskje flere dilemmaer du står overfor; skal du kjøpe nytt, skal du kjøpe brukt, vil du bo i enebolig, rekkehus eller leilighet, og hva er forskjellen på selveier, andel, aksje? Det er mange spørsmål å ta hensyn til. Her gjør vi det kanskje litt enklere for deg å vurdere om nybygg er noe for deg.

KOMFORT	TRYGT	ØKONOMI
Alt er nytt, slik at man får innredning/fargevalg/kvaliteter slik man ønsker.	Teknisk høy kvalitet.	Lave kjøpsomkostninger (dok. avg. av tomteverdi)
Det er heis og universell utforming, slik at man er tilpasset livets faser.	Boligene er sikret mot radongasser.	Lang tid før vedlikeholdsbehov (10-20 år) både innvendig og utvendig.
Det er ofte vannbåren gulvvarme som gir høy bokomfort for liten og stor.	Brannsikert (materialer, varslings-systemer, slukkesystemer, fluktveier m.m.).	Oppvarming er gjerne fra varme-pumper (luft/vann, geobrønner e.l.) som gir lavere energikostnad. I tillegg er boligene meget godt isolerte.
Strengt isolasjonskrav gir både varme boliger og ikke minst godt støyisolerte boliger.	Heis / universell utforming.	
Godt ventilerte boliger gir godt inneklima.	Det er lovpålagt garanti mot feil/mangler i 5 år med 5 % av kjøpesum.	



ENKELT
Det er som regel faste priser, hvor man i ro og mak kan få hjelp til valg av riktig bolig.

Hva sparer du på å kjøpe nytt?

I 2021 brukte norske husholdninger nærmere 90 milliarder kroner på renovering, ombygging og tilbygg (ROT) til egen bolig. Nesten hver fjerde husstand pusset opp, og det ble brukt i gjennomsnitt nesten 35 000 kroner på oppussing.

Baderommet er det «dyreste» rommet å pusse opp, mens kjøkkenet kommer på en solid andreplass. Når det gjelder de utvendige arbeidene er det tilbygg og bytte av utvendig takbelegg som koster mest, mens malerarbeid er det som koster minst.

	Oslo	Akershus
De årlige besparelsene de første 10 årene ved å flytte til en ny bolig, kontra en brukt, er beregnet til:		
Eneboliger	kr. 70 203	kr. 56 313
Småhus	kr. 48 396	kr. 35 970
Leiligheter	kr. 26 602	kr. 19 382

	Oslo	Akershus
Årlige besparelser (reduerte vedlikeholds- og energikostnader) ved å flytte fra en brukt enebolig til ny leilighet vil være:		
10 år	kr. 74 624	kr. 60 889
15 år	kr. 62 565	kr. 52 483
20 år	kr. 55 535	kr. 48 280

Ved å flytte til en ny bolig vil man følgelig ikke ha behov for (teknisk) vedlikehold av boligen de første 10 årene, samtidig som utgiftene til oppvarming er vesentlig lavere, i og med at en ny bolig normalt sett er vesentlig bedre isolert enn en brukt bolig. Over vises de årlige besparelsene ved å flytte til en ny bolig kontra en brukt bolig.

Slik er det beregnet på en gjennomsnittsbolig i Norge (i tabellen over er det beregnet for Oslo og Akershus):

Besparelser NYTT vs. BRUKT	ROT-kostnader	Oppvarming	Totalt
Eneboliger	kr. 47 719	kr. 10 018	kr. 57 737
Småhus	kr. 28 980	kr. 7 973	kr. 36 953
Leiligheter	kr. 19 745	kr. 2 803	kr. 22 547

Informasjon hentet fra Prognosesenteret

DITT NABOLAG

Nabolaget Ødegården/Morbergtoppen - vurdert av 75 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



OFFENTLIG TRANSPORT

Odalsveien	3 min	0.2 km
Linje 250, 250N, 255E, 296		
Heggedal stasjon	10 min	5.8 km
Linje L1		
Oslo Gardermoen	1 t 7 min	

SKOLER

Slemmestad barneskole (1-7 kl.)	8 min	0.6 km
247 elever, 12 klasser		
Slemmestad ungdomsskole (8-10 kl.)	13 min	1 km
357 elever, 25 klasser		
Røyken videregående skole	13 min	8.8 km
820 elever		
Bleiker videregående skole	14 min	9.5 km
460 elever, 32 klasser		

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Rortunet Senter	4 min
-----------------	-------

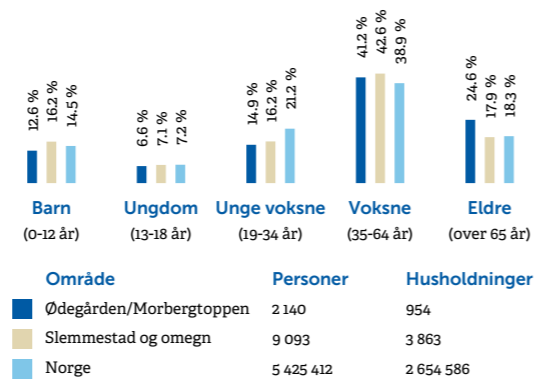
«Rolig og trivelig nabolag. Fine muligheter for å gå tur. Kort vei til bussholdeplass.»
Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 91/100

KVALITET PÅ SKOLENE
Bra 74/100

NABOSKAPET
Godt vennskap 74/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Ødegården/Morbergtoppen	2 140	954
Slemmestad og omegn	9 093	3 863
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Utforskeren kanvas-barnehage (0-5 år)	6 min	0.5 km
75 barn		
Slemmestad barnehage (1-5 år)	8 min	0.6 km
57 barn		
Vollen kystkulturbarnehage (1-5 år)	25 min	1.8 km
29 barn		

DAGLIGVARE

Kiwi Rortunet	2 min
Meny Rortunet	7 min

1. Egen bil

2. Buss

STØYNIVÅET
Lite støynivå 96/100

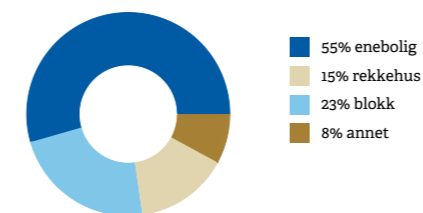
TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 93/100

GATEPARKERING
Lett 90/100

SPORT

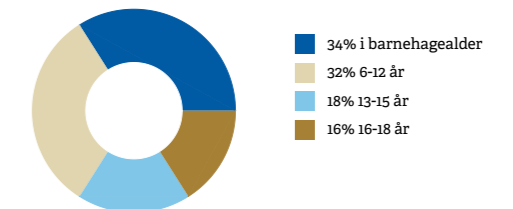
Slemmestad idrettspark	5 min	0.4 km
Aktivitetshall, fotball, friidrett, squa...		
Sørmarka balløkke	19 min	1.4 km
Ballspill		
SATS Slemmestad	5 min	
Aktiv Fysioterapi og Trening	11 min	

BOLIGMASSE

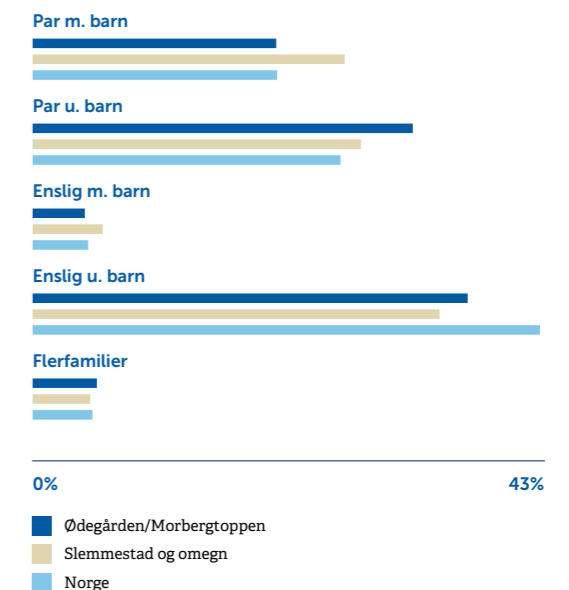


Rortunet Senter	5 min
Boots apotek Slemmestad	5 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

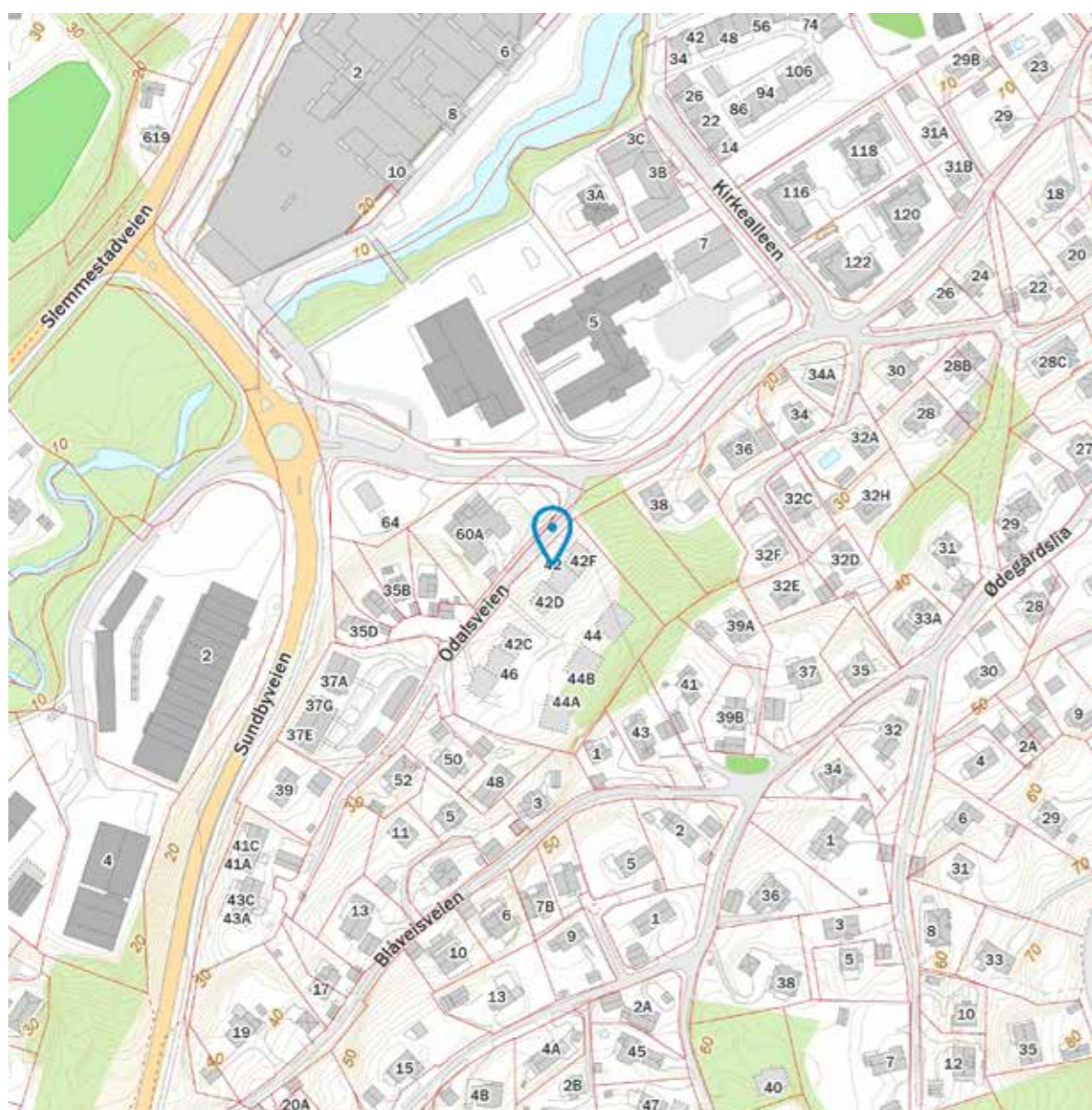


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

Sivilstand	Ødegården/Morbergtoppen	Slemmestad og omegn	Norge
Gift	41%	33%	33%
Ikke gift	46%	54%	54%
Separert	9%	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%	4%





vesthellingen.no

EiendomsMegler 

Svein Gundersen

// e: svein.gundersen@em1oav.no

// m: 480 99 680

Olav Aune

// e: olav.aune@em1oav.no

// m: 416 50 270

Christian Fr. Foss

// e: christian.foss@em1oav.no

// m: 901 73 534