

UNDELSTAD PARK

Velkommen til

UNDELSTAD PARK

Prosjektet 07

Velkommen inn 15

Etasjeplaner og plantegninger..... 25

Utomhusplan..... 40

Nabolagsprofil 42

Fordeler ved nybolig 45

Kjøpsprosess..... 47

Leveransebeskrivelse og Salgsoppgave 48





VELKOMMEN TIL UNDELSTAD PARK

Her kan du velge blant 12 lekre 2- til 4-roms selveierleiligheter fra 42 til 111 kvm BRA i et ettertraktet og rolig boligområde på Undelstad i Asker.

Bygget får en moderne arkitektur med variert fasadeuttrykk og utstrakt bruk av kvalitetsmaterialer. Det er lagt vekt på å skape gjennomtenkte planløsninger med stor bruksfleksibilitet, moderne komfort, samt gode lysforhold via store vindusflater.

Det blir parkeringskjeller under bakken, med heis til alle leilighetsplan.

Leilighetene blir lyse og tiltalende, med store vindusflater for ekstra lysinnslipp og romfølelse. På gulvene blir det enstavs lysoljet eikeparkett og varme i alle gulv.

Kjøkkeninnredningen leveres av Kvik med integrerte hvitevarer fra Siemens.

Balkongdekke blir i betong eller tremmegulv, avhengig av om balkongen ligger på betong eller over en annen leilighet. Perfekt for å nyte en lun sommerkveld - alene eller med venner!

Velkommen hjem!



EIE
Petter Mamen-Lund
eiendomsmegler MNEF
916 14 722
pml@eie.no



EIE
Christian Salvesen
EIENDOMSMEGLER
970 53 838
cs@eie.no



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.





Beliggende nær vakre
turområder og Oslofjorden!



Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

VELKOMMEN INN

Leilighetene blir levert med en gjennomgående høy standard, garasjeplass og terrasse. Leilighetene i øvre etasjer får flott utsikt og meget gode solforhold.

Smak på "nybolig-følelsen" og opplev hvordan arkitektene har skapt det som skal bli ditt drømmehjem.

Åpne og lyse rom med store vindusflater skaper lyse og luftige rom. I kombinasjon med utstrakt bruk av kvalitetsmaterialer som hvitoljet eikeparkett, kjøkken fra Kvik og hvitevarer fra Siemens er du garantert en behaglig og vedlikeholdsfri leilighet i mange år fremover.

På badet rommet blir det keramiske fliser i dempede farger og vegghengt toalett og dusjvegger i herdet glass. Fra oppholdsrom blir det utgang til privat balkong eller terrasse.

Alle rom males i lyse farger, men du kan også velge andre farger om du ønsker å sette ditt eget preg på boligen.



God arkitektur og
moderne åpne planløsninger
skaper drømmehjem.





Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

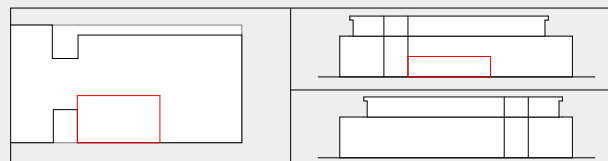
Etasjeplaner og plantegninger





H0101

BRA	= 87,25m ²
P-rom	= 87,25m ²
S-rom	= 0,00m ²
Terrasse	= 33,30m ²
Rom	= 4

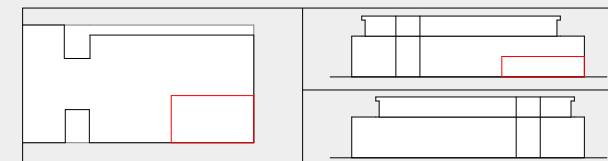


Plantegninger er ikke i samme skala.

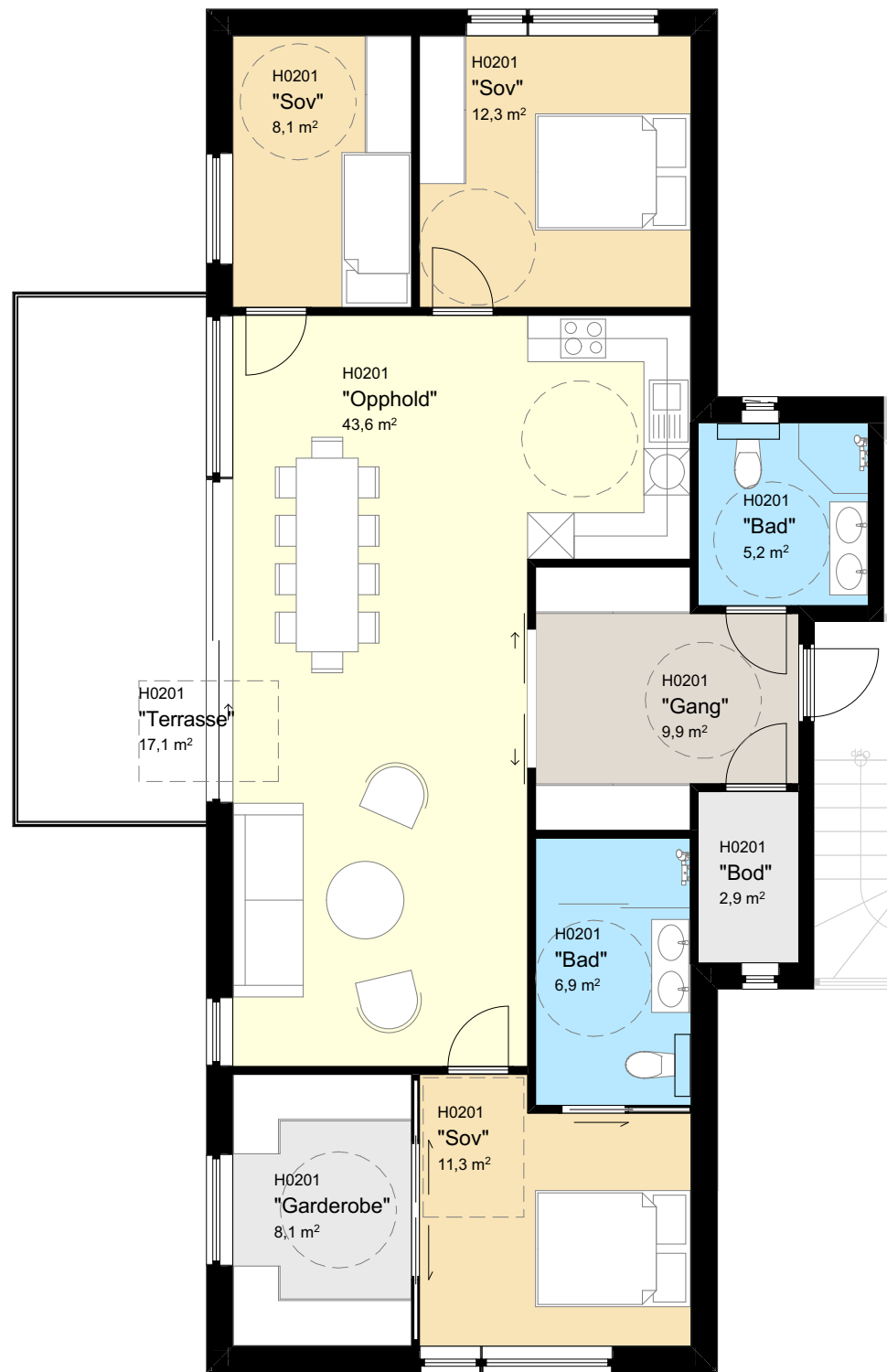


H0102

BRA	= 87,25m ²
P-rom	= 87,25m ²
S-rom	= 0,00m ²
Terrasse	= 33,30m ²
Rom	= 3

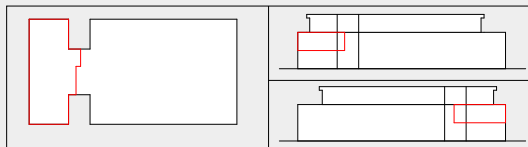


Plantegninger er ikke i samme skala.

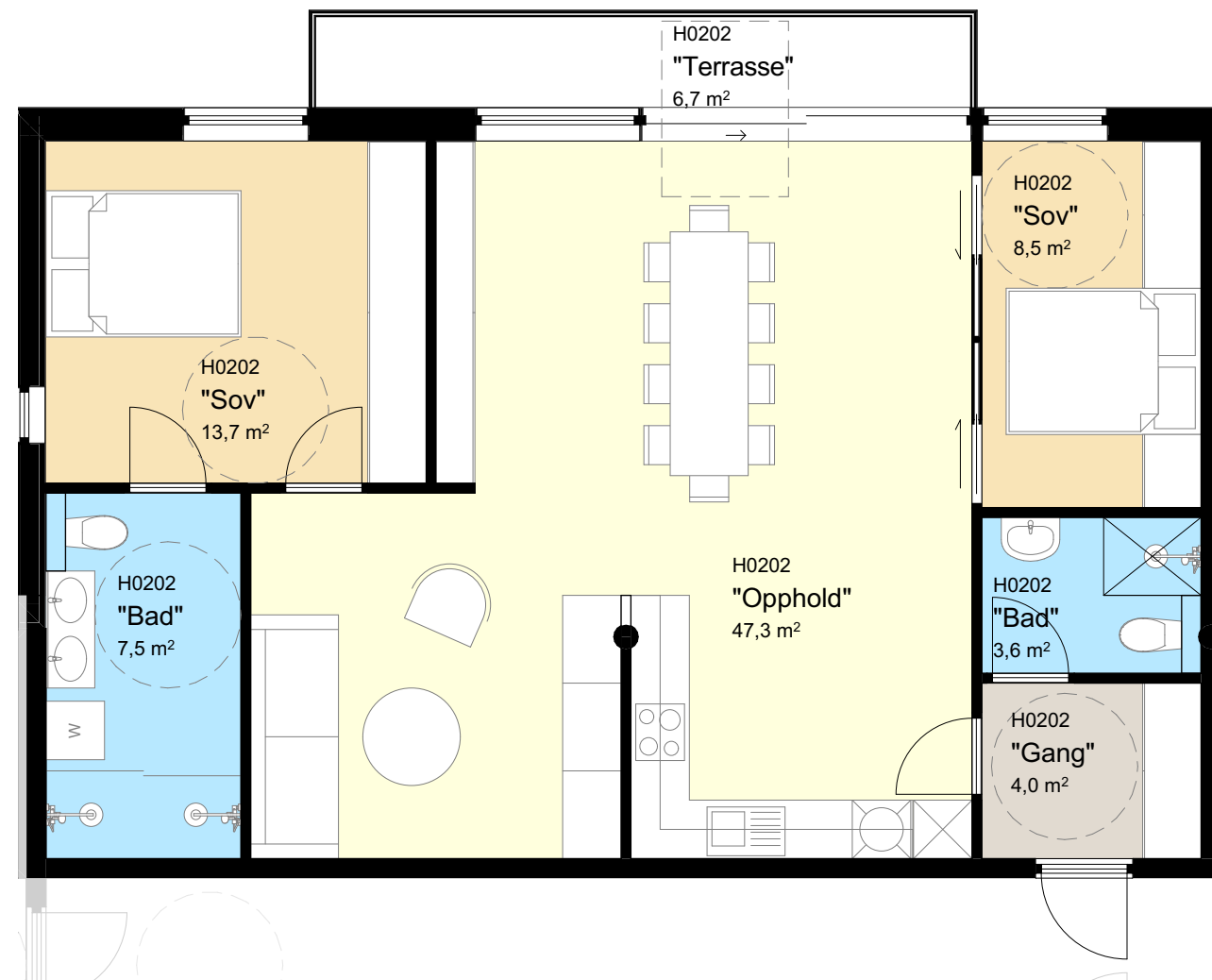


H0201

BRA	= 111,98m ²
P-rom	= 108,75m ²
S-rom	= 3,23m ²
Terrasse	= 17,10m ²
Rom	= 4

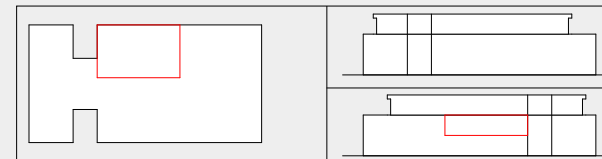


Plantegninger er ikke i samme skala.

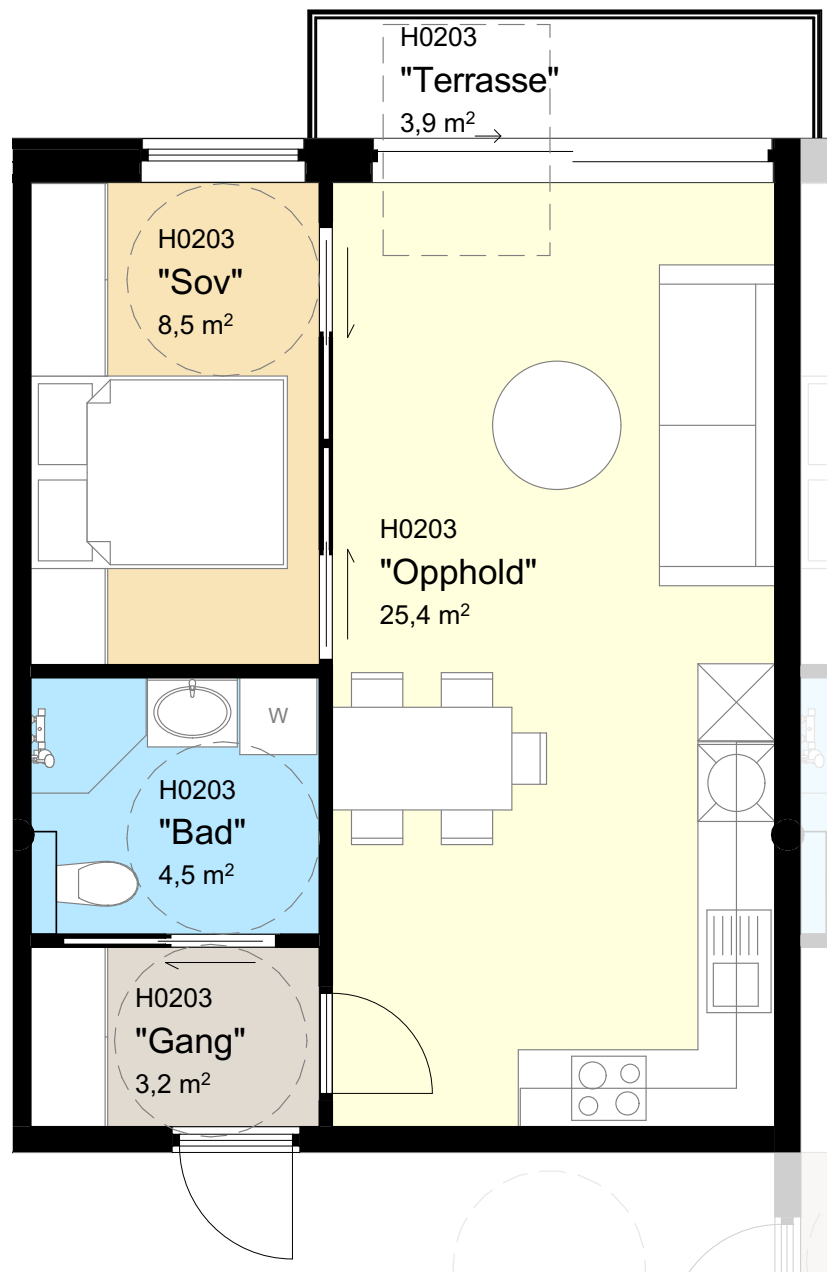


H0202

BRA	= 87,29m ²
P-rom	= 87,29m ²
S-rom	= 0,00m ²
Terrasse	= 6,70m ²
Rom	= 3

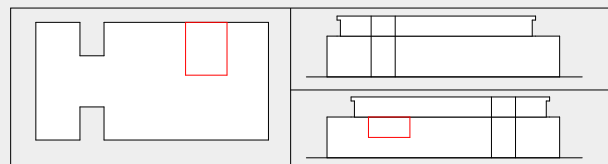


Plantegninger er ikke i samme skala.

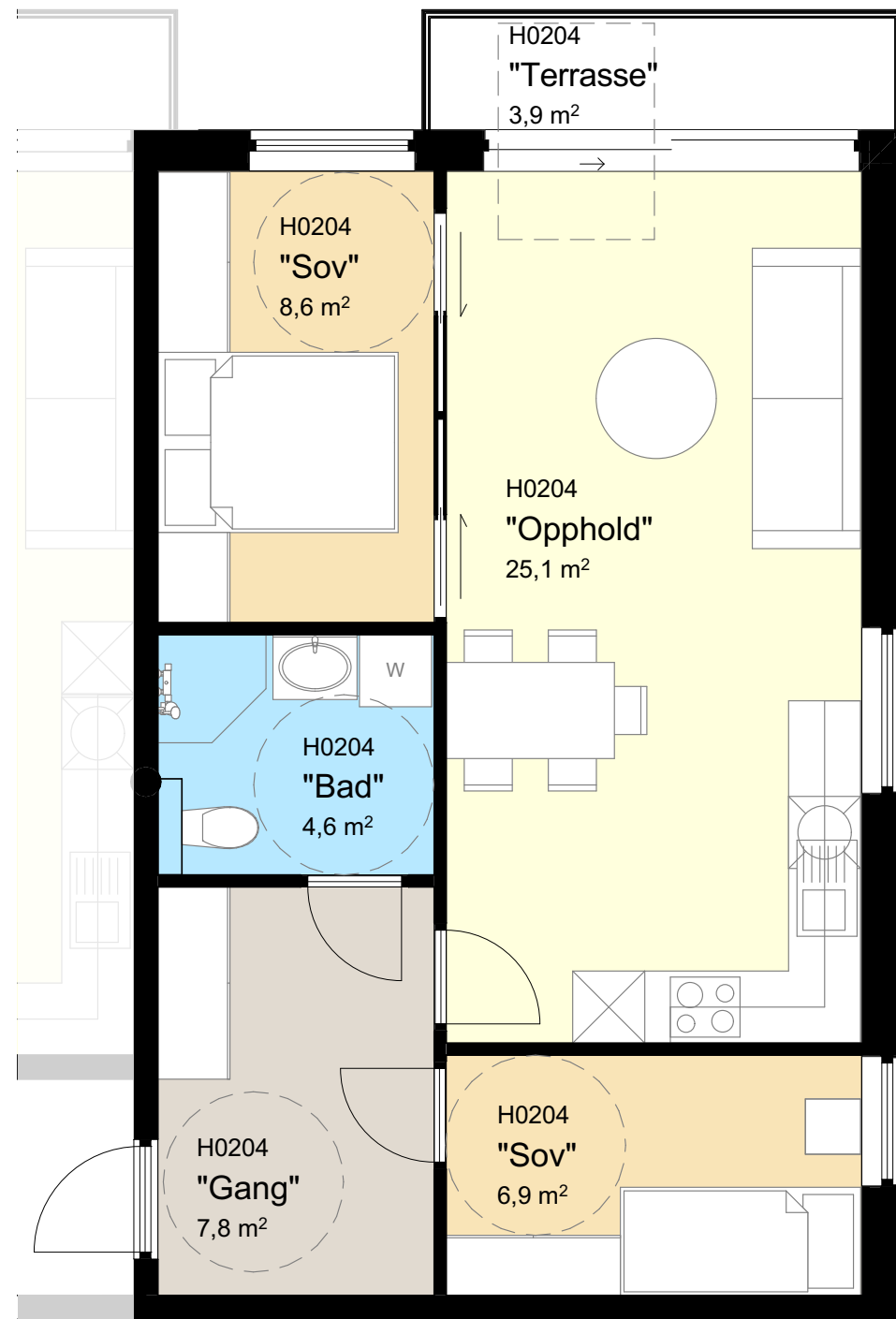


H0203

BRA	= 42,69m²
P-rom	= 42,69m²
S-rom	= 0,00m²
Terrasse	= 3,90m²
Rom	= 2

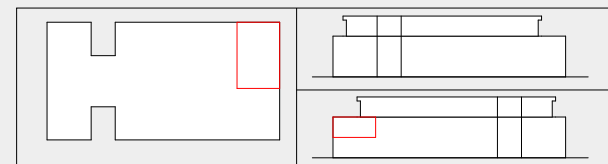


Plantegninger er ikke i samme skala.



H0204

BRA	= 54,85m²
P-rom	= 54,85m²
S-rom	= 0,00m²
Terrasse	= 3,90m²
Rom	= 3

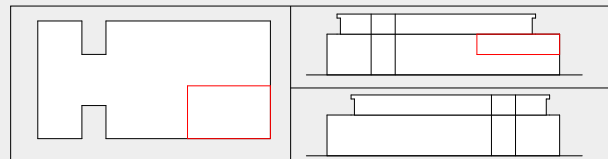


Plantegninger er ikke i samme skala.



H0205

BRA	= 87,29m ²
P-rom	= 87,29m ²
S-rom	= 0,00m ²
Terrasse	= 16,80m ²
Rom	= 3

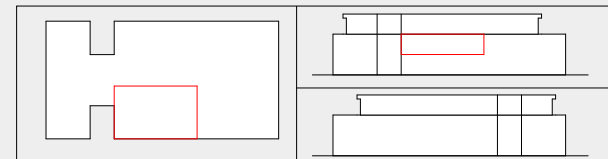


Plantegninger er ikke i samme skala.

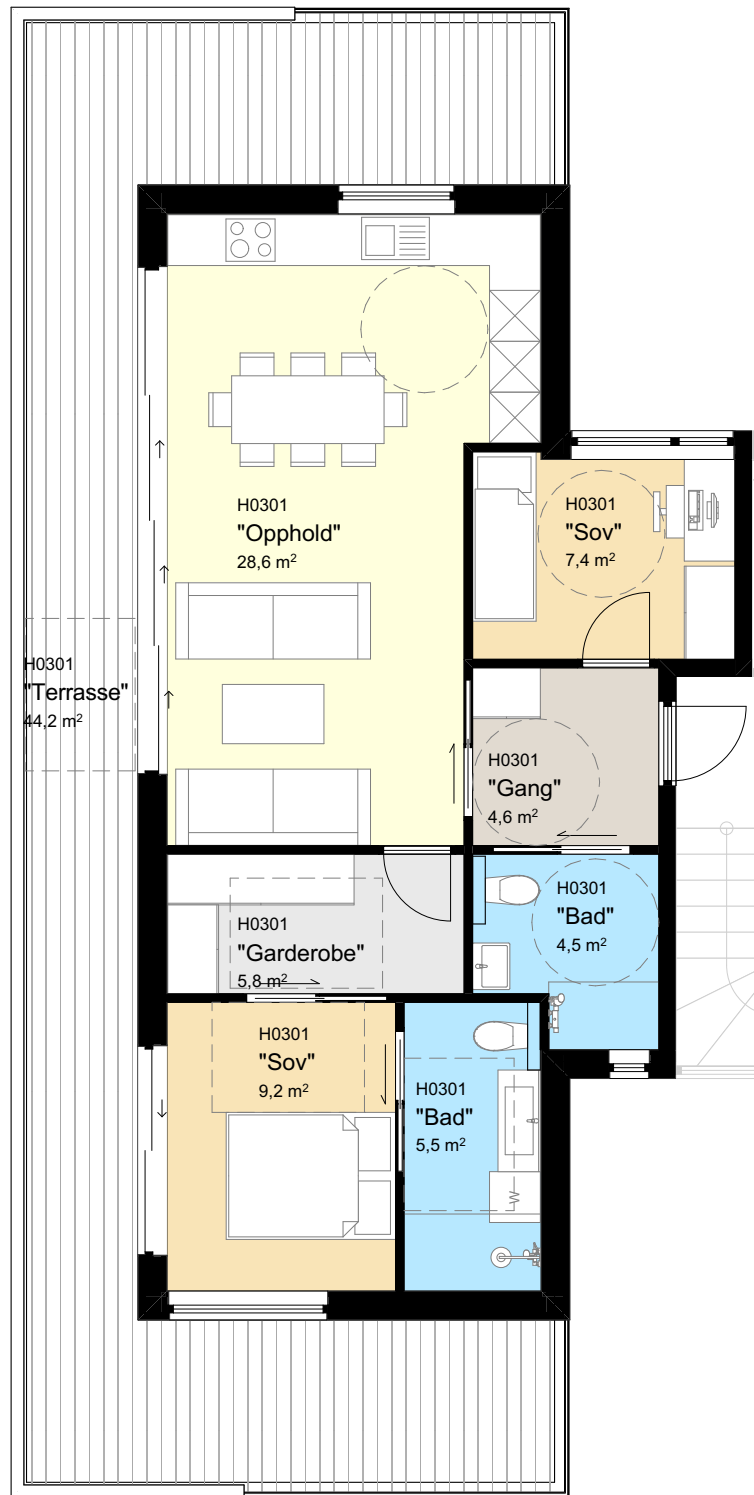


H0206

BRA	= 87,29m ²
P-rom	= 87,29m ²
S-rom	= 0,00m ²
Terrasse	= 16,80m ²
Rom	= 3

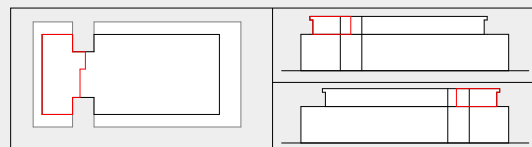


Plantegninger er ikke i samme skala.

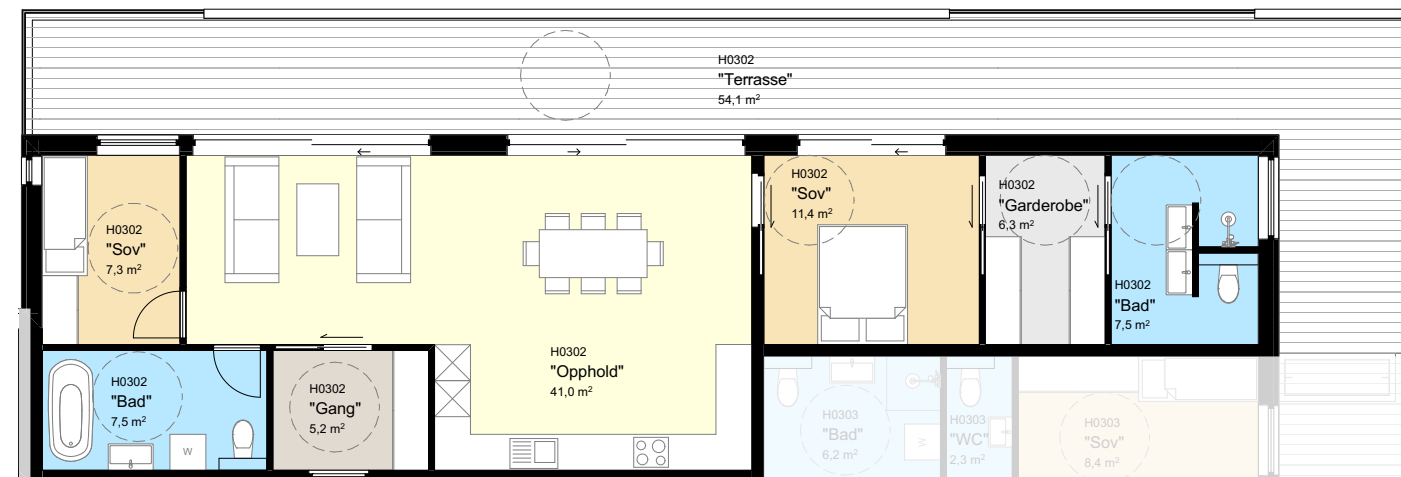


H0301

BRA	= 68,03m ²
P-rom	= 68,03m ²
S-rom	= 0,00m ²
Terrasse	= 44,20m ²
Rom	= 3

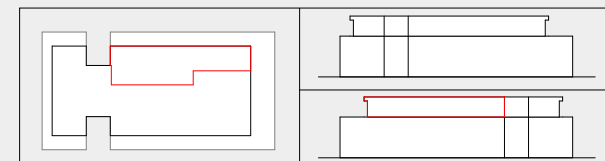


Plantegninger er ikke i samme skala.



H0302

BRA	= 89,11m ²
P-rom	= 89,11m ²
S-rom	= 0,00m ²
Terrasse	= 54,10m ²
Rom	= 3

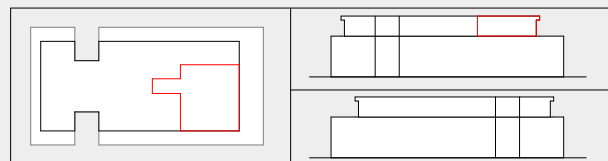


Plantegninger er ikke i samme skala.

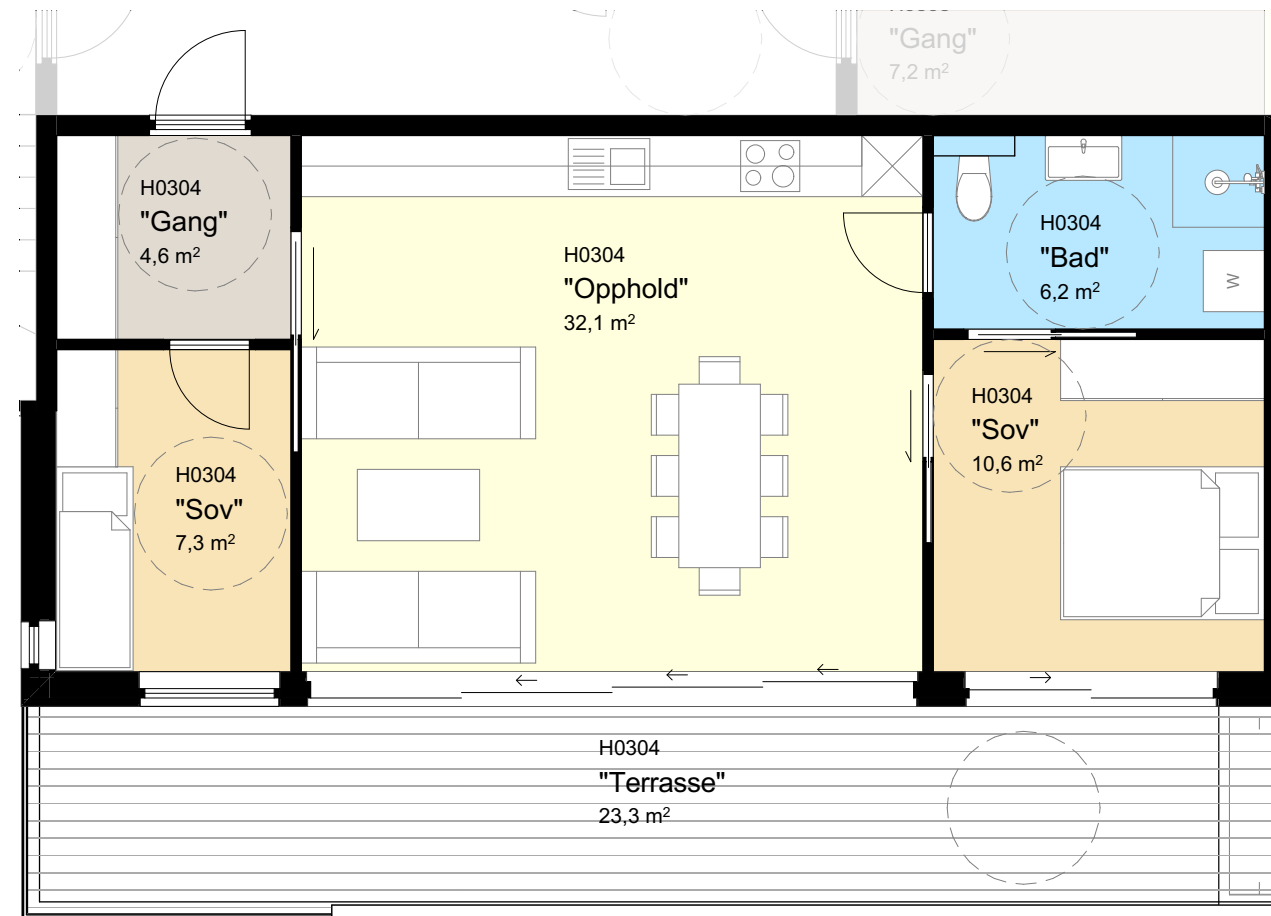


H0303

BRA	= 84,87m ²
P-rom	= 84,87m ²
S-rom	= 0,00m ²
Terrasse	= 41,70m ²
Rom	= 3

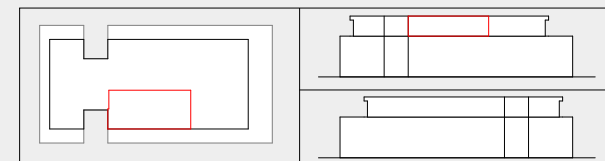


Plantegninger er ikke i samme skala.



H0304

BRA	= 62,38m ²
P-rom	= 62,38m ²
S-rom	= 0,00m ²
Terrasse	= 23,30m ²
Rom	= 3



Plantegninger er ikke i samme skala.



UTOMHUSPLAN



NABOLAGSPROFIL



ENEBO
51 %

HYBEL/ANNET
49 %

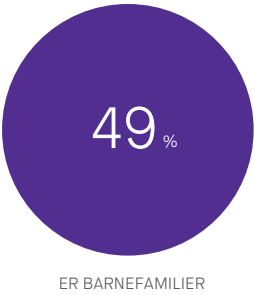
TRANSPORT

	Oslo Gardermoen	73.9 km
	Oslo S	24.1 km
	Høn	0.8 km
	Undelstad terrasse	0 km

IDRETT, FRILUFT

	Båstad grus	0.5 km
	Asker Stadion	2.5 km
	Elixia Asker	1.6 km
	Asker treningssenter/Cross Fit	2.3 km

FAKTA OG DEMOGRAFI



35% ER GIFT

55% HAR HØYSKOLEUTDANNING

32% HAR INNTEKT OVER 500.000

90% EIER SIN EGEN BOLIG

12% EIER HYTTE

51% BOR I ENEBO

94% AV EIENDOMMENE HAR PRIS OVER KR. 2,5 MILL

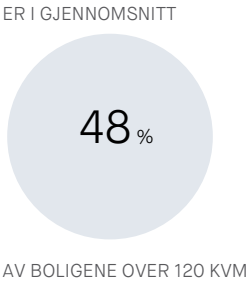
SKOLER, BARNEHAGER

	NIVÅ	AVSTAND
	Hofstad skole	1-7 kl. 1.7 km
	Bondi skole	1-7 kl. 2.8 km
	Hagaløkka skole	1-7 kl. 3.4 km
	Risenga ungdomsskole	8-10 kl. 2.4 km
	Borgen skole	8-10 kl. 3.5 km
	Solvang skole	8-10 kl. 3.5 km
	Asker videregående skole	- 1.6 km
	Bleiker videregående skole	- 2 km
	Båstadmyra andelsbarnehage	1-5 år 0.8 km
	L'Eikestua barnehage	1-6 år 1.4 km
	Risenga barnehage	1-5 år 1.9 km

VARER/TJENESTER

	Trekanten Asker	2.2 km
	Holmensenteret	3.2 km
	Asker Postkontor	2.5 km
	Coop Mega Holmen	3.2 km
	Apotek 1 Asker	1.9 km
	Q-apoteket Asker	1.9 km
	Asker Vinmonopol	2.2 km
	Holmensenteret Vinmonopol	3.2 km
	Kiwi Fusdal	1.3 km
	Joker Asker Stasjon	1.7 km
	7-Eleven Alfheim	1.7 km
	Narvesen Strøket	1.9 km
	Circle K Asker	1.4 km
	Shell Asker	2.7 km

I DETTE OMRÅDET



Informasjon i Nabolagsprofilen er hentet fra ulike kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er basert på kortest kjøre-/gåavstand (*luftlinje). Eiendomsprofil AS eller EIE Eiendomsmegling v/Asker Eiendomsmegling AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Tjenesten er levert av Eiendomsprofil AS.

NABOLAGSPROFIL



Kartene er levert av Geodata AS. Kartene skal ikke brukes som kilde eller fasit på f.eks. fradelinger, sammanføyninger, grenser da kommunene tilbyr mer oppdaterte kart for dette formålet. Eiendomsprofil AS, Geodata AS eller EIE Eiendomsmegling v/Asker Eiendomsmegling AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i kartene.
Copyright © Eiendomsprofil AS 2018



VÆR SMART - TENK NYTT

Fordeler med nybolig.

LAVE OMKOSTNINGER

Det er ikke alle som er klar over hvor store fordeler det er å kjøpe ny bolig fremfor gammel. 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, flere el-uttak, større heisrom og høyere krav til brannsikkerhet 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!



KJØPSPROSESS

SALGSSTART

Ved salgsstart må kjøpstilbud være levert megler innen en fastsatt frist. Megler vil orientere om tildelingsprosessen. Fast pris.

TILBUD/KJØPETILBUD

Kjøpstilbud kan leveres megler, scannes og sendes inn på epost eller sendes med MMS. Aksept og avslag skal skje skriftlig.

KONTRAKTSINNGÅELSE

Kontrakten inngår du hos megler.

BYGGESTART / LØFTING AV FORBEHOLD

Har du skrevet kontrakt før byggestart, får du beskjed om byggestarten, hvis eller når den vedtas.

LØPENDE INFORMASJON

Bygging er en prosess. Du får løpende informasjon om fremdriften underveis.

I tillegg sender vi deg informasjon om tilbud og frister som omhandler tilvalg.

FERDIGBEFARING

2–3 uker før overtakelsesforretningen blir du innkalt til ferdigbefaring. Her blir det sjekket om det finnes feil eller mangler i boligen. Det blir skrevet protokoll som også undertegnes.

OVERTAKELSESFORRETNING

På overtakelsesforretningen går Selger på nytt gjennom boligen, og sjekker eventuelle utbedringer som er gjort. Protokoll blir skrevet nå også, og undertegnet, strømskjema blir fylt ut, og du får se hvor parkeringsplasser og sportsboder ligger. Overtagelse forutsetter at sluttoppgjør er innbetalt.

INNFLYTTING

Vår oppgjørsavdeling vil sende deg innbetalingsinstruks før overtagelse. Det er viktig at hele oppgjøret er innbetalt innen overtagelse. Hvis hele oppgjøret er innbetalt, kan du flytte inn straks overtakelsesforretningen er gjennomført.

1-ÅRSBEFARING

Du får tilbud om 1-årsbefaring ca. 1 år etter at prosjektet er ferdigstilt. Da går selger gjennom boligen sammen med deg.

REKLAMASJONSTIDEN

Du har rett til å reklamere på feil og mangler i 5 år fra overtakelsesdatoen. Det er likevel svært viktig at det reklameres straks, og senest innen tre måneder etter at du oppdager feil eller mangler. Dersom du ikke reklamerer innen fristen, kan ditt eventuelle krav bortfalle.

LEVERANSEBESKRIVELSE

VEGGER

Veggoverflater i betong og gips sparkles og males. Vegger males i lyse farger. Bad får 20x40 cm hvit flis på vegg. Dette gjelder også wc rom. På grunn av tekniske installasjoner vil enkelte rom få innkassing langs himling/vegg. Nedforinger eller innkassinger er ikke vist på plantegningene.

HIMLING

Himling leveres som hvitmalt betong. Der himling er nedforet blir det sparklet og malt. Romhøyde i stuer og de fleste bruksrom uten tekniske installasjoner i taket vil ha en netto takhøyde på ca. 250 cm. Der takene er nedsenket er det ca 240 cm takhøyde. Himling i sov, bad, entré/gang og WC kan være nedforet til minimum takhøyde 220 cm på grunn av tekniske installasjoner oppunder tak. Tekniske rørføringer vil også i noen grad bli montert i taket og langs veggen utenom ovennevnte rom. I leilighetene vil slike rørføringer bli skjult bak innkassinger. Disse blir overflatebehandlet som en del av overflaten der konstruksjonen blir levert.

GULV

I alle oppholdsrom leveres 1-stavs hvitoljet eikeparkett. Bad får 20x20 cm fliser på gulv og 10x10 cm fliser i dusjnise.

GARDEROBE

Det er avsatt plass til garderobeskap, skapene medfølger ikke leveransen. Det er avsatt plass til 1 meter skap per budsjetterte sengeplass. Det er også avsatt og tegnet inn plass for yttertøysgarderobe ifm. entré.

VINDUER OG TERRASSEDØRER

Innvendige dører leveres med glatt, hvit overflate. Vinduer og terrassedører med hvit karm innvendig og mørk karm utvendig. Innvendig belistning og foring rundt vinduer og dører (gerikter) leveres hvit fra fabrikk, gjerdet og med synlig festestift. Plassering og utforming av vinduer varierer mellom leilighetene, og vi oppfordrer kjøpere til å sette seg inn i hvordan løsningen blir for den enkelte leilighet.

INNER- OG YTTERDØRER

Ytterdører til leilighetene leveres i glatt utførelse med samme farge innvendig og utvendig. Ytterdør leveres med kikkehull og FG-godkjent sylindperlås. Dørvrider i rustfritt stål eller aluminium. Det leveres 3 nøkler til hver leilighet. Innvendig leveres hvite, slette dører med hvite karmen og lakkert hardved terskel, med synlige festestifter. Terskel tilpasses med hensyn til ventilasjon, lyd og i henhold til krav om universell utforming.

BAD OG WC

Vegger og gulv flislegges. Bad leveres med elektrisk gulvvarme. Dusjnise leveres med dusjvegger i glass. Det leveres vegghengt toalett med sistene i vegg/kasse. Det leveres baderomsinnredning med enten 60 cm, 80 cm eller 120 cm (se plantegning) skap med samme type fronter som kjøkken og med nedfelt servant. Over servant monteres et speil i servantens bredde. Høyskap leveres ikke som standard. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel leveres med vann, avløp og egen strømkurs. På separat WC-rom leveres det porselenservant, speil og stikkontakt. Separat WC rom er ikke å betrakte som våtrom. Det leveres downlights i baderomshimling og wc himling.

KJØKKEN

Det leveres kvalitetskjøkken fra Kvik type Mano/Mano Sera med integrerte hvitevarer. Benkeplate i laminat. Hvitevarer, herunder oppvaskmaskin, induksjon koketopp, kjøl/frys kombiskap og stekeovn. Hvitevarer fra Siemens. Avtrekkshette over komfyr.

Det leveres oppvaskkum i stål og et greps blande-batteri.

Det vil bli tilrettelagt for individuelt tilvalg av fronter, benkeplater og hvitevarer. Egen kjøkkentegning for omfang og eksakt leveranse vil bli utarbeidet senere sammen med utførende entreprenør.

INNVENDIG BOD

Bod leveres med malte vegger og parkett på gulv. Hver leilighet blir levert med balansert ventilasjon.



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Ventilasjon leveres separat for den enkelte leilighet, plassering i innvendig bod.
Ved valg av separat anlegg vil aggregat bli plassert i innvendig bod.

SPORTSBOD
Sportsboder blir hovedsakelig plassert i kjelleretasje og noen i tilknytning til P-plass i kjeller. Bodene er minimum 5 kvm. Gulv leveres i betong og vegger blir platekledd eller i betong. Himling i betong eller plater avhengig av plassering. Sportsbod leveres med enkel boddør. Bodene kan også ha nettingvegger/stål. Bodene planlegges tinglyst som tilleggsdel til boligseksjonene. Selger tar forbehold om en annen organisering av bodene. Bodene fordeles av selger på et senere tidspunkt. Enkelte leiligheter leveres uten innvendig bod, men med større sportsbod.

OPPVARMING OG VARMTVANN
Leilighetene leveres med elektrisk varme i alle gulv og separat termostatstyring for de enkelte rom. Baderom og separate WC-rom får elektriske varmekabler i gulv med termostatstyring. Sentralt varmtvannsanlegg. Det vil bli montert vannfordelingsskap for oppvarmings og forbruksvann i hver enkelt leilighet. Plassering fortrinnsvis i gang, bad eller bod. Energimerking av leiligheten gjøres av selger, og vil foreligge før ferdigattest.

RINGEKLOKKE, TV, BREDBÅND M.M.
Det leveres porttelefon med fjernåpning og kamera i hver leilighet. I tillegg leveres ringeknapp ved inngangsdør.

Det leveres uttak for kabel-TV og bredbånd. På vegne av sameiet vil utbygger bestille installasjon av grunnpakke for TV-signaler og bredbåndstilknytning fra kabel-TV leverandør. Hver leilighet leveres med 1 stk. TV- og bredbåndpunkt som standard. Månedspris for TV- og bredbåndspakke vil erfaringsmessig koste ca kr 400,- pr. mnd.

Tilleggpunkter kan bestilles som tilvalg. Avtale for eventuelt bredbåndstelefonti bestilles av den enkelte.

ELEKTRISK ANLEGG
El-installasjonene skal tilfredsstillе NEK400. Det elektriske anlegget er hovedsakelig skjult, men på enkelte betong og lydvegger, samt betonghimlinger kan det forekomme synlige ledninger. I sportsboder, garasjekjeller og tekniske rom kan åpent anlegg benyttes. Det leveres komplett anlegg med

jordfeilvarsling, fordelingsskap og måler. Det må tegnes strørabonnement til hver leilighet.
Fordelingsskap plasseres fortrinnsvis i innvendig gang eller bod. Hovedtavle plasseres i fellesområde, fortrinnsvis på garasjeplan. Strøm til fellesarealer og garasje blir levert fra egne målere. Kostnaden fordeles iht. eierbrøk og andeler i garasjeanlegget. Ladingspunkter for el-biler tilbys som tilvalg. Antall plasser med el-punktlading begrenses av kapasitet på inntaksledning. Leilighetene leveres med belysning i bod, på bad og lys over kjøkkenbenk. Downlights på baderom. Det monteres en utelampe på balkong/terrasse. All belysning er LED lys, som er lite energikrevende. Elektriske punkter fremkommer av egen elektroplan som utleveres i forbindelse med tilvalgsprosessen.

BRANNSIKRING
Prosjektet leveres med automatisk slukkeanlegg iht. forskriftskrav, og det leveres i tillegg ett brannslukningsapparat til hver leilighet. Det monteres sprinkelhoder i betongdekker og nedforinger. Sprinkelhodene innfelles der det er nedforinger og tildekkes med lokk i underkant. Det blir montert detektorer i fellesarealer etter gjeldende forskrifter.

VENTILASJON
Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinner iht. gjeldende tekniske forskrifter med avtrekk fra kjøkken og bad og tilluft til hvert enkelt oppholdsrom. Alle ventilasjonskanaler er skjulte/innkasset med unntak av kanalføringer i bod. Volumhette i kjøkken har effektregulator for økt avtrekk ved matlaging. Innvendige dører har luftspalte mellom dørblad og terskel av hensyn til luftgjennomstrømning for ventilasjonssystemet. Det blir levert separate ventilasjonsanlegg med aggregat plassert i innvendig bod.

BALKONGER
Balkongdekke leveres i betong eller tremmegulv, dette avhenger av om balkongen ligger på betong eller over en annen leilighet. Balkonger er å anse som en utvendig. Konstruksjon og vannansamling kan forekomme. Rekkverk oppføres i glass mellom stålstendere og topplist. Balkonger blir opphengt med skråstag og eventuelle søyler og underliggende bjelker der det blir nødvendig.

PRIVATE UTEAREALER
Arealskille mellom private utearealer beplantes med hekk av løvfellende busker. Dekke med betongheller.

INSPEKSJONSLUKER/DØRER
Flere av de tekniske installasjonene vil kreve inspeksjonsluker, f.eks. rør-i-rør-system og strømfordelingsskap. Slike dører vil i største utstrekning plasseres i bod, gang og bad. I enkelte tilfeller kan det bli nødvendig å plassere dører i oppholdsrom.

TILVALG
Entreprenøren vil for selger utarbeide en tilvalgsmeny ut fra leverandør sortiment. I tilvalgsmenyen fremkommer valgmulighetene og prisene for tilvalgsbestillinger. Tilvalg avtales særskilt mellom entreprenør og kjøper. Det vil ikke være mulig med tilvalg som krever endring av opplegg for strøm, ventilasjon, sprinkler, vann og/eller avløp.

Alle tilleggsbestillinger skal være selgers representant i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan. Tilleggs- bestillinger faktureres av entreprenør og innbetales til entreprenør samtidig med hovedoppgjør ved overtagelse/ferdigstilling for leiligheten. Kjøper har under ingen omstendighet rett til å kreve utført endrings eller tilleggsarbeid som endrer selgers vederlag med mer enn 15 %, arbeider som vil føre til ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse med å få utført arbeidene, arbeider som hindrer rasjonell fremdrift eller arbeider som berører rammetillatelsen. Det vises forøvrig til Bustadoppføringslova § 9.

HEIS
Det leveres heis i prosjektet med tilgang til garasjekjeller. Heis leveres med standard serviceavtale og alarmfunksjon. Kostnadene for dette vil inngå i fellesutgiftene.

GARASJEKJELLER/FELLESAREALER
Fri kjørehøyde i garasjen skal være minimum 2,2 meter. Stedvis langs vegger, kjøresoner og på deler av biloppstillingsplassene vil høyden være lavere. Garasjehimling støvbinder og gulvdekke i Garasjeanlegg leveres med drenerende asfalt eller tilsvarende. El-anlegg lages som åpent anlegg. Belysning og ventilasjon vil bli montert etter forskrift. Garasjeporter vil få elektrisk åpning. Det leveres 1 stk. håndholdt garasjeportåpner pr.

innvendig parkeringsplass. Ekstra garasjeportåpnere kan leveres som tilvalg. Gulv i øvrige fellesrom utføres i betong malt med sklisikker maling. Belysning i fellesareal leveres iht. NEK400, og styres med funksjonelle bevegelsessensorer. Selger fordeler garasjeplasser iht. egen garasjeplan. Garasjeplass leveres til de leilighetene det er angitt i den til enhver tid gjeldende prislisen. Selger forbeholder seg retten til å organisere parkering på den måten som anses mest hensiktsmessig. Selger forbeholder seg også retten til å forestå fordelingen av parkeringsplasser. Det opprettes gjesteparkeringsplasser i tilknytning til innvendige fellesarealer. Det blir avsatt plass til sykkelparkering i forbindelse med fellesarealet.

RENOVASJON
Prosjektet vil få avfallsbrønner for søppelhåndtering ved innkjørselen. Der vil bli nedsatt brønner for kildesortering.

KONSTRUKSJON
Bygget fundamenteres til fjell og bygges med Bærende konstruksjoner av betong og stål. Fasadeveggene utføres i hovedsak i teglstein, men med enkelte vegger i betong som er isolert med mineralull. Etasjeskiller og skillevegger mellom leiligheter utføres Hovedsakelig i betong. Det kan bli synlige v-fuger i innvendig tak ved plateskjøter. Innvendig isolerte lettvegger har stenderverk i stål eller tre og kles med gipsplater.

PÅREGNELIG SVINN/KRYMPING
I nyoppførte bygninger vil det oppstå noen grad av svinn og krymping av materiale, som svinnriss i mur og maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge krymping i trevirke og betong. Slike forhold er ikke å anse som mangler ved levert ytelse.

PROSJEKTET
Prosjektet bygges på eiet tomt. Selger legger fortrinnsvis opp til å gjennomføre salg og bygging i ett trinn. Eiendommene har gnr.49, bnr. 62 i Asker kommune. Endelig matrikkelnummer med seksjonsnummer tildeles senere.

AREALER UTOMHUS
Leiligheter på bakkeplan som har eksklusiv bruksrett til deler av utearealet, skal for egen regning vedlikeholde dette utearealet. I sameiets vedtekter vil det bli fastsatt at seksjonseier må ha styrets samtykke før

det kan foretas endringer av utearealet (sette opp gjerde eller andre faste innretninger). Vedlikehold av felles utearealer blir dekket av sameiet og belastet som felleskostnader. Plenområdene ute leveres delvis med ferdigplen.

SKILTING

Alle leiligheter skiltes iht. GAB-regler. Alle Innvendige parkeringsplasser og boder nummereres og skiltes. Alle parkeringsplasser markeres med striper på bakken.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

Seksjonene overdras med de rettigheter og Forpliktelser som grunnboken viser. Ta kontakt med Prosjektmegler for nærmere informasjon om servituttenes innhold. Det gjøres oppmerksom på at det vil bli tinglyst ytterligere servitutter/erklæringer på eiendommen, herunder gjensidige rettigheter og forpliktelser i forhold til bruk, drift og vedlikehold av f.eks. veier, avkjøringer, kjørearealer i garasjekjeller, gangveier, felles boder, lekeplasser, grøntarealer, vann og avløp etc. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. eller forhold som er pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet innenfor reguleringsplanen. Seksjonen selges fri for panteheftelser med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon som sikkerhet for oppfyllelse av den enkeltes sameiers fellesforpliktelser jf. lov om eierseksjoner. Kjøpers bank vil få prioritert etter tidligere registrerte servitutter og heftelser.

LIGNINGSVERDI

Likningsverdi blir først fastsatt etter at seksjonen er tinglyst. Likningsverdien fastsettes av Likningskontoret etter ny beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt ”primærbolig” (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller ”sekundærbolig” (alle andre boliger man måtte eie). Likningsverdien for primærboliger vil normalt utgjøre inntil ca. 30 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil likningsverdien utgjøre 80% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se <http://www.skatteetaten.no> for nærmere informasjon.

BETALINGSBETINGELSER

Ved kontraktsinngåelse skal 10% av kjøpesum være innbetalt til oppgjørsmeglers klientkonto. For profesjonelle kjøpere betales det 20 % ved kontraktsinngåelse. Resten av kjøpesummen og omkostninger forfaller til betaling ved overtagelse. Ansvarlig oppgjørsmegler forbeholder seg retten til å utbetale sluttoppgjør til selger ved overlevering av boligen, dvs. når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger.

AREALANGIVELSER

Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er arealet innenfor boligens yttervegger inklusive evt. boder, P-ROM er BRA fratrullet innvendig bod/ sekundærrrom. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger. Angitte arealer i plantegninger er basert på foreløpige beregninger forut for detalj-prosjektering. Selger forbeholder seg retten til å foreta omdisponeringer av arealet internt i boligen. Det gjøres oppmerksom på at dette kan endre angitt totalt P-rom. Ved angivelse av boligens totale P-rom eller totale BRA er arealene avrundet til nærmeste halve kvadratmeter basert på alminnelige avrundingsprinsipper.

KJØPETILBUD/ BUD

Alle kjøpstilbud skal være skriftlige eller skriftlig bekreftet og skal oversendes signert til megler. Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn til finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson, samt andel egenkapital.

UNDELSTAD PARK SAMEIE

Selger vil seksjonere eiendommen og i den forbindelse utarbeide vedtekter iht. eierseksjonslovens bestemmelser og øvrige vilkår i prospekt og kjøpekontrakt. Vedtektene vil inneholde bestemmelser om rettigheter og plikter for seksjonene som sikrer en formålstjenlig rett til bruk og rimelig kostnadsfordeling disse imellom. Eierbrøkene vil bli basert på boligenes areal, eksklusive tilleggsdeler som for eksempel balkonger/terrasser og boder. Privat uteareal/ markterrasser for seksjonene på bakkeplan vil seksjoneres som tilleggsdel eller være fellesareal med vedtektsfestet rett til bruk.

Parkeringsplasser i p-kjeller og boder utenfor seksjonene vil seksjoneres som tilleggsdel til seksjonene, næringsseksjon eller fellesareal med vedtektsfestet rett til bruk. Det vil bli etablert et boligsameie for Undelstad Park – heretter kalt «Sameiet». Sameiets formål er å eie, samt sørge for drift og vedlikehold av fellesarealer og sameiets bygningsmasse, herunder veier, utearealer, arealer til lek og rekreasjon, biloppstillingsplasser, belysning og annen infrastruktur som er ment til felles benyttelse for beboerne i Undelstad park. Selger forbeholderseg retten til å definere omfanget av nevnte arealer og installasjoner under sin utvikling av Undelstad Park.

Kjøper får tinglyst skjøte på sin seksjon. Som Seksjonseier blir kjøper eier av ideell andel av tomtearealer og bygningsmasse tilsvarende eierbrøken, som fastsettes i henhold til boligens størrelse (BRA). Kjøper har eksklusiv bruks- og disposisjonsrett til egen bolig, og bruksrett til sameiets fellesarealer. Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to boligseksjoner kan erverves av én og samme fysiske eller juridiske person. Det vil bli tinglyst pliktig medlemskap i Sameiet for alle seksjonseiere i Undelstad park. Det gjøres oppmerksom på at det vil bli tinglyst Erklæring om allmenhetens ferdselsrett over deler av arealer og installasjoner underlagt sameiet. Kostnader til drift og vedlikehold av Sameiet vil fordeles på Sameiets medlemmer, basert på en sameiebrøk. Selger vil på vegne av sameiet engasjere forretningsfører til å forestå driften av Sameiet for de tre første driftsårene. Forretningsfører utarbeider forslag til vedtekter og driftsbudsjett til Sameiet.

FELLESKOSTNAD/OPPSTARTSKAPITAL

Størrelsen på felleskostnadene er ikke fastsatt, men stipulerte felleskostnader skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter og avhenger av ytelsene sameiet rekvirerer. Basert på erfaringstall, er disse stipulert til ca. kr. 35,- pr. kvm. BRA pr. mnd. Fastsettelse av første års driftsbudsjett og felleskostnader vedtas på sameiets konstituerende sameiermøte. Felleskostnadene fordeles i henhold til vedtektene.

Kjøper betaler en oppstartskapital pålydende kr. 5.000,- til sameiet. Oppstartskapitalen blir overført forretningsfører når sameiet er etablert

og oppgjørsmegler har fått utbetalingsanvisning av sameiets styre. Beløpet er å anse som innskuddskapital til sameiet som ikke tilbakebetales.

Følgende kostnader kommer i tillegg til månedlige felleskostnader:

- Kostnad kabel-TV og bredbånd, stipulert til ca. kr. 400,- pr. seksjon pr. mnd.
- Felleskostnad parkeringsplass i fellesgarasjen, stipulert til ca. kr. 150,- pr. p-plass pr. mnd.

FORRETNINGSFØRER

Prosjekteier vil inngå en avtale med forretningsfører før etablering av sameiet.

VEDTEKTER

Utkast til vedtekter for sameiet utarbeides av forretningsfører. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektene som grunnlag for avtalen. Eventuelle forslag til endringer kan fremmes i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på senere sameiermøte.

Vedtekter tilgjengelig hos prosjektmegler.

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 i leiligheten.

LOVGRUNNLAG

Boligene selges t i l forbrukere i henhold t i l bustadoppføringslova og til næringsdrivende i henhold til avhendingslova. Etter at boligene er ferdigstilte selges boligene etter avhendingslova til både forbrukere og næringsdrivende.

VISNING PÅ BYGGEPLASS

Av sikkerhetshensyn må interessenter og kjøpere Ikke ta seg inn på byggeplass uten avtale med utbygger. Selger tar imidlertid sikte på å invitere kjøperne til Felles byggeplassbesøk i løpet av byggeperioden.

FERDIGSTILLELSE

Antatt ferdigstillelse for Undelstad Park vil være ca 15 måneder etter byggestart. Se for øvrig pkt. «Forbehold og salgsbetingelser» ovenfor.

ENERGIMERKING

Energi og oppvarmingskarakter foreligger ikke p.t. Energiattester vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med utførende entreprenør etter at detaljprosjekteringen er gjennomført og før ferdigstilling.

OVERTAKELSE

Overtakelse av leiligheten skal skje ved overtagelsesforretning. Det skal føres protokoll fra forretningen som kjøper og selger skal signere. Partene skal beholde hvert sitt eksemplar av protokollen. Selger kan kreve overtakelse inntil tre måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes Dagmulkt fra sistnevnte overtakelsestidspunkt. Etter at styret i sameiet er etablert, og før overtagelse av de enkelte boligene, planlegger selger å innkalle sameiets styre til overtakelse av deler av Fellesarealet. Kjøper aksepterer at styret representerer alle boligene ved overtakelse av fellesarealet. Boligen vil bli levert i byggrengjort stand.

FORBEHOLD OG SALGSBETINGELSER

Selger tar forbehold om at gjennomføring av prosjektet forutsetter endelig, offentlig godkjenning, Rammetillatelse og igangsettelsestillatelse. Byggestart er avhengig av at ca. 50 % av leilighetene er forhåndsolgt. Det tas også forbehold om en for utbygger tilfredsstillende avtale med entreprenør og finansiering. Dersom selger gjør forbehold gjeldende, skal selger via ansvarlig megler tilbakebetale forskuddsbeløpet inklusive opptjente renter. Utover dette har partene intet økonomisk ansvar overfor hverandre. Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid og eventuell justering i bygningenes utforming og i fremdriften for overtakelse/innflytting, hjemmelsoverføring med videre som følge av dette. Det kan forekomme avvik mellom byggebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid byggebeskrivelsene som er retningsgivende. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder.

Omfanget i leveransen er begrenset til denne. Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet og prospektet kan vise forhold som ikke er med i leveransen, så som møblering, garderobeinnredninger, dører, vindusform og bygningsmessige detaljer f.eks. fasademessige detaljer, detaljer på fellesarealer, utomhusarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning etc. Tegninger i prospektet viser således ikke den reelle leveransen. Sjakter og VVS føringer er bare delvis inntegnet. Videre kan vindusutforminger i enkelte leiligheter avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. den arkitektoniske og statiske utformingen av bygget.

Selger forbeholder seg retten til å omdisponere det enkelte areal innenfor Undelstad Park, slik at areal som er godkjent til næringslokaler gjøres om til ytterligere boligareal, eller at boligsammen-setningen endres (f. eks ved at leiligheter slås sammen eller deles).

Alle opplysninger i denne salgsoppgave er gitt Med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at utbygger har rett til å foreta slike endringer uten varslng. Eksempler på slike endringer kan være innkassing av teknisk anlegg, mindre endringer av leilighetens areal, bytte av leverandør eller lignende. I prospektet er det benyttet kunstneriske illustrasjonsskisser og 3D-tegninger som kan avvike med hensyn til byggets plassering i terrenget, opparbeidelse av uteareal, bygningsdetaljer, tekniske detaljer, utsiktsforhold og lignende. Plantegningene i prospektet kan ha avvik i forhold til tegningene som vil være vedlagt endelig kjøpekontrakt mellom partene, i slike tilfeller vil kontraktsvedlegget være gjeldende. Utomhusplanen i prospektet er av en slik karakter at det ikke kan anses som et kart, men som en illustrasjonsskisse. Utomhusplanen er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse.

Selger forbeholder seg retten til å endre leilighetsnummer i prosjekteringsprosessenog det tas forbehold om eventuell endring av antall eierseksjoner i bygningene. Selger forbeholder seg retten til å akseptere eller

forkaste et hvert bud/kjøpetilbud på fritt grunnlag. Videre har selger anledning til å avvise bud fra interessenter som måtte motsette seg å anvende eller kreve endringer i standard kjøpekontrakt. Salg av kontraktsposisjoner er kun tillatt etter skriftlig aksept fra selger. Dersom kontraktsposisjonen selges, står opprinnelig kjøper solidarisk ansvarlig med etterkommende kjøpere for innbetaling av kjøpesum. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slik aksept. Ervervet vil etter slik godkjenning kunne tinglyses direkte til tredjemann, men selger vil med hensyn til oppgjør og kontraktsvilkår forøvrig kun forholde seg til kjøper. Det vil påløpe gebyr for transport av kontraktsposisjon pålydende kr 50.000,-. Eventuelle bud forutsettes inngitt på selgers Standard kjøpekontrakt som vil bli benyttet ved alle salg. Se eget kontraktsdokument som forutsettes gjennomgått før bud inngis.

Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kontrakten som følge av endringer i offentlige myndighetskrav. Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessant mot formodning ikke ønsker tinglysning av skjøte, må det tas forbehold om dette i midlertidig kjøpsavtale/bud. Et slikt forbehold krever skriftlig aksept fra selger. Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere. Eiendomsmegler er underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

Kjøpere skal legge frem skriftlig finansieringsbevis ved kontraktsignering. Dersom ikke dette kan fremlegges vil kjøper holdes ansvarlig for det tapet selger blir utsatt for ved resalg av seksjonen med tillegg av et administrasjonsgebyr fastsatt i det enkelte tilfellet. Jfr. Bustadoppføringslova kapittel VI. Ved avbestilling vil Bustadoppføringslova kapittel IV komme til anvendelse. Det vil bli beregnet et avbestillingsgebyr i det enkelte tilfellet.

Kjøpstilbud og aksept binder partene til kjøpsavtalen dersom det blir gitt skriftlig varsel til kjøper om igangsettelse, varselet skal gis innen 01.06.2020. Dersom det ikke er gitt varsel om igangsettelse før dette tidspunktet er kjøper og selger fristilt fra avtalen men kan fritt avtale at fristen kan forlenges dersom dette er hensikts-

messig og ønskelig for begge parter. Det foreligger godkjent rammetillatelse på prosjektet.

OMKOSTNINGER

Dokumentavgift på 2,5 % beregnes av leilighetens andel av tomteverdi. Tinglysningsgebyr for skjøte kr. 525,- og tinglysningsgebyr for hvert pante-dokument kr. 525,- Det tas forbehold om regulering av avgiftene til staten/endring av rettsgebyr. Alt salgsmateriell tilhørende prosjektet, herunder alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser og plantegninger er selgers eiendom og kan ikke benyttes/gjengis uten selgers samtykke.

Det tas forbehold om trykkfeil i prospekt og salgsoppgave. Selgers rett til å stanse gjennomføring av transaksjonen i henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 147 a, 147 b eller 147c kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighets-havere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

KREDITTVURDERING/PERSONOPPLYSNINGER

Megler forbeholder seg retten til å foreta Kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstids-punktet. Kjøper aksepterer ved inngivelse av bud at selger kan videreformidle nødvendige person-opplysninger om kjøper til tredjepart, f.eks. forretningsfører, signalleverandører og andre som har behov for slike opplysninger for sine leveranser til prosjektet.

UNDELSTAD PARK

www.undelstadpark.no



EIE
Petter Mamen-Lund
eiendomsmegler MNEF
916 14 722
pml@eie.no



EIE
Christian Salvesen
EIENDOMSMEGLER
970 53 838
cs@eie.no