

VINTERVEIEN

HEGGEDAL

REKKEHUS, TOMANNSBOLIG OG ENEBOLIGER

VINTERVEIEN

HEGGEDAL

HEGGEDAL
SENTRUM

SKATEPARK

ASKER
SENTRUM

BADESTRAND

SYKKELPARK

HEGGEDAL
SKOLE

VOLLEN

VINTERVEIEN



VINTERVEIEN

Store familieboliger beliggende idyllisk til ved Gjellumvannet i Asker

INNHOLD

06 - 07

Arkitektens ord

08 - 21

Området

24 - 31

Boligene

42 - 43

Stilmuligheter

46 - 51

Utomhus/Historie

52 - 52

P-kjeller

56 - 65

Tomannsbolig
og eneboliger

68 - 79

Rekkehus

82 - 85

Enebolig med leilighet

88 - 89

Romskjema

90 - 91

Leveransebeskrivelse

92 - 93

Salgsopplysninger

94 - 95

EL-sykler / kajakkstativ

96 - 97

Fordeler ved å kjøpe nytt

98 - 98

Kontakt megler

HALVORSEN & REINE ARKITEKTER AS

Et hus er så mye mer enn bare et hus

Vinterveien 7 består av ti boenheter i moderne stil hvor syv av enhetene er konsentrert småhusbebyggelse og tre frittliggende eneboliger, hvorav en med tilhørende leilighet.

Husrekkene danner en fortettet eneboligkarakter, med varierte og terrasserte volum som harmoniserer med det eksisterende terrenget. Boligene er organisert i tre rekker, og ligger i en sør-vestvendt skråning ned mot vannet med utsikt over store grøntområder og Gjellumvannet.

Boligene går over tre plan og alle har ulik planløsning. Husene får panel i tre med en fargepalett som er samstemt seg imellom og omgivelsene, og takene blir sedumdekket.

Parkering i underjordisk garasje gjør tunene mellom byggene til bilfrie og grønne soner. Dette blir romslige familieboliger tilpasset det grønne terrenget og med en svært solrik beliggenhet.

VINTERVEIEN
HEGGEDAL



MACIEJ BOROWSKI
Arkitekt, Halvorsen & Reine AS



AINA LIAN
Daglig Leder, Halvorsen & Reine AS

3D illustrasjon fra hus 10 enebolig med leilighet.

Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon. Utomhusanlegg, eksisterende vegetasjon og beplantning på illustrasjon vil avvike fra ferdig prosjekt.

OMGIVELSENE

Idylliske omgivelser og korte avstander

Heggedal ligger idyllisk til ved Gjellumvannet i Asker og har de siste årene gjennomgått en omfattende og vellykket sentrumsutvikling.

Heggedal er et svært populært sted å bosette seg, og er ett av Asker kommune sine satsningsområder. Heggedal sentrum har nå blitt et koselig lite tettsted med en rekke forretninger og kafeer. Utstrakt bruk av bygg med saltak, og varierende fargevalg skaper den sjarmerende småbyfølelsen. Det er godt tilrettelagt for myke trafikanter med trygge gang- og sykkelveier. På sykkelen er det kort vei til flerbruks-hallen, skoler, og en kort rusletur til barnehager.

Spikkestadbanen stopper i Heggedal og det er dermed god togforbindelse til både Asker og Oslo. Det er også et godt busstilbud. Vinterstid er det flott å gå på ski og skøyter på Gjellumvannet, og om sommeren er kajakk en populær aktivitet. Ved vannet finner du også flere badeplasser, og det er også lov å prøve seg med et par kast med fiskestanga.

Foto: Henrik Strømstad

BAKKAL
Her finner du gode råvarer
Til den deilige hverdagsluksusen.

VINTERVEIEN
HEGGEDAL



Foto: Bakkal



SIAM SUSHI



Foto: Mathea

Heggedal sentrum har gjennomgått en spennende utvikling de siste årene, og du finner nå rundt 20 varierte forretninger og spisesteder. Folk reiser langveisfra for å kjøpe sushi fra Siam Sushi, handle gode råvarer hos Bakkal eller finne siste mote hos Mathea.

I Heggedal finner du også velassorterte matbutikker, apotek, lege og innbygger-torg. Heggedal senter er orientert rundt sørenden av Gjellumvannet – så i sommerhalvåret kan du faktisk ta kajakken fra boligen din i Vinterveien til butikken om du skulle få lyst til det.



Eid skiarena er eldorado for de som ønsker å kjenne langrennsski under beina. Her går snøkanonene for fullt ved første kuldegrad, og mange barn har tatt sine første stavgang nettopp her.



Eid Skiarena er et populært og kjært samlingspunkt for skientusiaster i alle aldre. Skiforeningen er aktiv, og arrangerer både barnas skiskole og har et tilbud for barnehager og SFO i ukedagene fra mandag til torsdag. På lørdager er det barnefamilier som står i fokus. Velkommen skal du være til et spennende mangfold av traseer, lekeområder og skogsløyper i ditt nærområde. Ta skiene på skulderen og rusle bort.





Foto: Henrik Strømstad



Vinterveien ligger nærmest i vannkanten til Gjellumvannet med egen kajakkbrygge for beboerne. Vannet har omkrets på litt over 4 kilometer, og her er det aktivitet sommer som vinter. Her kan du nyte late sommerkvelder på terrassen med sol til langt på kveld, mens du ser småørreten vake.

Det er også kort vei til Heggedal skole og flerbrukshall som nylig er oppgradert. Flerbrukshallen er populær og i flittig bruk. Her det plass til aktiviteter som volleyball, og det er baner for minihåndball og minibasket.



VINTERVEHEN



Foto: Henrik Strømstad

Vinterveien 7A

Nabolaget Gjellum - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Guibekken	2 min	🚶
Linje 285, 295, 296	0.2 km	
Heggedal stasjon	23 min	🚶
Linje L1	1.8 km	
Blakstad terminal	7 min	🚶
Totalt 7 ulike linjer	3.8 km	
Vollen	7 min	🚶
Linje B20, B22	3.6 km	
Asker stasjon	8 min	🚶
Buss, flytog, tog	5 min	

Skoler

Heggedal skole (1-7 kl.)	5 min	🚶
351 elever, 17 klasser	0.4 km	
Blakstad skole (1-7 kl.)	5 min	🚶
353 elever, 14 klasser	2.6 km	
Stiftelsen Vollen montessoriskole (1-7 kl.)	6 min	🚶
58 elever, 2 klasser	2.9 km	
Hovedgården ungdomsskole (8-10 kl.)	20 min	🚶
230 elever, 9 klasser	1.6 km	
Asker videregående skole	8 min	🚶
486 elever	5 km	
Bleiker videregående skole	9 min	🚶
460 elever, 32 klasser	5.4 km	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

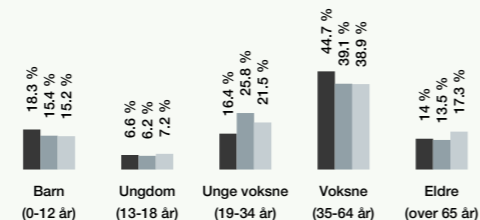
Veldig bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gjellum	995	392
Oslo og omegn	969 507	477 009
Norge	5 328 198	2 398 736

Barnehager

Heggedalsskogen barnehage (1-5 år)	18 min	🚶
45 barn, 3 avdelinger	1.5 km	
Kistefosdammen barnehage (0-6 år)	24 min	🚶
64 barn, 6 avdelinger	1.9 km	
Barnas Hus Gullhella (3-5 år)	4 min	🚶
50 barn, 3 avdelinger	2.2 km	

Dagligvare

Coop Extra Heggedal	5 min	🚶
PostNord	0.5 km	
Kiwi Heggedal	18 min	🚶

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100



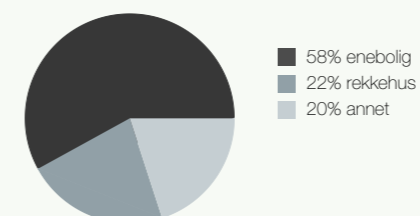
Støynivået

Lite støynivå 79/100

Sport

Heggedal skole	6 min	🚶
Aktivitetshall, fotball, sandvolleyball	0.5 km	
Gjellum idrettsanlegg	6 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	0.6 km	
Actic - Asker	7 min	🚶
Actic - Slemmestad	8 min	🚶

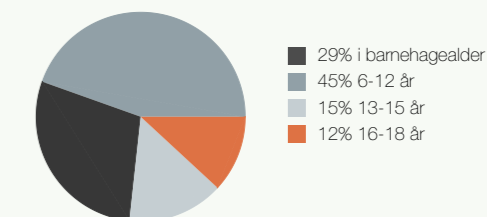
Boligmasse



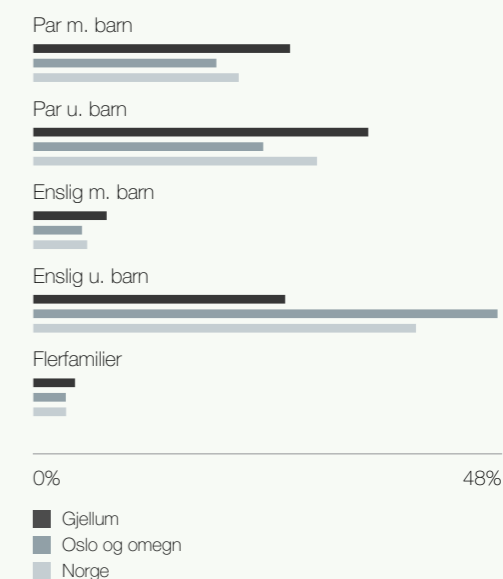
Varer/Tjenester

Rortunet Senter	9 min	🚶
Heggedal Apotek	21 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	42%	34%
Ikke gift	47%	53%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbar vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Frem Eiendomsmedling AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbar vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Frem Eiendomsmedling AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene.



SYKKELAVSTANDER

- Gjellum kunstgress 2 min (240 m)
- Gjellum Fritidsbarnehage 2 min (280 m)
- Coop Extra 3 min (400 m)
- Heggedal skole 2 min (350 m)
- Gjellumstranda 2 min (550 m)
- Heggedal sentrum 5 min (1.4 km)
- Heggedal flerbrukshall 6 min (1.6 km)
- Hovedgården u. skole 8 min (1.6 km)
- Actic, treningscenter 20 min (4.4 km)
- Rortunet senter 19 min (4.9 km)
- Vollen 12 min (3.4 km)
- Asker sentrum 24 min (5.6 km)





BOLIGENE

Rekkehus, tomannsbolig og eneboliger

Vinterveien består av 10 store, moderne boenheter i varierende størrelser fra 154 til 270 kvm. Boligene får vestvendt og solrik beliggenhet ved Gjellumvannet i Heggedal.

Boligene i Vinterveien er romslige familieboliger, som alle får privat balkong eller takterrasse med utsikt til vannet. Det er lagt stor vekt på å skape luftige boliger, og flere av enhetene har ekstra plass til for eksempel kontor, trimrom eller bibliotek. Dette er boliger med gode kvaliteter som er bygget for fremtiden.

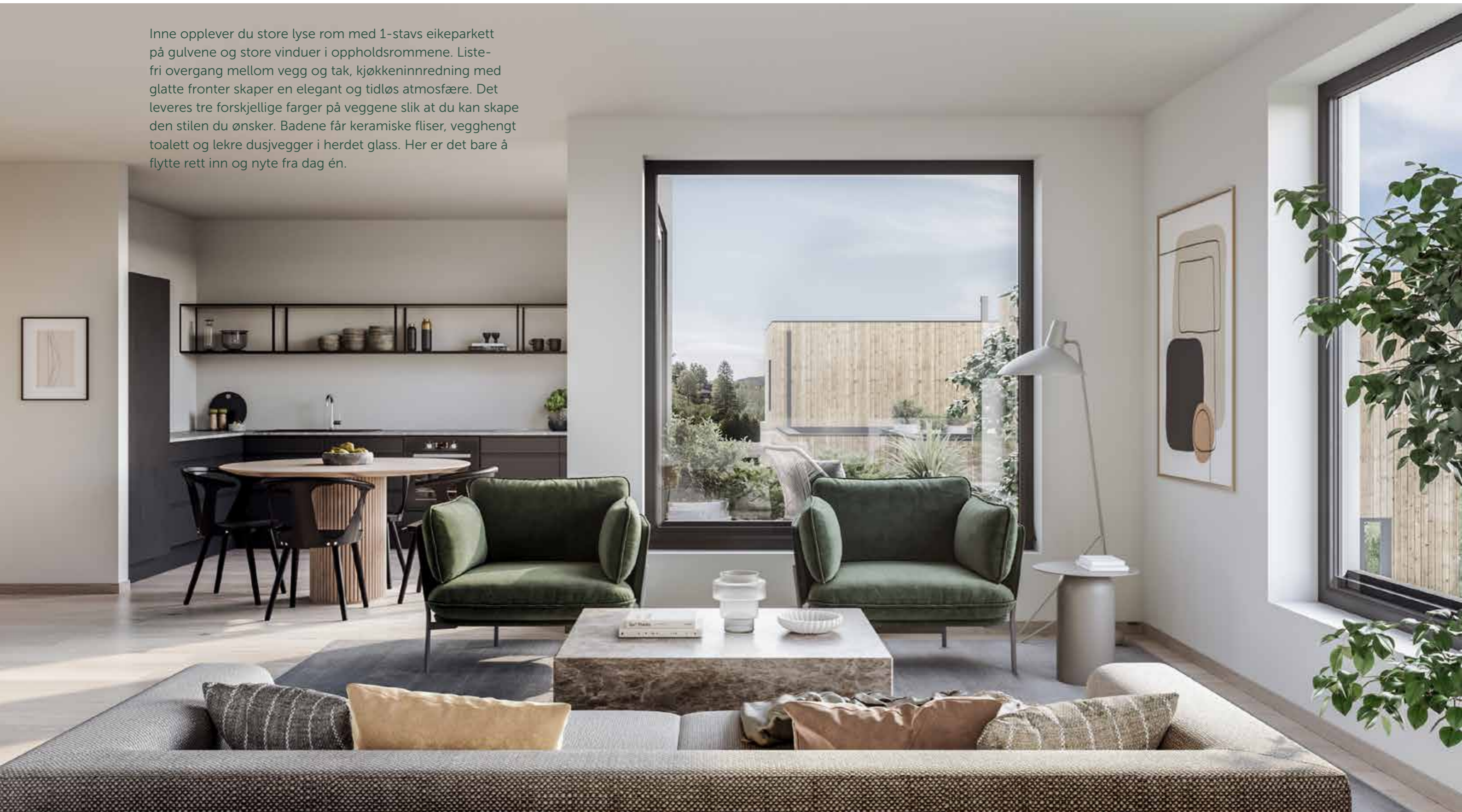
Øverst på tomten bygges en enebolig med tilhørende leilighet, og rundt et felles tun lenger ned på tomten vil du finne de øvrige ni boligenhetene, fordelt på rekkehus, tomannsbolig og eneboliger. Byggestilen er holdt i et moderne uttrykk, hvor det brukes sedumtak og fasader i trepaneler malt i jordfarger. Prosjektet harmonerer dermed godt med terrenget og eksisterende bebyggelse. Uteområdene blir ferdig opparbeidet og beplantet. Alle boligene får to parkeringsplasser i privat garasjeanlegg under de midterste boligene. Her kan du også parkere din nye elsykkel som du får med på kjøpet når du velger en bolig i Vinterveien.



3D illustrasjon fra bolig 5, rekkehus.

Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon. Utomhusanlegg, eksisterende vegetasjon og beplantning på illustrasjon vil avvike fra ferdig prosjekt.

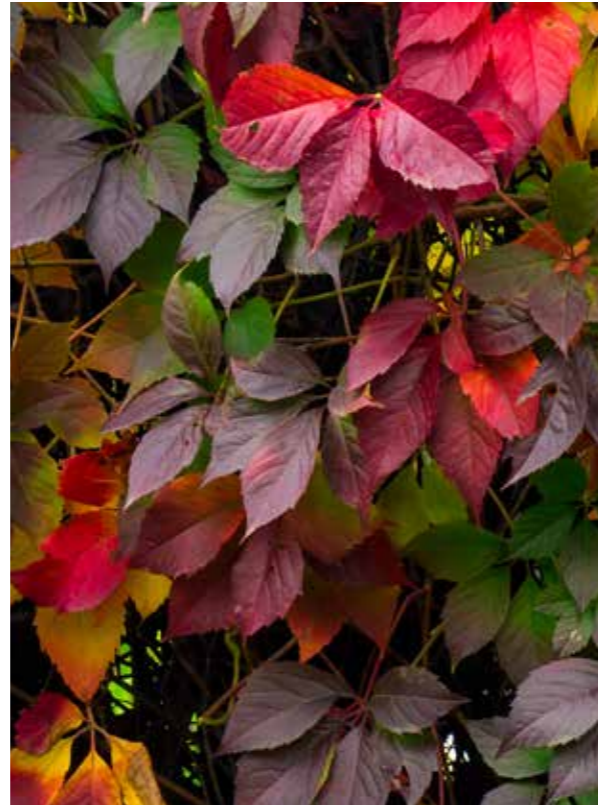
Inne opplever du store lyse rom med 1-stavs eikeparkett på gulvene og store vinduer i oppholdsrommene. Listefri overgang mellom vegg og tak, kjøkkeninnredning med glatte fronter skaper en elegant og tidløs atmosfære. Det leveres tre forskjellige farger på veggene slik at du kan skape den stilen du ønsker. Badene får keramiske fliser, vegghengt toalett og lekre dusjvegger i herdet glass. Her er det bare å flytte rett inn og nyte fra dag én.



3D illustrasjon fra bolig 5, rekkehus.



3D illustrasjon fra bolig 5, rekkehus.



3D illustrasjoner fra bolig 5, rekkehus.

Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon. Utomhusanlegg, eksisterende vegetasjon og beplantning på illustrasjon vil avvike fra ferdig prosjekt.



3D illustrasjoner bad fra hus 6.

Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon.



3D illustrasjon fra bolig 2, tomannsbolig.



3D illustrasjon fra bolig 2, tomannsbolig.



3D illustrasjon fra bolig 1, tomannsbolig.





3D illustrasjon fra hus 10, enebolig med felthet.

Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon. Utomhusanlegg, eksisterende vegetasjon og beplantning på illustrasjon vil avvike fra ferdig prosjekt.



STILMULIGHETER

Interiør- og fargekonsept

I Vinterveien er det som et utgangspunkt lagt opp til en god og tidsriktig standard

Nå er det likevel slik at smak og behag er forskjellig, og dette vil vi ivareta ved å tilby, mot pristillegg, et begrenset utvalg av endringsmuligheter. Det vil også være tidsbegrensninger i forhold til fremdrift for endringer.

TILVALG VIL OMFATTE:

- Endre kjøkkeninnredning innenfor leverandørens sortiment.
- Bestille ekstra elektroleveranse.
- Endre blant utvalgte parkett typer.
- På badet vil man kunne velge mellom utvalgte alternative farger på gulvflis med tillegg av at hele badet kan flislegges.
- Endre fronter på baderoms innredning.

VINTERVEIEN
HEGGEDAL

DRØMMEKJØKKENET
Det leveres kjøkkenet i modell, Line kulør, fra Drømmekjøkkenet med peppergrå/ grå list, glatte kjøkkenfronter uten håndtak med integrert grep og gripelist.



Foto: Illustrasjon / Drømmekjøkkenet

VEGGFARGE GENERELL



Jotun nr. 1024
Tidløs
NCS S 1200-Y

AKSENTFARGER



Jotun nr. 10679
Washed Linen
NCS S 2303-Y14R



Jotun nr. 7163
Minty Breeze
NCS S3005-G20Y



Jotun nr. 4017
Pilasterblå
NCS S3010-R90B

PARKETT
Velg blant utvalgte parkett typer.





UTEAREALENE

Vakre og funksjonelle utearealer

Uterommet på Vinterveien vil bli ferdig opparbeidet med beplantning med pryddress, lave busker og noen nyttevekster. Regnbed som samler, fordrøyer og renser overvann fra omgivelsene vil integreres naturlig i vegetasjonen. Fellesarealer som lekeområde, sitteplasser og kajakkstativ vil være naturlige og uformelle møteplasser. Selve tunet rundt boligene blir helt bilfritt, og meget barnevennlig, med parkering i egen garasjekjeller. Det er regulert inn en smal turvei på nedsiden av prosjektet med tilgang ned mot Gjellumvannet.

Boligene vil få store private terrasser/takterrasser med flott utsikt, idyllisk og solrikt beliggende rett ved vannet. Takflatene blir bekledd med sedumplater slik at boligene integreres i terrenget og vegetasjon på en god måte.

Arbeidet med planleggingen av utearealene vil utføres av anerkjent og dyktig landskapsarkitekt.



FRODIGE UTEOMRÅDER
Beplantning som pryddress, lave busker og noen nyttevekster vil gjøre dette til et koselig uteområde for beboerne i Vinterveien.

TRENINGSAPPARATER UTE
I tilknytning til lekeområdet vil det bli satt opp tre apparater. Et bidrag til lavterskel og mer tradisjonell egenvekts trening.

Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon. Utomhusanlegg, eksisterende vegetasjon og beplantning på illustrasjon vil avvike fra ferdig prosjekt.

Utomhusplan



NUMMERERING

- 1 Inngang garasje
- 2 Brygge med kajakkstativ
- 3 Lekeplass
- 4 Regulert turvei
- 5 Innkjøring garasje
- 6 Renovasjon
- 7 Adkomst boligene - stigning
- 8 Utsiktspunkt
- 9 Regnbed
- 10 Trimpark

TEGNFORKLARING

- Plangrense
- Små trær
- Gress
- Grassbakke/naturtomt
- Busker
- Lek/trim
- Markterrasse
- Belegg
- Inngang
- Avgrensning kjeller
- Fall
- Mur
- Kant
- Eks. koter
- Nye koter
- Kum (overvann)
- Belysning
- +108.5 Ny høyde
- (+136.18) Eksist. terreng
- Eiendomsgrenser



HISTORISK

Vinterveien -veien over isen

Vinterveien i Asker er en kort blindvei nordover fra veikrysset ved Guibekken (Røykenveien) mot Gjellumvannet.

Navnet stammer fra den tiden da ferdselen vinterstid gikk over isen på Gjellumvannet mot Bondivannet og Asker, og vestover mot Dikemark Jernverk.

Gjellumvannet er en innsjø i Asker kommune og ligger nord for Heggedal. 97 moh. 420 dekar. Spikkestadbanen går langs vannets vestsida. Et populært bade- og fiskevann for befolkningen i Heggedal.

Det var isdrift i vannet allerede fra 1852, da inngikk Martin Blakstad kontrakt med Vinnulstad og senere med Eid om retten til å skjære is. Da Erik Blakstad kjøpte Heggedal i 1868, fikk han også adgang til isskjæring. Senere sto Martin Edvard Nords isselskap, deretter Kristiania Kul- og Vedbolag for isdriften i Gjellumvannet. Til lagring og basis for virksomheten kjøpte de to parseller av Gjellum ved Heggedal stasjon, kalt Island og Spitsbergen.

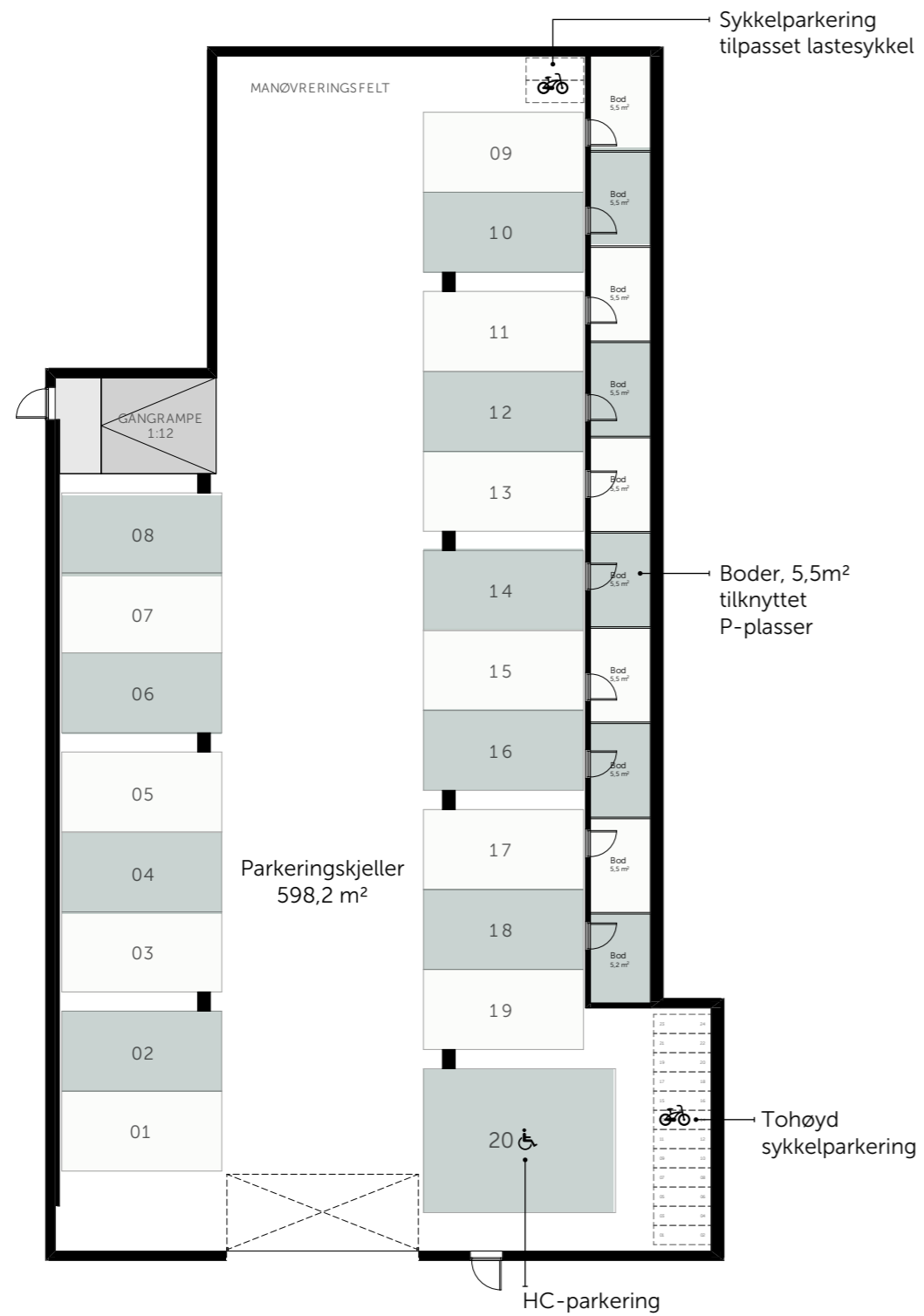
Kilde: Wikipedia



VINTERVEIEN OVER GJELLUMVANNET

Det store vendepunktet i Heggedals historie kom med jernbanen. I 1874 ble Heggedal koblet på resten av verden og i løpet av noen ganske få år skjedde det en revolusjon i det lille bygdesamfunnet.

P-kjeller



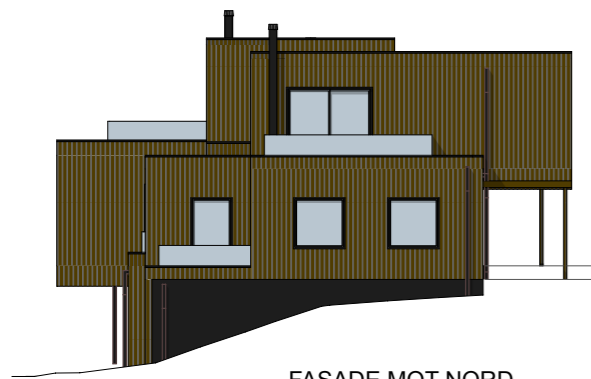
SALGS-
TEGNINGER

TOMANNSBOLIG OG
ENEBOGIGER

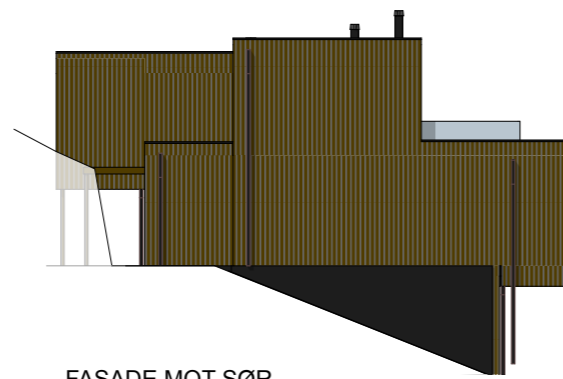
Fasade Hus 1 og 2



FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD

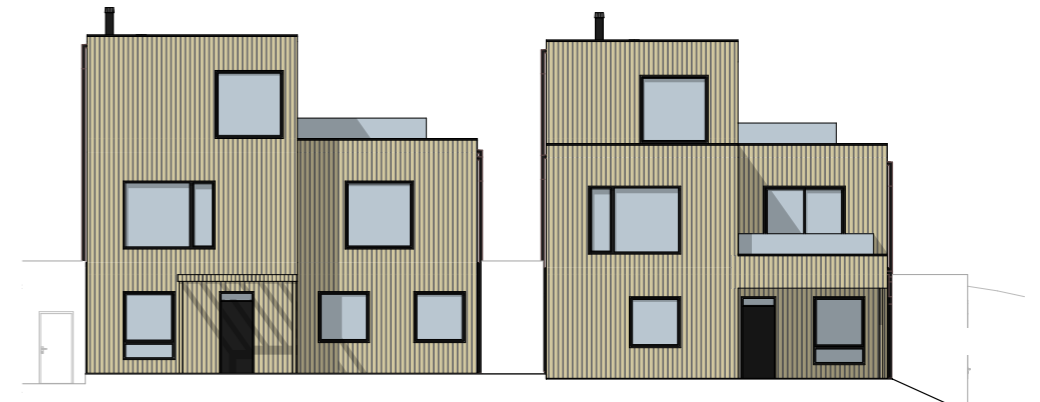


FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST

Fasade Hus 3 og 4

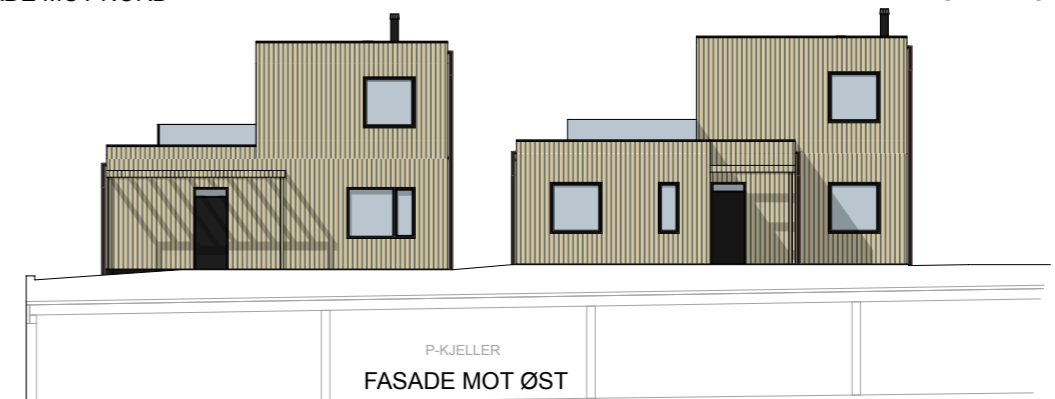


FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD

FASADE MOT SØR



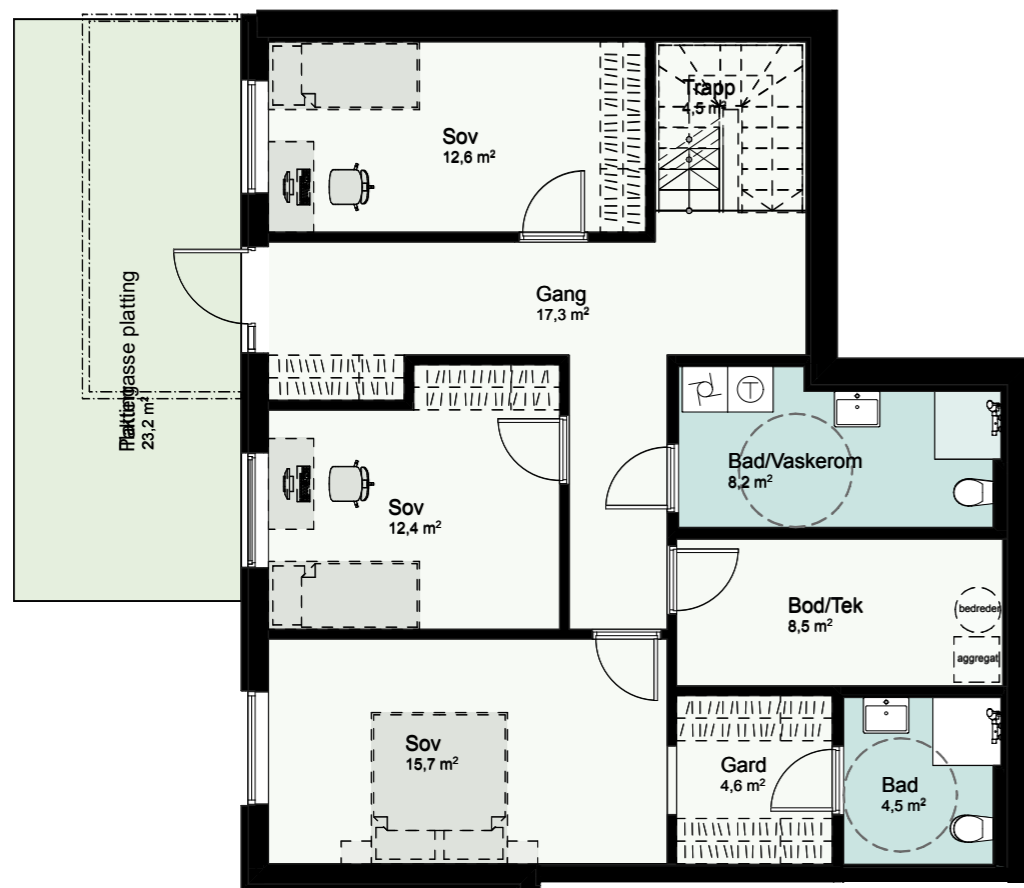
P-KJELLER
FASADE MOT ØST

Hus 1

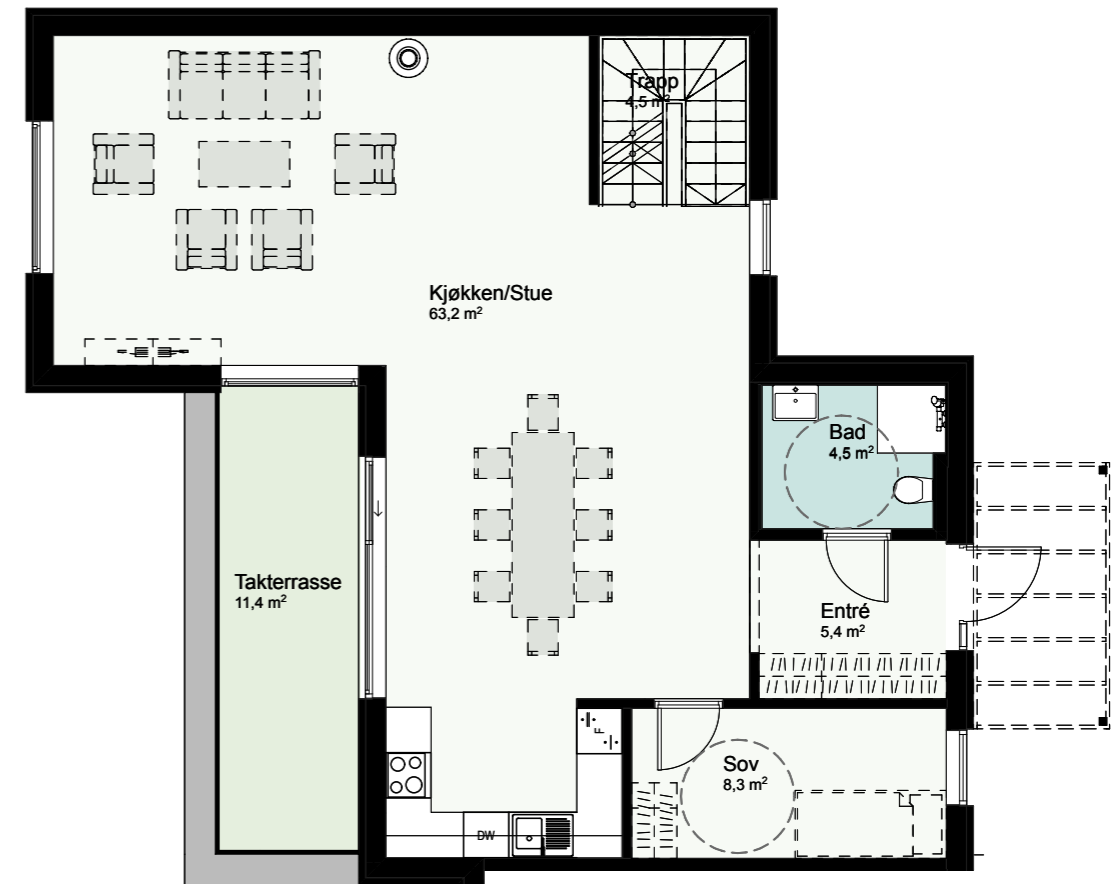
BRA	215,0 M ²
P-ROM	200,0 M ²
ANTALL ROM	6
TERRASSE	23,2 M ²
TAKERRASSE	11,4 + 11,9 M ²



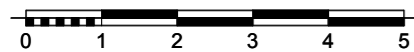
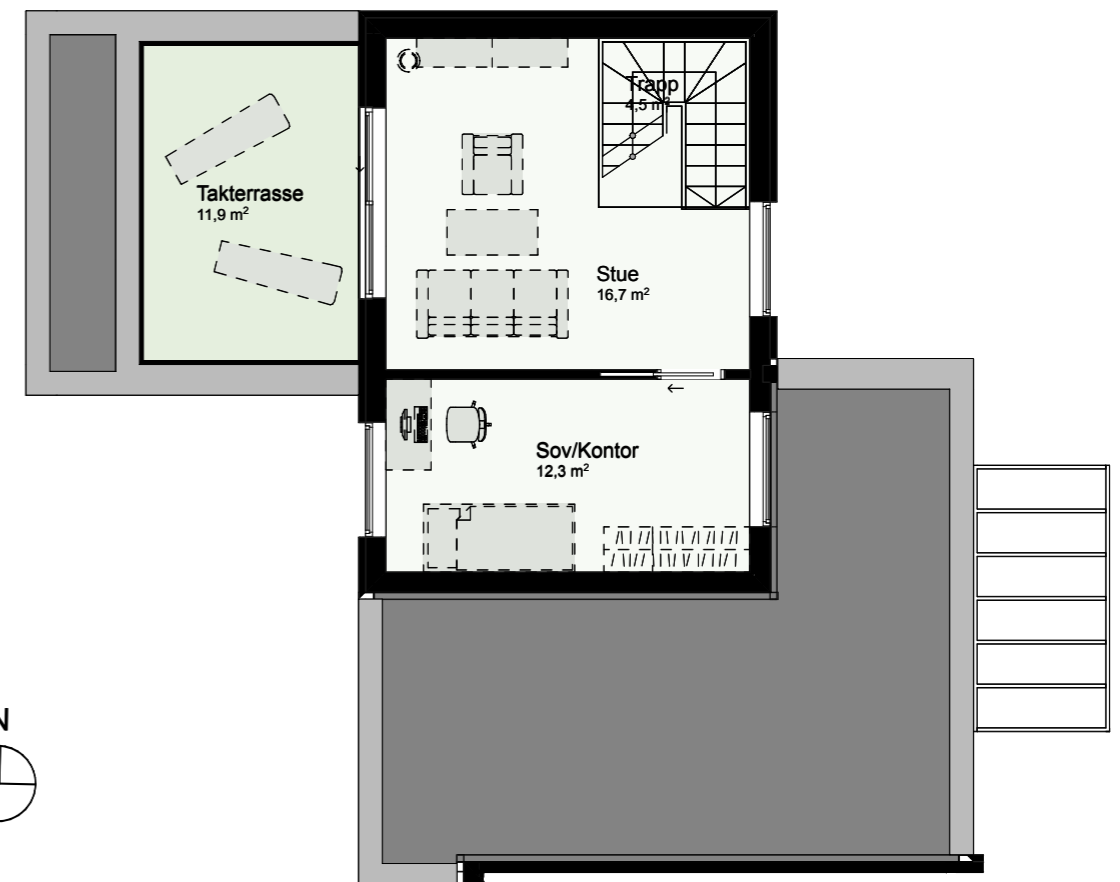
PLAN 1



PLAN 2

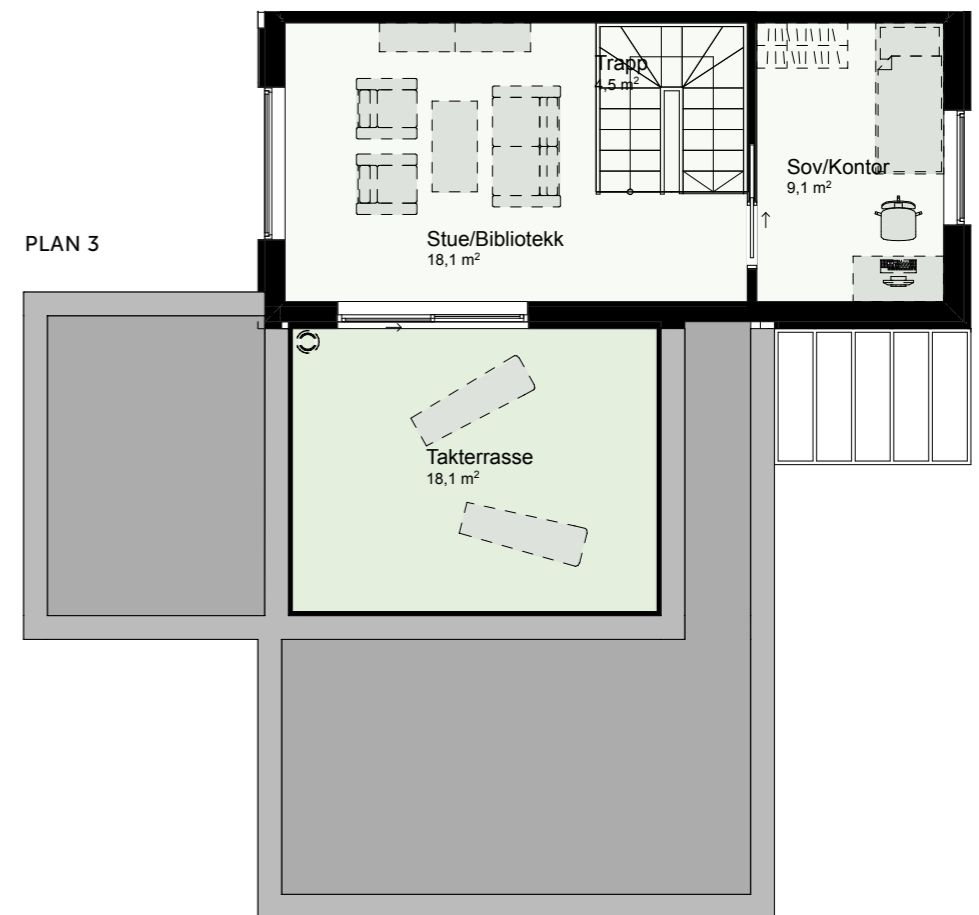
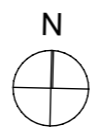
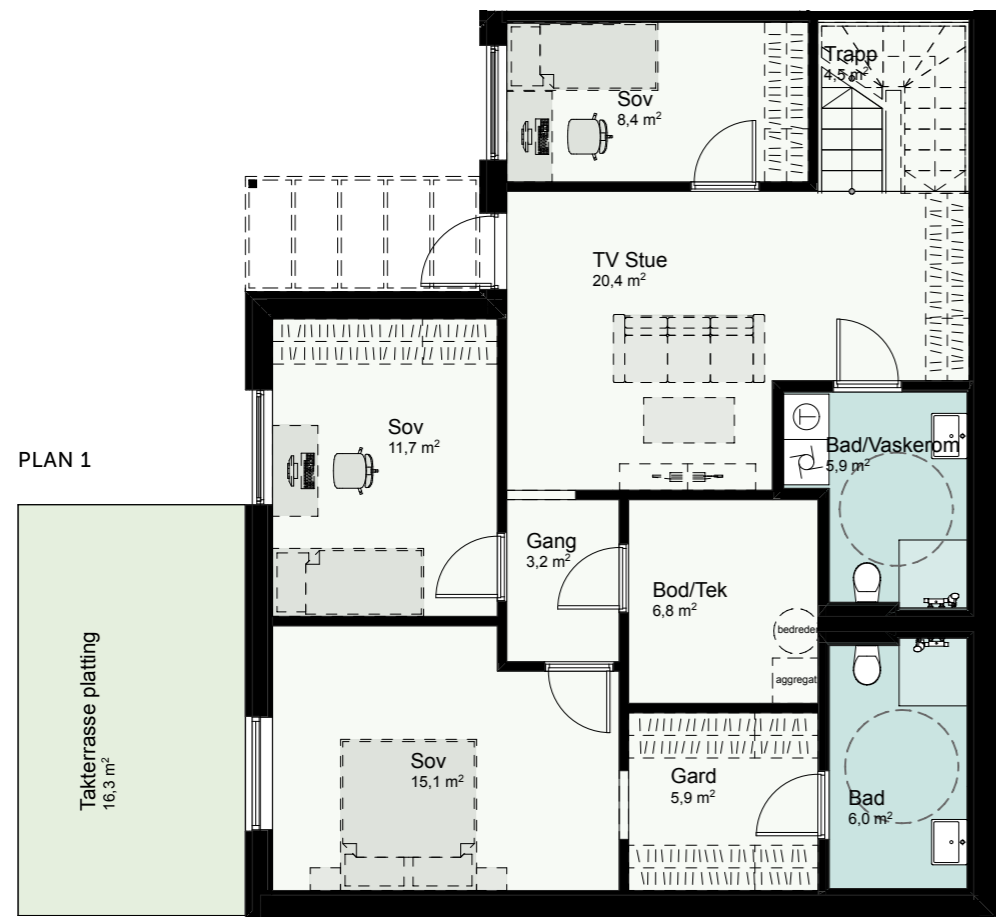


PLAN 3



Hus 2

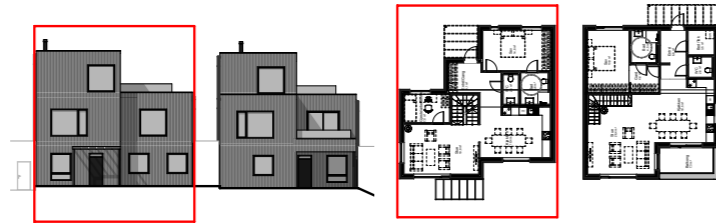
BRA	208,0 M ²
P-ROM	193,0 M ²
ANTALL ROM	6
TERRASSE	16,3 M ²
TAKTERRASSE	8,6 + 18,1 M ²



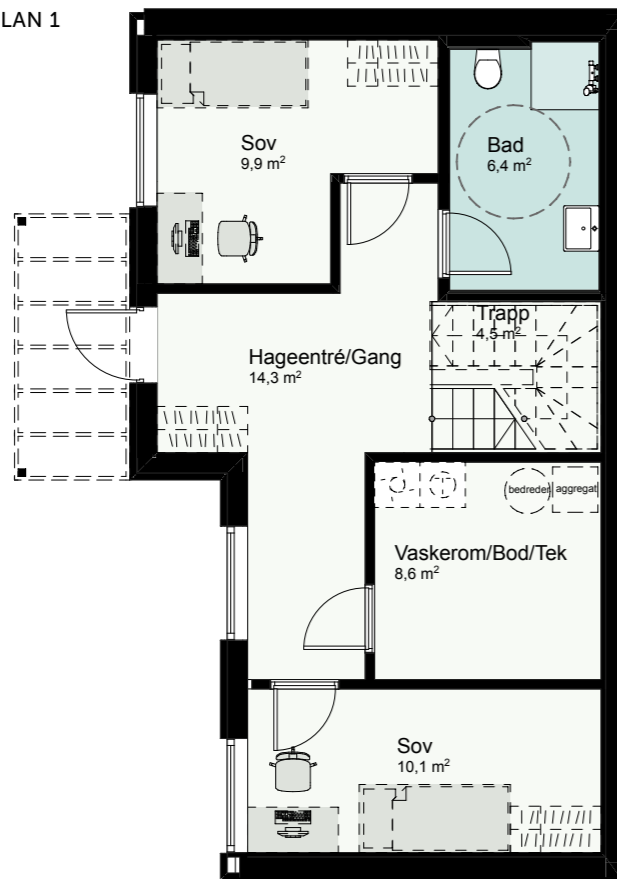
ENEBOLIG

Hus 3

BRA	174,0 M ²
P-ROM	164,5 M ²
ANTALL ROM	6
TERRASSE	21,2 M ²
TAKTERRASSE	-



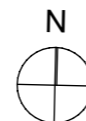
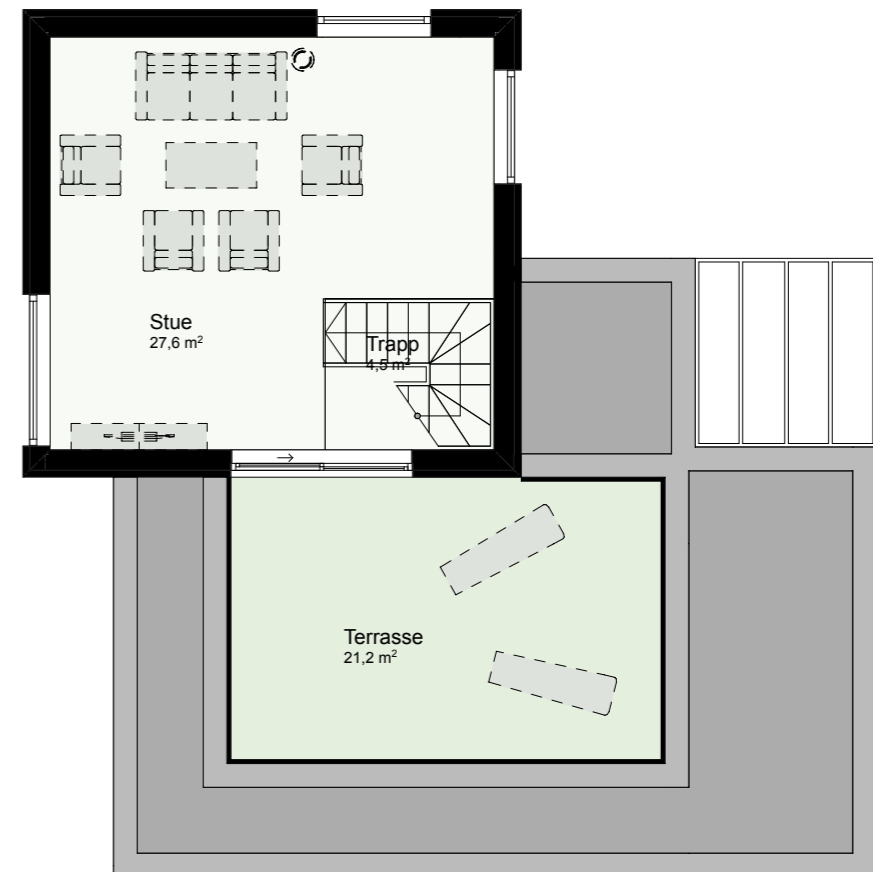
PLAN 1



PLAN 2

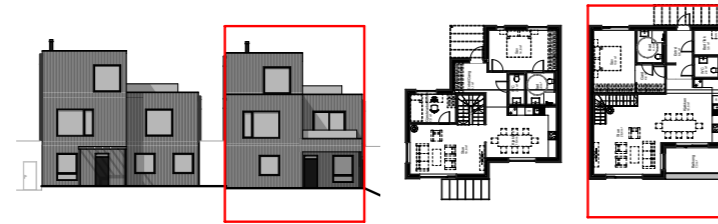


PLAN 3

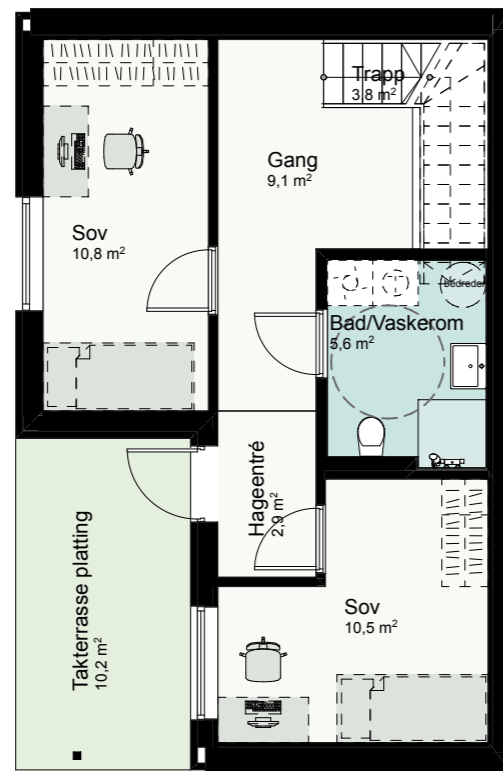


Hus 4

BRA	166,0 M ²
P-ROM	157,0 M ²
ANTALL ROM	5
BALKONG	7,3 M ²
TERRASSE	10,2 19,8 M ²



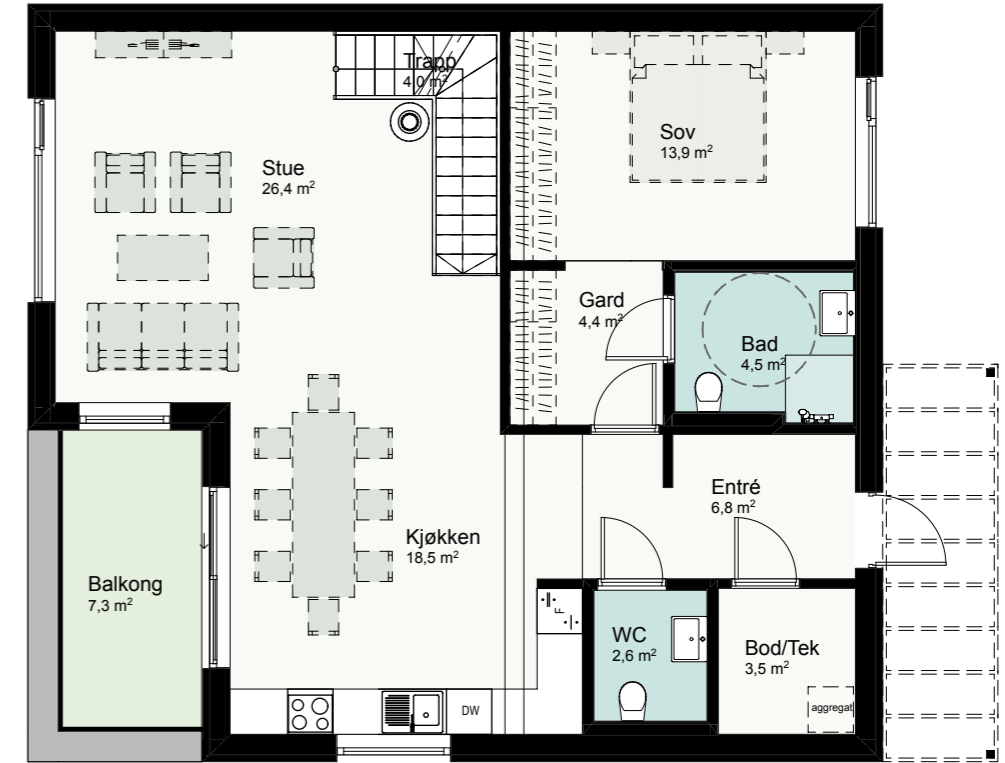
PLAN 1



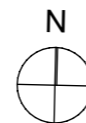
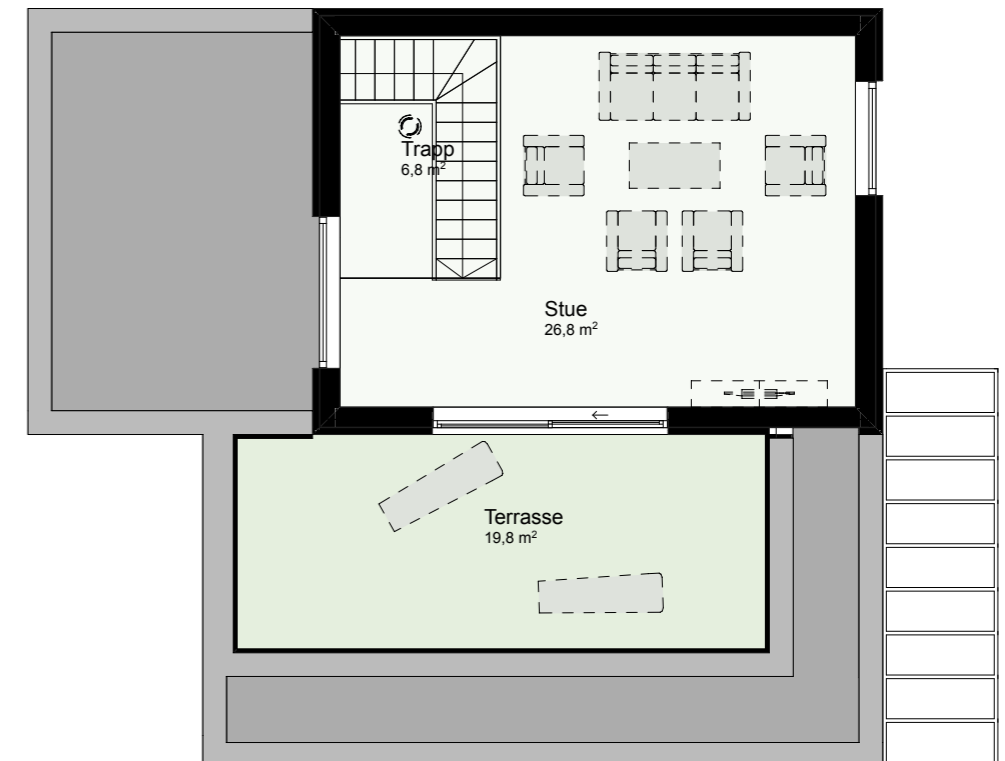
klares



PLAN 2

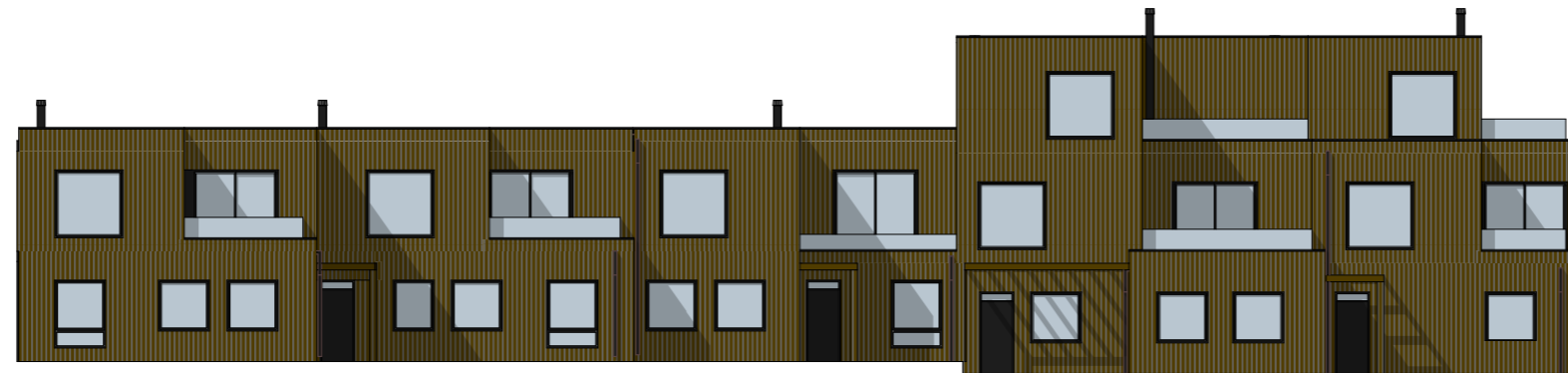


PLAN 3

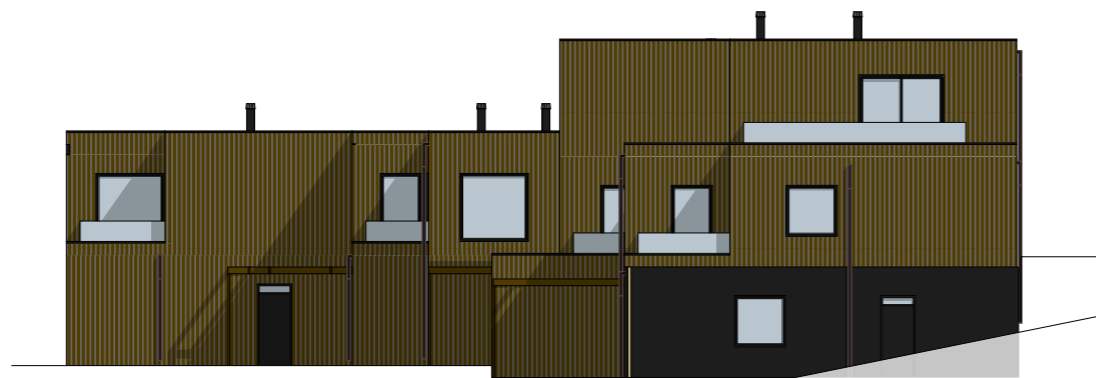


REKKEHUS

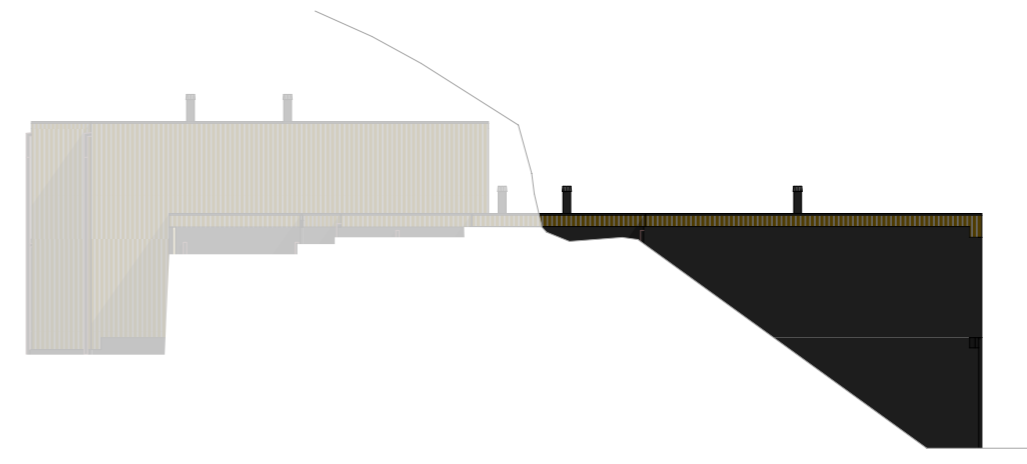
Fasade Hus 5 til 9



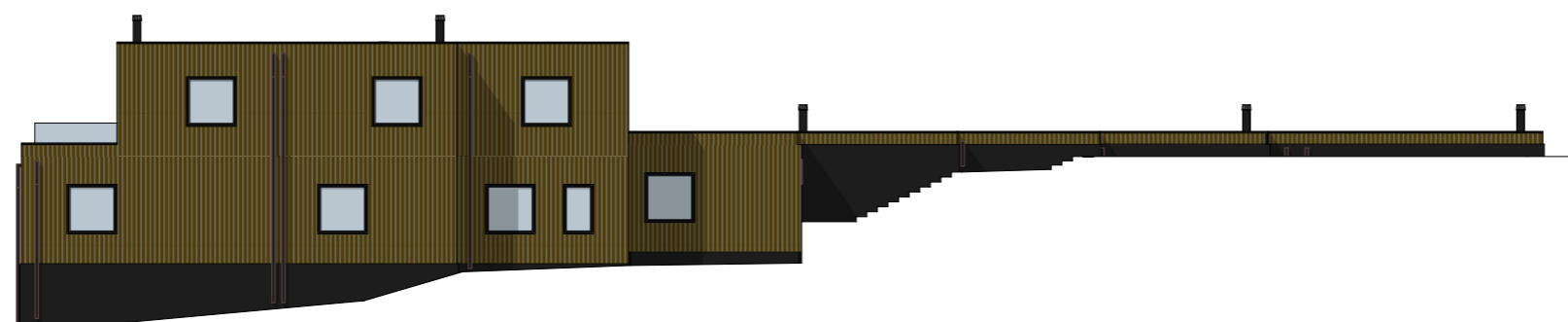
FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØR



FASADE MOT NORD



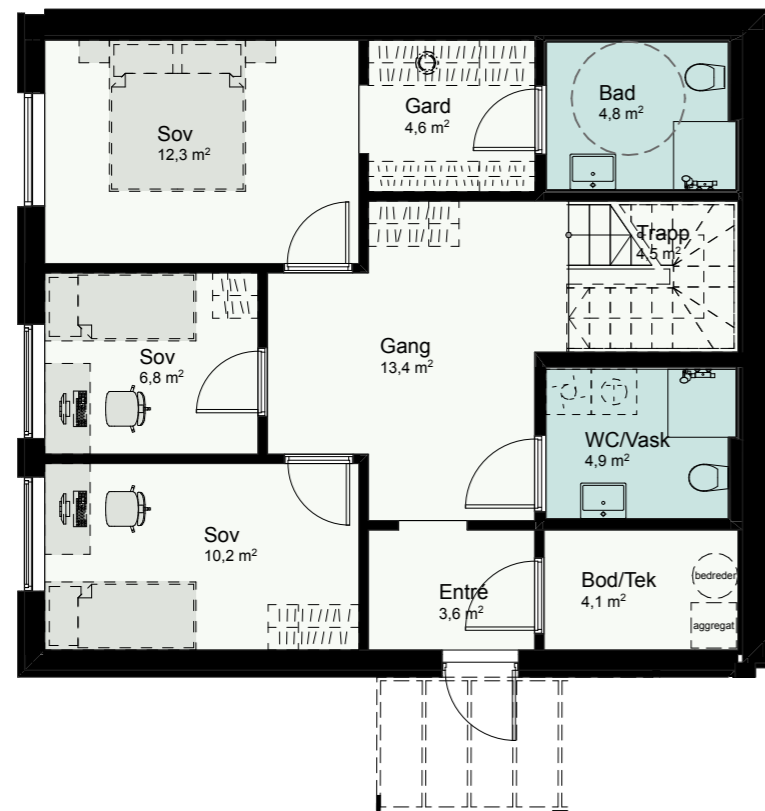
FASADE MOT ØST

Hus 5

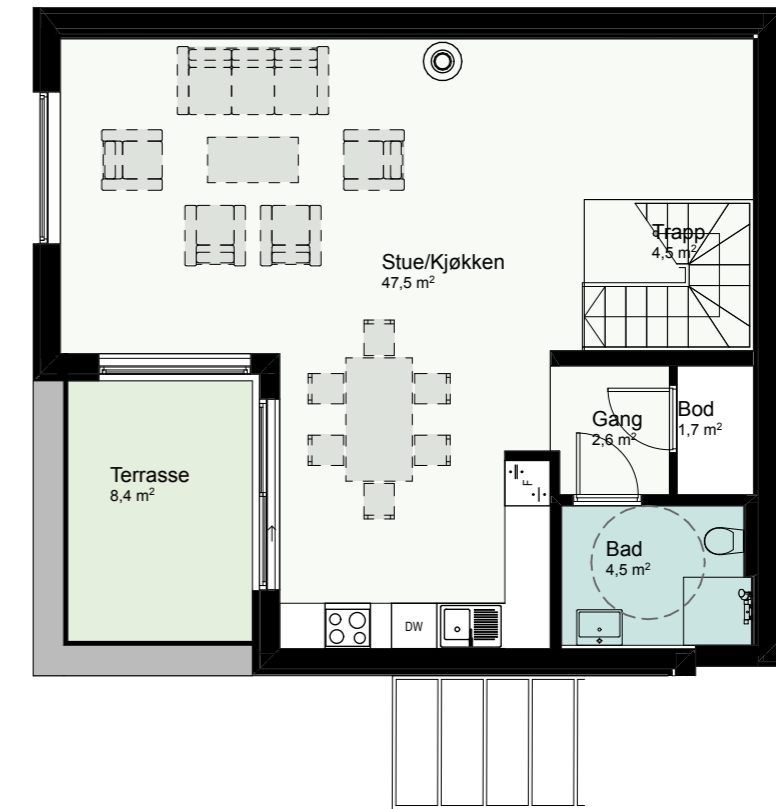
BRA	135,5 M ²
P-ROM	123,5 M ²
ANTALL ROM	4
TERRASSE	8,4 M ²



PLAN 1

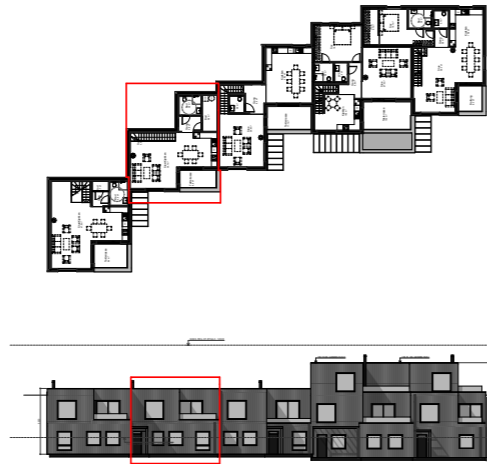


PLAN 2

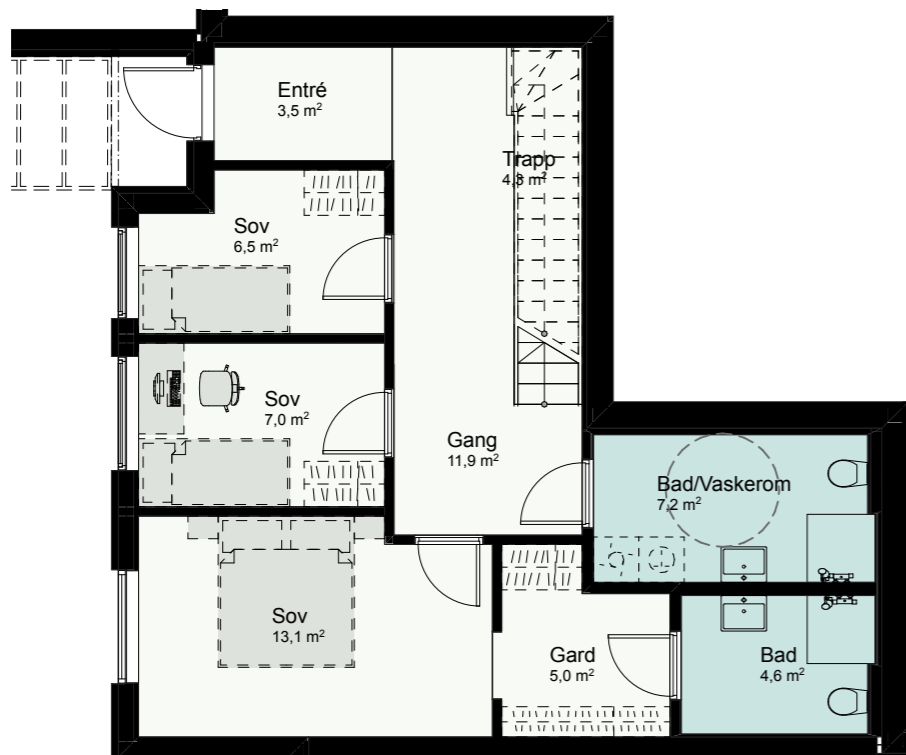


Hus 6

BRA	125,5 M ²
P-ROM	113,0 M ²
ANTALL ROM	4
TERRASSE	6,8 M ²



PLAN 1



PLAN 2



REKKEHUS

Hus 7

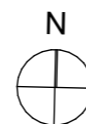
BRA	150,5 M ²
P-ROM	137,0 M ²
ANTALL ROM	4
TERRASSE	11,1 M ²



PLAN 1



PLAN 2

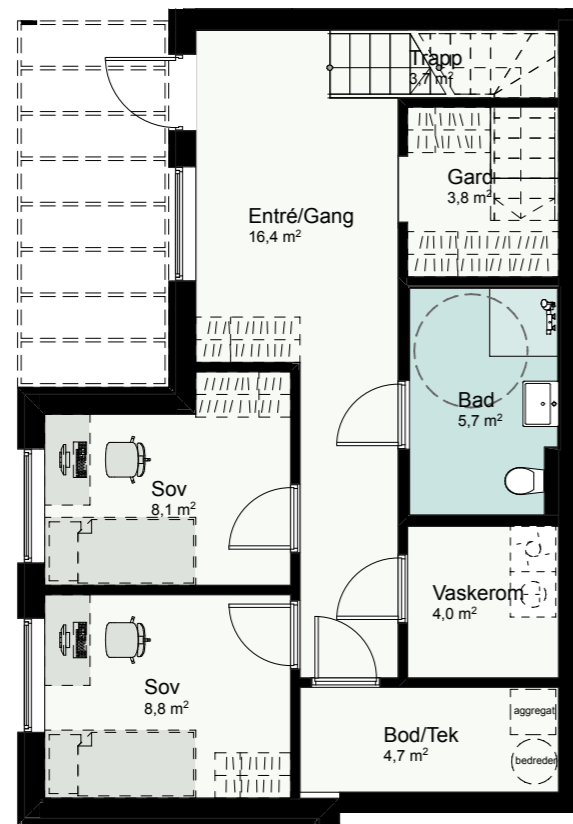


Hus 8

BRA	192,0 M ²
P-ROM	181,5 M ²
ANTALL ROM	6
TERRASSE	16,8 M ²
TAKTERRASSE	14,4 M ²



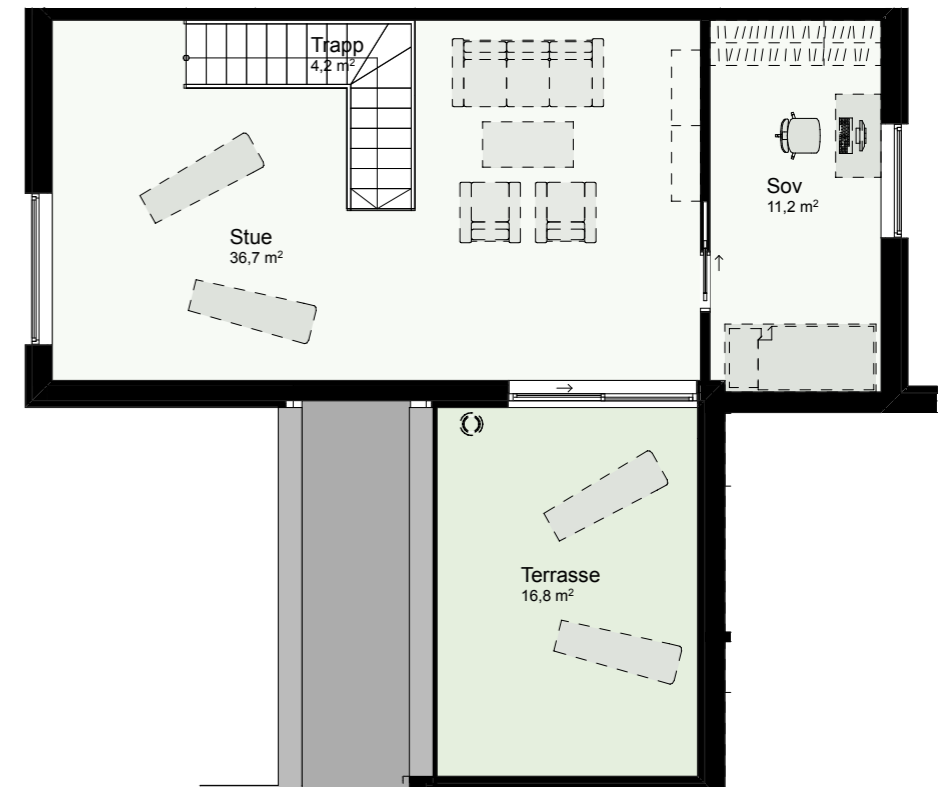
PLAN 1



PLAN 2



PLAN 3

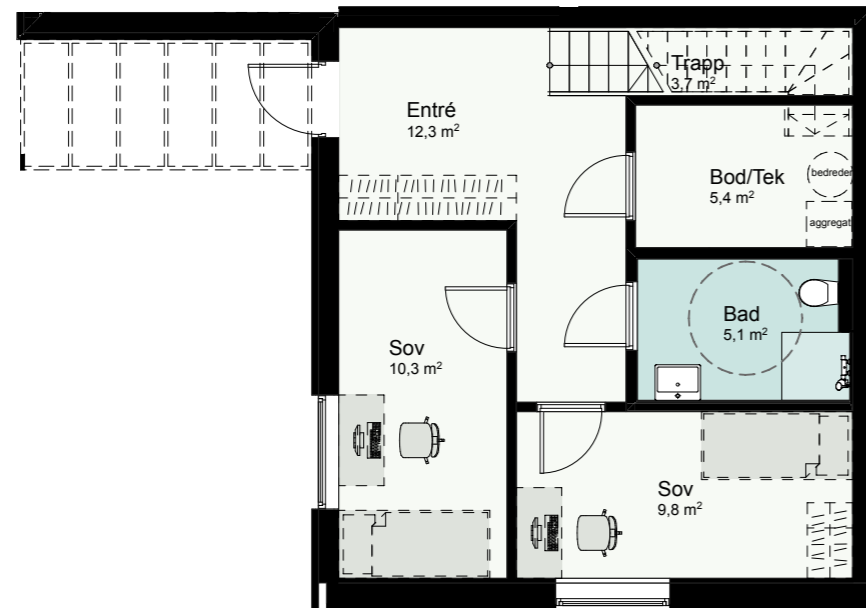


Hus 9

BRA	192,0 M ²
P-ROM	179,5 M ²
ANTALL ROM	6
BALKONG	6,4 M ²
TERRASSE	15,6 M ²



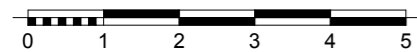
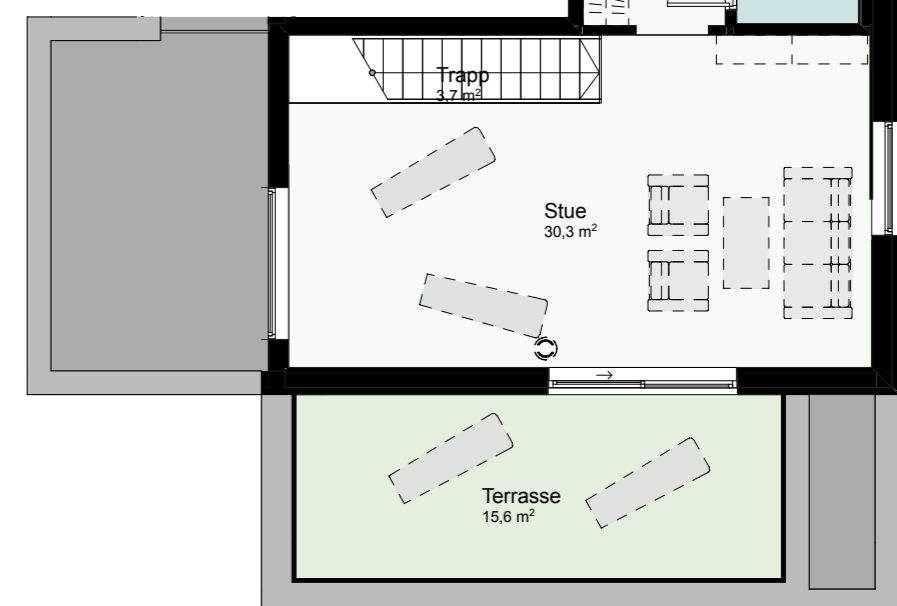
PLAN 1



PLAN 2

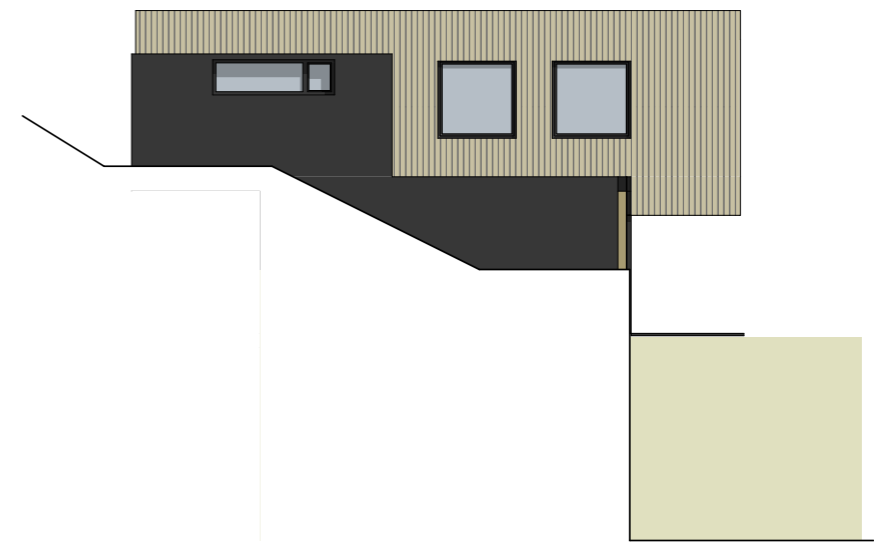
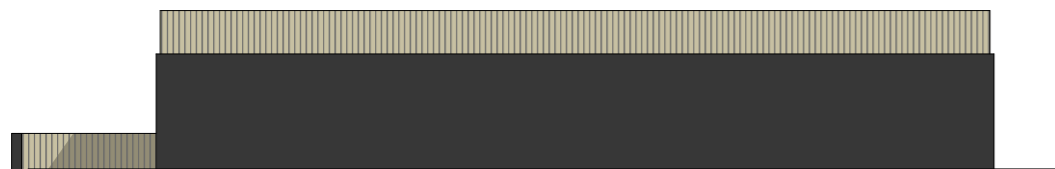
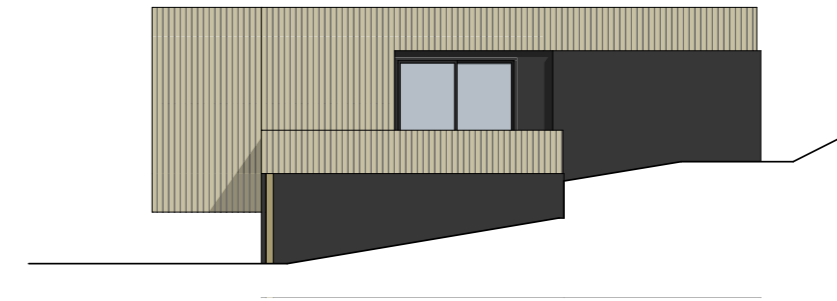
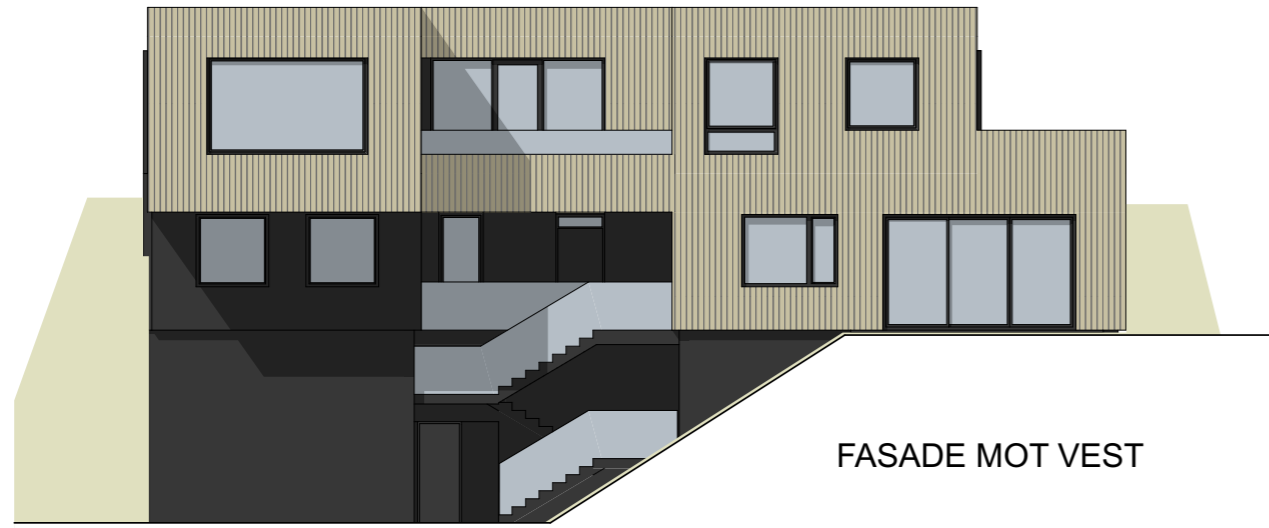


PLAN 3



ENEBOLIG MED
LEILIGHET

Fasade Hus 10



ENEBOLIG MED LEILIGHET

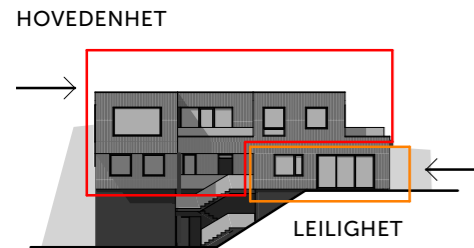
Hus 10

HOVEDENHET

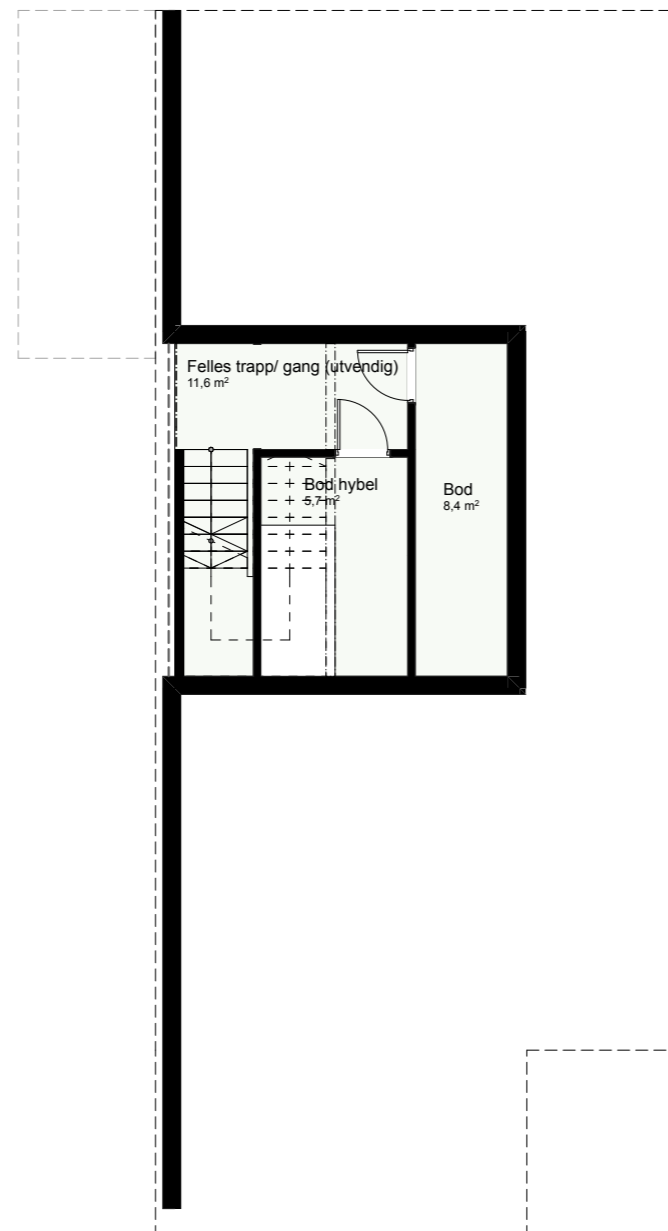
BRA	206,5 M ²
P-ROM	183,5 M ²
ANTALL ROM	5
TERRASSE	12,8 + 21,9 M ²

LEILIGHET

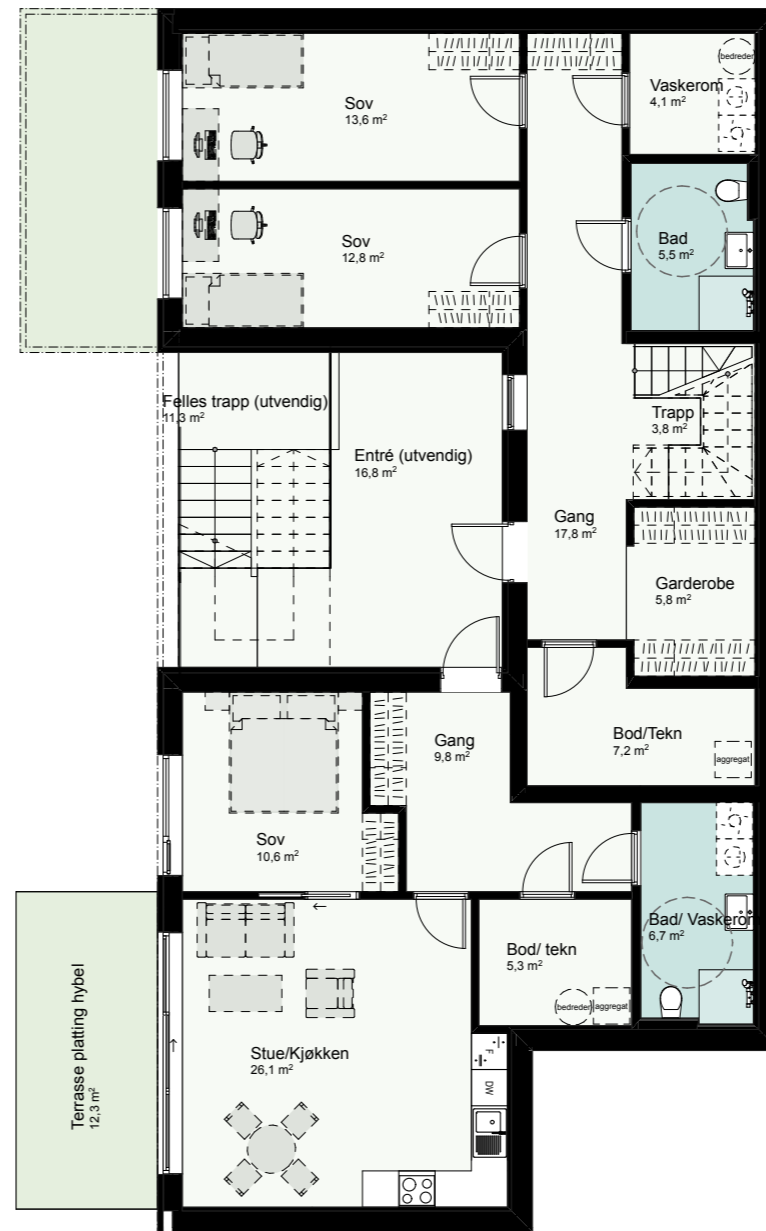
BRA	60,5 M ²
P-ROM	54,5 M ²
ANTALL ROM	2
TERRASSE	12,3 M ²



PLAN 1



PLAN 2



PLAN 3



NB! Målestokk for denne boligen avviker fra målestokk for de øvrige boligene





VIKTIGE
OPPLYSINGER

Romskjema

Rom	Gulv	Vegg	Tak		Ventilasjon	Sanitær	Annet
Stue	Parkett 14mm Eik Hvitpigmentert 1 stavs	Ferdig malte vegger på gips Velg mellom 3 standardfarger	Ferdig malt på gips		Balansert ventilasjon		
Kjøkken	Parkett 14mm Eik Hvitpigmentert 1 stavs	Ferdig malte vegger på gips	Ferdig malt på gips		Balansert ventilasjon	Ettgreps blandebatteri for montering benk Kran for oppvaskmaskin	Leveres fra Drømmekjøkkenet Se egen tegning Koketopp 80 cm Vask med 1 kum Hvitevarer følger med
Soverom	Parkett 14mm Eik Hvitpigmentert 1 stavs	Ferdig malte vegger på gips	Ferdig malt på gips		Balansert ventilasjon		Garderobeskap følger ikke med
Hall	60 x 60 cm fliser Sort	Ferdig malte vegger på gips.	Ferdig malt på gips		Balansert ventilasjon		Varmekabler i gulv
Gang underetasje	Parkett 14mm Eik Hvitpigmentert 1 stavs	Ferdig malte vegger på gips	Ferdig malt på gips		Balansert ventilasjon		Varmekabler i gulv
Loftstue/bibliotek	Parkett 14mm Eik Hvitpigmentert 1 stavs	Ferdig malte vegger på gips	Ferdig malt på gips		Balansert ventilasjon		
Hovedbad	Fliser 60 x60 cm Mosaikk flis på gulv i dusjnise	Samme flis som gulv på vegg i dusj nisje. Veggene males med vannbestandig maling	Ferdig malt på gips Høyde i bad ca. 2,2 m		Balansert ventilasjon	Servant m/1-greps servantbatteri Opplegg for vaskemaskin Dusjhjørne eller dør m/herdet glass WC med sete og lokk, hvitt Veggmontert	Elektrisk varme i gulv Innredning 80 cm med vask, overskap, lyslist og speil. Hvit utførelse.
Lite bad/vaskerom	60 x 60 Flis	Våtroms malt	Malt Gips		Balansert ventilasjon	WC med sete og lokk, hvitt Veggmontert Dusj og skapseksjon med vask	
Gjeste-WC ved inngang	Flis 60 x60 cm	Malte vegger	Malt tak		Balansert ventilasjon	Wc med sete og lokk. Servant med 1-greps batteri	
Bod/teknisk rom innvendig i bolig	Belegg eller parkett	Ferdig malte vegger på gips	Ferdig malt på gips				

Leveransebeskrivelse

Terrasser

Terrasser utføres med undergulv, membran og impregneret tremmegulv av 28x120 mm terrassebord. Terrasser er å anse som en utvendig konstruksjon. Mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne oppstå på gulvflaten etter regnvær. Det etableres nødvendig avrenning. Impregneret virke vil ikke bli behandlet etter montering. Rekkverk i henhold til fasadetegninger glass, stål og tre.

ROMBESKRIVELSE

Romhøyde

I stuer og i de fleste soverom, uten tekniske innstallasjoner i tak, vil det bli en netto romhøyde på ca. 260 cm, i enkelte rom blir det nedforinger for diverse føringer.

Tak/Himlinger

Himling leveres i gips. Himling sparkles og males i farge hvit 0502Y. Det benyttes mineralull, vindtetting og kryssløst konstruksjon i taket. Utvendig tak tekkes med sveiset belegg og det legges Sedumgress.

Vegger

Innvendige vegger utføres med tre stender, gipsplater på begge sider og Isolert med 70mm isolasjon, sparklet og malt med to strøk hvit eller to andre farger. Vegger kan bli tykkere på enkelte steder for å få skjult tekniske gjennomføringer. Yttervegger oppføres med gipsplater, mineralull og utlektet kledning eller i betong. Utvendig panel leveres med et strøk grunning fra fabrikk. Enkelte detaljer er ikke beiset. Sameiet/kjøper må påregne å beise huset utvendig i løpet av et års tid etter overtakelse.

Boligskiller

Skillevegger mellom boenhetene er som lyd-/brannvegger i tre eller betong.

Gulv

Beboelsesrom leveres med eikeparkett hvitpigmentert 1-stavs.

Gulv på bad, WC, hall leveres med keramiske fliser. Sportsbod leveres som ubehandlet betong. Teknisk rom/bod leveres med belegg.

Vinduer/balkongdører

Fabrikkmalte trevinduer og balkongdører med glass iht. gjeldende forskrifter, som leveres med grå/sorte-malte karmen. Vinduer leveres uten foring og lister. Dører listes.

Inngangsdør/garasjeport

Massiv, malt, glatt dørblad, med små glass ruter. Vridere i stål.

Innvendige dører

Hvitmalte 1-speils dører med vridere av stål. Dørene leveres med flat terskel, dempelist og luftespalte.

Innvendig trapper

Trappene leveres med beiset ask og hvite vanger med spilerekker.

Listverk

Det leveres hvitmalte gerikter rundt dører. Geriktene blir gjerdet og leveres med synlig innfesting. Fotlister leveres hvit pigmentert eller hvitmalte.

Garderobeskap

Garderobeskap leveres ikke.

Baderom

På hovedbad leveres malte vegger utenom i dusjone som leveres med flis. Vegg hengt WC, baderomsinnredning 80 cm med speil, lys og ett-greps blandebatteri. Dusj: dusjvegger i herdet glass(dører), termostatstyrt blandebatteri, inkl. slange, veggstang og dusjhode.

Kjøkken

Se egen tegning og beskrivelse. Inkludert hvitevarer fra AEG.

Ventilasjon

Boligene leveres med balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Varmegjenvinneren nyttiggjør seg varmen i luften som trekkes ut av boligene til å forvarme friskluften som blåses inn i boligene den kalde årstiden. Man oppnår med dette både en energibesparelse og økt komfort da følelsen av "trekk" fra kald luft reduseres. Ventilasjonen gir tilluft til soverom og stue, og avtrekk fra kjøkken og våtrom. Kjøkkenventilator har egen utblåsning gjennom yttervegg.

Kabel TV/fiber

Det leveres et tilknytningspunkt i svakstrømskap. Abonnement bestilles av sameiet.

Elektro

Det leveres skjult elektrisk anlegg. På lydvegger kan det forekomme synlige ledninger. Elektro-tegning som viser omfanget av leveransen sendes ut i forbindelse med tilvalgsinnbydelsen. Hver leilighet får sikringsskap med automatsikringer. Alle stikkontakter leveres barnesikre. Leveranse er i henhold til forskrift.

Oppvarming

Det leveres peisovn som plasseres i stue/kjøkken, samt varmekabler der det er planlagt fliser. Det dimensjoneres videre for bruk av panelovner.

Energi- og oppvarmingskarakterer

Boligene er prosjektert i henhold til Teknisk Forskrift 2017, og vil minimum holde karakteren C.

Brannsikring

Bygget leveres med røkvarsler i hver etasje. 6 kg pulverapparat plassert på synlig sted.

Inspeksjonsluker/-dører

Flere av de tekniske installasjonene krever inspeksjonsluker, som for eksempel rør-i-rør system, klosett og elektroskap. Slike dører og luker vil i størst mulig grad bli plassert i bod, gang og bad. I enkelte tilfeller kan det bli nødvendig å plassere dem i oppholdsrom.

Forskriftsgrunnlag

Leveransen utføres i henhold til gjeldende forskrift, normal toleranseklasse.

UTENOMHUSANLEGG

Veier

Vinterveien ned mot tomten oppgraderes og asfalteres på nytt. Veien opp til parkeringshus og enebolig asfalteres.

Plener/beplantning

Areal rundt boligene tilsæes der dette er vist på landskapsplan. Det blir beplantet med busker og blomster i henhold til landskapsplan. Lett beplantning i område ved inngangspartier og inngangsparti over parkeringskjeller. Gangområde belegges med grå belegningsstein og kantstein i granitt. Avhengig av årstiden vil ferdigstilling av utomhusarealene kunne bli utført etter overtagelse av boligene. Ferdigstilles boligene i perioden. 1. oktober-15. mai vil ferdigstilling av utomhus arealene ikke kunne skje før tidligst den påfølgende 1. juli. Boligene vil få private, seksjonerte, uteplasser i hht. landskapsplan. Planen er omtrentlig.

Belysning

Veggmonterte utelamper sørger for hyggelig belysning. Tre lamper per boenhet.

TILVALGSMULIGHETER

Det er i utgangspunktet lagt opp til en god og tidsriktig standard. Nå er det likevel slik at smak og behag er forskjellig, og dette vil vi ivareta ved å tilby, mot pristillegg, et begrenset utvalg av endringsmuligheter. Det vil også være tidsbegrensninger i forhold til fremdrift for endringer. Tilvalgsinnbydelse vil omfatte:

- Endre kjøkkeninnredning innenfor leverandørens sortiment, forutsatt at tekniske installasjoner som vann, avløp og avtrekk ikke flyttes.
- Bestille ekstra elektroleveranse, samt ekstra TV-datauttak.
- Endre blant utvalgte parkett-typer.
- På badet vil man kunne velge mellom utvalgte alternative farger på gulvflis med tillegg av at hele badet kan fliselegges.
- Endre fronter på baderoms innredning.
- Tilvalg av garderobeskap.
- Rekkehus 5, 6 og 7 kan økes i størrelse ved å bygge en 3. etasje dersom kjøper ønsker. Det kan også lages takterrasse på boligen.

Salgsopplysninger

ANDRE OPPLYSNINGER

Fellesutgifter

Størrelsen på fellesutgiftene er ikke fastsatt, men stipulerte fellesutgifter skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter, hvor store kostnadene blir vil avhenge av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer. Erfaringsmessig vil dette beløpe seg til kr. 15 pr. m². BRA/mnd + internett/tv. Endelig fastsettelse av første års driftsbudsjett og fellesutgifter vedtas på sameiets konstituerende generalforsamling.

Omkostninger

I tillegg til kjøpesum vil dokumentavgift, omkostninger til Kartverket, etablering av sameiet m.v. tilkomme. Beløp fremkommer i prislisten.

Betalingsplan

Det forutsettes at forskudd på kr. 300.000,- innbetales til meglers klientkonto for prosjektet, etter selger har stilt garanti (se under). Penger blir utbetalt til selger så snart de har stilt garanti i henhold til Bustadsoppføringslovas §47. Den resterende del av kjøpesummen og tillegg for eventuelle tilvalg innbetales senest før overtagelse av eierseksjonen.

Garantier

Boligene selges i henhold til Bustadoppføringslova, og selger plikter å stille bankgaranti på 3 % av kjøpesummen i byggetiden og 5 % av kjøpesummen i 5 år etter overlevering av boligene til kjøper.

Arealangivelser

Arealene oppgitt i prospektet er angitt i bruksareal (BRA) som er leilighetens mål innvendig, innbefattet innvendige boder og vegger, men ikke medregnet yttervegg. I tillegg opplyses P-rom i prislisten, dette er leilighetens BRA areal fratrukket innvendige boder og veggene til disse. Det må påregnes at endelig oppmålt areal kan ha et mindre avvik fra oppgitt areal, +/- 3%.

Formuesverdi

Denne er foreløpig ikke gitt i det den fastsettes av skattemyndighetene, og vil normalt være på ca. 25

- 30 % av førstegangskjøpesum og ca 90 % av kjøpesummen ved bruk som sekundærbolig.

Sameiet

Eierseksjonen vil tilhøre et sameie som også omfatter garasjeanlegg. Seksjonsnummer og eierbrøk bestemmes i forbindelse med seksjoneringen. Sameiet vil ivareta forvaltning av fellesarealer innenfor eiendommen.

Forretningsfører

Forretningsfører er OBOS og de er av selger valgt for de første 2 hele driftsår.

Forsikring

Bygg og eiendom vil være forsikret av utbygger frem til overtagelse, deretter tegnes fullverdiforsikring gjennom eierseksjonssameiet, dette vil være en del av fellesutgiftene. Kjøper må selv tegne innbo- og løseforsikring.

Matrikkel

Gnr. 76 Bnr. 12 i Asker kommune. Seksjonsnummer for hver leilighet fastsettes i forbindelse med seksjoneringen.

Regulering

Tomten er regulert til boligformål. Kopi av reguleringsplan og bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Adresse

Vinterveien, 1389 Heggedal. Det vil bli fastsatt nye adresser av Asker kommune før innflytning.

Priser

Prisene på boligene fremgår av vedlagte prisliste. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisen på leiligheter som ikke er solgt.

FORBEHOLD SALGSBETINGELSER

Selger tar forbehold om tilstrekkelig antall salg og at styret i Vinterveien2 AS beslutter igangsetting av prosjektet. Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid, og at dette kan

medføre endring i fremdriften for overtagelse og innflytting.

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom byggebeskrivelsen og plantegningene. I slike tilfeller er det alltid denne byggebeskrivelsen som er retningsgivende.

Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse. Illustrasjonene er laget i en tidlig fase i prosjektering på et stadi i prosjektutviklingen hvor endelige konstruktive løsninger og byggets utseende og materialvalg ikke er endelig fastsatt. Illustrasjonene kan også mangle informasjon om visuelle forhold som utbygger finner påkrevet eller nødvendig å endre. Selger forbeholder seg retten til å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøper aksepterer at utbygger kan gjøre slike endringer, uten prisjustering. Eksempler på slike endringer kan være innkassing av teknisk anlegg og konstruksjoner, justeringer av vindusplasseringer, mindre endring av boligens areal (+/- 3%), eller liknende. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelse og plantegninger. Leveransebeskrivelsen går da foran.

Dersom det er avvik mellom salgsoppgave/ internettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i inngått kjøpekontrakt som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Selger forbeholder seg retten til å forestå fordelingen av P-plasser og boder. Utomhusplanen i prosjektet er av en slik karakter at det må anses som en illustrasjonsskisse, og ikke et kart. Planen er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse.

Utbygger forbeholder seg retten til å akseptere eller forkaste et hvert kjøpetilbud. Selger/megler vil foreta en kredittvurdering av alle budgivere. Eventuelle bud forutsettes inngitt på meglers standard budskjema.

Det opprettes standard kjøpekontrakt i henhold til bustadoppføringslovas bestemmelser, med forbehold som fremkommer av denne salgsoppgave. Selger har anledning til å avvise bud/kontraktsignering fra interessenter som måtte

motsette seg å anvende eller kreve endringer i standard kjøpekontrakt. Det forutsettes at skjøtet tinglyses i budgivers/kjøpers navn. Ved eventuell endring i eierskap/navneendring fra kjøpers side etter budaksept, vil det påløpe et administrasjonsgebyr til selger/megler på kr 50.000,- inkl. mva. En slik endring krever utbyggers samtykke, og utbygger kan nekte dette ved saklig grunn. Etter hvitvaskingsloven er megler forpliktet til å gjennomføre identitetskontroll av partene i en eiendomshandel. Dersom partene ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om en mistenkelig transaksjon, kan megler stanse gjennomføring av transaksjonen. Megler er pliktig til evt. å sende melding til Økokrim uten orientering til partene.

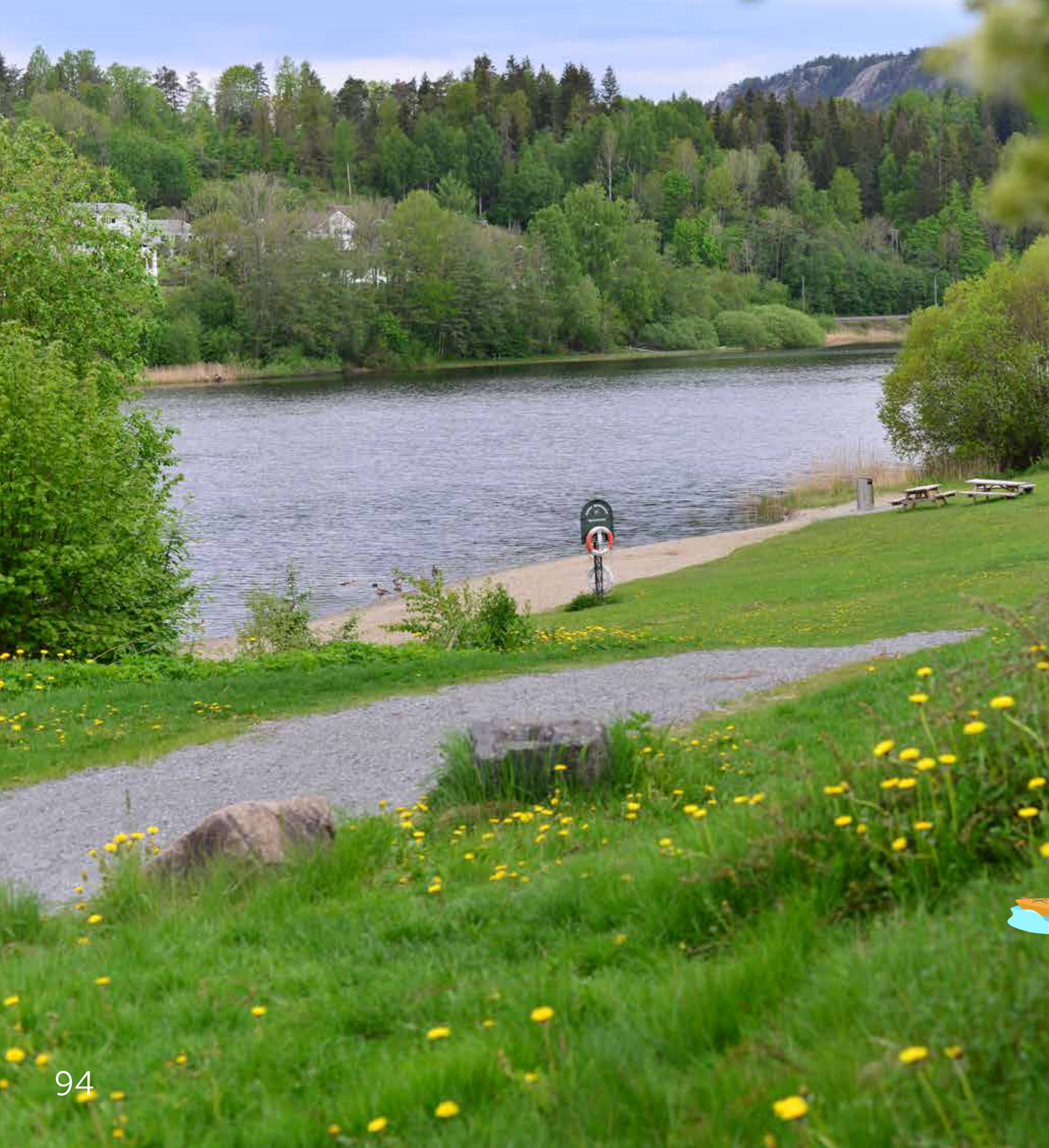
Meglerprovisjon

Megler har 1,25% provisjon pr. bolig solgt i prosjektet med tillegg av oppgjørstjenste kr. 7.500,-. Bonus kommer i tillegg. Dette betales av selger.

Innflytting

Antatt ferdigstillelse/innflytting vil være i 2025. Overtagelsesmåned vil bli varslet kjøper ca. 3 måneder før antatt overtagelse. Kjøper aksepterer at endelig overtagelsesdato vil bli varslet senest 6 uker før overlevering. Hver kjøper vil ved overtagelse få tildelt en FDV-rapport som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som er benyttet i leiligheten, og i tillegg adresselister med oversikt over kontaktpersoner/firma som er ansvarlig for de forskjellige arbeider og vedlikehold.

Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil i prisliste/salgsprospekt og mindre justeringer av planløsninger.



TIL DEG SOM KJØPER BOLIG

EL-sykler og kajakkstativ til din rådighet

Vi vil sørge for at du som kjøper i Vinterveien får en god start i nærområdet.

Vi leverer en stk EL-sykkel pr bolig. I tillegg vil tre sykkelhengere leveres for felles bruk. Det vil også bli satt opp et kajakkstativ med plass til 10 kajaker.

Syklene vil være i modell XEED URBAN E INTEGRERT eller tilsvarende. Elhybrid for tur og pendling med dempegaffel for ekstra komfort. Batteriet vil være integrert i rammen noe som gir bedre beskyttelse. Lyktene drives av sykkelbatteriet. Lavt innsteg for enkel på- og avstigning. Hjulstørrelse 28".

Sykkelhengeren vil være en romslig bagasjehenger for langturer med store hjul som ruller bra også på grus og litt bred sti. Laster inntil ca 45 kg. Har et eget bagasjebrett med plass til en vanntett pakkpose.

Nærmere og mer spesifikk informasjon om leveransen vil bli gitt på et senere tidspunkt.



DE GODE GRUNNENE

Mange fordeler ved å kjøpe helt nytt!

Det er vanskelig å forestille seg en viktigere investering enn hjemmet ditt. Det er faktisk flere fordeler med å investere i en bolig som er under oppføring.

- Alt er nytt, og forutsigbart.
- Du kan påvirke standard og utførelse med tilvalg om du kjøper tidlig i prosessen.
- Ny bolig er som oftest rimeligere på lang sikt.
- Moderne med god teknisk standard.
- Legg til fremtidig oppussingsbudsjett i kjøp av en helt ny bolig - Det er mange år før kostnader til vedlikehold og oppgraderinger kommer.
- Du får boligen til fastpris.
- Lave omkostninger
 - Dokumentavgift kun av andel tomteverdi.
- 5 års reklamasjonsrett.
- Ved kjøp av bolig kan du oppleve prisvekst allerede mens du venter på ferdigstillelse og overtagelse.
- God tid til å planlegge eget salg mens man venter på den nye boligen

KONTAKT MEGLER



Preben von Malchus
Eiendomsmegler MNEF

E: preben@fremeiendomsmegling.no
M: 99 54 77 00



Fred-Ivar Myrseth
Eiendomsmegler MNEF

E: fred-ivar@fremeiendomsmegling.no
M: 91 78 52 72



VINTERVEIEN

HEGGEDAL

www.vinterveien2.no