



*Senk skuldrene og få tid til å leve det livet
du ønsker over svabergene på Nesodden ...*



Oppdatert:
21. mai 2025

Innhold

Området	9
Om prosjektet	19
Arkitektens ord	23
Miljø & bærekraft	32
Leilighetene	35
Salgstegninger	52
Leveransebeskrivelse	146
Romskjema	154
Eiendommen fra A-Å	164



3D-illustrasjon. Avvik kan forekomme.

Finn hvilepulsen på Nesodden

Du skal ikke langt unna storbyen for å finne hvilepulsen. En kort ferjetur fra Oslo ligger Nesodden, en halvøy hvor livet leves med litt lavere skuldre. Her bor du tett på vakker kystnatur, solslikkede svaberg og frodig skog. På idylliske Fjellstrand skal det bygges et nytt boligprosjekt, SVA Nesodden, hvor det gode, langsomme livet i samspill med naturen er en bærende idé. Boligene her ligger høyt og fritt, med storslått utsikt over Oslofjorden. SVA Nesodden er et sted hvor man finner balanse, opplever ro og gleder seg over naturen.

Badeliv og turmuligheter



Dypp tærne i vannet en tidlig sommermorgen. Kjenn varmen fra svabergene, og lytt til humla som surrer fornøyd. Slik kan dagen starte på SVA Nesodden. Når du kommer hjem etter en hektisk dag, venter sjøen og skogen på deg. Det er noe med roen, lyset og stillheten. Her har du feriefølelse hjemme – hver dag.

SVA Nesodden ligger på Ommen i Fjellstrand, omtrent midt mellom Nesoddtangen og Fagerstrand. Herfra har du en storslått utsikt over Oslofjorden. Området har mange fine badeplasser og små, bortgjemte vikar og «smultronställen» som føles som dine. Fra enden av boligområdet og rasteplassen «Oleanas utsikt» går det en kyststi ned til vannet og langs kysten, nordover og sørover.



Badeplassen på Ommen gir fine bademuligheter, med svaberg og en strand. Her er også to kystledhytter og brygge. Halvannen kilometer lenger sør finner du Paradisbukta, med sandstrand og stupetårn.

I sommerhalvåret går det ferje til og fra Ommen, med kurs for Aker brygge eller sørover til Drøbak og Son.

Det er mange turmuligheter i området, også om høsten og vinteren. Den sørlige delen av Nesoddmarka har store områder med landbruk og skog, og her kan du gå på ski på jordene om vinteren. Det finnes også et stort nett av sykkelstier.





Det meste innen rekkevidde

Å leve det gode liv betyr også å ha gode hverdager, hvor det er enkelt å få gjort det du trenger. På SVA Nesodden er det meste innen rekkevidde. Nærmeste bussholdeplass er bare fire minutter unna, og til Nesoddtangen kommer du på 20 minutter med buss. Derfra går det hyppige avganger til Oslo med ferje. Til Fjellstrand barneskole er det tolv minutter å gå, og til Alværn ungdomsskole tar bussen ni minutter. Området har flere barnehager, matbutikk og andre servicetilbud. Det er flere gode restauranter på Nesodden, som sjømatstedet Signalen på Nesoddtangen, Flasken på Flaskebekk, hvor de byr på konserter og quiz, og View by Taste på Bjørnemyr.



Idylliske kyststier

Med Ommen som utgangspunkt kan du enkelt utforske Nesoddens vakre kystnatur. Kyststiene omkranser hele halvøya, og fra Ommen kan du gå nordover mot Nesoddtangen eller sørover mot Fagerstrand. Langs stiene finner du fine badeplasser, fargerike badehus og vakker natur. Turen byr også på høydevariasjon i terrenget og storslått utsikt.





Kom hjem til feriefølelsen



Kjenn at pulsen hviler, la blikket vandre over runde svaberg og kneisende furutrær. I horisonten ligger fjorden, duvende og blå. På SVA Nesodden har du feriefølelse hele året. Som beboer her kommer du hver dag hjem til roen, naturen og sjøen som mange må reise langt for å finne. Likevel er Oslos storbyliv bare en kort ferjetur unna.

Endelig tid til det livet du ønsker deg



3D-illustrasjon. Avvik kan forekomme.

SVA Nesodden er et moderne og bærekraftig boligprosjekt med livskvalitet og estetikk som bærebjelker. Her kan du kjenne på feriefølelsen hver dag, og endelig få tid til å leve det livet du ønsker. Boligene ligger høyt og fritt på idylliske Fjellstrand, med kort vei ned til sjøen. I første byggetrinn skal det bygges 45 2- til 4-roms leiligheter på 39–128 kvadratmeter, alle med romslig balkong eller markterrasse. Senere vil det bygges 25 småhus.

Tomten ligger vestvendt som gir gode solforhold. De aller fleste leilighetene får storslått utsikt over Oslofjorden, og de seks toppleilighetene har privat takterrasse i tillegg til balkong. Her kommer også badstue, stamp og utedusj, som alle kan bruke. Leilighetene er fordelt på tre punkthus, med et felles tun. På SVA Nesodden er naturen nær, som når du setter føttene på solvarme svaberg og ser furutrærne i silhuett på tunet. Bygningene er kledd i tre, og formene er runde og organiske, som i naturen selv.

Arkitekturen er inspirert av naturen

Det er arkitektkontoret Studio Gorilla som har tegnet og planlagt boligene på SVA Nesodden. Under arbeidet med prosjektet har arkitektene lagt vekt på å fremheve den unike beliggenheten og naturen på området. Leilighetene ligger høyt og fritt, med fantastisk utsikt over Oslofjorden.

På området kneiser høye furutrær over svaberg, frodig skogbunn og viltre markblomster.

Prosjektet består av tre punkthus med totalt 45 leiligheter rundt et felles tun. Byggene er plassert slik at det blir mange hjørneleiligheter, noe som gir god utsikt og mye lys i leilighetene. Store vindusflater gjør at du får mest mulig ut av dagslyset, den flotte utsikten og synet av naturen. Her finner du roen, enten du sitter i sofakroken med en kopp te eller nyter et glass på den romslige balkongen.

Arkitekturen er inspirert av naturen på området. Bygningene skal kles i furu og males i naturtoner som grønt og brunt. De buede balkongene gir bygningene et organisk og mykt utseende.

Den øverste etasjen, fjerde etasje, er trukket tilbake fra bygningskroppen, og har skrå takoppbygg som strekker seg mot trekronene. Toppleilighetene har privat takterrasse over to plan, med god plass til å gjøre det du liker – enten det er å samles til grillmiddag, lese en god bok eller gjøre morgenyogaen til lyden av fuglekvisper. Herfra har du panoramautsikt over fjorden og det særegne landskapet på Nesodden.

Det felles tunet er samlingspunktet på området. Her er det sosiale soner hvor du kan slå av en prat med naboen, trene på treningsområdet eller se barna leke på lekeplassen. På tunet er natur og flora beholdt, med svaberg, frodig skogbunn og furutrær. Fra uteområdet ledes du inn på flere av turstiene som går langs kysten. Vest på tomten skal det lages en ny natursti og en utsiktsplass, med badstue og badestamp som har utsikt over fjorden.





Arkitektens ord



3D-illustrasjon. Avvik kan forekomme.

I vårt arbeid med prosjektet har den overordnede målsettingen vært å fremheve tomtens unike beliggenhet og topografi til å skape boliger med særegne kvaliteter. Tomten kjennetegnes ved karakteristiske svaberg og furutrær og har en spektakulær utsikt over Oslofjorden.

Arkitektur

Prosjektet består av tre punkthus med totalt 45 boenheter, plassert rundt et felles tun. Byggenes typologi og plassering gir mange hjørneleiligheter og boliger med svært gode lys- og utsiktsforhold. Arkitekturen er tydelig inspirert av naturen i området. Trefasadene og fargepalletten gir prosjektet et rolig og harmonisk uttrykk blant furutrærne. Fjedre etasje er tilbaketrukket og har skrå takoppbygg som strekker seg opp mot trekronene og ut mot sjøen. De buede balkongene gir husene et mykt og organisk tilsnitt. Leilighetene er utformet med store vindusflater mot sjø og trær, samt store balkonger som gir følelsen av å leve i og med naturen. Prosjektet kombinerer det nære og kontem-

plative ved å være i skogen med den storslåtte og åpne utsikten mot sjøen. Toppleilighetene har private takterrasser over to plan, og gir en unik opplevelse av det særegne og spektakulære landskapet på Nesodden.

Landskap

Husene er organisert rundt et felles tun, som er det sosiale hjertet i prosjektet. Flere utearealer opparbeides i forlengelsen av tunet og kobler seg på eksisterende turstier i området. En målsetning har vært å ivareta de særegne kvalitetene på tomten, slik som svaberg, frodig skogsbunn og furutrær, og gjøre dette til sentrale kvaliteter for beboerne. Utearealene er planlagt med utgangspunkt i disse elementene, med sosiale soner og møteplasser og områder for lek, trening, og rekreasjon. Markterrassene skjermes med gresskledd kuperinger i terrenget, som gir både effektiv skjerming mot husene, og lager et spennende landskap og utfolde seg i. Vest på tomten etableres en ny natursti og utsiktsplass med badstue og badestamp med utsikt over sjøen.

Utomhusplan



Fellesskap med gode naboer

På det felles tunet skal det være godt å være for alle. Naturen og landskapet har fått lov til å prege området, og furutrær, gress og svaberg har fått god plass. Her trives også blomstene godt. Hyggelige utemøbler inviterer til prat mellom naboer eller fordypning i en bok. Det er lagt opp til en lekeplass for barna og en tuftepark med treningsapparater. I ytterkanten av tunet skal det settes opp en felles badstue, med fantastisk utsikt over fjorden. Etter å ha svettet ut der, kan du dyppe kroppen i stampen ved siden av. Her vil det også bli satt opp en utendørs dusj.





Å bo så tett på naturen gjør det enkelt å være aktiv. Landskapet og stiene her inviterer til fysisk aktivitet og rekreasjon. Det går turstier videre langs kysten eller innover i skoglandskapet. Vil du ta et morgenbad i sjøen, er det kort vei ned til badeplassen.

Eller kanskje du bare vil sitte og kjenne på roen – nyte stillheten, fuglesangen og lyden av vinden i furuene.

Du parkerer enkelt i den underjordiske garasjen, som vil ha snøsmeltingsanlegg i nedkjøringen. Her vil det også bli mulig å kjøpe el-billader som tilvalg.

Det er heis opp til alle leilighetene, også fra garasjeplan. I tillegg til eventuell bod i leilighetene har hver leilighet en egen sportsbod i kjelleren. I kjelleren vil det også bli sykkelparkering. Trenger du å fikse på sykkelen eller gi den en vask etter turen, kan du gjøre det i et planlagt felles sykkelrom.

I inngangspartiet og trapperommene er det lagt fliser, og det er god belysning både i tunet og i inngangspartiene. Det vil bli satt opp en felles utekran på hvert av de tre byggene. Har du leilighet på bakkeplan, vil du ha en egen utekran til vanning.

Leilighetene som har markterrasse, vil også bli noe skjermet for innsyn ved at terrenget foran markterrassene kuperes noe. Det gir også et mer variert og naturlig terreng å bevege seg i for barn og andre som bruker uteplassen.



3D-illustrasjon. Avvik kan forekomme



Miljø og bærekraft

SVA Nesodden er et boligprosjekt hvor bærekraft er satt i høysetet. Det er lagt opp til bruk av miljøvennlige materialer og utstrakt bruk av tre – både på fasaden, i interiøret og i uterommene. Det skal bores energibrønner på området for å utnytte varmen i berggrunnen. Varmen herfra brukes til vannbåren oppvarming av leilighetene. Bergvarme er en fornybar ressurs som også kan virke avkjølende på varme sommerdager.

Prosjektets mål er fosilfri byggeplass, med sirkulært ombruk av materialer der det er mulig. I tillegg har vi som målsetning at minst 90 prosent av byggematerialene skal sorteres til gjenvinning.

På SVA Nesodden vil boligene bygges slik at de tilfredsstiller energikarakter A, som i tillegg til å være bra for miljøet kan gi kan gi grønne lån med gode betingelser.



Storslått utsikt



I boligprosjektet SVA Nesodden skal det bygges 45 moderne og stilrene leiligheter, flere av dem vestvendt med storslått utsikt over fjorden. Alle leilighetene vil ha romslig balkong eller markterrasse. Størrelsen på leilighetene varierer fra 39 til 128 kvadratmeter og fra 2-roms til 4-roms. De seks store toppleilighetene har privat takterrasse over to plan i tillegg til egen balkong.

Moderne og stilrent

Tidløs estetikk og smart funksjonalitet er stikkord for utformingen av leilighetene i SVA Nesodden. Interiøret er moderne og stilrent, med store vindusflater som slipper lyset inn og gir god utsikt til fjorden og den vakre naturen. Nøye utvalgte materialer og smarte løsninger gjør dette til et godt sted å bo. Rommene er åpne og luftige, med åpen løsning mellom kjøkken og stue. Soverommene har nedtonede farger som gjør det enkelt å finne roen. Baderommet har en moderne design med et luksuriøst spa-preg. Vannbåren gulvvarme i alle oppholdsrom gjør at du kan gå barbeint hele året, og på baderommet er det elektrisk varme i gulvet.



Interiør- arkitektens valg

Nesoddens nye leilighetsprosjekt på Ommen er et fantastisk flott boligprosjekt. Spennende arkitektur med beliggenhet i nærhet til fjorden, og i vakre og landlige omgivelser. Dette har vært en stor inspirasjonskilde til materialvalg og farger da vi utformet interiørkonseptene for leilighetene.

Vi ønsket å skape et godt samspill mellom boligens eksteriør og interiør.

Det har vært viktig for oss at materialbruken understreker og ivaretar det fine lyset i leilighetene som nå har blitt lyse, tidsmessige og funksjonelle. Store vindusflater med fantastiske lysinnfall, sammen med store balkonger og terrasser gjør dette boligprosjektet helt unikt. Naturen trekkes rett inn i leiligheten!

Det er lagt vekt på god kvalitet i alle detaljer. Vi har valgt ut materialer, innredninger til kjøkken, bad, garderober og belysning som leveres av produsenter som er kjent for kvalitet og godt design.

Samarbeidet med utbygger, arkitekt, og megler synes vi har gitt gode resultater. De nye boligene på Ommen vil bli et godt sted å bo!



Materialer inspirert av naturen



Interiørarkitektene har vært inspirert av naturen utenfor, både i farger og materialer. Materialene er i høy kvalitet og er tilpasset det fine lyset fra de store vindusflatene. Interiørarkitektene har valgt produsenter som er kjent for god design og kvalitet. Alle gulv har eksklusiv 1-stavs eikeparkett. Veggene og himlingen er i malt gips og malt betong. Du kan velge mellom tre interiørkonsepter: «Bread», «Harmony» og «Calm».

Kjøkkeninnredningen er fra HTH og har kjøkkenøy, benkeplate i laminat og hvit, slimline ventilator. Miele er leverandøren av alle de standard hvitevarene. Fargen på kjøkkenet er avhengig av hvilket fargekonsept du velger. Gangen og baderommet har downlights i taket. Baderommet har keramiske fliser på gulv og vegger, dusjvegg i glass, vegghengt toalett, servant i kompositt eller porselen med underskap og speil med belysning. Det er også opplegg og plass til vaskemaskin og tørketrommel. Ønsker du andre løsninger enn standardløsningene på overflater, fliser eller parkett, kan du gjøre tilvalg.



Lite slår følelsen av noe helt nytt

Fem års garanti

Du har fem års reklamasjonsrett og garanti på boligen innenfor bestemmelsene i bustadoppføringslova.

Høy teknisk standard

SVA Nesodden er bygget etter nyeste gjeldende forskrifter og standarder. Moderne krav til materialer og byggemetoder gir boligene bedre inneklima og energieffektivitet og gjør dem rustet for fremtidens klima. I våre leiligheter får du i tillegg vannbåren gulvvarme som gjør at du kan gå barbeint hele året.

Lave kjøpsomkostninger

Dokumentavgiften til staten blir lavere når du kjøper en ny bolig. Du betaler bare 2,5% av den delen av tomteverdien som leiligheten utgjør. Dette vil normalt gi deg som kjøper en vesentlig lavere kostnad.

Ingen oppussing eller overraskelser

Når du flytter inn i SVA Nesodden flytter du inn i ditt helt nye hjem. Uten overraskelser. Du skal kunne konsentrere deg om det du har lyst til å gjøre. Vedlikehold og renhold av fellesarealer, snømåking og hagearbeid er det andre som vil gjøre.

Finn din stil

Kjøper du en leilighet i SVA Nesodden kan du, uten ekstra kostnad, velge mellom to ulike interiørretninger på kjøkken og bad. Ønsker du å ta enda et skritt lenger og sette ditt helt personlige preg på leiligheten er dette naturligvis også mulig.

Lavere faste kostnader

Gode energiløsninger er bra for både miljøet og lommeboken. Vi oppfyller isolasjonskravene i den nyeste tekniske forskriften, og energibehovet er derfor normalt sett mindre. På SVA Nesodden vil boligene bygges slik at de tilfredsstiller energikarakter A, som i tillegg til å være bra for miljøet kan gi kan gi grønne lån med gode betingelser



Valg av interiørkonsept

Valget mellom interiørkonseptene «Brief», «Harmony» og «Calm» er uten ekstra kostnad på alle enheter, mens konseptet Zen (med spiler) tilbys kostnadsfritt kun på toppleilighetene, men kan også velges som tilvalg på andre konsepter. Velkommen til din fremtidige oase av stil og komfort.



Interiørkonsept «Brief»



Interiørkonsept «Harmony»



Interiørkonsept «Calm»



Interiørkonsept «Zen»







3D-illustrasjon. Avvik kan forekomme.

Salgstegninger

Vi beveger oss videre i vår utforskning av denne eiendommen, og inviterer deg til å ta en nærmere titt på de detaljerte salgstegningene. Disse illustrasjonene gir deg en dypere innsikt i de planlagte rommene og layouten til dette spennende prosjektet.

A-101 BRA-i: 71 m² – 3R	A-102 BRA-i: 47 m² – 2R	A-103 BRA-i: 39 m² – 2R
A-104 BRA-i: 57 m² – 3R	A-105 BRA-i: 97 m² – 4R	A-201 BRA-i: 70 m² – 3R
A-202 BRA-i: 60 m² – 3R	A-203 BRA-i: 39 m² – 2R	A-204 BRA-i: 57 m² – 3R
A-205 BRA-i: 97 m² – 4R	A-301 BRA-i: 70 m² – 3R	A-302 BRA-i: 60 m² – 3R
A-303 BRA-i: 39 m² – 2R	A-304 BRA-i: 57 m² – 3R	A-305 BRA-i: 97 m² – 4R
A-401 BRA-i: 98 m² – 3R	A-402 BRA-i: 115 m² – 4R	

BRA-i = Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e = Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
BRA = BRA-i + BRA-e

B-101 BRA-i: 80 m ² – 3R	B-102 BRA-i: 49 m ² – 2R	B-103 BRA-i: 86 m ² – 4R
B-104 BRA-i: 97 m ² – 4R	B-201 BRA-i: 91 m ² – 4R	B-202 BRA-i: 49 m ² – 2R
B-203 BRA-i: 86 m ² – 4R	B-204 BRA-i: 97 m ² – 4R	B-301 BRA-i: 91 m ² – 4R
B-302 BRA-i: 49 m ² – 2R	B-303 BRA-i: 86 m ² – 4R	B-304 BRA-i: 97 m ² – 4R
B-401 BRA-i: 91 m ² – 3R	B-402 BRA-i: 118 m ² – 4R	

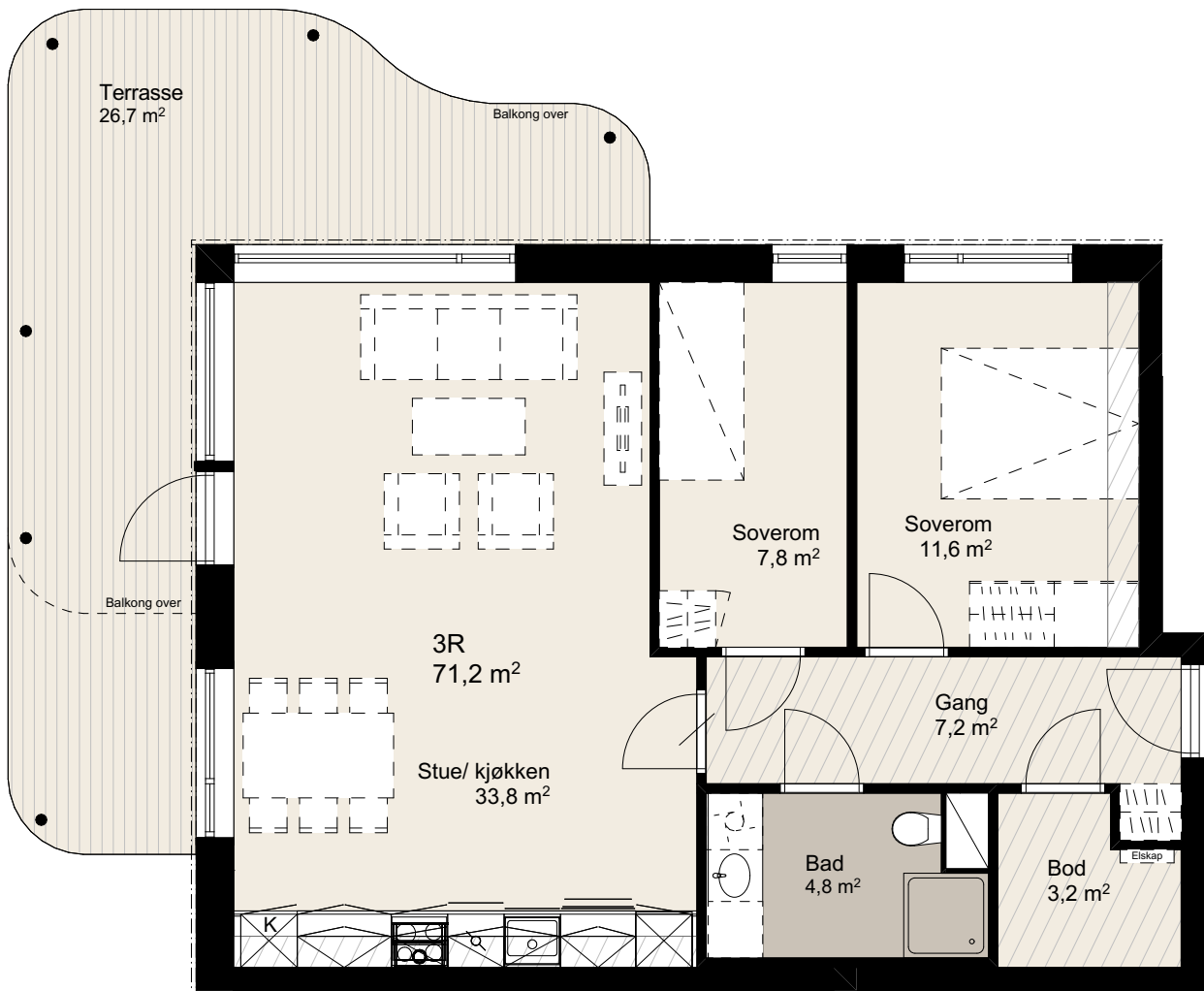
BRA-i = Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e = Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
BRA = BRA-i + BRA-e

C-101 BRA-i: 80 m ² – 3R	C-102 BRA-i: 64 m ² – 3R	C-103 BRA-i: 90 m ² – 4R
C-104 BRA-i: 97 m ² – 4R	C-201 BRA-i: 91 m ² – 4R	C-202 BRA-i: 64 m ² – 3R
C-203 BRA-i: 90 m ² – 4R	C-204 BRA-i: 97 m ² – 4R	C-301 BRA-i: 91 m ² – 4R
C-302 BRA-i: 64 m ² – 3R	C-303 BRA-i: 90 m ² – 4R	C-304 BRA-i: 97 m ² – 4R
C-401 BRA-i: 96 m ² – 3R	C-402 BRA-i: 128 m ² – 4R	

BRA-i = Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e = Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
BRA = BRA-i + BRA-e

Leilighet A-101

Type:	3-roms
Bygg:	Hus A
Etasje:	Plan 1
BRA-i:	71 m ²
BRA-c:	≥5 m ²
BRA:	76 m ²
Uterom:	26 m ²



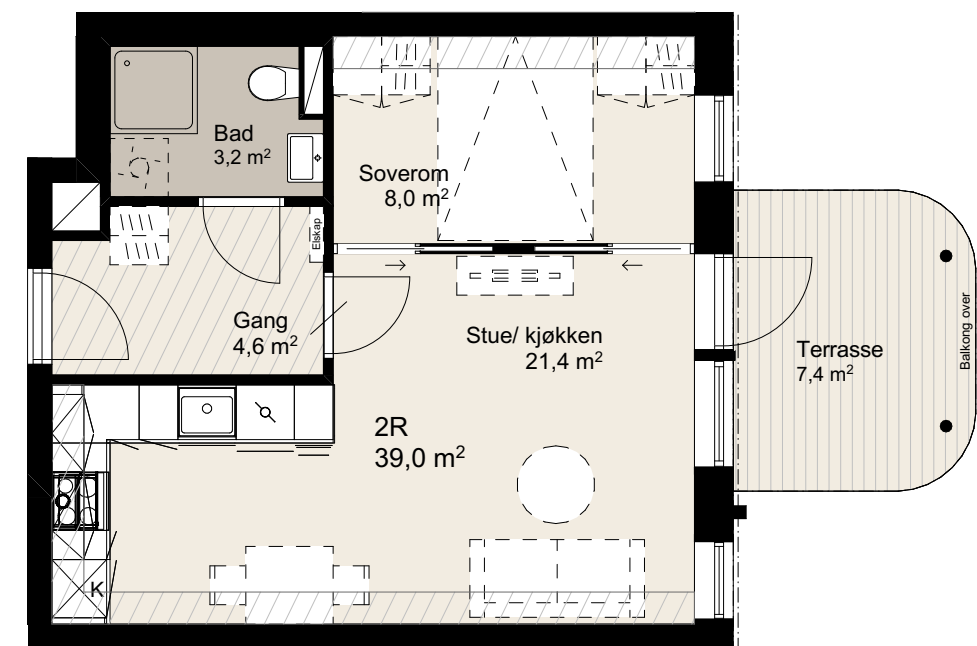
Leilighet A-102

Type:	2-roms
Bygg:	Hus A
Etasje:	Plan 1
BRA-i:	47 m ²
BRA-c:	≥2,5 m ²
BRA:	49,5 m ²
Uterom:	14 m ²



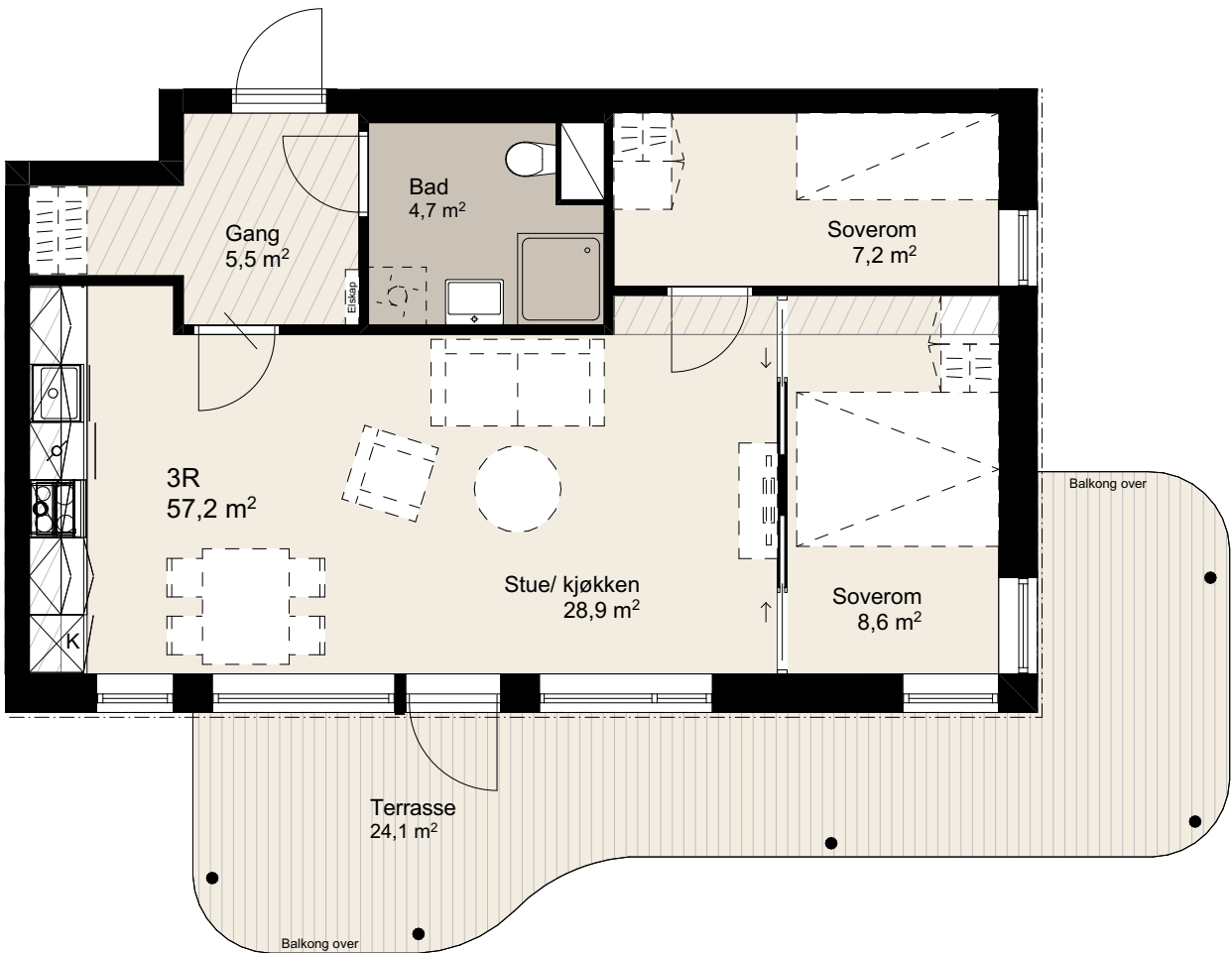
Leilighet A-103

Type:	2-roms
Bygg:	Hus A
Etasje:	Plan 1
BRA-i:	39 m ²
BRA-c:	≥2,5 m ²
BRA:	41,5 m ²
Uterom:	7 m ²



Leilighet A-104

Type:	3-roms
Bygg:	Hus A
Etasje:	Plan 1
BRA-i:	57 m ²
BRA-c:	≥5 m ²
BRA:	62 m ²
Uterom:	24 m ²



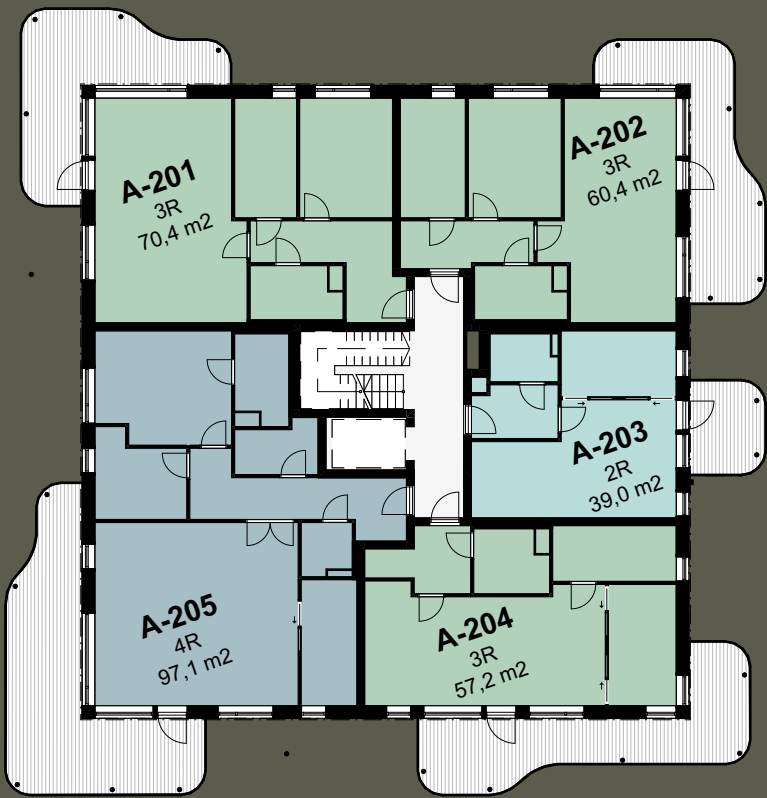
Leilighet A-105

Type:	4-roms
Bygg:	Hus A
Etasje:	Plan 1
BRA-i:	97 m ²
BRA-c:	≥5 m ²
BRA:	102 m ²
Uterom:	36 m ²



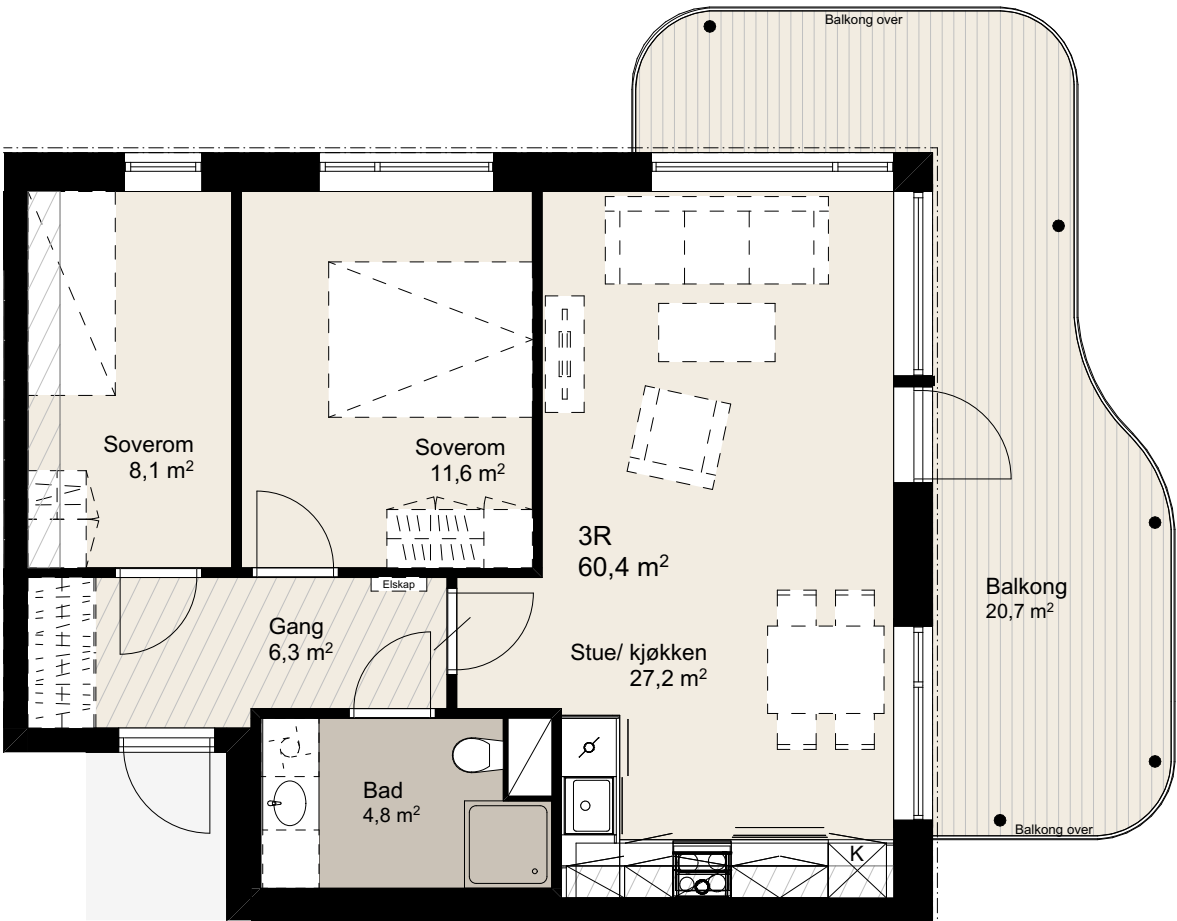
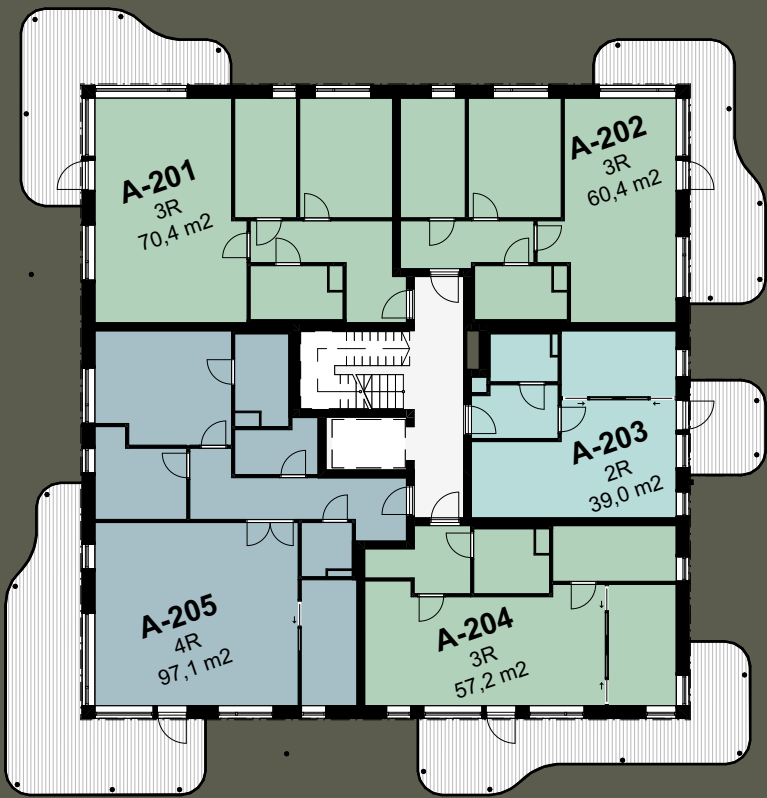
Leilighet A-201

Type:	3-roms
Bygg:	Hus A
Etasje:	Plan 2
BRA-i:	70 m ²
BRA-c:	≥5 m ²
BRA:	75 m ²
Uterom:	21 m ²



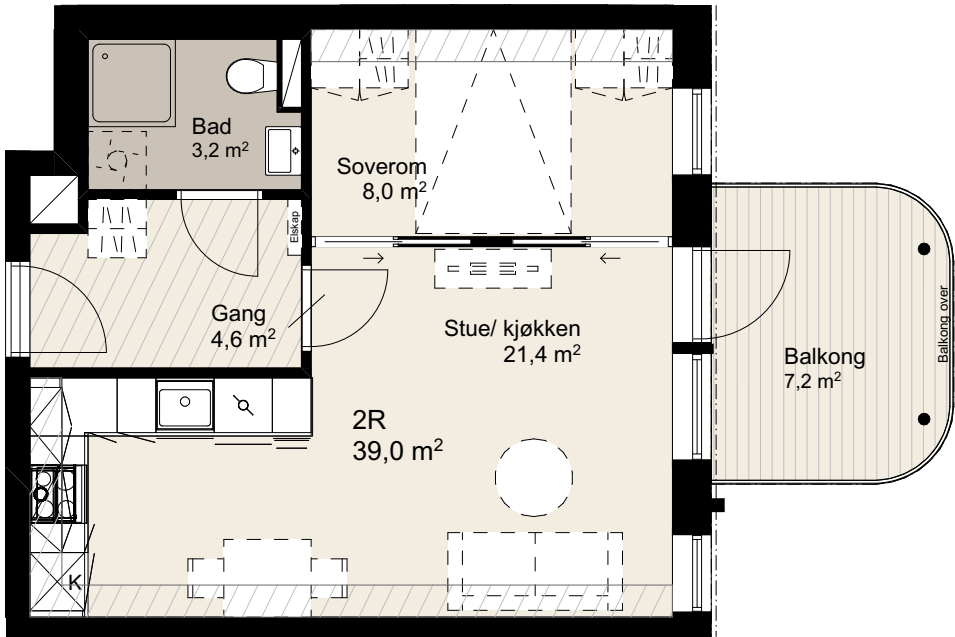
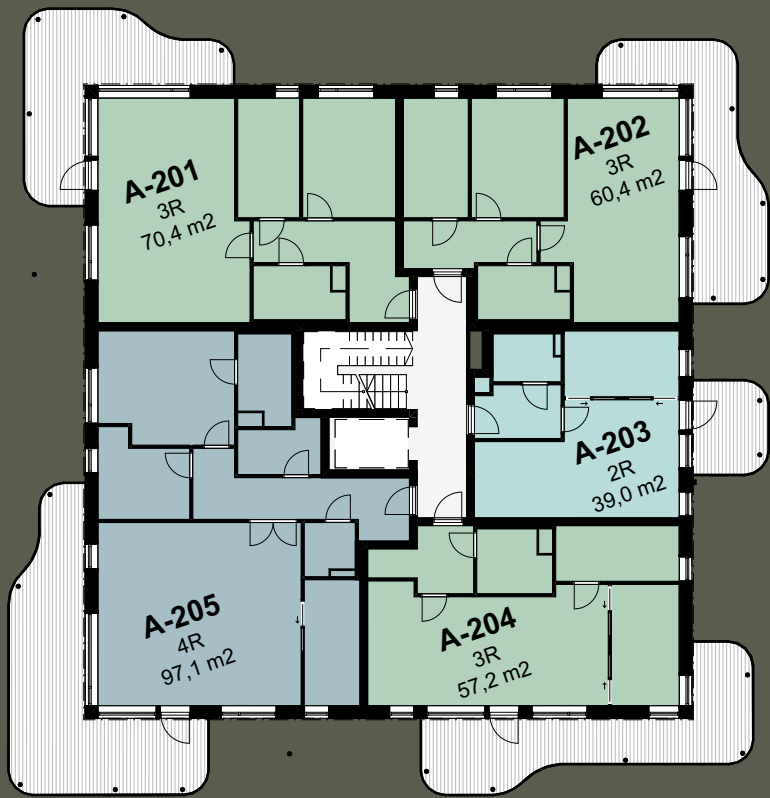
Leilighet A-202

Type:	3-roms
Bygg:	Hus A
Etasje:	Plan 2
BRA-i:	60 m ²
BRA-c:	≥5 m ²
BRA:	65 m ²
Uterom:	20 m ²



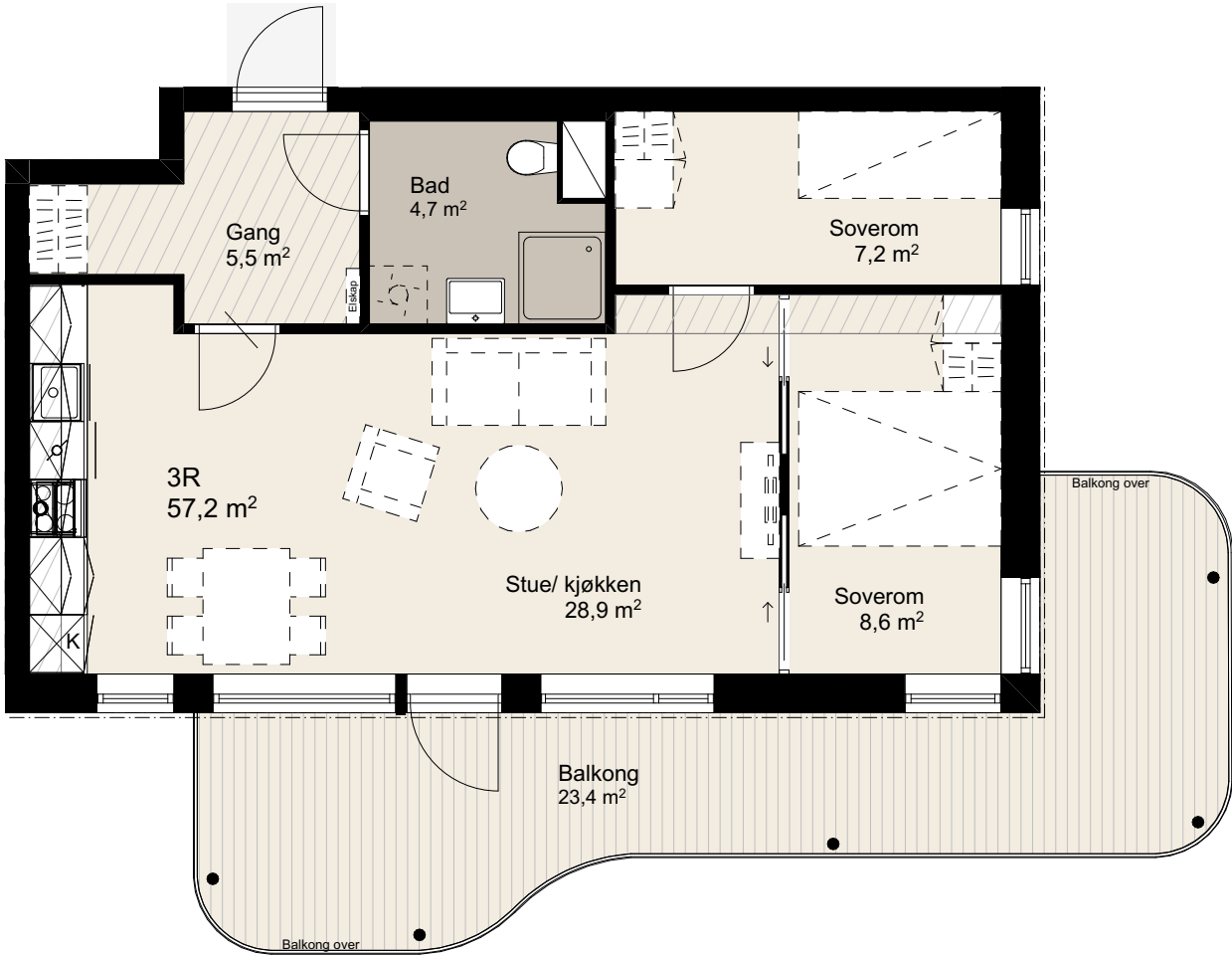
Leilighet A-203

Type:	2-roms
Bygg:	Hus A
Etasje:	Plan 2
BRA-i:	39 m ²
BRA-e:	≥2,5 m ²
BRA:	41,5 m ²
Uterom:	7 m ²



Leilighet A-204

Type:	3-roms
Bygg:	Hus A
Etasje:	Plan 2
BRA-i:	57 m ²
BRA-c:	≥5 m ²
BRA:	62 m ²
Uterom:	23 m ²



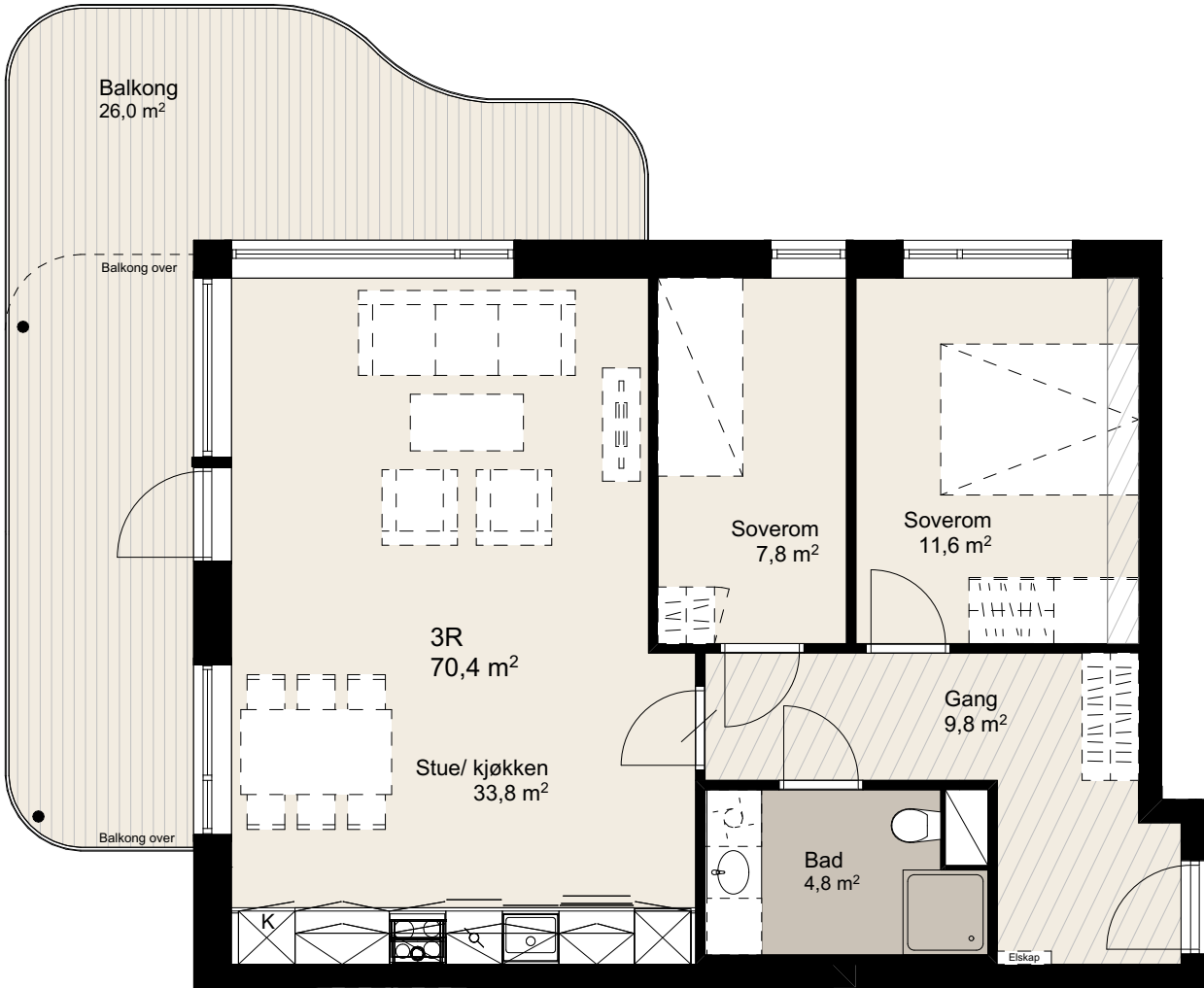
Leilighet A-205

Type:	4-roms
Bygg:	Hus A
Etasje:	Plan 2
BRA-i:	97 m ²
BRA-c:	≥5 m ²
BRA:	102 m ²
Uterom:	31 m ²



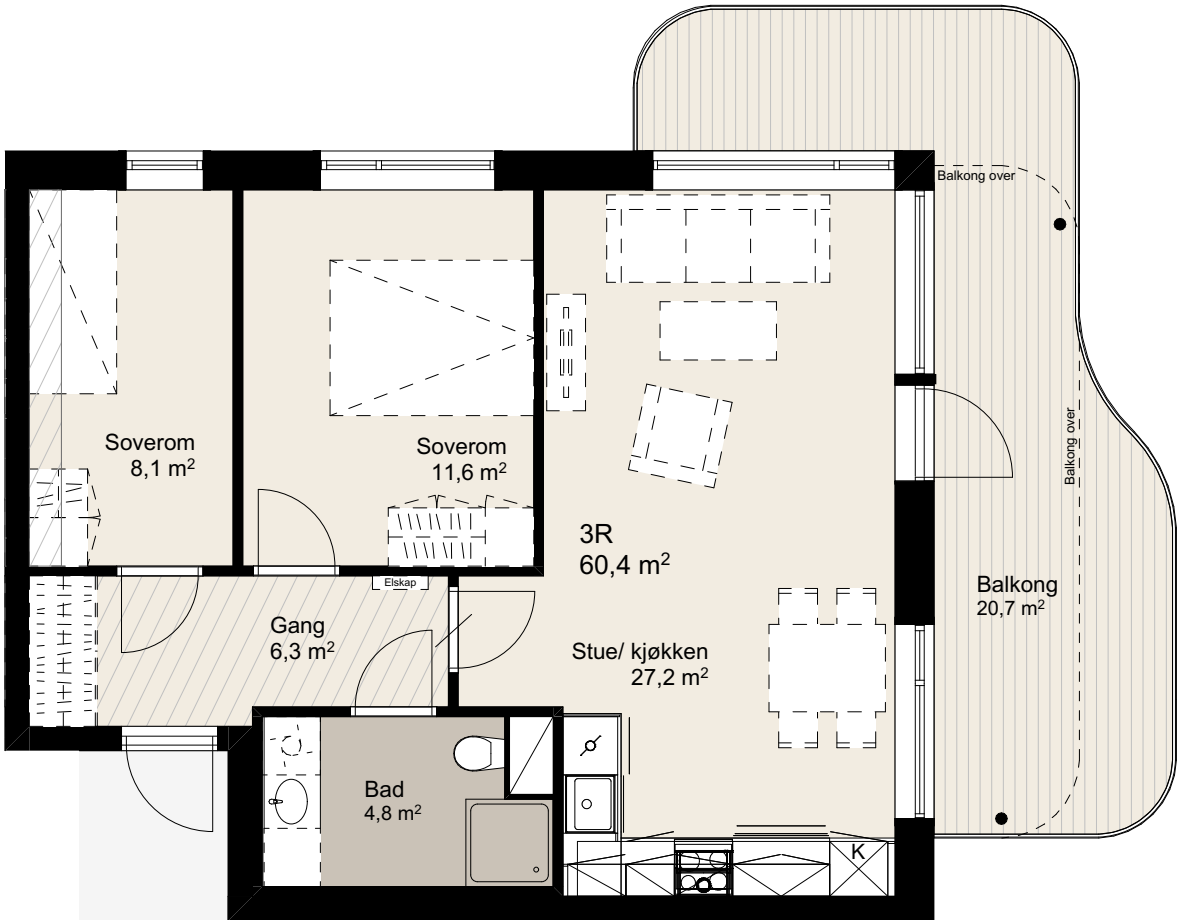
Leilighet A-301

Type:	3-roms
Bygg:	Hus A
Etasje:	Plan 3
BRA-i:	70 m ²
BRA-c:	≥5 m ²
BRA:	75 m ²
Uterom:	26 m ²



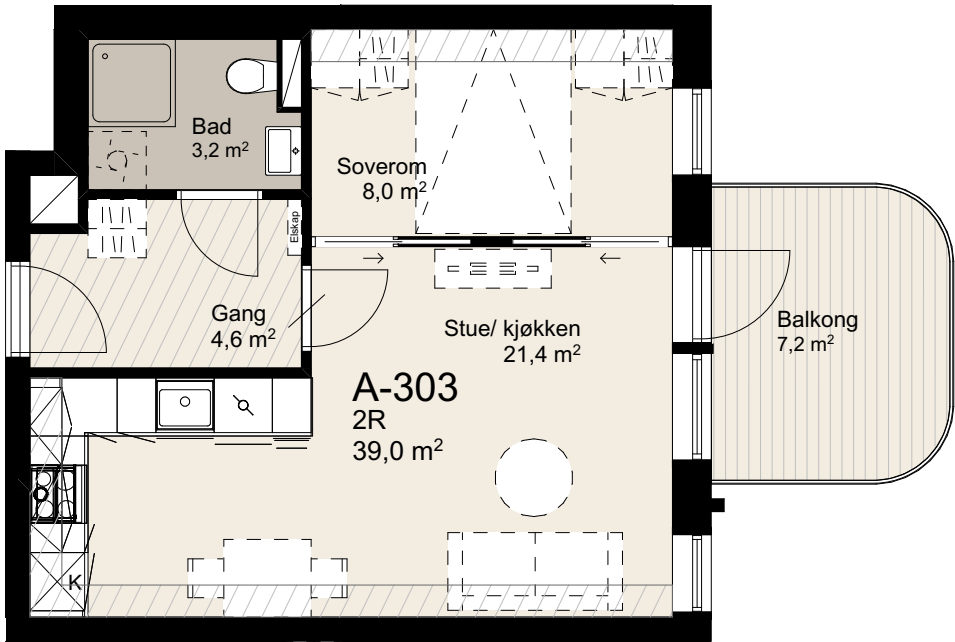
Leilighet A-302

Type:	3-roms
Bygg:	Hus A
Etasje:	Plan 3
BRA-i:	60 m ²
BRA-c:	≥5 m ²
BRA:	65 m ²
Uterom:	20 m ²



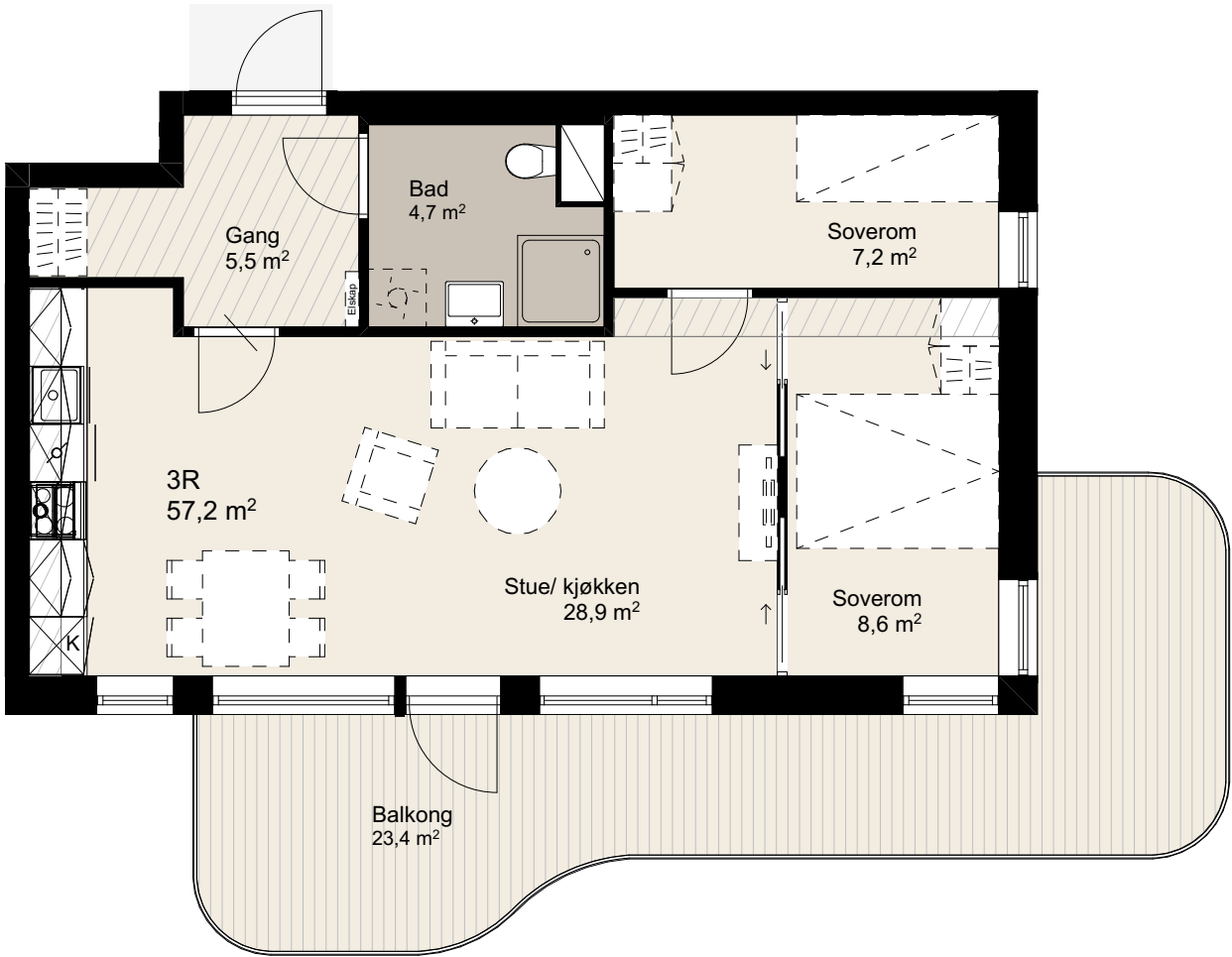
Leilighet A-303

Type:	2-roms
Bygg:	Hus A
Etasje:	Plan 3
BRA-i:	39 m ²
BRA-e:	≥2,5 m ²
BRA:	41,5 m ²
Uterom:	7 m ²



Leilighet A-304

Type: 3-roms
Bygg: Hus A
Etasje: Plan 3
BRA-i: 57 m²
BRA-c: ≥5 m²
BRA: 62 m²
Uterom: 23 m²



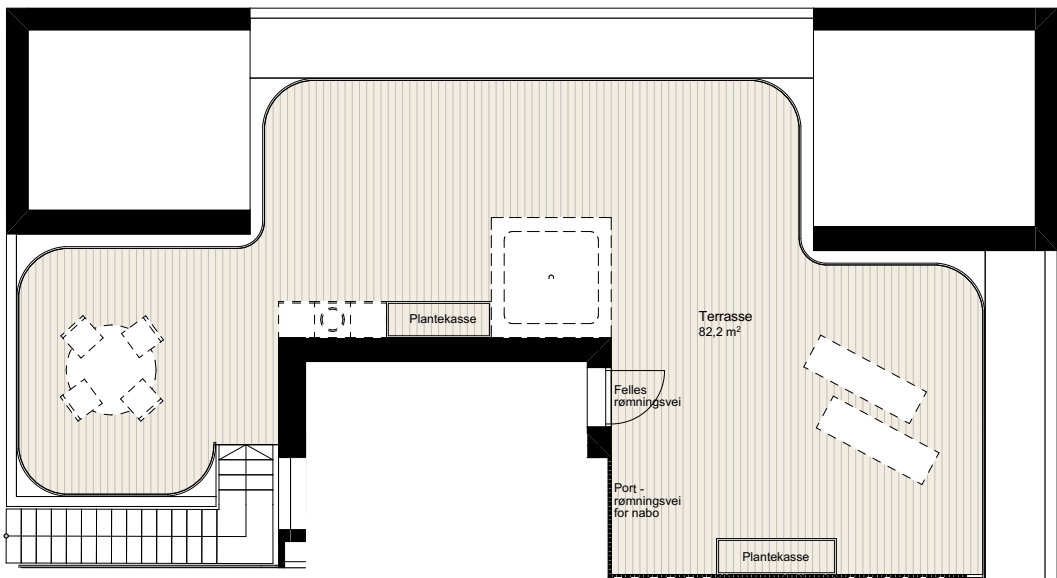
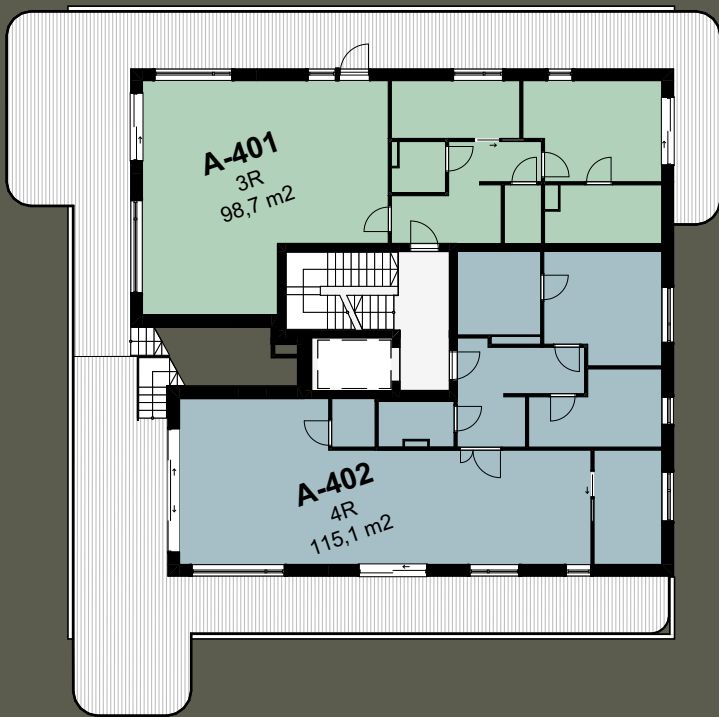
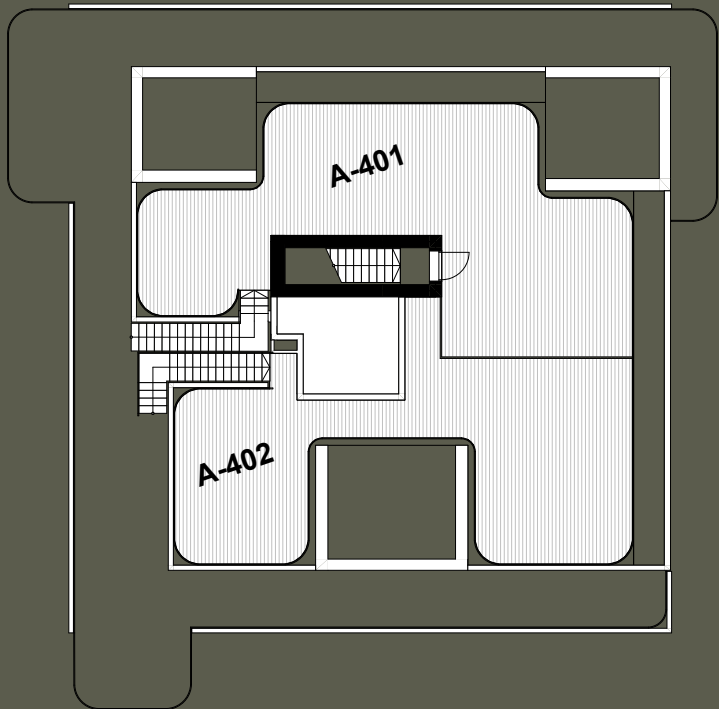
Leilighet A-305

Type: 4-roms
Bygg: Hus A
Etasje: Plan 3
BRA-i: 97 m²
BRA-c: ≥5 m²
BRA: 102 m²
Uterom: 35 m²

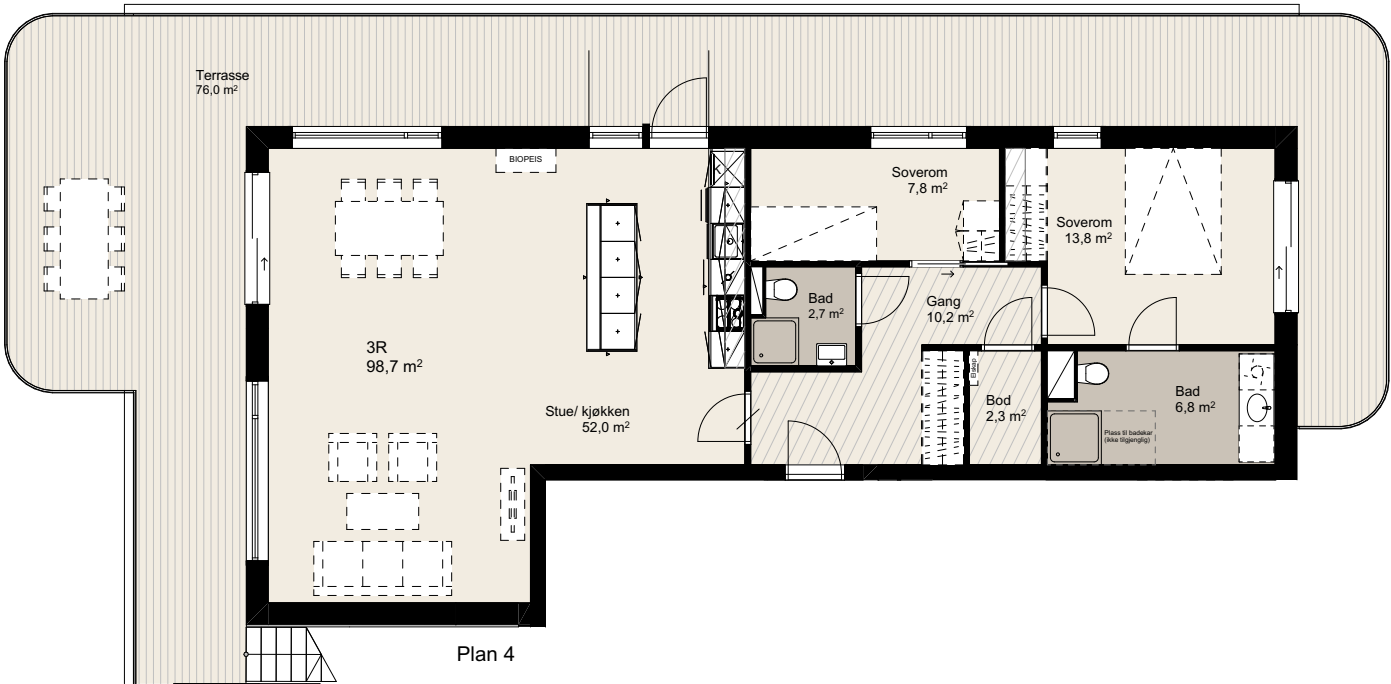


Leilighet A-401

Type:	3-roms
Bygg:	Hus A
Etasje:	Plan 4 + 5
BRA-i:	98 m ²
BRA-c:	≥5 m ²
BRA:	103 m ²
Uterom:	76 + 82 m ²



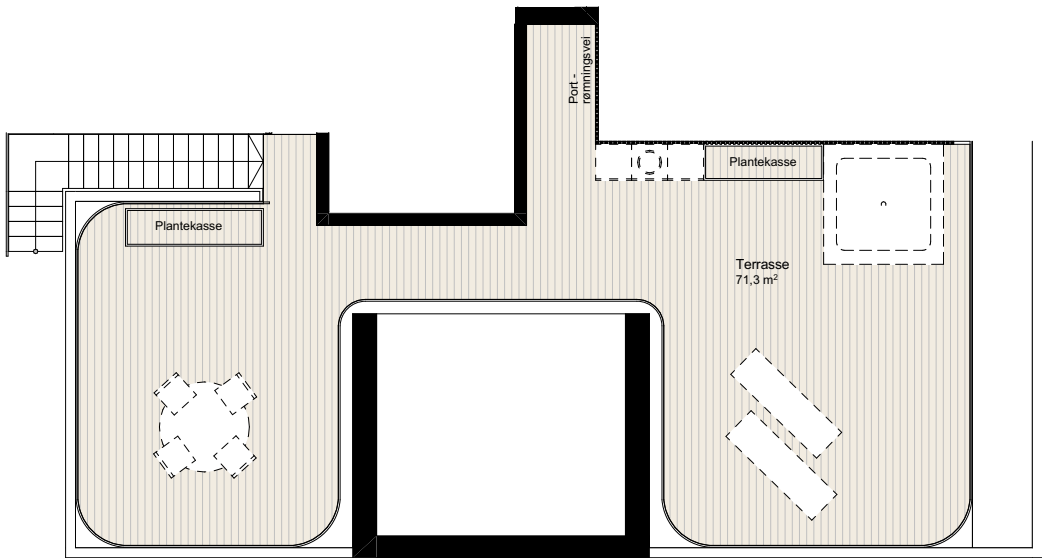
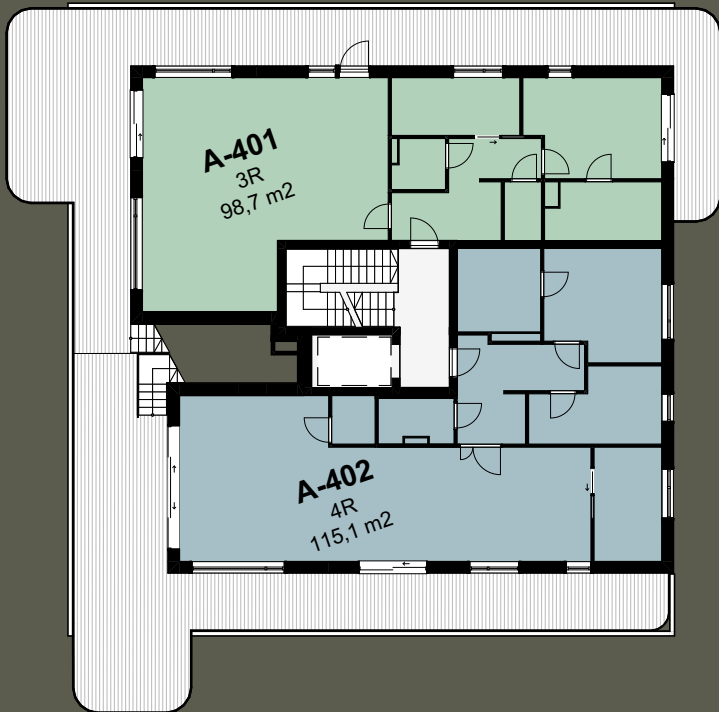
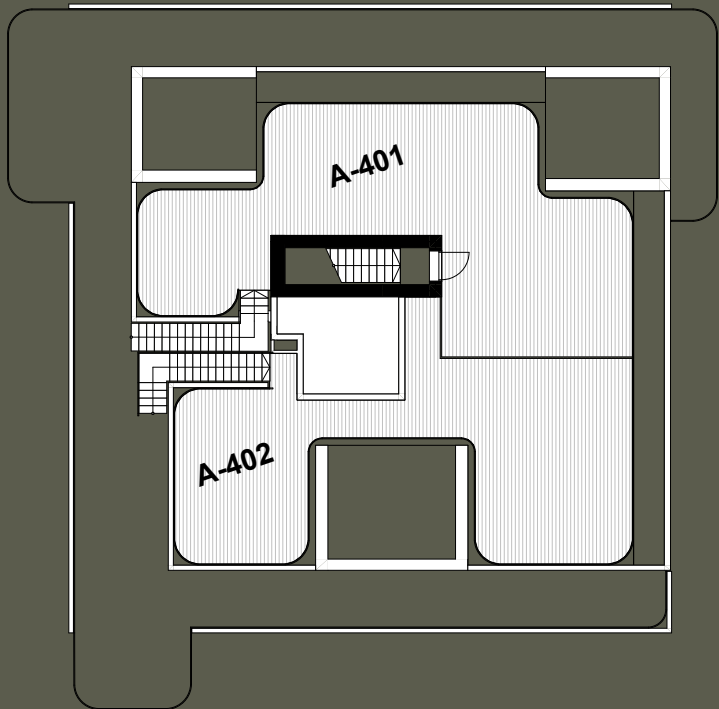
Takterrasse/ plan 5



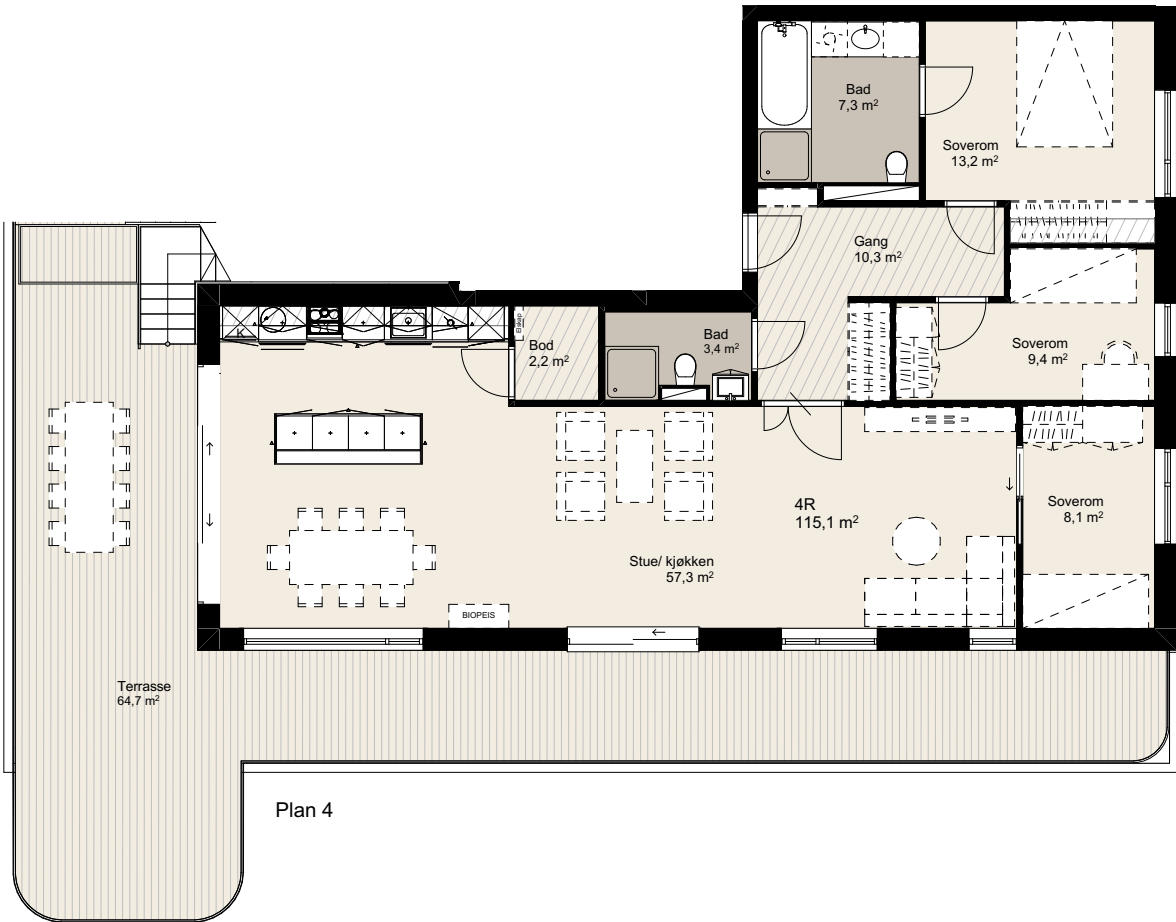
Plan 4

Leilighet A-402

- Type: 4-roms
- Bygg: Hus A
- Etasje: Plan 4 + 5
- BRA-i: 115 m²
- BRA-c: ≥5 m²
- BRA: 120 m²
- Uterom: 64 + 71 m²



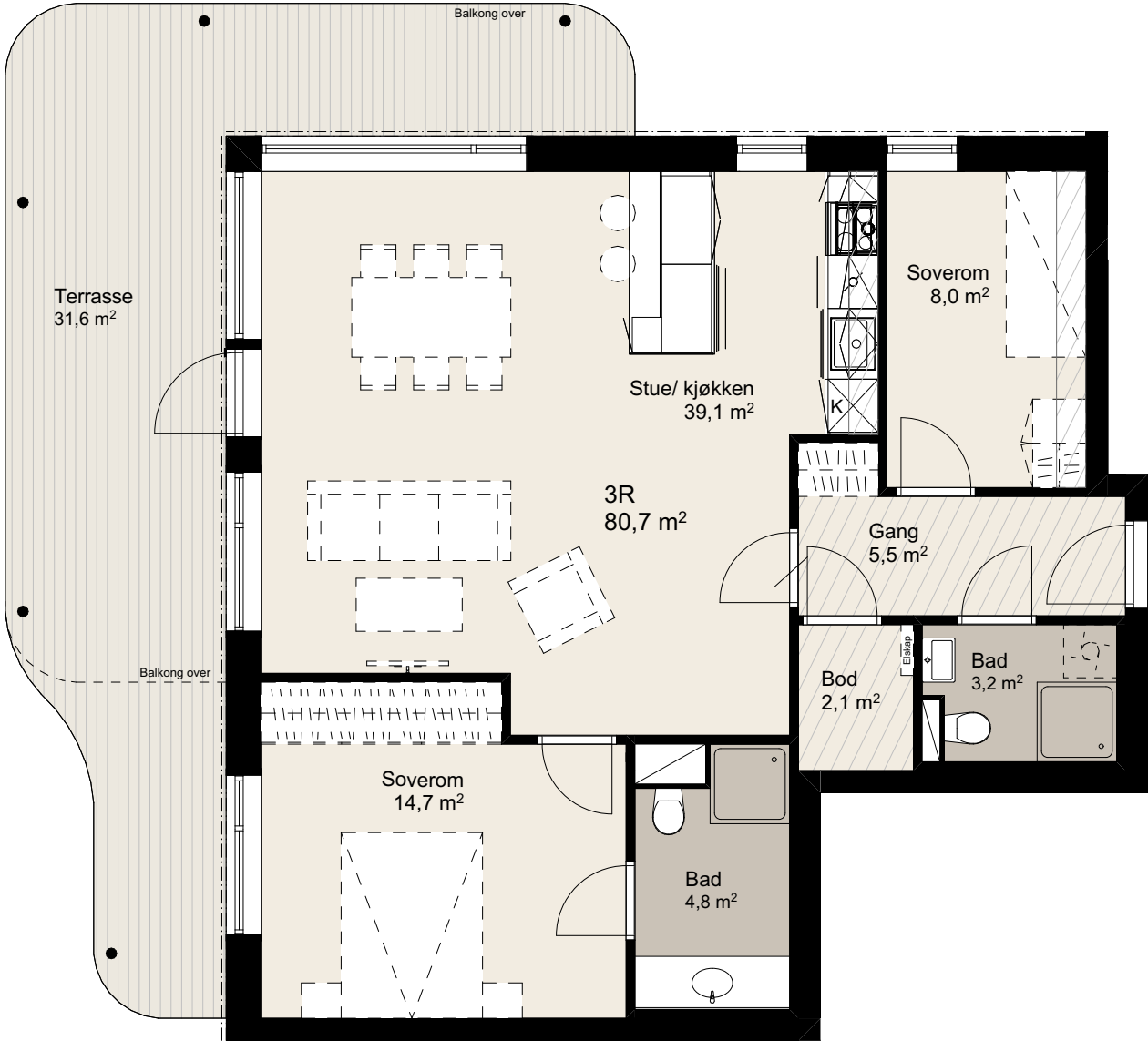
Takterrasse/ plan 5



Plan 4

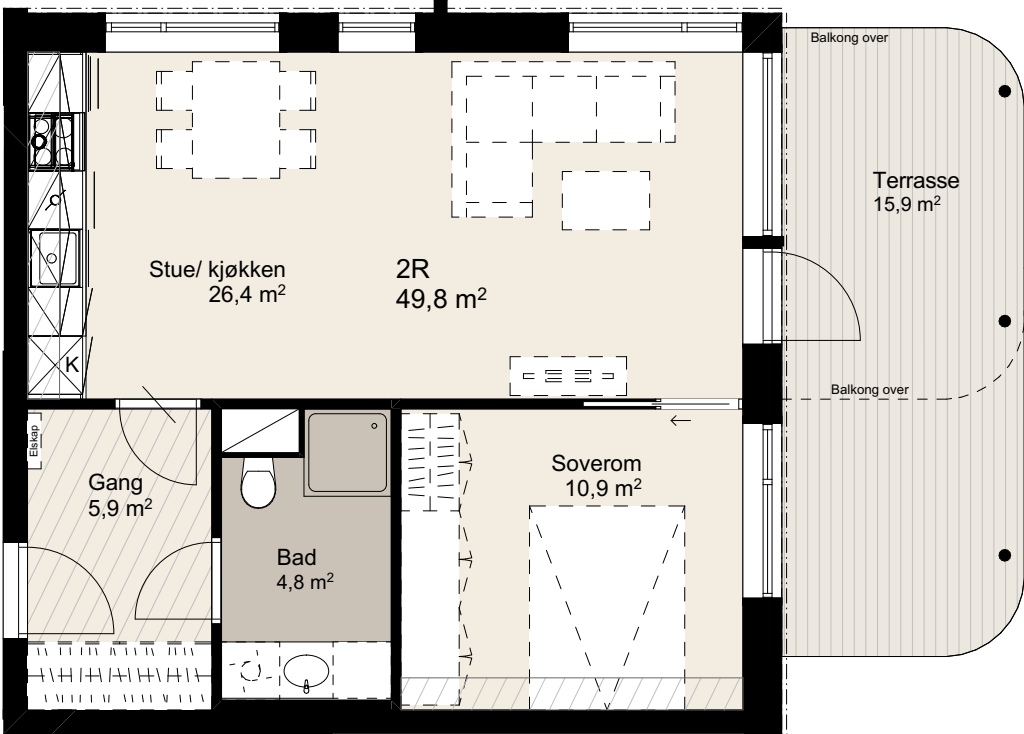
Leilighet B-101

Type:	3-roms
Bygg:	Hus B
Etasje:	Plan 1
BRA-i:	80 m ²
BRA-c:	≥5 m ²
BRA:	85 m ²
Uterom:	31 m ²



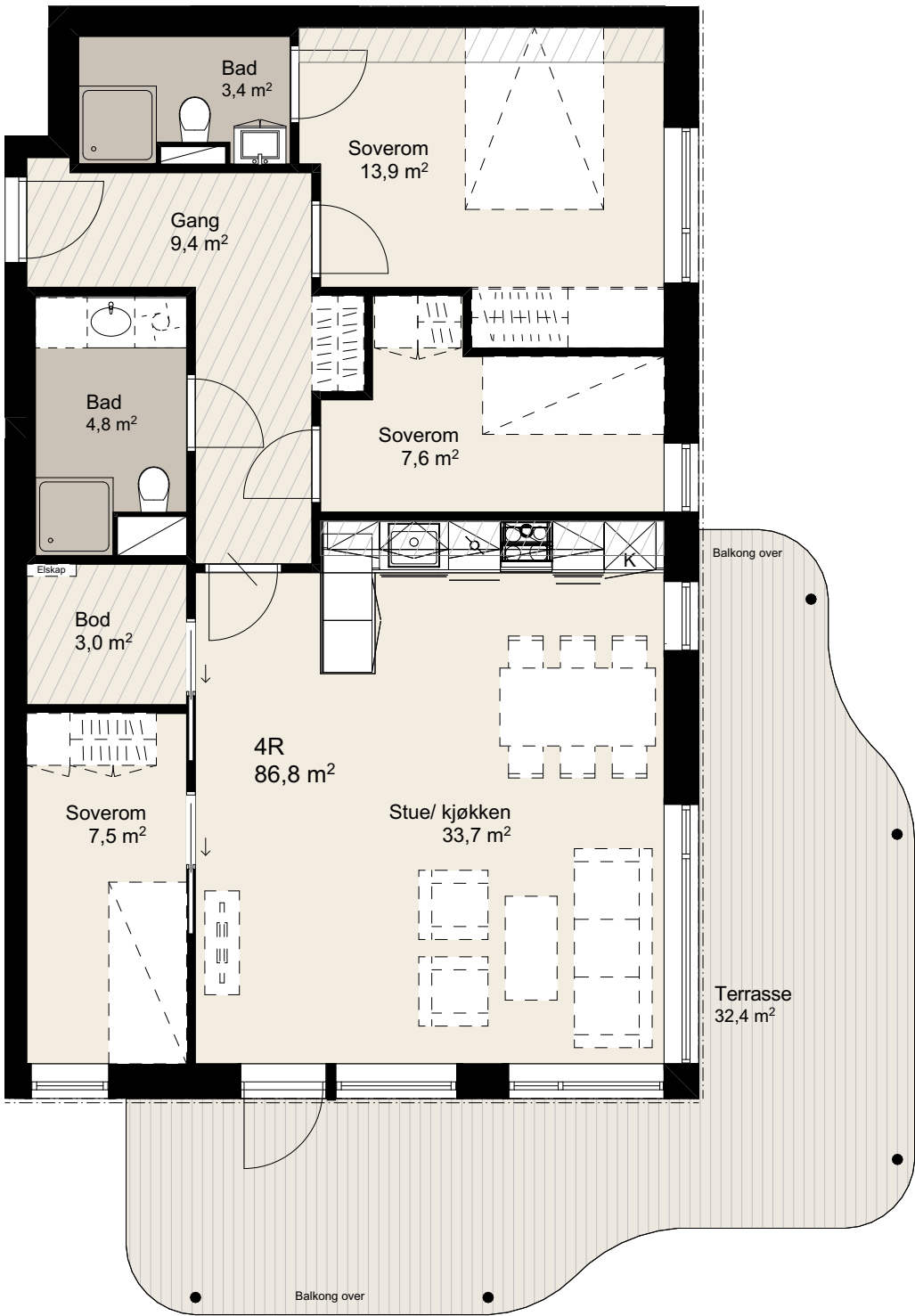
Leilighet B-102

Type: 2-roms
Bygg: Hus B
Etasje: Plan 1
BRA-i: 49 m²
BRA-c: ≥2,5 m²
BRA: 51,5 m²
Uterom: 15 m²



Leilighet B-103

Type: 4-roms
Bygg: Hus B
Etasje: Plan 1
BRA-i: 86 m²
BRA-c: ≥5 m²
BRA: 91 m²
Uterom: 32 m²



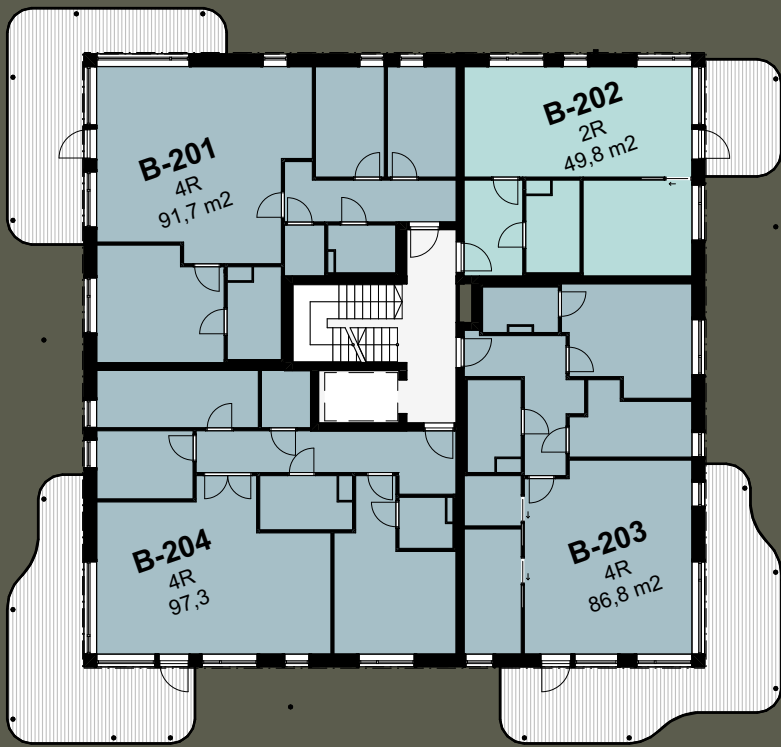
Leilighet B-104

Type: 4-roms
Bygg: Hus B
Etasje: Plan 1
BRA-i: 97 m²
BRA-c: ≥5 m²
BRA: 102 m²
Uterom: 33 m²



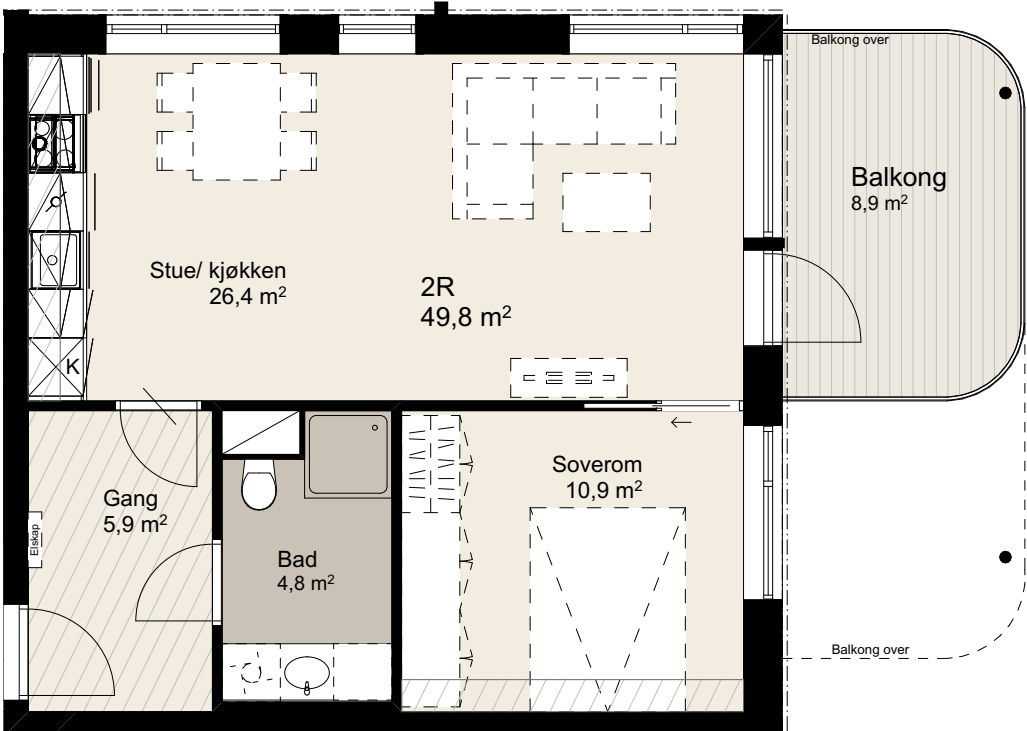
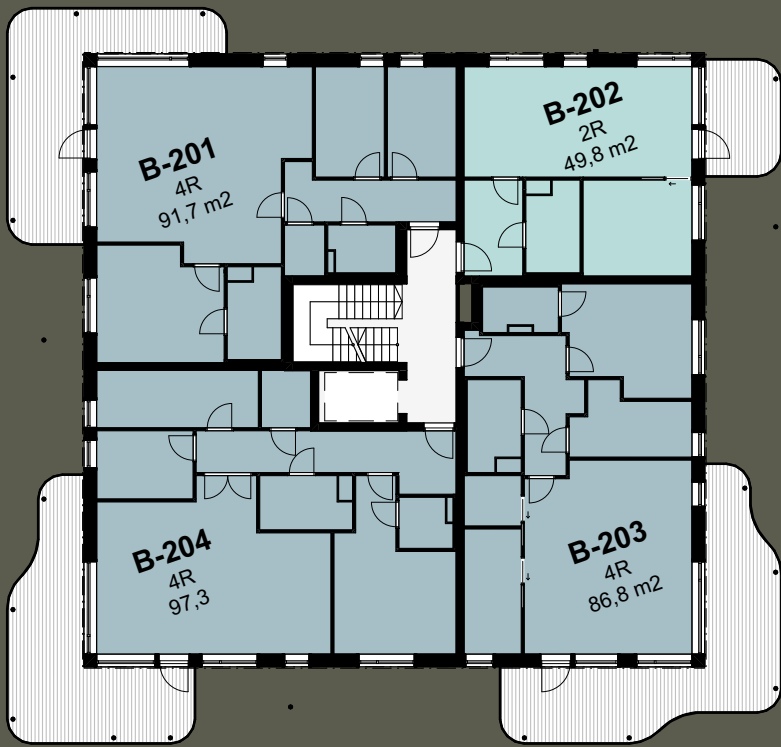
Leilighet B-201

Type:	4-roms
Bygg:	Hus B
Etasje:	Plan 2
BRA-i:	91 m ²
BRA-c:	≥5 m ²
BRA:	96 m ²
Uterom:	25 m ²



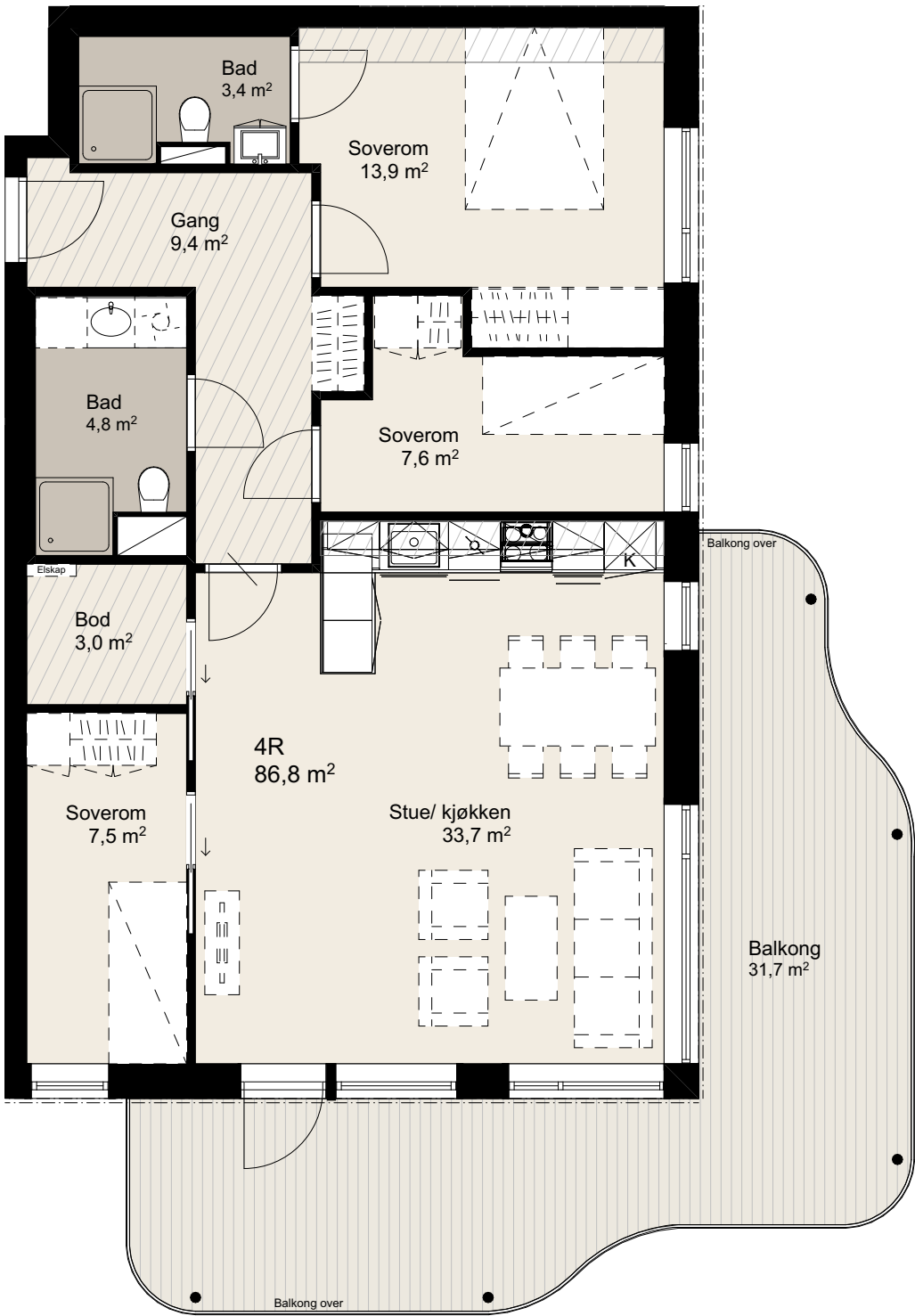
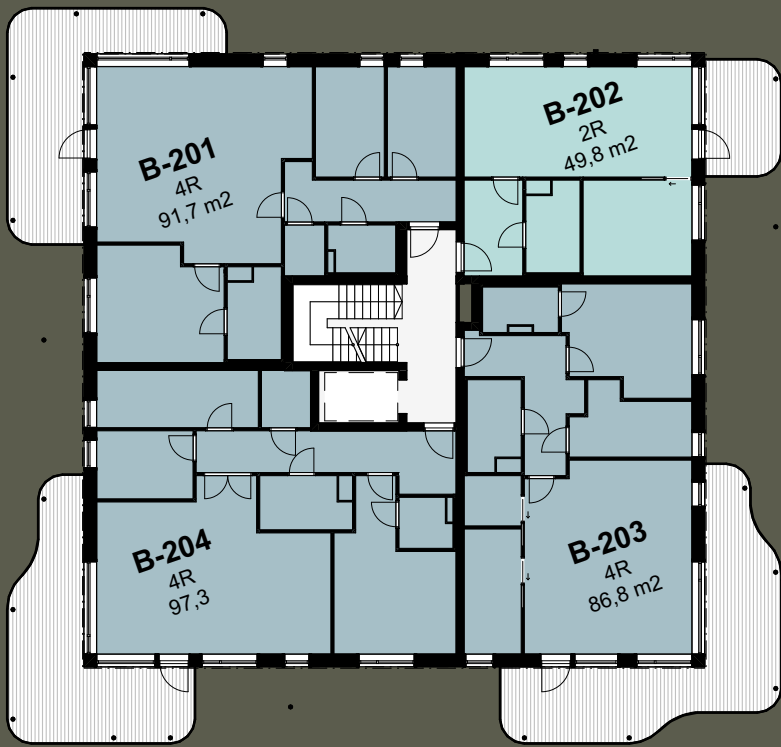
Leilighet B-202

Type:	2-roms
Bygg:	Hus B
Etasje:	Plan 2
BRA-i:	49 m ²
BRA-c:	≥2,5 m ²
BRA:	51,5 m ²
Uterom:	8 m ²



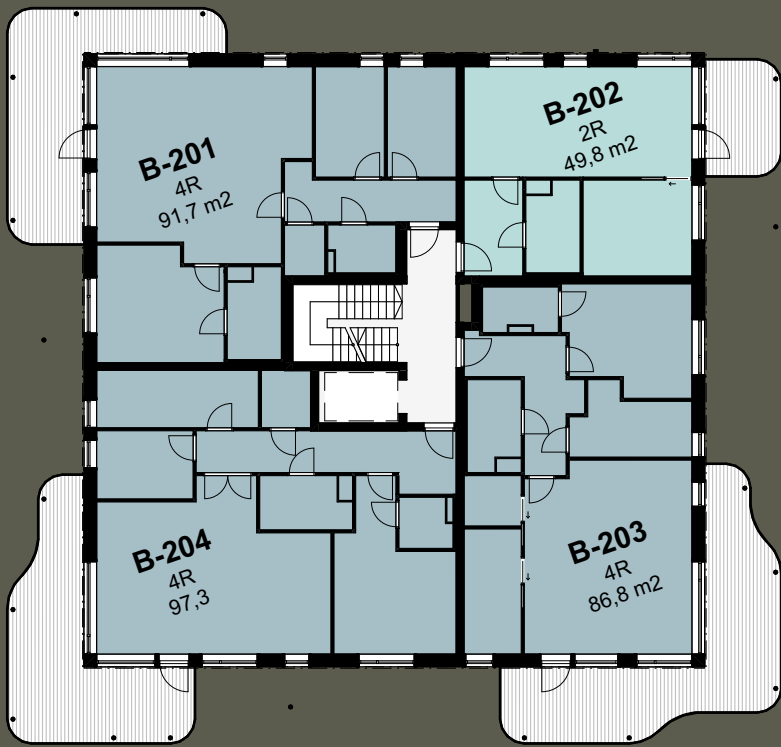
Leilighet B-203

Type:	4-roms
Bygg:	Hus B
Etasje:	Plan 2
BRA-i:	86 m ²
BRA-c:	≥5 m ²
BRA:	91 m ²
Uterom:	31 m ²



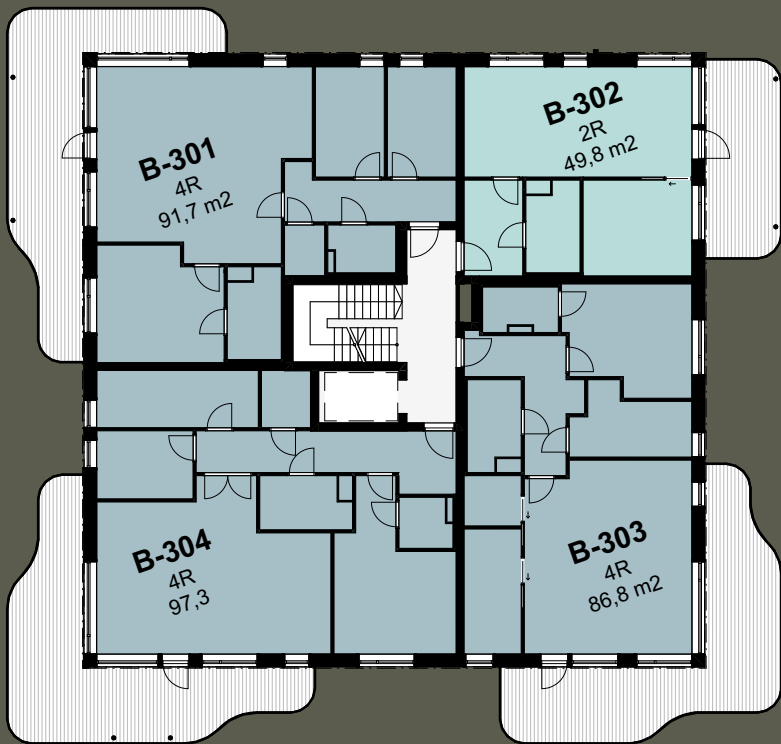
Leilighet B-204

Type:	4-roms
Bygg:	Hus B
Etasje:	Plan 2
BRA-i:	97 m ²
BRA-c:	≥5 m ²
BRA:	102 m ²
Uterom:	26 m ²



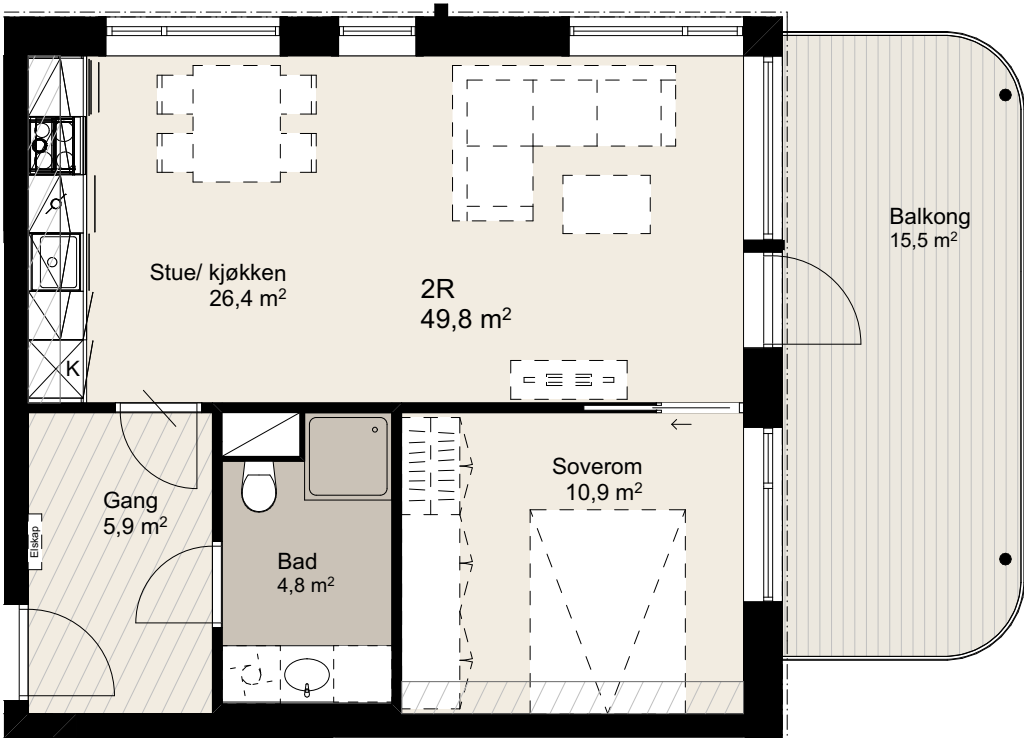
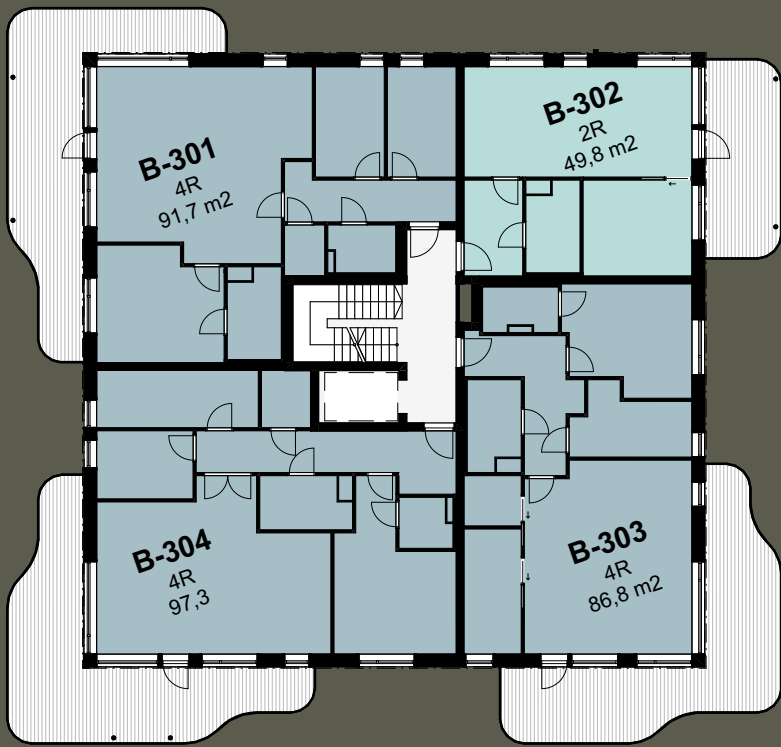
Leilighet B-301

Type:	4-roms
Bygg:	Hus B
Etasje:	Plan 3
BRA-i:	91 m ²
BRA-c:	≥5 m ²
BRA:	96 m ²
Uterom:	30 m ²



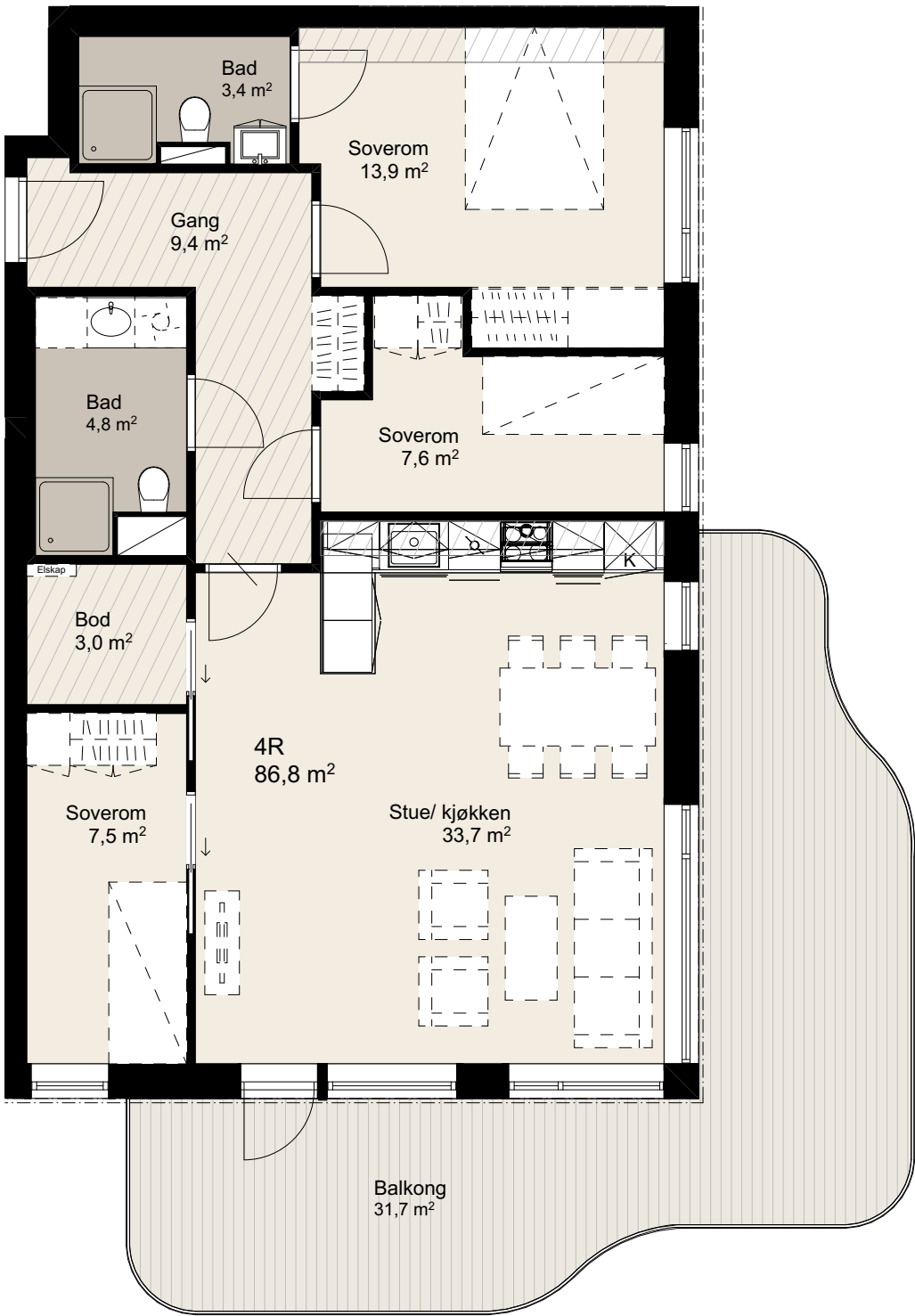
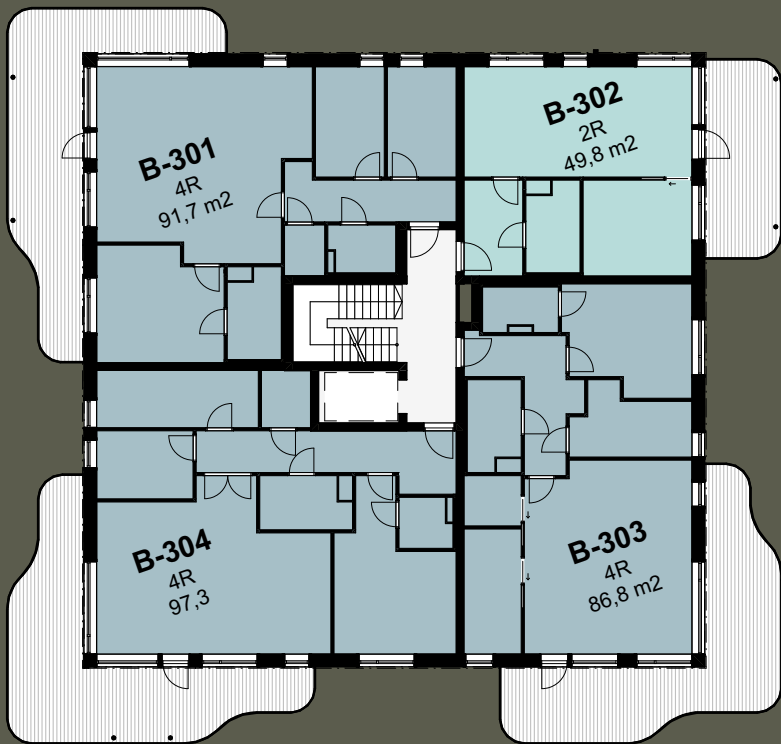
Leilighet B-302

- Type: 2-roms
- Bygg: Hus B
- Etasje: Plan 3
- BRA-i: 49 m²
- BRA-c: ≥2,5 m²
- BRA: 51,5 m²
- Uterom: 15 m²



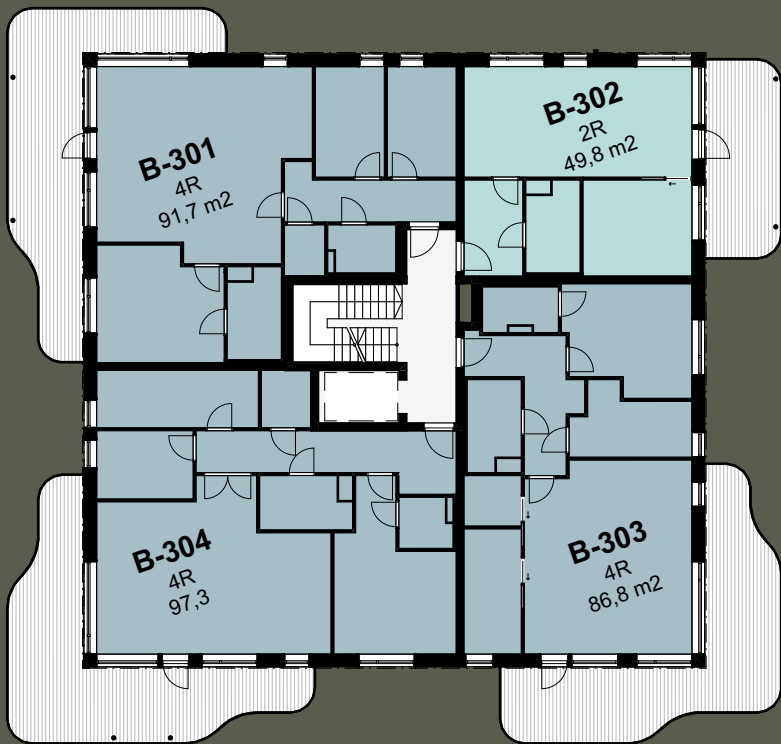
Leilighet B-303

Type:	4-roms
Bygg:	Hus B
Etasje:	Plan 3
BRA-i:	86 m ²
BRA-c:	≥5 m ²
BRA:	91 m ²
Uterom:	31 m ²



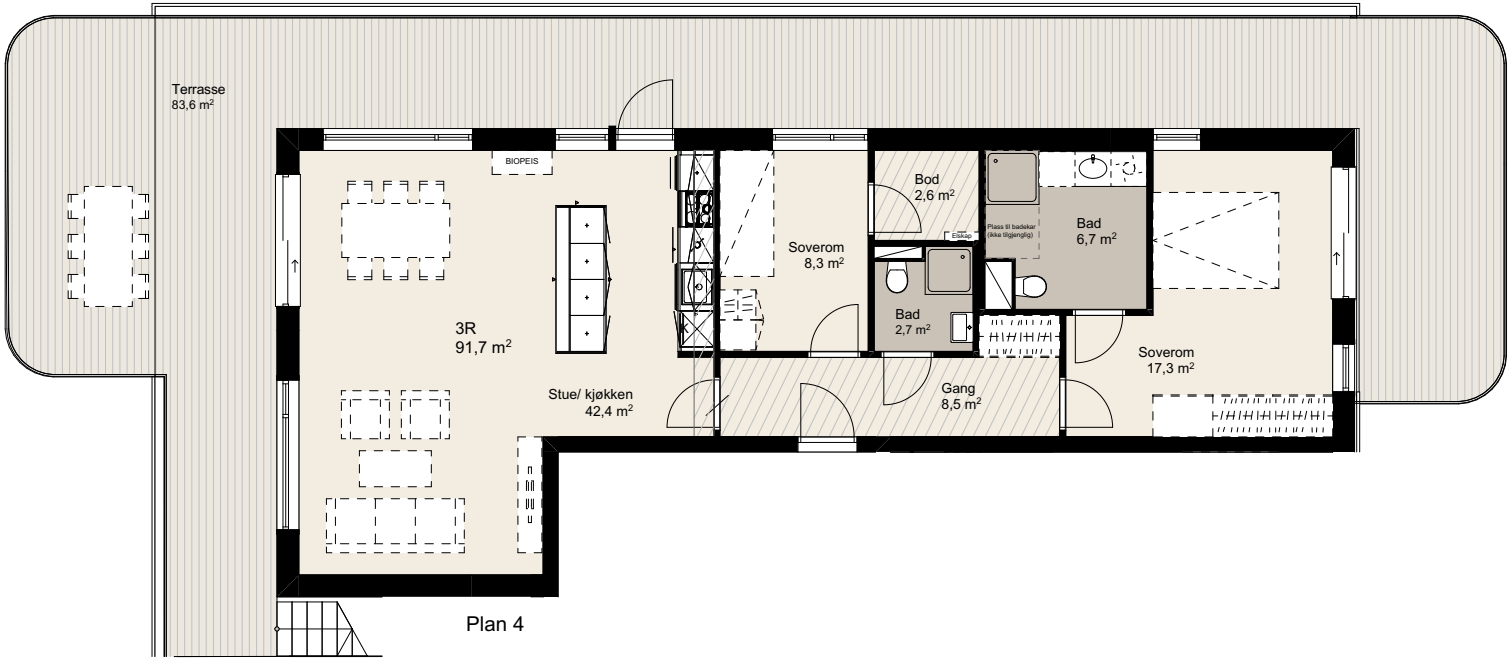
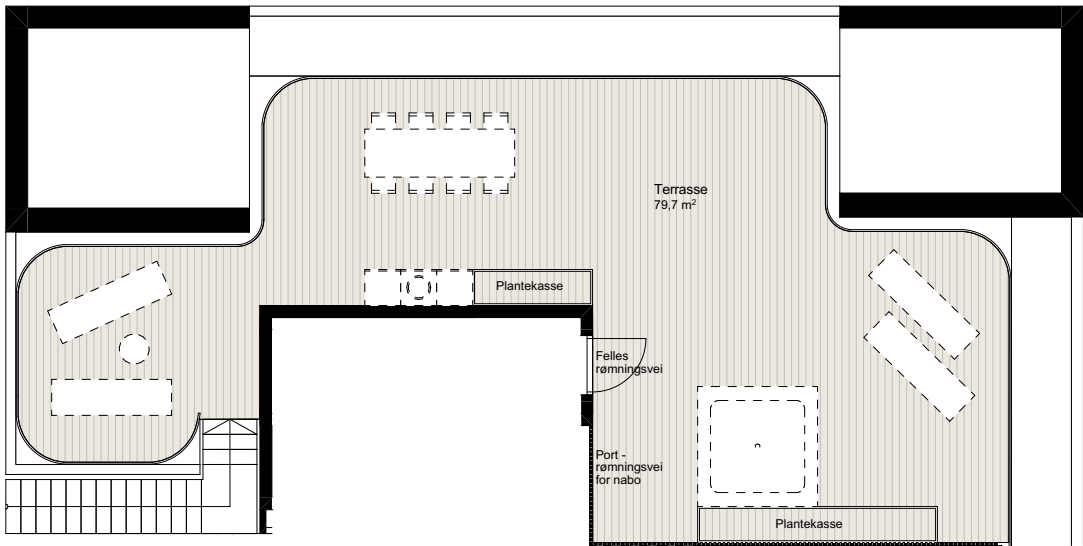
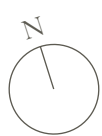
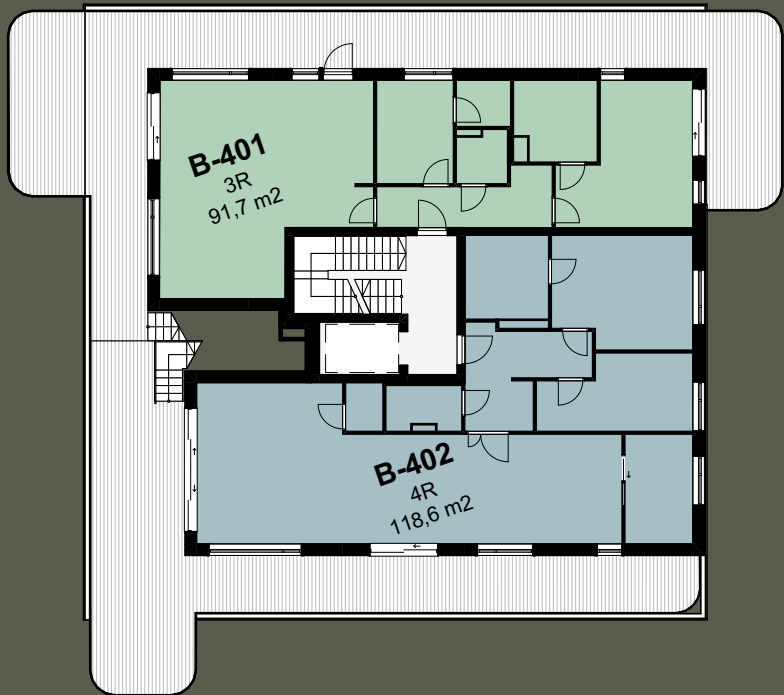
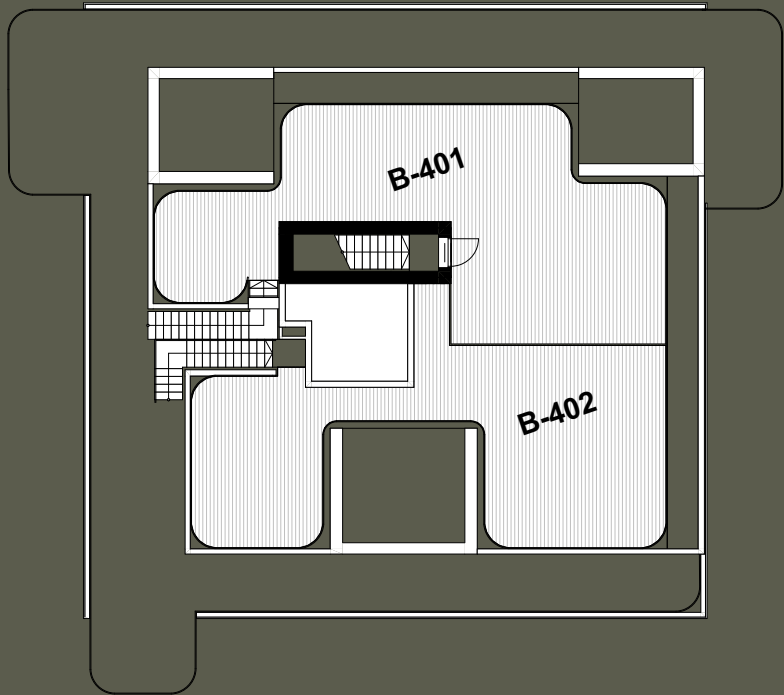
Leilighet B-304

Type: 4-roms
Bygg: Hus B
Etasje: Plan 3
BRA-i: 97 m²
BRA-c: ≥5 m²
BRA: 102 m²
Uterom: 32 m²



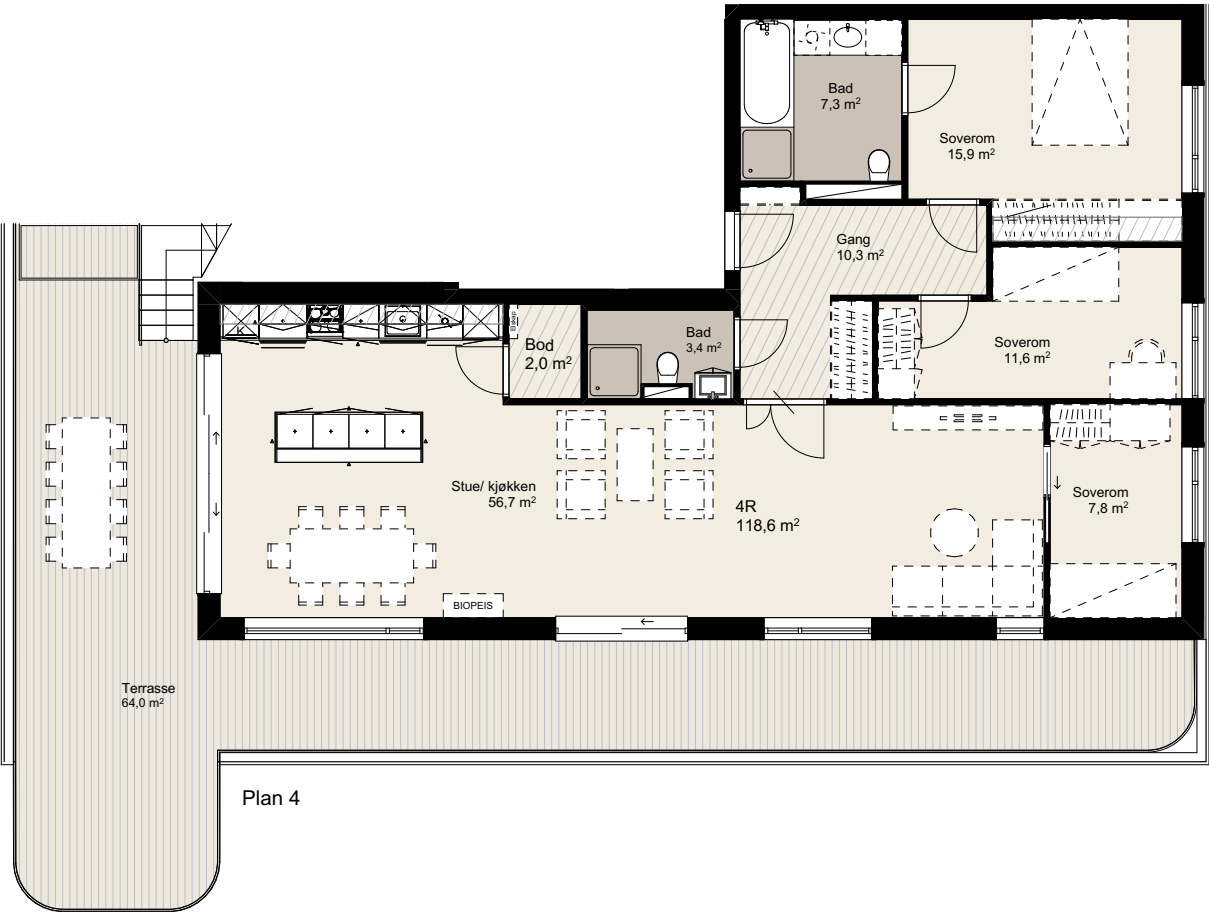
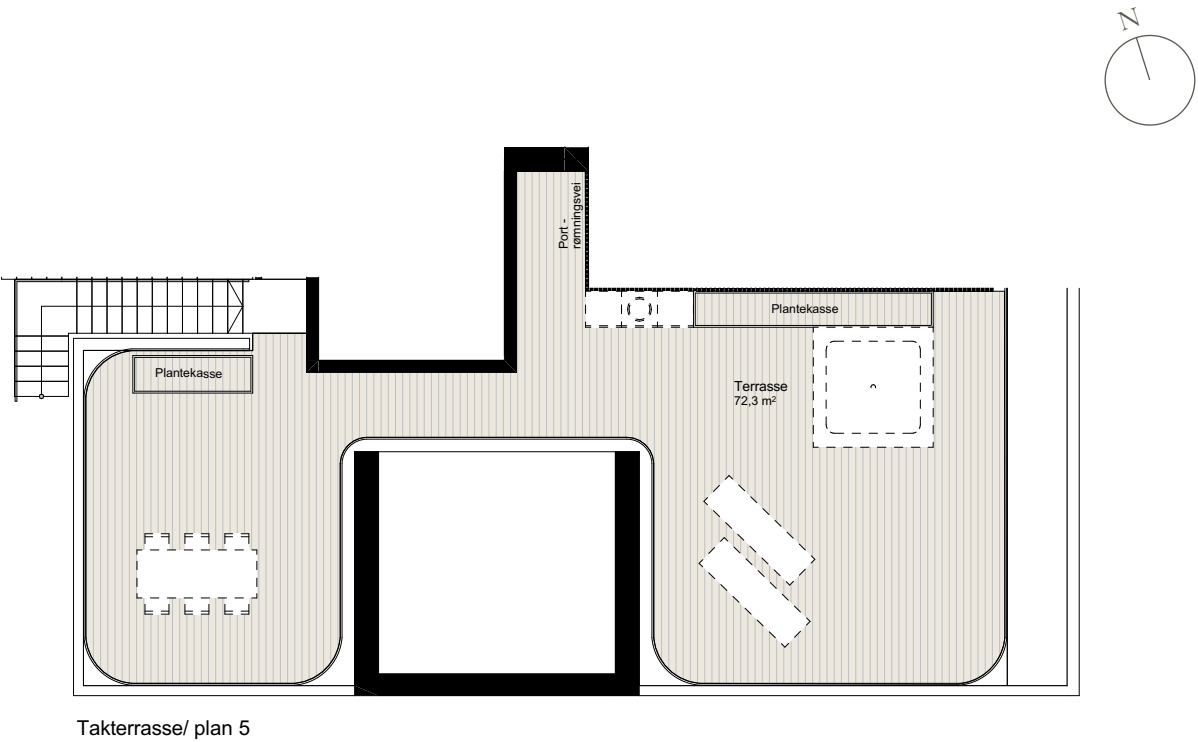
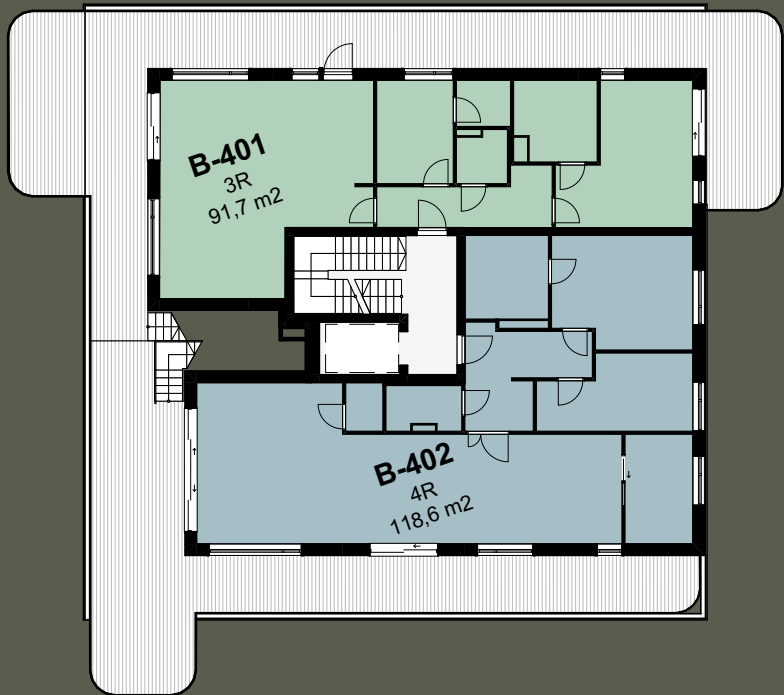
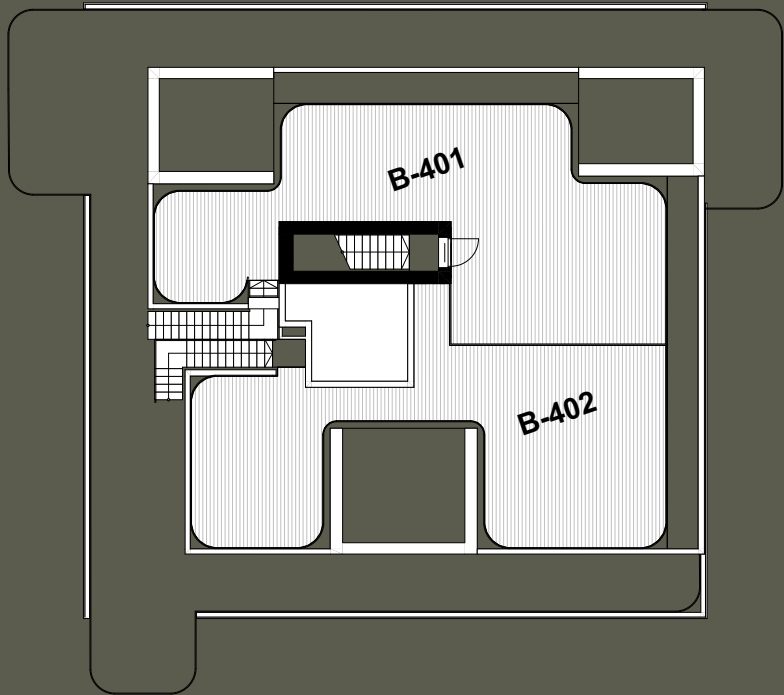
Leilighet B-401

Type: 3-roms
Bygg: Hus B
Etasje: Plan 4 + 5
BRA-i: 91 m²
BRA-c: ≥5 m²
BRA: 96 m²
Uterom: 83 + 79 m²



Leilighet B-402

- Type: 4-roms
- Bygg: Hus B
- Etasje: Plan 4 + 5
- BRA-i: 118 m²
- BRA-c: ≥5 m²
- BRA: 123 m²
- Uterom: 64 + 72 m²



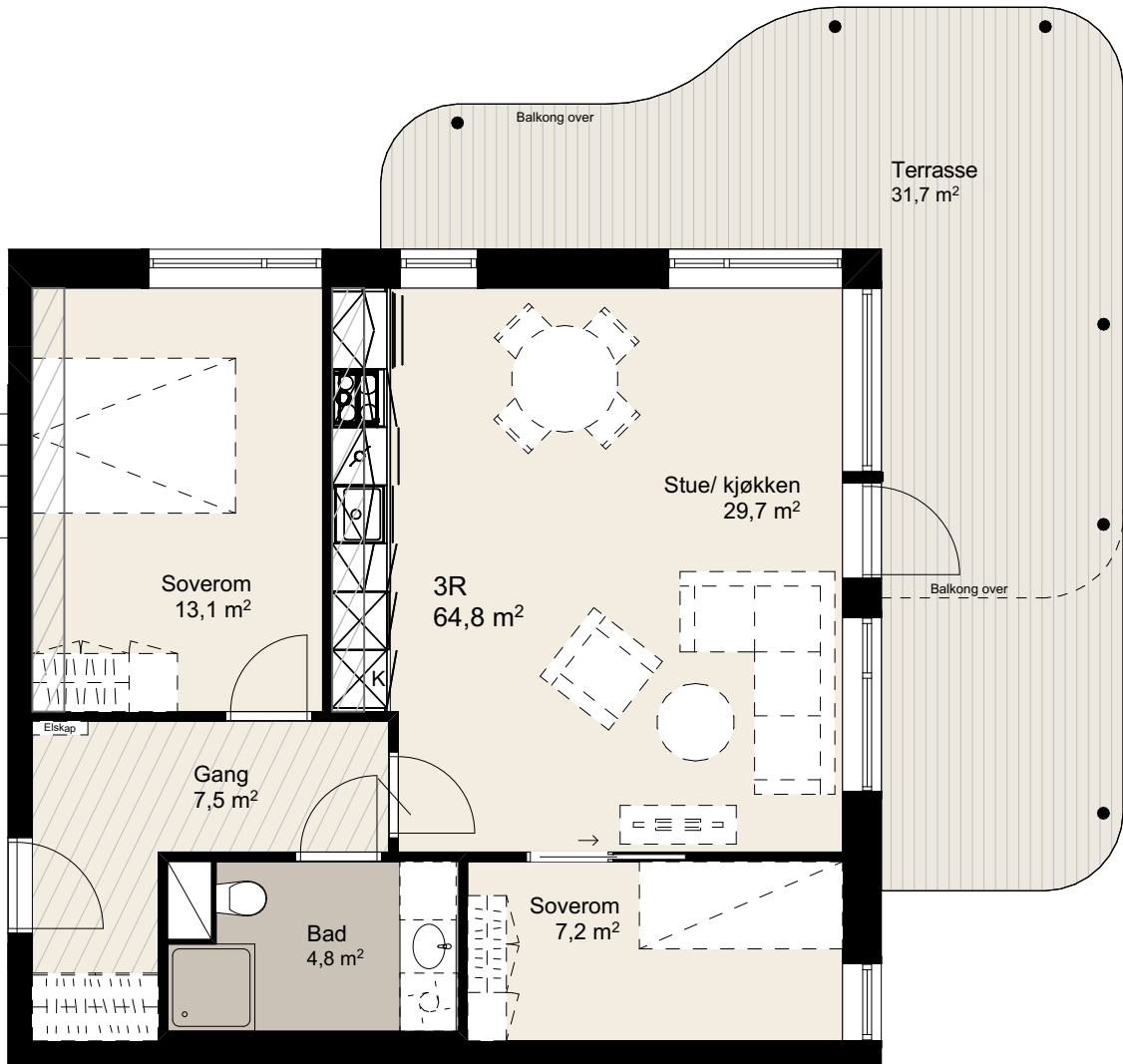
Leilighet C-101

Type:	3-roms
Bygg:	Hus C
Etasje:	Plan 1
BRA-i:	80 m ²
BRA-c:	≥5 m ²
BRA:	85 m ²
Uterom:	35 m ²



Leilighet C-102

Type:	3-roms
Bygg:	Hus C
Etasje:	Plan 1
BRA-i:	64 m ²
BRA-c:	≥5 m ²
BRA:	69 m ²
Uterom:	31 m ²



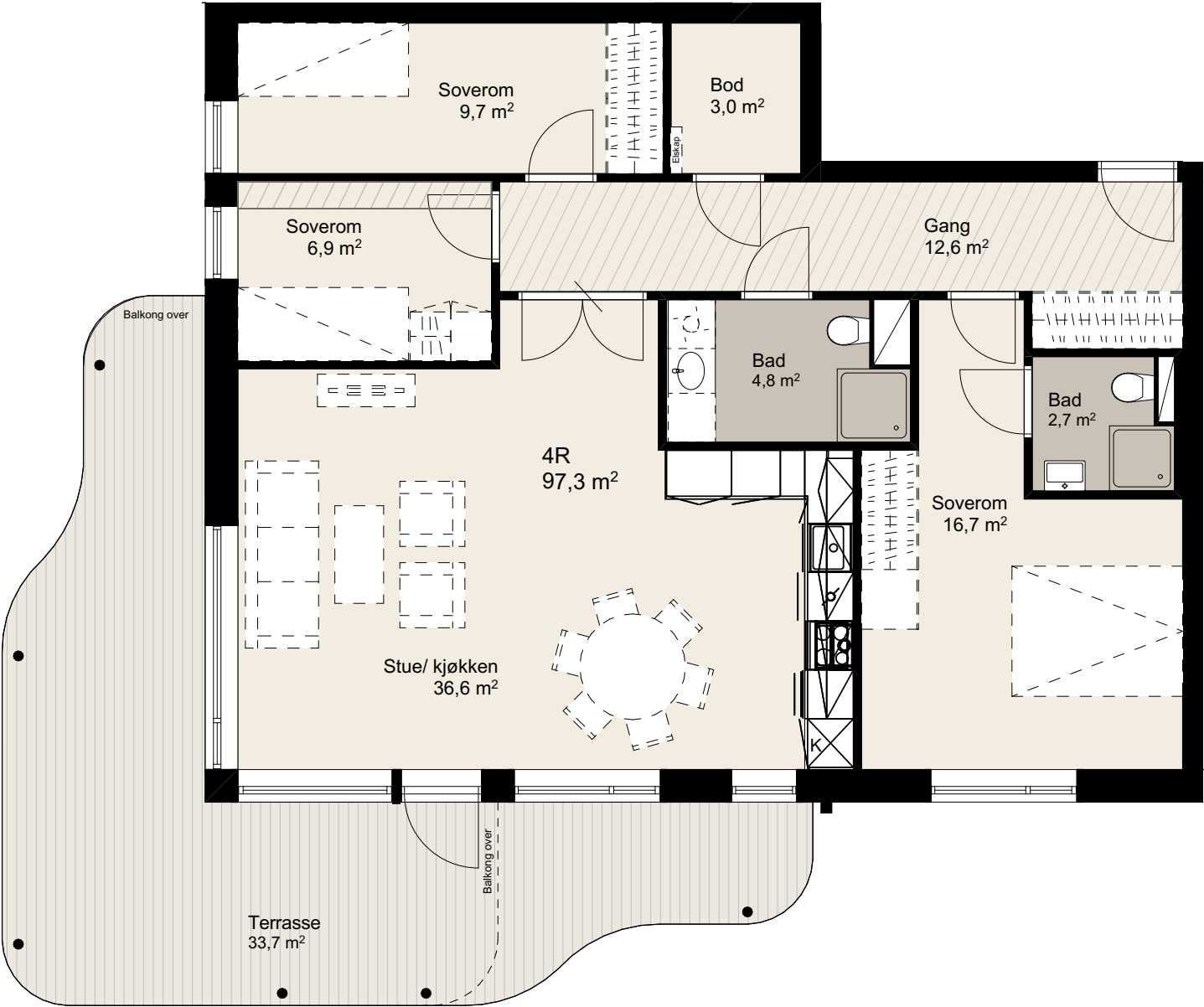
Leilighet C-103

Type:	4-roms
Bygg:	Hus C
Etasje:	Plan 1
BRA-i:	90 m ²
BRA-c:	≥5 m ²
BRA:	96 m ²
Uterom:	31 m ²



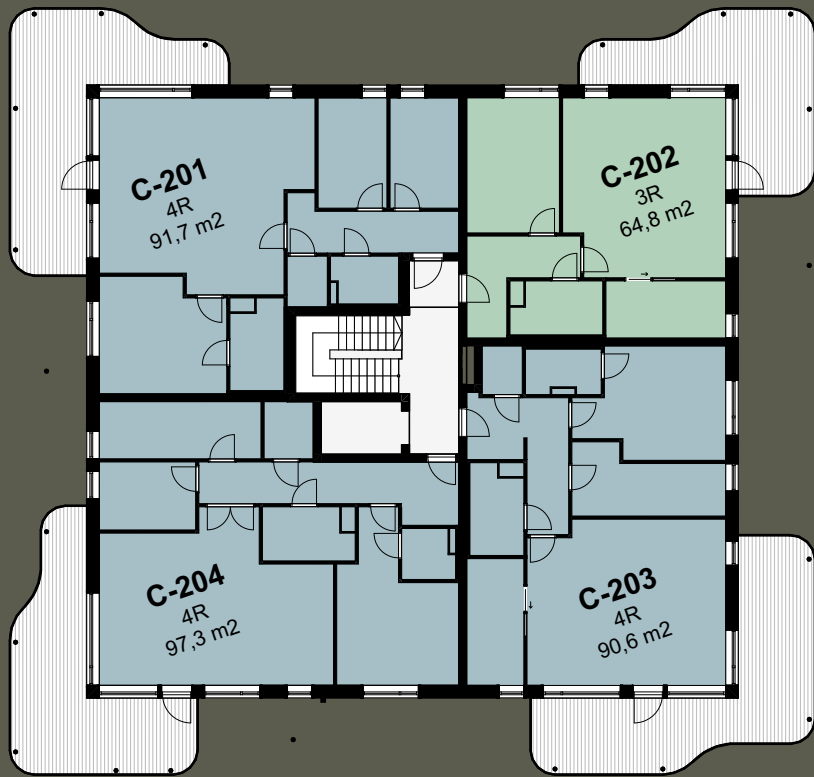
Leilighet C-104

Type: 4-roms
Bygg: Hus C
Etasje: Plan 1
BRA-i: 97 m²
BRA-c: ≥5 m²
BRA: 102 m²
Uterom: 33 m²



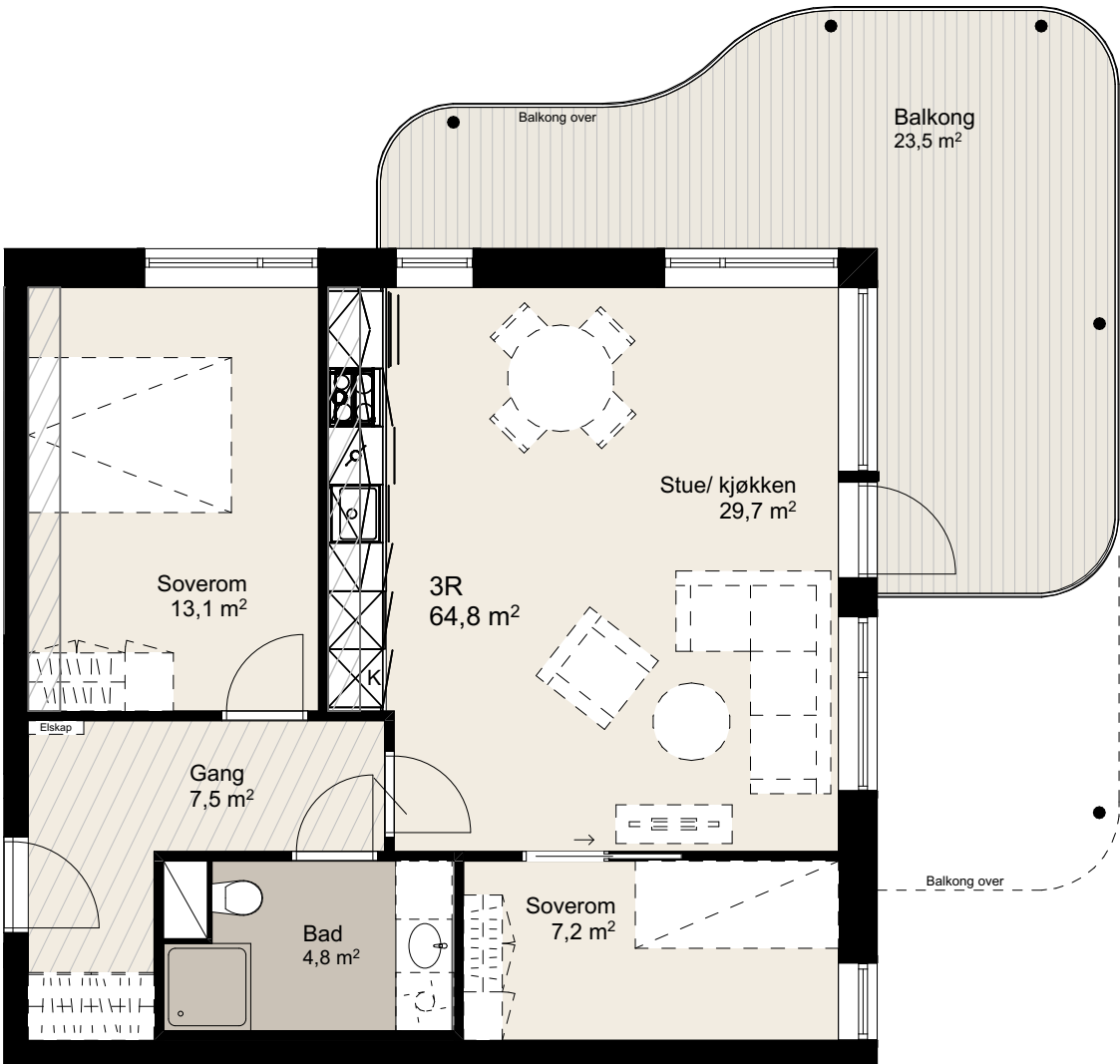
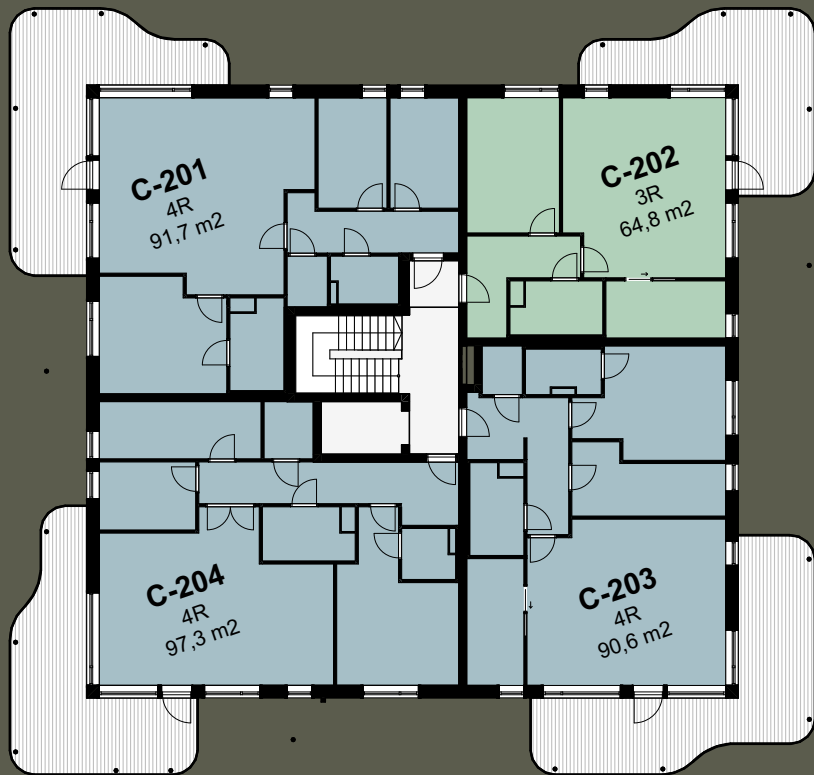
Leilighet C-201

Type:	4-roms
Bygg:	Hus C
Etasje:	Plan 2
BRA-i:	91 m ²
BRA-c:	≥5 m ²
BRA:	96 m ²
Uterom:	29 m ²



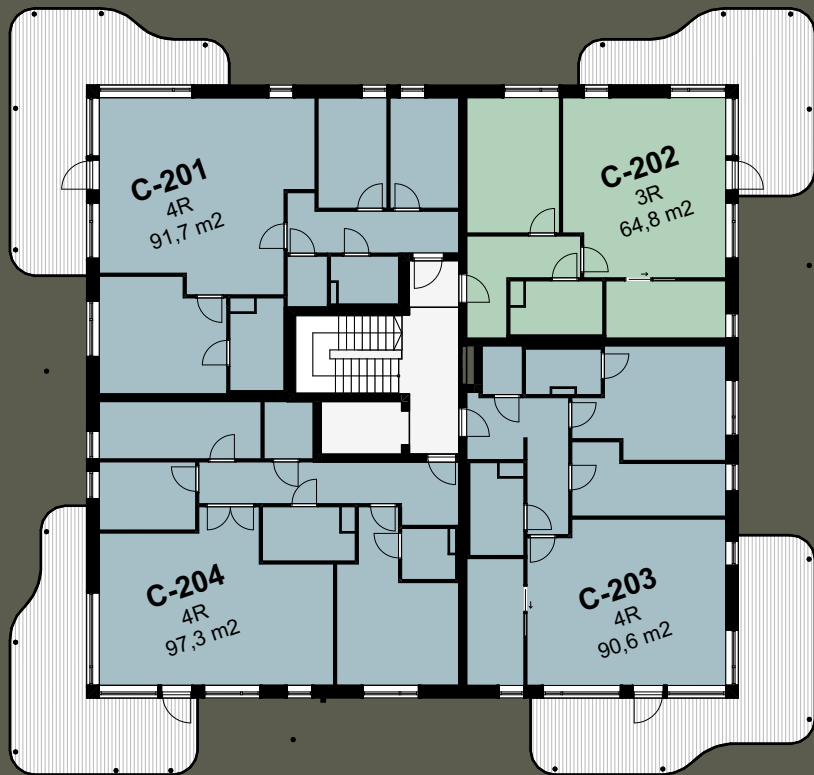
Leilighet C-202

Type:	3-roms
Bygg:	Hus C
Etasje:	Plan 2
BRA-i:	64 m ²
BRA-c:	≥5 m ²
BRA:	69 m ²
Uterom:	23 m ²



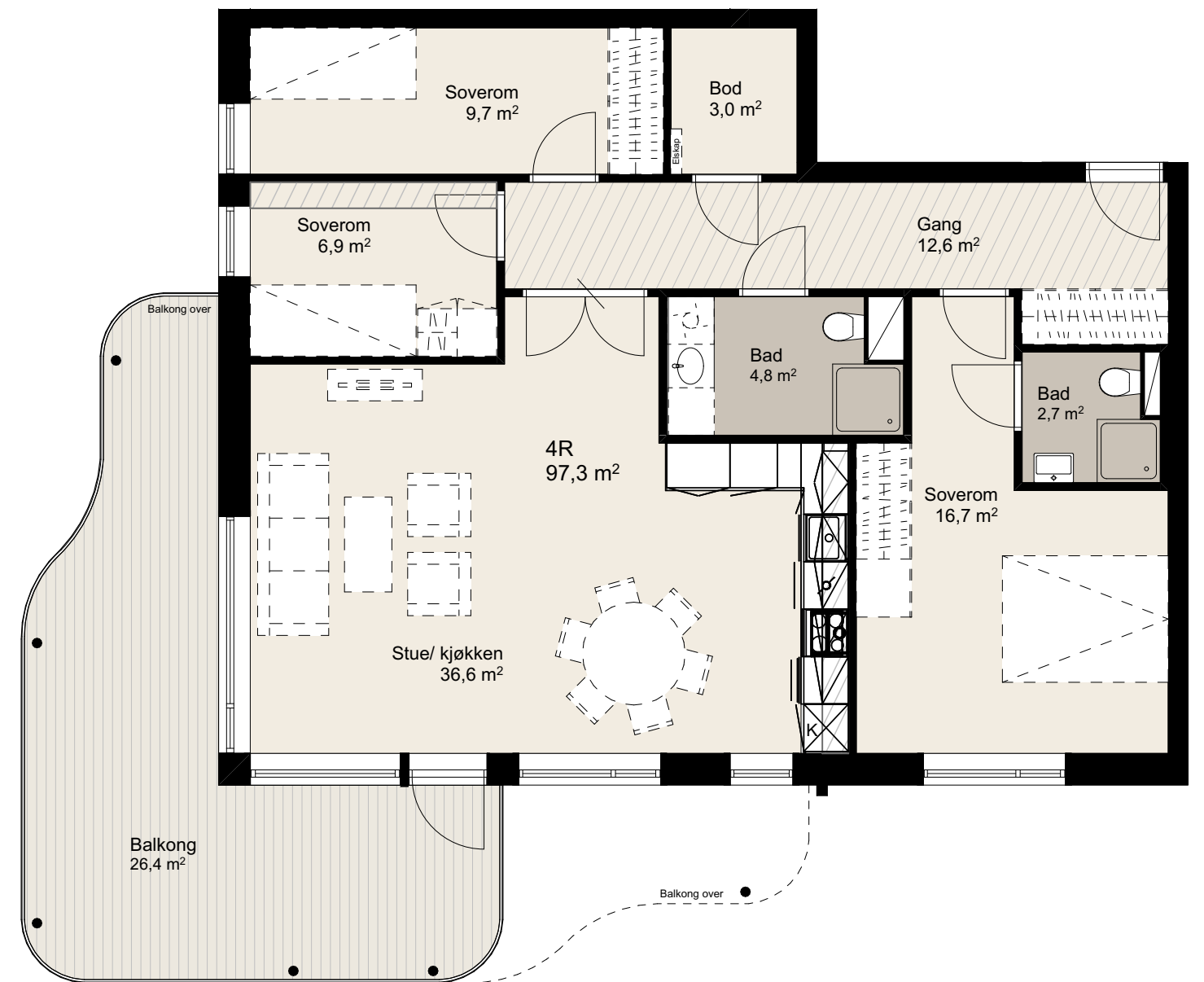
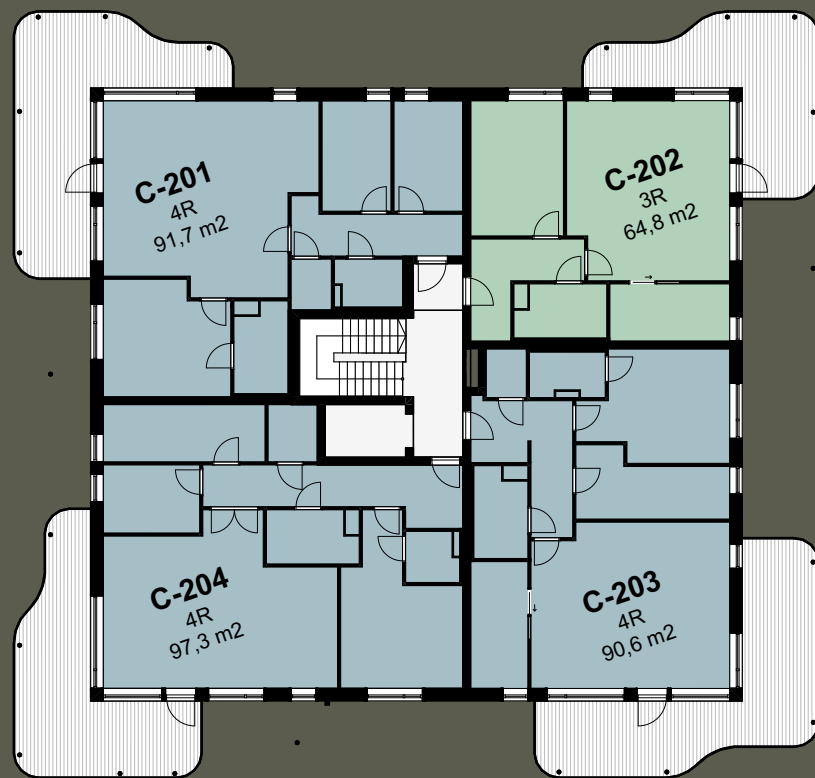
Leilighet C-203

Type:	4-roms
Bygg:	Hus C
Etasje:	Plan 2
BRA-i:	90 m ²
BRA-c:	≥5 m ²
BRA:	95 m ²
Uterom:	31 m ²



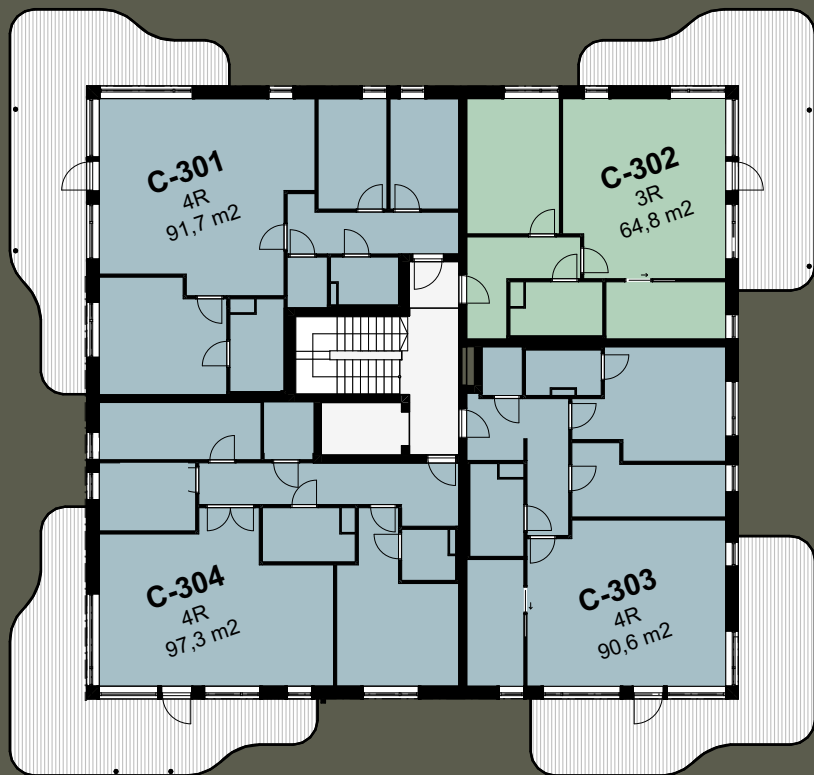
Leilighet C-204

Type:	4-roms
Bygg:	Hus C
Etasje:	Plan 2
BRA-i:	97 m ²
BRA-e:	≥5 m ²
BRA:	102 m ²
Uterom:	26 m ²



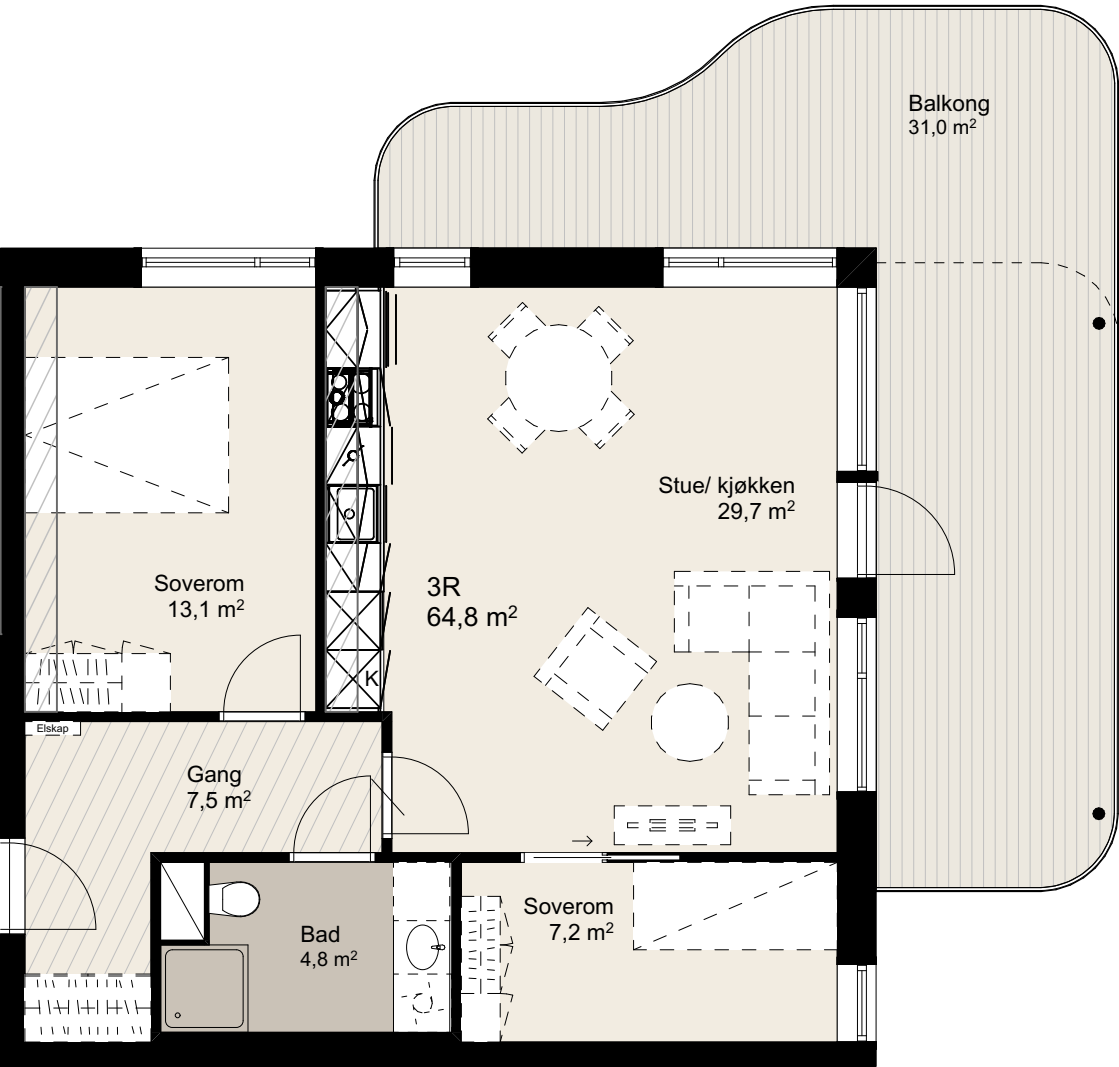
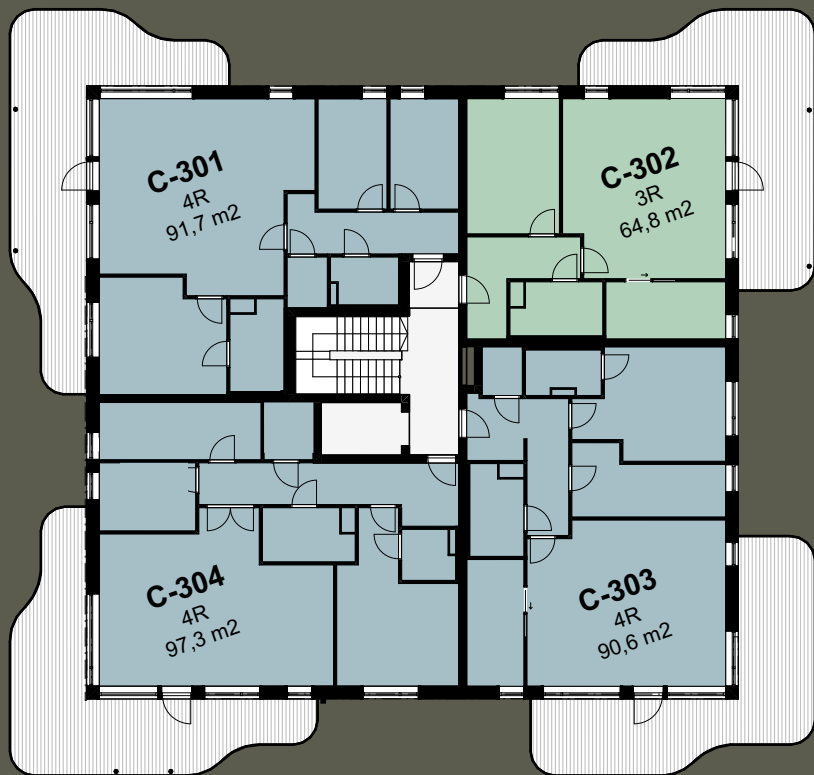
Leilighet C-301

Type:	4-roms
Bygg:	Hus C
Etasje:	Plan 3
BRA-i:	91 m ²
BRA-c:	≥5 m ²
BRA:	96 m ²
Uterom:	34 m ²



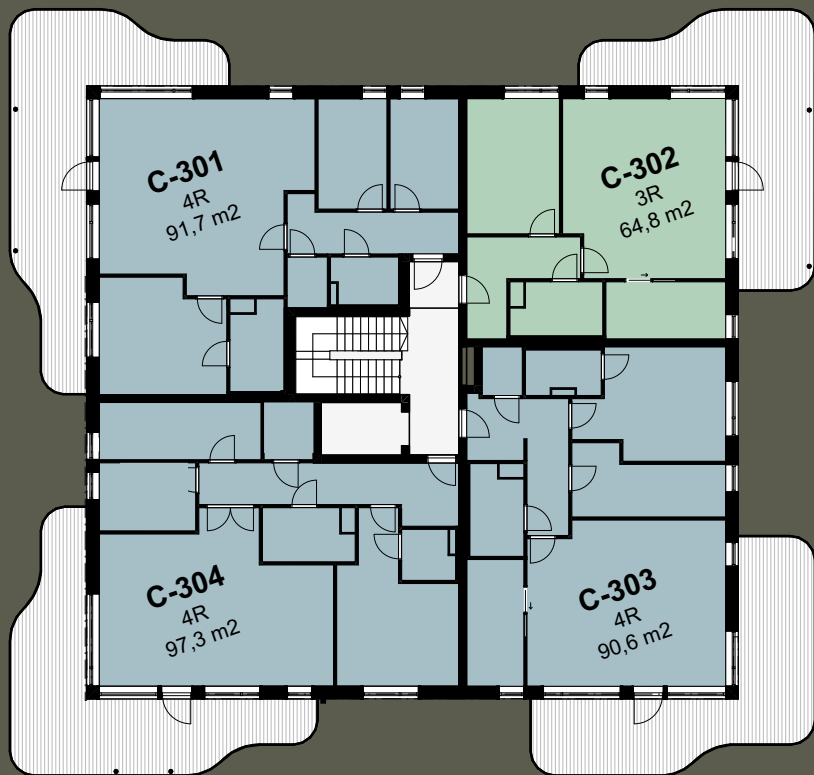
Leilighet C-302

Type:	3-roms
Bygg:	Hus C
Etasje:	Plan 3
BRA-i:	64 m ²
BRA-e:	≥5 m ²
BRA:	69 m ²
Uterom:	31 m ²



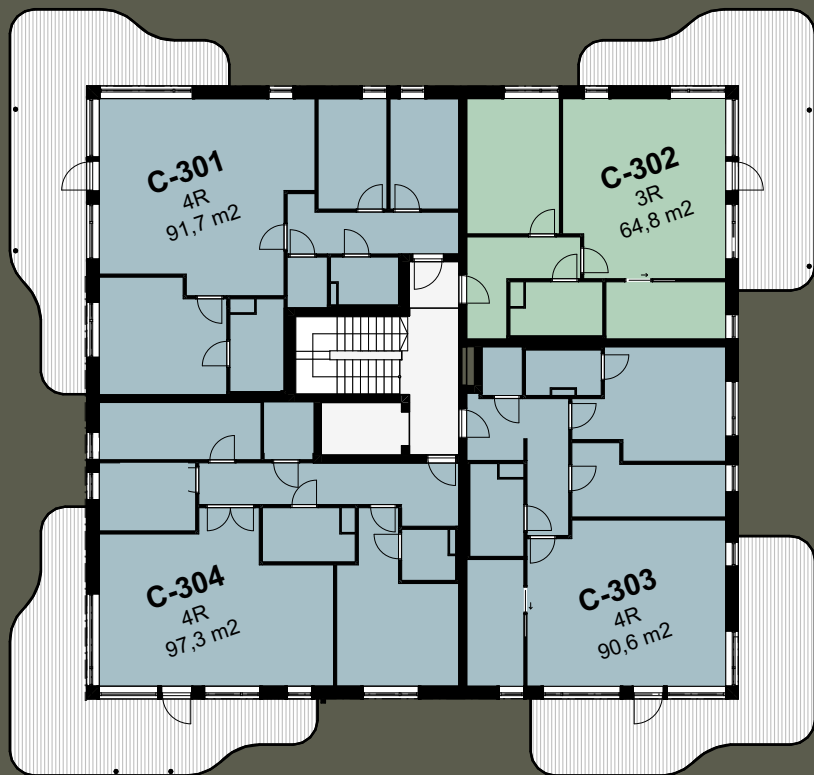
Leilighet C-303

Type: 4-roms
Bygg: Hus C
Etasje: Plan 3
BRA-i: 90 m²
BRA-c: ≥5 m²
BRA: 95 m²
Uterom: 31 m²



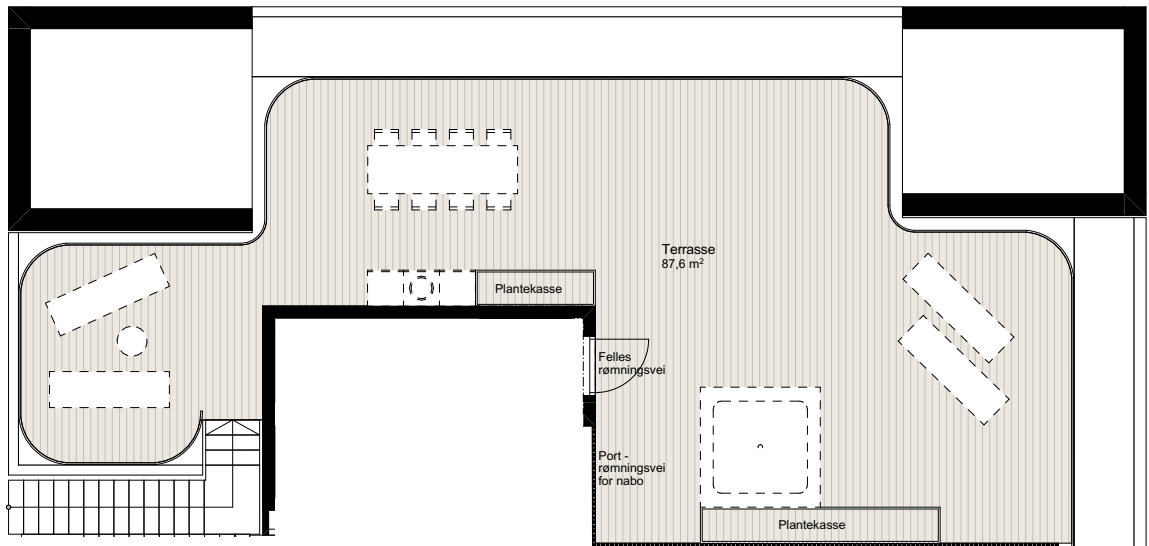
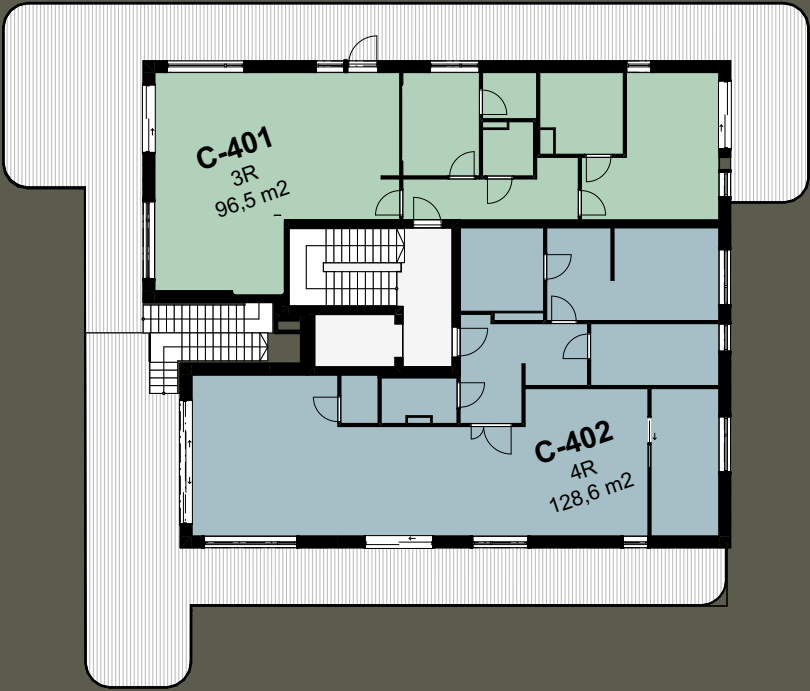
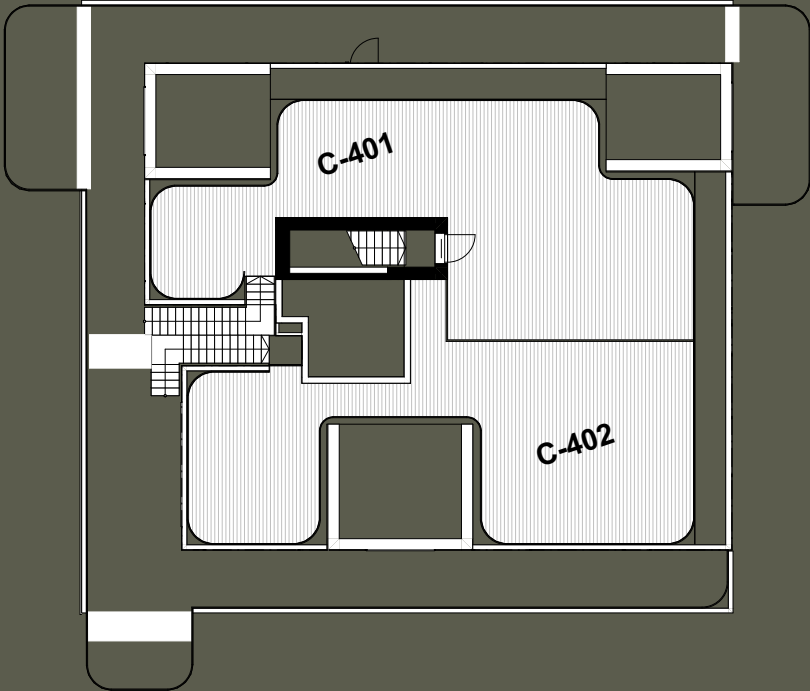
Leilighet C-304

Type: 4-roms
Bygg: Hus C
Etasje: Plan 3
BRA-i: 97 m²
BRA-c: ≥5 m²
BRA: 102 m²
Uterom: 32 m²

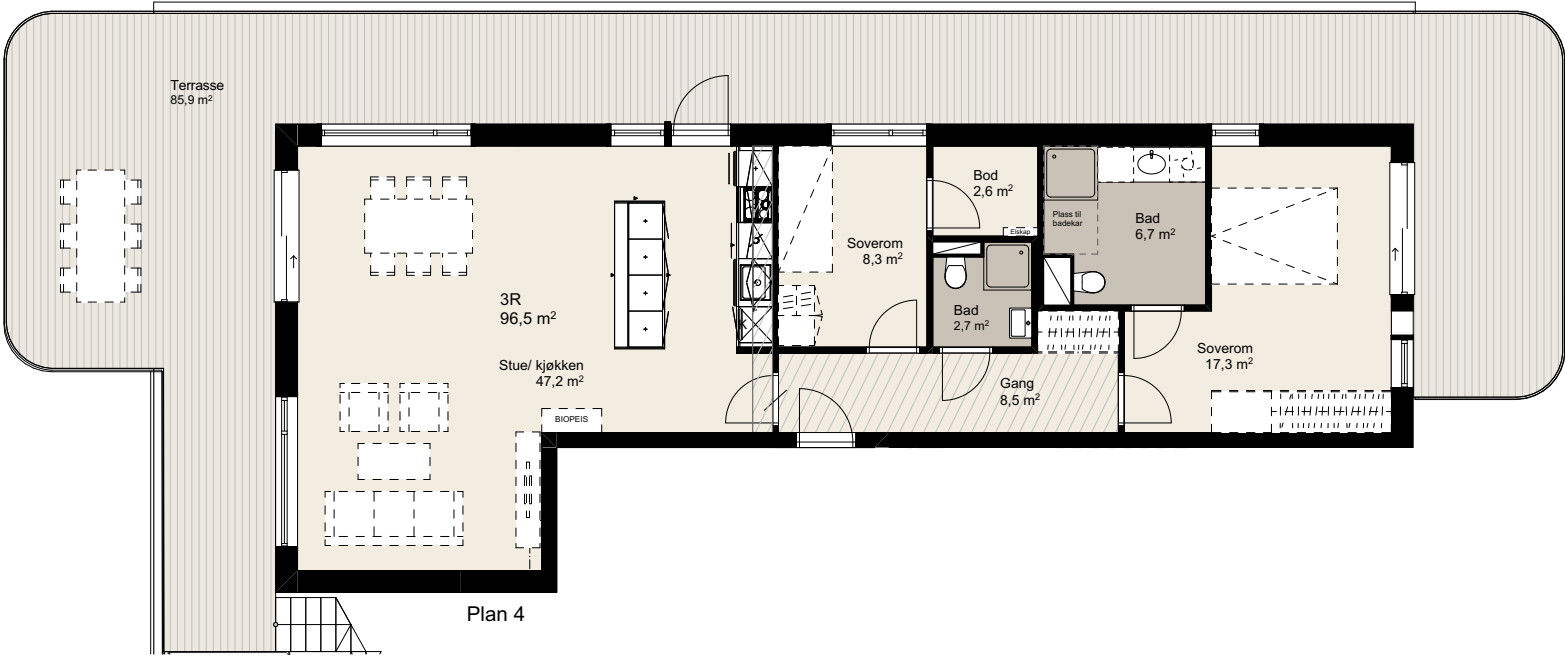


Leilighet C-401

Type:	3-roms
Bygg:	Hus C
Etasje:	Plan 4 + 5
BRA-i:	96 m ²
BRA-c:	≥5 m ²
BRA:	101 m ²
Uterom:	85 + 87 m ²

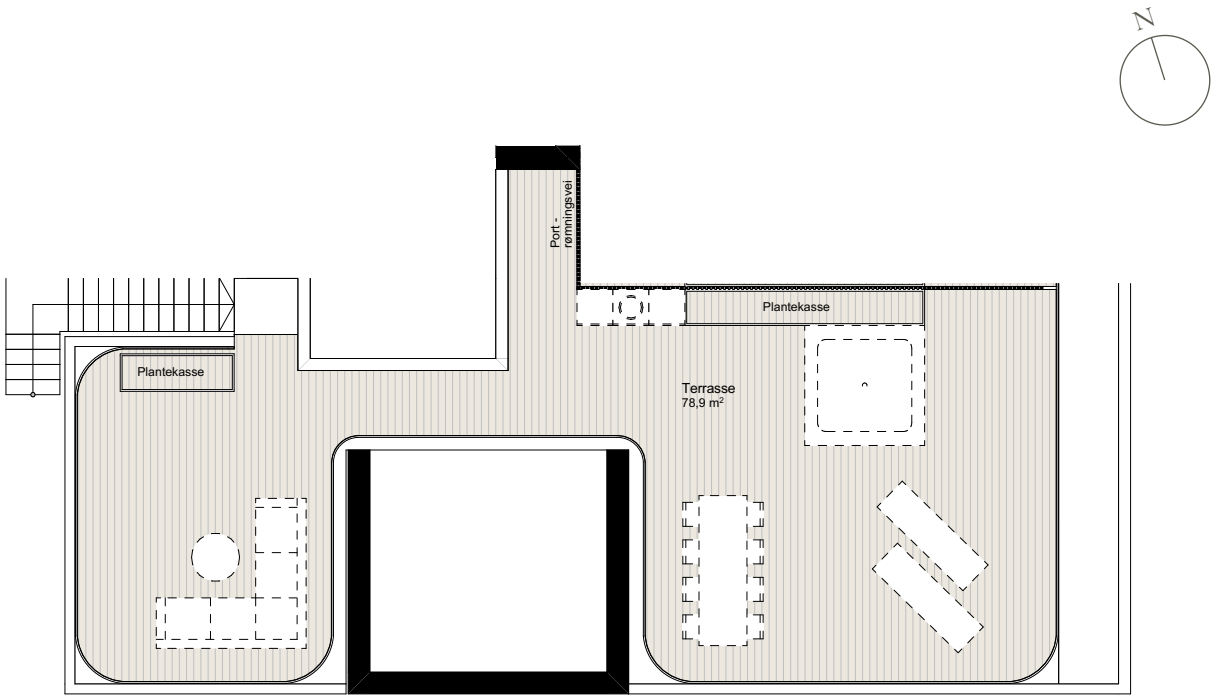
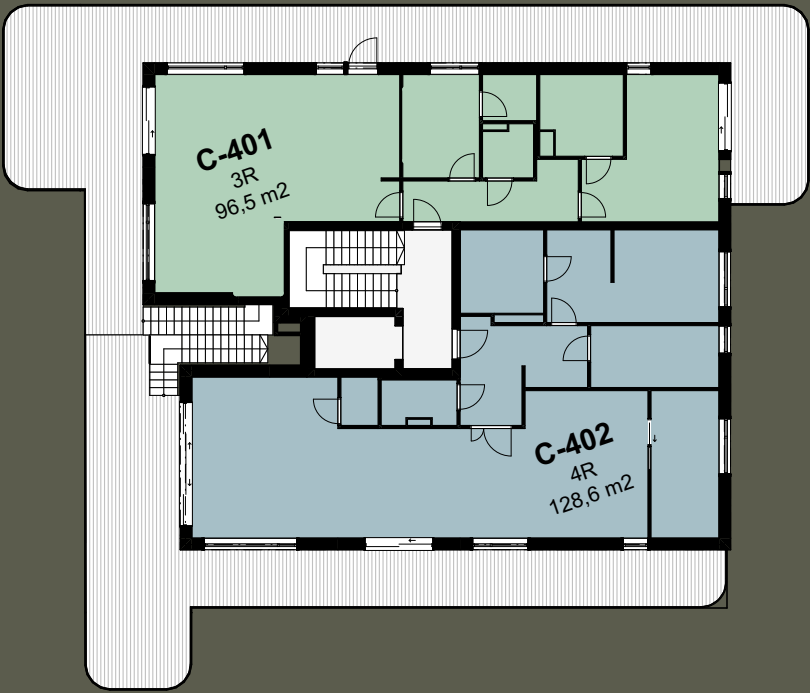
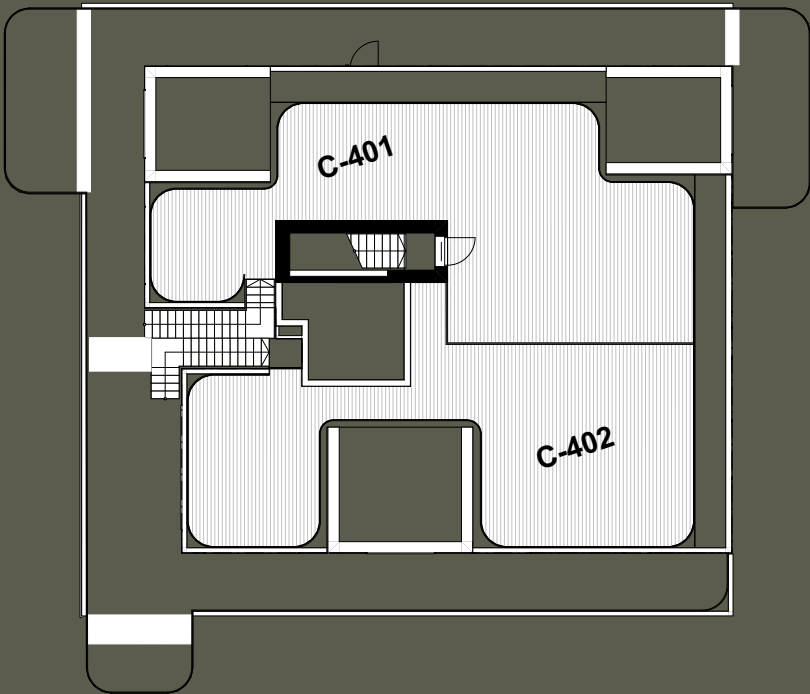


Takterrasse/ plan 5

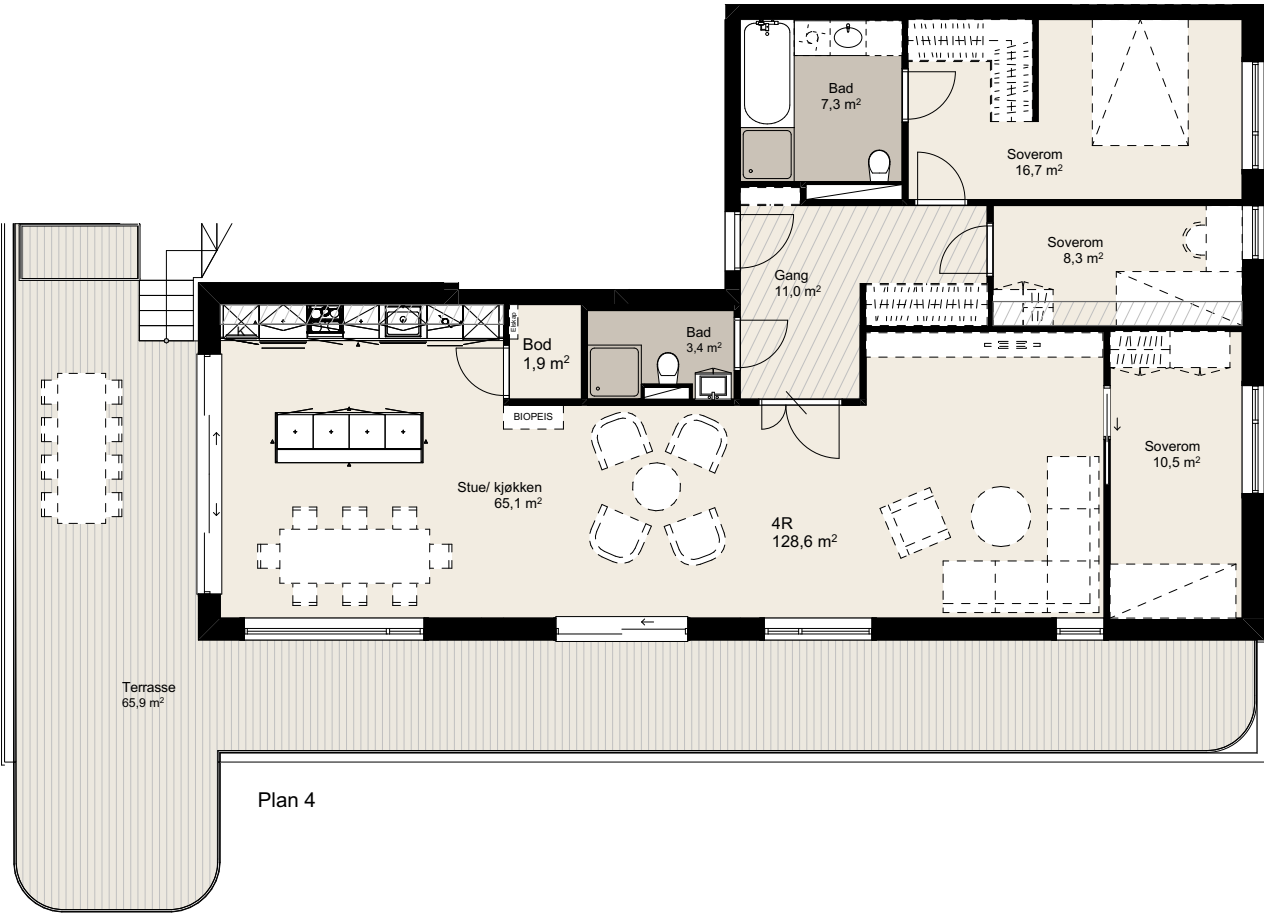


Leilighet C-402

- Type: 4-roms
- Bygg: Hus C
- Etasje: Plan 4 + 5
- BRA-i: 128 m²
- BRA-c: ≥5 m²
- BRA: 132 m²
- Uterom: 65 + 78 m²



Takterasse/ plan 5



Plan 4

Leveransebeskrivelse

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen, plantegninger, illustrasjoner og annen salgsinformasjon. I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er gjeldende.

Denne beskrivelsen er overordnet og bør leses sammen med romskjema og plantegning for å få et helhetsbilde av leiligheten. Se romskjema for beskrivelse av overflatebehandling av gulv, vegger og himling, samt innredning i de ulike rommene i leiligheten.

Toppleilighetene, totalt 6 stk, er beskrevet i et eget romskjema, og vil ha noen ekstra kvaliteter utover det som er beskrevet i denne leveransebeskrivelsen.

Detaljprosjektering er ikke gjennomført, og alle opplysningene er gitt med forbehold om rett til endringer av prosjektet, herunder bl.a. standard, planløsning, fasader og utomhusanlegg, som er relevant, hensiktsmessig og nødvendig, uten å forringe den generelle standard i vesentlig grad.

Leilighetene bygges etter teknisk forskrift TEK17.

Generelt om prosjektet

SVA Nesodden ligger ved Fjellstrand i Nesodden kommune.

Tomten i 2019

Tomten er regulert for 45 leiligheter, 25 småhus og 1 rehabiliterings-senter. Byggetrinn 1 består av leilighetene og rehabiliteringssente-ret. Byggetrinn 2 består av småhusene.

Tomten i 2019

Leilighetene er fordelt på 3 bygningskropper. Under deler av bebyg-gelsen planlegges det for en felles parkeringskjeller.

Tomten i 2019

Utomhus

Tomten i 2019

Utomhusarealene vil bli opparbeidet med utgangspunkt i utomhus-plan i prospektet. Utomhusplanen vil bearbeides videre i detaljpro-sjekteringen, og er ikke å anse som bindende for selger. Utforming og materialvalg vil bli levert i henhold til endelig godkjent utomhusplan.

Tomten i 2019

Utearealene er planlagt med ulike sosiale soner og områder for lek, trening og rekreasjon. Områdene knytter seg på eksisterende turstier i området. Vest på tomten skal det opparbeides en ny aktivitetssti som leder til en ny utsiktsplass. Her planlegges det for badstue, badestamp og utedusj. Selger tar forbehold om at det gis nødvendige offentlige tillatelser for tiltakene.

Tomten i 2019

For øvrig leveres utomhusarealene med en kombinasjon av gress, generell beplantning, ulike typer belegg, lekearealer, belysning mm. Det vil være kjørbar adkomst til gårdsrom. Gangsone til hovedinngangsdører leveres utført med belegningsstein. Brann-oppstillingsplasser i gårdsrom leveres med armert gress. Det leveres snøsmelteanlegg foran inngangsparti og i nedkjøringsrampe framfor garasjeport.

Tomten i 2019

Det leveres frostsikre utekraner på terreng for hvert bygg, samt in-dividuell utekran tilhørende hver leilighet med takterrasse. Endelig plassering avklares under detaljprosjekteringen. Takterrasser leveres med tilrettelagt plassering for utendørs boblebad (vann, strøm og forsterket bærekonstruksjon). Plassering er angitt på salgstegning. Boblebad leveres som tilvalg. For spesifikasjoner om størrelse som er mulig ta kontakt med megler.

Renovasjon

Det vil bli levert nedgravde eller delvis nedgravde avfallscontainere som er planlagt plassert som anvist på utomhusplan. Endelig plasse-ring og utforming avklares i detaljprosjekteringen.

Tomten i 2019

Fellesarealer

Tomten i 2019

Fellesarealer vil være tilgjengelig for alle kjøpere av leiligheter i SVA Nesodden. I tillegg vil noen fellesarealer, som for eksempel garasjekjeller, være tilgjengelig for kjøpere av utvalgte småhus i Byggetrinn 2.

Tomten i 2019

Maler- og beleggarbeider i fellesarealer utføres i henhold til klasse K2 jf. NS3420-T:2019. Endelige farger og materialvalg i fellesarealer avklares med arkitekt i detaljprosjekt.

Garasjekjeller

Tomten i 2019

Det bygges en felles garasjekjeller for de tre byggene, og parkerings-plass kan kjøpes mot en tilleggskostnad. Noen av de fremtidige småhusene på tomten vil også kunne kjøpe parkeringsplass i gara-sjekjelleren. Se den til enhver tid gjeldende prisliste for nærmere informasjon. Selger står fritt til å fordele/omfordele plasser, og organisere eierskapet til garasjekjelleren, og kjøper plikter å rette seg etter de vedtekter som fastsettes for garasjekjelleren. Ta kontakt med megler for å avklare tilgjengelige plasser. Dersom kjøp av parkeringsplass i parkeringskjeller avtales etter inngått avtale ved-rørende kjøp av leilighet, vil det påløpe et gebyr til selger på kr 15 000,- inkl. mva. i tillegg til kjøpesum for parkeringsplassen.

Tomten i 2019

I kjeller vil det etableres tekniske rom.

Tomten i 2019

Det leveres motorisert garasjeport med automatisk åpning, med 1 stk. garasjeportåpner pr. parkeringsplass. Port kan også åpnes ved hjelp av mobiltelefonen. Innkjøring med plass til 1 bil i bredden. Snøsmelteanlegg i hjulspor i nedkjøringsrampe frem til garasjeport.

Tomten i 2019

Alle parkeringsplasser er tilrettelagt for lademulighet til El-bil gjennom avtale med Lyse Smartly Charge. Alle som kjøper parke-ringsplass vil få tilbud om etablering av ladeboks. Valg av ladesta-sjon vil kunne påvirke plassering av tildelt parkeringsplass.

Tomten i 2019

Betongoverflater i garasjekjeller støvbindes. Skjolder kan forekom-me. Asfalt- eller betongdekke i garasjekjeller og øvrige rom i kjeller. Ingen sluk. Garasjeanlegget blir avtrekksventilert uten oppvarming og drenering. Kondens på overflater og vannsøl etter biler vil kunne forekomme i garasjeanlegget under visse forhold. Vegger ved kjelle-rinnganger til trapperom, sykkelparkering og boder vil fargesettes i henhold til arkitektens fargevalg.

Tomten i 2019

Fri høyde i parkeringsgarasje vil gjennomgående være ca. 2,2 meter med enkelte avvik enkelte steder på grunn av tekniske føringer mv. Parkeringsplassene vil variere i størrelse. Tekniske installasjoner / føringer blir synlige i himlingen, også inne i boder.

Tomten i 2019

Parkeringsplassene er prosjektert og bygget etter TEK 17 og iht. veileder til parkeringsnormen som var gjeldende på prosjekterings-tidspunktet, utarbeidet av SINTEF gjeldende før revisjon av 26. oktober 2023 (SINTEF-veileder av mars 2015 er lagt til grunn for utformingen). Det tas forbehold om mindre avvik på størrelsen.

Tomten i 2019

I forbindelse med detaljprosjekteringen kan løsningen av parkerings-areal bli endret. Det tas forbehold om endelig organisering av parkering.

Tomten i 2019

Inngangsparti og trapperom

Trapperom, inngangsparti og felles korridor leveres med fliser på gulv og i trappetrinn. Innenfor hovedinngangsdør leveres nedfelt børstematte. Bærende vegger og vegger i trapperom leveres i støv-bundet betong, mens ikke-bærende vegger leveres i malt utførelse i henhold til arkitektens fargevalg. Himling fra inngangsdør og frem til trapp utføres som pilehimling. Ellers malt glatt himling. Trapp utføres med spilerekkverk i lakkert/malt stål eller aluminium. På

vegg leveres utenpåliggende belysningsarmaturer.

Tomten i 2019

Utenfor hovedinngangsdør leveres dekke i betong med nedfelt git-terrist i varmforsinket stål. Himling i utvendig smyg blir belyst med 2 stk inntrukne downlights av typen RAX 100 mm i sort utførelse.

Tomten i 2019

Heis

Alle leilighetsplan er tilgjengelig med bæreheis fra garasjeanlegg og inngangsparti. Adkomst til bodanlegget i kjeller via heis/trapp. Heisfronter leveres i rustfritt stål i alle etasjer. Heiskupé leveres med innerdører i rustfritt stål og fargede laminerte plater innvendig.

Tomten i 2019

Boder

I tillegg til eventuell bod eller skapplass inne i leiligheten leveres det 1 stk. sportsbod i tilknytning til garasjekjeller til hver leilig-het. Boder utføres med nettingvegger. Bodene leveres ventilert og temperert, men ikke oppvarmet. Vegger leveres av branntekniske årsaker ikke i full høyde til himling. Dør leveres forberedt for hen-gelås. Gulv i boder er av støvbundet betong.

Tomten i 2019

I tillegg til sprinkelanlegg og andre tekniske installasjoner, vil rørfør-inger i himling eller på vegg forekomme. Forskriftsmessig mål på bod vil måles utenom eventuelle rørføringer. Bod i kjeller egner seg kun for oppbevaring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktsvingninger. Utbygger forbeholder seg retten til å endre fordeling og plassering av boder. Det tas forbehold om endelig organisering av boder.

Tomten i 2019

Sykkelparkering

Det avsettes egne arealer i kjeller for sykkelparkering i tillegg til utendørs sykkelparkering i gårdsrom. Det leveres sykkelstativ i kjeller og det er avsatt plass til lastesykler i kjeller. Det tilrettelegges for sykkelvask og -mekking i kjeller.

Tomten i 2019

Bygg og konstruksjon

Tomten i 2019

Konstruksjon og fasader

Bygningen utføres med bærekonstruksjon i stål, tre og betong. Fasa-der utføres med stående trekledning etter arkitektens material- og fargevalg. Vindussmyg utføres i samme trekledning som fasadene. Yttertak og takopplett leveres med sedumdekke over taktekking.

Tomten i 2019

Bygget vil tilfredsstille gjeldende forskrifter hva angår brann og lyd (TEK17).

Tomten i 2019

Vinduer og balkongdører

Vinduer, markterrasse- og balkongdører leveres med energiglass, i hvit utførelse innvendig og i henhold til arkitektens fargevalg ut-vendig. Utførelse, inndeling og slagretning avhenger av hvilke tekniske krav de enkelte vinduer og dører har, herunder i forhold til støy, brannkrav osv. Vindusstørrelser samt vindu- og dørplassering kan avvike noe fra plantegningene, som følge av bl.a. bærestruktur og den arkitektoniske utformingen av bygget. Det kan forekomme ni-våforskjell/terskel mellom rom, og fra innvendige arealer til mark-terrasse og balkong. Moderne vinduer isolerer langt bedre enn eldre vinduer, noe som fører til at vinduene blir kaldere på utsiden fordi varmen ikke trekker ut. De kalde utvendige flatene kan gi kondens

på utsiden av vinduet. Glass som leveres er ikke selvrensende.

Tomten i 2019

Det leveres slagdører eller skyvedører til balkong og terrasse i henhold til salgstegning. For store skyvedører til balkong eller andre dører som ikke er i rømnings veg vil åpningskraft kunne bli mer enn 30N.

Tomten i 2019

Smyg til vinduer, terrasser og balkongdører leveres listefritt, sparklet og malt.

Tomten i 2019

Solavskjerming

Utvendig solavskjerming (zip-screen) leveres på solutsatte fasader der hvor det er krav om dette iht. TEK17. Dette gjelder primært vinduer på fasader mot sør, vest og øst. Merk at det for disse fasa-dene også vil være vinduer som ikke har krav om solskjerming, eller der kravet løses ved hjelp av andre tiltak. Dette kan for eksempel være vinduer der hvor det er overliggende balkong. Solutsatte vinduer på nord-fasade leveres forberedt for solavskjerming. For-beredt for/klargjøring innebærer tom-rør for elektro fra nærmeste egnede innendørs el-punkt, samt avsatt plass over vindu på fasade for plassering av kassett eller lignende for utvendig screens. Der det ikke leveres utvendig solavskjerming vil dette være mulig å velge som tilvalg. Omfang av solskjerming som leveres vil komme frem på tegning ved oppstart av tilvalgsprosessen.

Tomten i 2019

Balkonger, takterrasser og markterrasser

Balkonger planlegges utført primært i trekonstruksjon med søyler til bakken. Dekkeforkant utføres med blikkbeslag. Alle utvendi-ge metallkonstruksjoner leveres overflatebehandlet. Innvendig rekkverk leveres i lakkert metall etter arkitektens material- og fargevalg. Totalhøyden på balkongrekkverket vil variere avhengig av forskriftskrav. Balkonger og takterrasser uten overhengende balkong får glassbaldakin over balkongdør. Løsningen er ikke detaljprosjektert, og det kan måtte velges andre løsninger for å løse vannavrenning.

Tomten i 2019

Dekke for markterrasser og balkonger leveres utført i tremmegulv av trykkimpregnert treverk. For takterrasser leveres tremmegulv av termofuru. Markterrasser, balkonger og takterrasser er å anse som utvendig konstruksjon slik at mindre ansamlinger av vann og drypp fra overliggende balkonger må påregnes.

Tomten i 2019

Postkasser

Postkasser er planlagt montert ved inngangsparti. Endelig plassering avklares under detaljprosjekteringen.

Tomten i 2019

Hovedinngangsdør til leiligheten

Inngangsdør til leiligheten leveres i eikefinért utførelse på inn- og utside med FG-godkjent sylinderlås og dørkikkert. Det leveres nøk-kelsystem til ytterdører i leilighetene. Kodelås tilbys som tilvalg.

Tomten i 2019

Leilighetene

Tomten i 2019

Se romskjema for en mer detaljert beskrivelse av standardkvaliteter i leilighetene.

Interiørkonsepter

Det er utviklet tre ulike kostnadsfrie interiørkonsepter. I tillegg til hovedkonseptet Harmony, kan kjøper velge mellom tilvalgskonseptene Brief og Calm. For toppleilighetene tilbys også konseptet Zen kostnadsfritt. Dette kan bestilles mot en tilleggskostnad av øvrige leiligheter. Interiørkonseptene presenteres på egne sider i prospektet, og kan bestilles i tilvalgsprosessen.

Takhøyde

Standard takhøyde er minimum 2,5 meter. Fri høyde i rom med føringsveier og nedsenket himling vil være minimum 2,2 meter. Dette gjelder også fri høyde under innkassing. Leiligheter i de øverste etasjene vil få økt takhøyde enkelte steder i leiligheten.

Innervegger og himlinger

Innvendige vegger består av stenderverk av stål/tre kledd med gips som er sparklet og malt. Betongvegger forekommer i en viss utstrekning, eksempelvis mot trapperom, heissjakt, bærevegger og leilighetsskilte. Leilighetsskiltevegger er betongvegger eller lydvegger bygd opp av stål og gips. Alle innvendige vegger i lett konstruksjon isoleres.

Himlinger leveres som malte betongdekker hovedsakelig med synlige v-fuger. Ikke taklist mot himling. Rom med downlights og/eller tekniske føringer kan ha nedforet gipshimling, eventuelt innkassing av tekniske føringer, i hele eller deler av rommet. Dette gjelder både nedforet gipshimling og eventuell innkassing leveres sparklet og malt. Det tas forbehold om endelig plassering og størrelse av sjakter.

Malararbeid utføres i henhold til NS 3420 – T: 2015, Klasse K2.

Innvendige dører

Innvendige dører leveres som ettspeils kompaktdører, type Swedoor Unique eller tilsvarende i klassisk hvit farge (NCS S 0500-N). Flate dørterskler som tilpasses i farge til parkett. Dørvridere i børstet stål. De fleste dører leveres med flate terskler for luftoverstrømming for ventilasjon. Innvendige dører leveres uten gerikter. For enkelte rom leveres skyvedører i tilsvarende utførelse og kvalitet som slagdører.

Gulv

Gulv i entré, soverom, stue og kjøkken leveres med 1-stavs hvitpigmentert eikeparkett med naturlig forekomst av kvist og fargevariasjon. I rom med parkett blir det levert fotlist i tilnærmet lik fargetone som parketten. Synlig innfesting av vegglist. For detaljer, se romskjema.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning leveres fra HTH med hvitevarer fra Miele som standard. Kjøkkeninnredning leveres med minimum en skuffeseksjon med bestikkinnlegg, demping på skuffer og dører. Det leveres foring til tak i samme farge som vegg. For detaljer om kjøkkenleveransen, se romskjema. Spesifisert tegning og beskrivelse av kjøkken vil bli utarbeidet for hver enkelt leilighet i forbindelse med tilvalgsprosessen. Det presiseres at plantegningene i prospektet og vedlagt 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. Avtrekksvifte leveres med kullfilter. Kjøkken leveres med integrerte hvitevarer, dvs. kombiskap med kjøl/frysenskap, komfyr med induksjon platetopp og oppvaskmaskin. Komfyrvakt leveres tilknyttet platetopp. Det gjøres oppmerksom på at det enkelte steder kan forekomme nedforing over kjøkkeninnredning for å skjule tekniske føringer som kan begrense mulighet for takhøye skap.

Bad

Se romskjema for detaljer. Gulv i dusjsone er nedsenket ca. en flishøyde. Resten av badet utenfor dusjsone bygges tilnærmet flatt gulv, mindre vannansamlinger kan forekomme ved vannsøl på disse områdene.

Garderobe

Det leveres ikke garderobeskap eller klesskap, men mulig plassering er antydnet på tegning. Det tas forbehold om at plassering av garderobeskap må tilpasses detaljprosjekterte løsninger. Det tilrettelegges for bestilling i tilvalgsprosessen.

Tekniske anlegg

Låssystem/porttelefon

Det leveres låssystem for alle inngangsdører til leilighetene og til dører i fellesarealer, tekniske rom, bodarealer, mm. Innvendig i leilighetene leveres standardnøkkel og -låskasse.

Ved hovedinngangsparti leveres det ringetablå med kamera og skjerm, med automatisk låsåpner i hver leilighet. Det leveres også ringeknapp utenfor hver leilighet. Dørtelefonanlegg leveres med bilde-/tale- og lyttefunksjon.

Elektrisk

Det leveres hvite brytere og stikkontakter. Alle brytere leveres som dimbare, foruten lys i speil på bad eller lys i bod. Elektrisk anlegg leveres hovedsakelig skjult i leiligheten. Synlige elektriske føringer og åpent anlegg kan unntaksvis forekomme på betongoverflater og leilighetskiltevegger i treverk.

I leiligheter med kjøkkenøy leveres det pop-up løsning med minimum 3 stikk integrert i kjøkkenbenk. På vegg over kjøkkenbenk leveres to doble stikk med egnet plassering iht. elektrikers anbefaling. Alle stikkontakter leveres inkludert «Elko Big box», eller tilsvarende. Dette gir stikkontaktene mulighet for senere oppgrade-ring til smart-hus løsning, for å styre de ulike funksjonene knyttet til stikkkontaktene.

Det leveres LED-lys over kjøkkenbenk, integrert lys i speil på bad, belysningspunkt til taklamper på soverom og i oppholdsrom. På bad, wc og i gang leveres LED-downlight innfelt i himling. Øvrig belysningsutstyr er tilvalg.

Elektrotilvalg i betongvegger kan bli med synlige føringer.

Alle rom leveres med stikkontakter og lampepunkter som tilfreds-

stiller krav etter gjeldende NEK. Elektriske installasjoner planlegges etter møblering som vist på salgstegning, med eventuelle nødvendige endringer i detaljprosjekteringen.

Det vil leveres et el-fordelerskap i hver leilighet. Skapet vil plasseres fortrinnsvis i entré, bod, bad eller annet egnet sted.

Det leveres 1 stk. utelampe og 1 stk. dobbel stikkontakt per utgangsdør/skyvedør på balkong/terrasse.

TV/bredbånd

Det leveres ett stk. komplett data- og TV-punkt i stue, samt klargjort for (trekkerør) ett punkt i hovedsoverom. Tilkobling av evt. ekstra punkter bestilles som tilvalg hos elektriker. Opplegg og tilkobling bestilles av utbygger. Selger tar forbehold om pålagt bindingstid for TV/bredbånd.

Selger vil på vegne av borettslaget sørge for tilkobling til hovedfordeling/ hovedpunkt og avtale med binding til anerkjent signalleverandør.

Installasjonen vil være klar til innflytting. Kostnadene vil fremkomme i de stipulerte kostnadene for borettslaget.

Oppvarming og tappevann

Leilighetene varmes opp med vannbåren gulvvarme, med individuell forbruksmåler plassert i fordelerskap i hver leilighet. Plassering av fordelerskap avklares under detaljprosjektering. Det leveres ikke oppvarming for bod. Elektrisk eller vannbåren varme leveres på bad/vaskerom/WC. Det leveres egen vannmåler for varmt tappevann til hver leilighet. Alle målere er tilrettelagt for fjernavlesing.

Det planlegges for installasjon av energibrønner med varmepumper/el-kjele i prosjektet. Leverandør er ikke avklart.

Ventilasjon

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det leveres separate ventilasjonsanlegg plassert i hver leilighet, fortrinnsvis i bod eller entréens himling. Avtrekk fra kjøkken skjer via kjøkenhette med kullfilter. Aggregatenes endelige plassering avklares under detaljprosjekteringen.

Det leveres forskriftsmessig ventilasjon i kjeller/garasje, trapperom, fellesrom og boder.

Sanitær/rørlegger

Alle vannledninger til tappesteder er rør-i-rør system. Plassering av rør-i-rør koblingsskap til den enkelte leilighet besluttes av selger under detaljprosjekteringen. Luke leveres i hvitlakkert utførelse. Kjøper må være klar over at skapet må plasseres slik at det er lett tilgjengelig for avstengning av vann dersom en lekkasje skulle oppstå. Det monteres ettgreps blandebatterier på bad og kjøkken, opplegg for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk og for vaskemaskin/tørketrommel på bad (forutsatt kondenslørtetrommel). Vaskemaskin og tørketrommel leveres ikke.

Opplegg for frittstående badekar (fremføring av vann/avløp, samt

selve badekaret) leveres kun for leiligheter der dette er vist på salgstegninger (ikke stiptet). For øvrige leiligheter kan dette bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen på de bad hvor badekar er stiptet på plantegningen.

Brannsikkerhet

Det monteres røykvarslere og leveres med håndsløkkeapparat i henhold til forskrift. Sprinkleranlegg eller vanntåkeanlegg for leiligheter, fellesareal og eventuelt markterrasser/balkonger i henhold til gjeldende krav.

Vei, vann og avløp

Offentlig tilknyttet. Det tas forbehold om etablering av pumpekum, samt pumpekum på grunn- og dreneringsvann. Dette kan være nødvendig på grunn av fallforhold, eller fordi det blir vesentlig mye dyrere å etablere selvfall sammenlignet med pumpekummer. Pumpekummer m.m. er i så fall inkludert i selgers kontraktleveranse. Avtale om service og vedlikehold for borettslaget må i så fall påregnes.

Tegninger av tekniske anlegg

Tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt, men det utarbeides punktplaner for elektro i forbindelse med tilvalgsprosess.

Det tas forbehold om mindre endringer på plantegninger for blant annet fremføring av sjakter for vann/avløp, ventilasjonsanlegg og elektriske føringer. Slike endringer kan også medføre avvik fra de arealer som fremkommer av plantegningene i prospekt og kontraktstegning. Slike endringer gir ikke kjøper rett til endringer i kjøpsbetingelser.

Tilvals- og endringsmuligheter

Kjøpere får anledning til å sette sitt personlige preg på leiligheten gjennom tilvalg. Kjøper vil få anledning til å gjøre tilvalg i henhold til prosjektets tilvalgsmeny mot tillegg i pris. I tillegg til den generelle tilvalgsmenyen, er det utarbeidet fire tilvalgskonsepter for de som vil sikre en gjennomgående helhet i leiligheten når det kommer til farger og materialvalg. De fire ulike konseptene – BREAf, HARMONY, CALM og ZEN (toppleiligheter), er nærmere beskrevet på egne sider i prospektet. Dersom det ikke tas noen valg rundt dette vil konseptet «HARMONY» leveres som standard. For ordinære leiligheter kan konseptet «ZEN» velges som tilvalg, men med en kostnadskonsekvens.

Oversikt over tilvalg, hvilke kostnader som vil påløpe og frist for beslutning vil bli oversendt etter at arbeidene er igangsatt. Tilvalg gjøres gjennom en digital plattform. Alle leilighetskjøpere vil få mulighet til personlig tilvalgsmøte med prosjektets egen kunde-rådgiver. Hensyn til rasjonell produksjon og valgte leverandører vil medvirke til utformingen av tilvalgsmulighetene. Det vil settes enkelte begrensninger slik som at føringer for vann og avløp ikke kan endres og begrenset mulighet for å endre plassering av ventilator. Begrensning ved valg av mørke farger kan forekomme.

Endringsforespørsler ut over tilvalgene som tilbys i den digitale tilvalgsportalen må på fritt grunnlag vurderes av selger, entreprenør og dennes underleverandører. Det tas forbehold om begrensninger i hvilke endringer som kan godkjennes og utføres. Eksempelvis vil det ikke gis mulighet for endringer som er til hinder for rasjonell produksjon og oppsatt fremdrift eller endringer som ikke er i tråd med de offentlige tillatelser eller forskriftskrav. Endringer som hindrer fremtidige offentlige tillatelser, som for eksempel brukstil-latelse vil heller ikke godtas. Typiske endringer som ikke tillates er endring av bærekonstruksjon fasade, vindusform og plassering av vann og avløp. Det vil ikke bli mulighet for egeninnsats i leilighe-ten, verken eget arbeid eller bruk av egne leverandører/håndverkere før leilighetene er overlevert. Det gis ikke anledning til å fravike fra prosjektets leverandører.

Endringsforespørsler har en fast oppstartskostnad for å dekke kost-nader til administrasjon og rådgivning. Betaling for endrings- eller tilleggsarbeider som er avtalt direkte mellom kjøper og selger, skjer i forbindelse med sluttoppgjøret. Kjøper kan ikke kreve endringer som utgjør mer enn 15 % av avtalt kjøpesum. Det vises også til bu-stadoppføringslova § 9.

Etter igangsetting vil det bli satt frister for tilvalg og endringer. Fristene som oppgis er endelige, og kjøper er selv ansvarlig for å iverksette bestillinger innenfor de gitte frister. Oversittes fristene vil leiligheten bli levert i henhold til prosjektets kvalitetsbeskrivelse og standard leveranse.

Tilvalg og endringer avtales mellom kjøper og en representant fra selger eller entreprenør. Fakturering av tilvalg og endringer skjer etter at tilvalgsprosessen er avsluttet, og skal være innbetalt til me-gler i henhold til Kjøpekontrakt. Selger kan kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av tilvalg og endringsarbeider. Ved tilvalg og/eller endringer som overskrider kr 300.000,- har selger ved utførende entreprenør rett til å fakturere disse når vedkommende endrings- eller tilleggsarbeider er utført, forutsatt at tilfredsstil-lende garanti for tilleggsarbeid er stilt, jf. buofl. § 47. Den aktuelle tilleggs-/tilvalgs-avtale med utførende entreprenør avgjør betalings-tidspunktet. Garanti for endrings- og tilleggsarbeider etter buofl. § 47 stilles av utførende entreprenør, og er Selger uvedkommende.

Priser på tilvalg og endringer gjenspeiler erfaringspriser, innhente-de pristilbud fra leverandører, konsulenter og egne arbeider. Sam-menligning av priser man får oppgitt i butikk for tilsvarende vare blir misvisende da montering, tilpassing, transport, vask, emballa-sjehåndtering, koordinering, kvalitetssikring etc. ikke er medregnet i butikkenes utsalgspris.

Øvrige opplysninger

Arealangivelse

Arealer per bolig fremkommer i vedlagte prisliste. Arealet er angitt som hhv. bruksareal (BRA). Bruksarealet (BRA) er hovedmålet for boligens areal, og er summen av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og bruksareal innglasset balkong (BRA-b). Internt bruksareal er det samlede arealet av boligen

som ligger innenfor ytterveggene av hovedenheten, og inkluderer innvendige boder, tekniske rom, innervegger, sjakter etc. Eksternt bruksareal er bruksarealet som tilhører boligen, men som ligger utenfor hovedenheten, eksempelvis bod i garasjekjeller. TBA / åpent areal er arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten og inngår ikke i BRA.

Arealer for leiligheter, markterrasser og balkonger er angitt så nøy-aktig som mulig. Selger tar forbehold om mindre avvik blant annet som følge av at beregninger er foretatt på tegninger og at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektert. Det vil også forekomme rørförin-ger og sjakter i leilighetene som ikke er vist på tegning. Eventuelle mindre avvik gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik.

FDV-dokumentasjon

Til hver leilighet vil det medfølge FDV-dokumentasjon (Forvalt-ning, Drift og Vedlikehold). Her vil det fremgå hvilke materialer, produkter, fargevalg mv. som er benyttet i leiligheten i tillegg til oversikt over kontaktpersoner/firma som har vært ansvarlig for prosjektets ulike arbeider.

Dokumentasjonen overleveres elektronisk til hver enkelt bolig ved overtakelse. Ytterligere informasjon vil ikke kunne påregnes. Ved forespørsler/ønske om ytterligere dokumentasjon kan dette bestil-les av rådgiver/entreprenør mot godtgjørelse.

Generelle forbehold

Selger kan foreta nødvendige og/eller hensiktsmessige endringer i spesifikasjonene, f.eks. som følge av offentligrettslige krav, manglen-de tilgjengelighet eller prisendringer, så lenge dette ikke reduserer leilighetens standard vesentlig. Dette gjelder også for endringer/ tilvalg. Slike endringer utgjør ikke en mangel, og gir ikke kjøper rett til prisavslag eller andre sanksjoner. Tegninger og illustrasjoner i prospektet og tegningsmaterialet er kun av illustrativ karakter. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospektet og tegninger.

Det presiseres særskilt at salgsprospektet ikke er bindende for detaljutforming og farger av leilighetene eller prosjektet for øvrig. Opplysninger gitt i salgsprospektet kan fravikes dersom selgeren anser det nødvendig eller ønskelig, men endringene skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard i vesentlig grad.

Det gjøres oppmerksom på at perspektiver, utomhusplan, planteg-ninger, illustrasjoner og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, dør- og vindusutforming/inndeling, beplantning og arkitektoniske detaljer m.v. som ikke inngår i leveransen. Utstyr/standard som leveres fremgår av kvalitetsbeskrivelsen og romskjema i prospektet.

Selger forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, fellesarealer og materialvalg i og på bygningene. Priser på usolgte boliger og parkeringsplass kan uten forutgående varsel justeres av selger.

På de enkelte plantegningene er det vist forslag til plassering av mø-

bler, utstyr og hvitevarer. Det samme gjelder garderobeinnredning i entré og på soverom, vaskemaskin på bad og stiplede løsninger. Forslagene er kun av illustrativ karakter og ment som eksempler. For boliger over bakkeplan vil heis og trapp være dimensjonerende for størrelse på møbler og gjenstander som kan tas inn i boligen.

Produkter som vises i salgsmateriell, er referanseprodukter. Endelig valg av eksempelvis armaturer og hvitevarer vil tas i detaljprosjek-teringen. Avvik fra opplyste produkter etter detaljprosjektering kan forekomme dersom tilgjengeligheten på produktet er endret. Produktet vil da erstattes med tilsvarende.

Det gis ikke garanti mot kvistgulning på fabrikkmalte produkter. Leilighetene leveres byggregniørt. Det må påregnes noe byggestøv etter overtakelse.

Arealene som opplyses i salgsmateriell er tatt ut av arkitekt-mo-dellen. Mindre avvik kan forekomme. Det vil også, som følge av detaljprosjektering, kunne forekomme mindre avvik på areal i de respektive rom, balkong/ terrasse/uteplass og BRA for leiligheten. Dette kan eksempelvis forårsakes av detaljering på balkongrekk-verk, økt tykkelse på vegger eller behov for dypere sjakt.

Selger forbeholder seg retten til å foreta fordelingen av sportsboder og garasjeplasser, samt plasseringen av disse. For komplett informa-sjon og kjøpsbetingelser må kjøpekontrakt med alle vedlegg være gjennomgått.

Det gjøres oppmerksom på at sportsboder ikke er egnet for opp-bevaring av klesplagg og fuktighetsømfintlige gjenstander. Gara-sjeanlegget blir avtrekksventilert uten oppvarming og drenering. Kondens på overflater og vannsøl etter biler vil kunne forekomme i garasjeanlegget under visse forhold.

Mindre avvik kan forekomme på opplyst takhøyde som følge av toleransekrav.

Selger har rett til å inngå avtale med entreprenør om en periode med prøvedrift for det tekniske anlegget. Etter innflytting, under-veis i prøvedriftsperioden, vil det kunne være behov for tilkomst til den enkelte bolig for å gjennomføre tester av tekniske anlegg. Kjøper plikter å bidra til slik testgjennomføring.

I materialoverganger eksempelvis fra betongvegg eller himling til vegg av stender og gips, vil det kunne forekomme sprekker/ riss over tid på grunn av naturlige bevegelser i materialene. Dette er vanlig i nye bygg.

Det kan ikke påregnes at totalentreprenøren vil påta seg å montere eventuelle leveranser som kjøper bestiller på egen hånd før overta-kelse.

Den foreløpige utomhusplanen er kun ment som en illustrasjon av standard og funksjoner. Det ferdige produkt vil kunne avvike fra illustrasjonen uten at dette gir kjøper rett til å kreve prisavslag.

Det kan forekomme målestokkavvik ved trykking av salgsmateri-

alet, og prospektet må derfor ikke brukes for nøyaktig måltaking. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS installasjo-ner kan bli endret.

Dersom det er motstrid mellom leveransebeskrivelse/romskjema og annet salgsmateriell/tegninger, skal leveransebeskrivelse/romskjema gå foran.

Det forutsettes at kjøper kan håndtere digitale løsninger under alle deler av prosessen og i reklamasjonstiden.

Det tas forbehold om skrive- og trykkfeil.

Ordinære leiligheter

TYPE ROM	GULV	VEGGER	TAK		INNREDNING	DIVERSE
ENTRE / GANG	1-stavs mattlakkert eikeparkett, 14 mm, type "Natur" Eik Copacobana Grande Family, eller tilsvarende. Flate dørterskler som tilpasses i farge til parkett. Fotlister, eikefinert furu fra parkettleverandør, eller tilsvarende Vannbåren gulvvarme	Sparklet og malt gips, farge iht. valgt interiørkonsept. Standardkonsept er Harmony, og har NCS fargekode 1928 Sommersne, glans 05. Andre farger og konsept kan velges gjennom tilvalgsprosessen. Konseptene Breaf, Harmony, Calm og Zen (toppleiligheter) er beskrevet nærmere i prosjektets leveransebeskrivelse. Vinduer og dører leveres uten gerikter. Vindussmyg i gips malt som vegg. Dørkarm med foring hvitmalt med fargekode NCS S0500-N Malingsstandard K2.	Nedsenket himling, tak-høyde minimum 220cm. Hvitmalt overflate med fargekode NCS S0500-N Klassisk hvit. Det leveres innfelte hvite LED-spotter med Dimmer. Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister		Det leveres ikke garderobeskap, men det kan bestilles som tilvalg. Skyvedørsgardero-be uten innmat leveres der dør fungerer som inngang til bod (eks. der det er tegnet inn med aggregat). Øvrig skyvedørsgardero-be leveres som tilvalg.	Hovedinngangsdør til leilighet leveres i eikefinér utførelse på inn- og utside med FG-godkjent sylindrerlås og dørkik-kert, bredde 1 m. Innerdører, kompaktdører malt, glatte, NCS S0500-N. Dørvrider i børstet stål.
KJØKKEN	1-stavs mattlakkert eikeparkett, 14 mm, type "Natur" Eik Copacobana Grande Family, eller tilsvarende. Flate dørterskler som tilpasses i farge til parkett. Fotlister, eikefinert furu fra parkettleverandør, eller tilsvarende Vannbåren gulvvarme	Sparklet og malt gips, farge iht. valgt interiørkonsept. Standardkonsept er Harmony, og har NCS fargekode 1928 Sommersne, glans 05. Andre farger og konsept kan velges gjennom tilvalgsprosessen. Konseptene Breaf, Harmony, Calm og Zen (toppleiligheter) er beskrevet nærmere i prosjektets leveransebeskrivelse. Vinduer og dører leveres uten gerikter. Vindussmyg i gips malt som vegg. Dørkarm med foring hvitmalt med fargekode NCS S0500-N Malingsstandard K2.	Sparklet og malt betong med synlige v-fuger, NCS S0500-N Klassisk hvit. Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister.		Kjøkken fra HTH, type Focus, overflater iht. valgt interiørkonsept. Standardkonsept er Harmony, med innredning som vist på salgstegning. Konseptene Breaf, Harmony, Calm og Zen (toppleiligheter) er beskrevet nærmere i prospekt. Foring til tak i samme farge som vegg. Vegg mellom overskap og benkeskap males i samme farge som vegg forøvrig. Standardinnredning iht. konsept (Harmony): Håndtak høyskap/benkeskap: Line, eloksert brun, 200 mm Håndtak overskap: Integrerte Benkeplate: Laminat, 652 Sandstone, 20 mm Vask: Nedfelt Intra Omnia 600 SF 1 kum Blandebatteri: Tapwell SK984, eller tilsvarende Ventilator (kullfilter): Røros Slimline Slide Integrerte hvitevarer fra Miele (modell kan endres avhengig av tilgjengelighet): • Ovn: H 2465 B Active med PerfectClean • Platetopp: KM 7262 FR • Oppvask: G 5150 Vi Active • Kjøl/frys: KD 7713 E Active, integrert	Det settes opp doble stikkontakter mellom over/ under-skap ihht. NEK400. Det leveres egen 16A kurs til induksjonstopp. Komfyrvakt tilknyttet platetopp. Lampekunst ved tak, brytere og stikk ihht. NEK400.
STUE	1-stavs mattlakkert eikeparkett, 14 mm, type "Natur" Eik Copacobana Grande Family, eller tilsvarende. Flate dørterskler som tilpasses i farge til parkett. Fotlister, eikefinert furu fra parkettleverandør, eller tilsvarende Vannbåren gulvvarme.	Sparklet og malt gips, farge iht. valgt interiørkonsept. Standardkonsept er Harmony, og har NCS fargekode 1928 Sommersne, glans 05. Andre farger og konsept kan velges gjennom tilvalgsprosessen. Konseptene Breaf, Harmony, Calm og Zen (toppleiligheter) er beskrevet nærmere i prosjektets leveransebeskrivelse. Vinduer og dører leveres uten gerikter. Vindussmyg i gips malt som vegg. Dørkarm med foring hvitmalt med fargekode NCS S0500-N Malingsstandard K2.	Sparklet og malt betong med synlige v-fuger, NCS S0500-N Klassisk hvit. Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister.			Innerdører, kompaktdører malt, glatte, NCS S0500-N. Dørvrider i børstet stål. Lampekunst ved tak, brytere og stikk ihht. NEK400.
SOVEROM	1-stavs mattlakkert eikeparkett, 14 mm, type "Natur" Eik Copacobana Grande Family, eller tilsvarende. Flate dørterskler som tilpasses farge som parkett. Fotlister, glattkant malt som vegg. Ikke synlige spikerslag.	Sparklet og malt gips, farge iht. valgt interiørkonsept. Standardkonsept er Harmony, og har NCS fargekode 1928 Sommersne, glans 05. Andre farger og konsept kan velges gjennom tilvalgsprosessen. Konseptene Breaf, Harmony, Calm og Zen (toppleiligheter) er beskrevet nærmere i prosjektets leveransebeskrivelse. Vinduer og dører leveres uten gerikter. Vindussmyg i gips malt som vegg. Dørkarm med foring hvitmalt med fargekode NCS S0500-N Malingsstandard K2.	Sparklet og malt betong med synlige v-fuger, NCS S0500-N Klassisk hvit. Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister.		Det leveres ikke garderobeskap, men det kan bestilles som tilvalg. Skyvedørsgarde-robe uten innmat leveres der skyvedør fungerer som inngang til bod (eks. der det er tegnet inn med aggregat). Øvrig skyvedørsgardero-be leveres som tilvalg.	Innerdører, kompaktdører malt, glatte, NCS S0500-N. Dørvrider i børstet stål. Lampekunst ved tak, brytere og stikk ihht. NEK400. Klargjort for TV/fiber.

Ordinære leiligheter

TYPE ROM	GULV	VEGGER	TAK		INNREDNING	DIVERSE
BAD	Keramisk flis, Core White 60x60cm, eller tilsvarende. Slukrenne. Slukrist Purus PRO Line Rib 900mm, stål, eller tilsvarende. Elektrisk gulvvarme.	Keramisk flis, Core White 60x60cm, eller tilsvarende	Nedsenket himling, tak-høyde minimum 220cm. Hvitmalt overflate med fargekode NCS S0500-N Klassisk hvit. Det leveres innfelte hvite LED-spotter med dimmer. Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister.		Servantkran, type Tapwell ARM071 Krom i servant, eller tilsvarende. Push-up ventil i servant. Dusjsett Tapwell EVM168+ZSAL105 Krom, eller tilsvarende Utenpåliggende rundt speil Ø800mm med innfelt LED-belysning rundt kanten. Baderomsinnredning/servantskap leveres i tilsvarende utførelse som kjøkken. Hvit benkeplate i komposittmateriale eller porselen, med integrert nedfelt servant. Størrelse på baderomsinnredning tilpasses de ulike baderomstypene, slik vist på salgstegning. Underskap leveres med skuffer og dempet lukking. Vegghengt toalettskål m/softclose toalettsete, Me by Starck fra Duravit eller tilsvarende. Geberit nedspylingsknapp i krom, eller tilsvarende. Dusjhjørne rett LIAM, 90x90x195cm sølv/klar, eller tilsvarende. Frittstående badekar kan leveres som tilvalg der det er tilstrekkelig plass.	Innerdører, kompaktdører malt, glatte, NCS S0500-N. Dørvrider i børstet stål. Opplegg for vann og avløp til vaskemaskin og tørketrommel der dette er tegnet inn. Det må benyttes kondensørketrommel. Stikk for elektrisk utstyr.
INNVEN-DIG BOD	Vinylbelegg. Tapiflex Excellence 80, eller tilsvarende med 5 -10 cm oppbrett.	Sparklet og malt gips, farge iht. valgt interiørkonsept. Standardkonsept er Harmony, og har NCS fargekode 1928 Sommersne, glans 05. Andre farger og konsept kan velges gjennom tilvalgsprosessen. Konseptene Breaf, Harmony, Calm og Zen (toppleiligheter) er beskrevet nærmere i prosjektets leveransebeskrivelse. Vinduer og dører leveres uten gerikter. Vindusmyg i gips malt som vegg. Dørkarm med foring hvitmalt med fargekode NCS S0500-N Malingsstandard K2.	Sparklet og malt betong med synlige v-fuger, NCS S0500-N Klassisk hvit. Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister.			Innerdører, kompaktdører malt, glatte, NCS S0500-N. Dørvrider i børstet stål. Lampe i tak, plafond eller tilsvarende. Brytere og stikk ihht. NEK400.
BALKONG	Tremmegulv av trykkipregnert trevirke.					Utebelysning og ett dobbelt strømuttak

Toppleiligheter

TYPE ROM	GULV	VEGGER	TAK		INNREDNING	DIVERSE
ENTRE / GANG	1-stavs mattlakkert eikeparkett, 14 mm, type "Natur" Eik Copacobana Grande Family, eller tilsvarende. Flate dørterskler som tilpasses i farge til parkett. Fotlister, eikefinert furu fra parkettleverandør, eller tilsvarende Vannbåren gulvvarme	Sparklet og malt gips, farge iht. valgt interiørkonsept. Standardkonsept er Harmony, og har NCS fargekode 1928 Sommersne, glans 05. Kjøper kan for hele rom kostnadsfritt velge å endre til øvrige forhåndsdefinerte fargekoder innenfor valgt interiørkonsept. Konseptene Breaf, Harmony og Calm er beskrevet nærmere i prosjektets leveransebeskrivelse. Vinduer og dører leveres uten gerikter. Vindussmyg i gips malt som vegg. Dørkarm med foring hvitmalt med fargekode NCS So500-N Malingsstandard K2.	Nedsenket himling, tak-høyde minimum 220cm. Hvitmalt overflate med fargekode NCS So500-N Klassisk hvit. Det leveres innfelte hvite LED-spotter med Dimmer. Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister		Det leveres ikke garderobeskap, men det kan bestilles som tilvalg. Skyvedørsgarderobe uten innmat leveres der skyvedør fungerer som inngang til bod (eks. der det er tegnet inn med aggregat). Øvrig skyvedørsgarderobe leveres som tilvalg.	Hovedinngangsdør til leilighet leveres i eikefinér utførelse på inn- og utside med FG-godkjent sylindrerlås og dørkik-kert, bredde 1 m. Innerdører, kompaktdører malt, glatte, NCS So500-N. Dørvrider i børstet stål.
KJØKKEN	1-stavs mattlakkert eikeparkett, 14 mm, type "Natur" Eik Copacobana Grande Family, eller tilsvarende. Flate dørterskler som tilpasses i farge til parkett. Fotlister, eikefinert furu fra parkettleverandør, eller tilsvarende Vannbåren gulvvarme	Sparklet og malt gips, farge iht. valgt interiørkonsept. Standardkonsept er ZEN, og har NCS fargekode 1928 Sommersne, glans 05. Kjøper kan for hele rom kostnadsfritt velge å endre til øvrige forhåndsdefinerte fargekoder innenfor valgt interiørkonsept. Konseptene Breaf, Harmony og Calm er beskrevet nærmere i prosjektets leveransebeskrivelse. Vinduer og dører leveres uten gerikter. Vindussmyg i gips malt som vegg. Dørkarm med foring hvitmalt med fargekode NCS So500-N Malingsstandard K2.	Sparklet og malt betong med synlige v-fuger, NCS So500-N Klassisk hvit. Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister.		Kjøkken fra HTH, type Focus hvitmalt. Kjøkkenøy leveres med front i Modell Nordic spirit i natureik. Sokkel på øy i LM natur eik. Kjøkkenøy leveres med åpningsbare skuffer fra én side. Alternativt kan det til samme pris velges kjøkken iht. standardkonseptene Breaf, Harmony og Calm. Konseptene er beskrevet nærmere i prospekt. Foring til tak i samme farge som vegg. Vegg mellom overskap og benkeskap males i samme farge som vegg forøvrig. Standardinnredning iht. konsept: Håndtak høyskap/benkeskap: Minimalistic Hvit, 188 mm Håndtak overskap: Integrerte Benkeplate: Trend laminat hvit, 20 mm Vask: Nedfelt Intra Omnia 600 SF 1 kum Blandebatteri: Tapwell SK984, eller tilsvarende Ventilator: Røros Slimline Slide Integrerte hvitevarer fra Miele (modell kan endres): • Ovn: H 2465 B Active med PerfectClean • Platetopp: KM 7262 FR • Oppvask: G 5150 Vi Active • Kjøl/frys: KD 7713 E Active, integrert	Det settes opp doble stikkontakter mellom over/ under-skap ihht. NEK400. Det leveres egen 16A kurs til induksjonstopp. Komfyrvakt tilknyttet platetopp. Lampepunkt ved tak, brytere og stikk ihht. NEK400.
STUE	1-stavs mattlakkert eikeparkett, 14 mm, type "Natur" Eik Copacobana Grande Family, eller tilsvarende. Flate dørterskler som tilpasses i farge til parkett. Fotlister, eikefinert furu fra parkettleverandør, eller tilsvarende Vannbåren gulvvarme.	Sparklet og malt gips, farge iht. valgt interiørkonsept. Standardkonsept er Harmony, og har NCS fargekode 1928 Sommersne, glans 05. Kjøper kan for hele rom kostnadsfritt velge å endre til øvrige forhåndsdefinerte fargekoder innenfor valgt interiørkonsept. Konseptene Breaf, Harmony og Calm er beskrevet nærmere i prosjektets leveransebeskrivelse. Vinduer og dører leveres uten gerikter. Vindussmyg i gips malt som vegg. Dørkarm med foring hvitmalt med fargekode NCS So500-N Malingsstandard K2.	Sparklet og malt betong med synlige v-fuger, NCS So500-N Klassisk hvit. Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister.		Biopeis, type Planika eller tilsvarende kan tilbys som tilvalg	Innerdører, kompaktdører malt, glatte, NCS So500-N. Dørvrider i børstet stål. Lampepunkt ved tak, brytere og stikk ihht. NEK400.
SOVEROM	1-stavs mattlakkert eikeparkett, 14 mm, type "Natur" Eik Copacobana Grande Family, eller tilsvarende. Flate dørterskler som tilpasses farge som parkett. Fotlister, glattkant malt som vegg. Ikke synlige spikerslag.	Sparklet og malt gips, farge iht. valgt interiørkonsept. Standardkonsept er Harmony, og har NCS fargekode 1563 Mørk sand-strand, glans 05. Kjøper kan for hele rom kostnadsfritt velge å endre til øvrige forhåndsdefinerte fargekoder innenfor valgt interiørkonsept. Konseptene Breaf, Harmony og Calm er beskrevet nærmere i prosjektets leveransebeskrivelse. Vinduer og dører leveres uten gerikter. Vindussmyg i gips malt som vegg. Dørkarm med foring hvitmalt med fargekode NCS So500-N Malingsstandard K2.	Sparklet og malt betong med synlige v-fuger, NCS So500-N Klassisk hvit. Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister.		Det leveres ikke garderobeskap, men det kan bestilles som tilvalg. Skyvedørsgarderobe uten innmat leveres der skyvedør fungerer som inngang til bod (eks. der det er tegnet inn med aggregat). Øvrig skyvedørsgarderobe leveres som tilvalg.	Innerdører, kompaktdører malt, glatte, NCS So500-N. Dørvrider i børstet stål. Lampepunkt ved tak, brytere og stikk ihht. NEK400. Klargjort for TV/fiber.

Toppleiligheter

TYPE ROM	GULV	VEGGER	TAK		INNREDNING	DIVERSE
BAD	Keramisk flis, Core White 60x60cm, eller tilsvarende. Slukrenne. Slukrist Purus PRO Line Rib 900mm, stål, eller tilsvarende. Elektrisk gulvvarme.	Keramisk flis, Core White 60x60cm, eller tilsvarende	Nedsenket himling, tak-høyde minimum 220cm. Hvitmalt overflate med fargekode NCS S0500-N Klassisk hvit. Det leveres innfelte hvite LED-spotter med dimmer. Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister.		Servantkran, type Tapwell ARM071 Krom i servant, eller tilsvarende. Push-up ventil i servant. Dusjsett Tapwell EVM168+ZSAL105 Krom, eller tilsvarende Utenpåliggende rundt speil Ø800mm med innfelt LED-belysning rundt kanten. Baderomsinnredning/servantskap leveres i tilsvarende utførelse som kjøkken. Hvit benkeplate i komposittmateriale eller porselen, med integrert nedfelt servant. Størrelse på baderomsinnredning tilpasses de ulike baderomstypene, slik vist på salgstegning. Underskap leveres med skuffer og dempet lukking. Vegghengt toalettskål m/softclose toalettsete, Me by Starck eller tilsvarende. Geberit nedspylingsknapp i krom, eller tilsvarende. Dusjhjørne rett LIAM, 90x90x195cm sølv/klar, eller tilsvarende. Frittstående badekar leveres der dette er vist på salgstegning.	Innerdører, kompaktdører malt, glatte, NCS S0500-N. Dørvrider i børstet stål. Opplegg for vann og avløp til vaskemaskin og tørketrommel der dette er tegnet inn. Det må benyttes kondensørketrommel. Stikk for elektrisk utstyr.
INNVEN-DIG BOD	Vinylbelegg. Tapiflex Excellence 80, eller tilsvarende med 5 - 10 cm oppbrett.	Sparklet og malt gips, farge iht. valgt interiørkonsept. Standardkonsept er Harmony, og har NCS fargekode 1928 Sommersne, glans 05. Kjøper kan for hele rom kostnadsfritt velge å endre til øvrige forhåndsdefinerte fargekoder innenfor valgt interiørkonsept. Konseptene Breaf, Harmony og Calm er beskrevet nærmere i prosjektets leveransebeskrivelse. Vinduer og dører leveres uten gerikter. Vindussmyg i gips malt som vegg. Dørkarm med foring hvitmalt med fargekode NCS S0500-N Malingsstandard K2.	Sparklet og malt betong med synlige v-fuger, NCS S0500-N Klassisk hvit. Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister.			Innerdører, kompaktdører malt, glatte, NCS S0500-N. Dørvrider i børstet stål. Lampe i tak, plafond eller tilsvarende. Brytere og stikk ihht. NEK400.
BALKONG / TAK-TERRASSE	Tremmegulv av termofuru, Royalim-pregnert eller tilsvarende					Utebelysning og ett dobbelt strømuttak

Scandinavian Property Group – en av skandinavias ledende eiendomsutviklere

SPG er en eiendomsutvikler innenfor områdene bolig, omsorg, kontor og logistikk. Vi har cirka 7200 boliger under utvikling og har ferdigstilt cirka 4000 boliger. Selskapet ble grunnlagt i 2004, og består i dag av 25 ansatte med kontorer både i Stockholm og i Oslo.

Vi er en langsiktig eiendomsutvikler med et stort nettverk og sterke relasjoner til våre samarbeidspartnere. Langsiktighet ligger alltid til grunn for beslutningene våre og vi har alltid det mål for øye å oppnå et best mulig sluttprodukt.



«Erfaring har lært oss hvor komplekst samspillet er mellom eiendommer og menneskene som har sitt virke i og rundt dem. Selskaper som investerer i, utvikler og håndterer eiendommer har derfor et stort sosialt ansvar og en nøkkelrolle i den lokale utviklingen.»

Eiendommen fra A til Å

- Bolig under oppføring

MEGLER

Oppdragsnummer

91225029

Kontaktpersoner

Navn: Thomas Eriksen

Telefon: 918 71 915

Tittel: Eiendomsmegler

Navn: Bjørnar Gullberg Letnes

Telefon: 948 08 050

Tittel: Eiendomsmegler

Ansvarlig megler

Navn: Kate Sandø, telefon 414 54 569

Tittel: Eiendomsmegler / Områdeleder Stor-Oslo

DNB Eiendom AS

Adresse: Dronning Eufemiasgate 30, 0191 Oslo

Org.nr.: 910 968 955

SELGER

Selger/Utbygger

Navn: Ommen Leiligheter AS

Adresse: c/o SPG AS Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo

Org.nr.: 9234 198 255

Prosjektet

Om prosjektet

Flott og solrikt beliggende med nydelig utsikt til fjorden er nøkelord for det kommende boligprosjektet SVA NESODDEN på Fjellstrand (Prosjektet). Med kyststi ned til sjøen og sin naturlige tomt blir dette et flott prosjekt og idyllisk prosjekt. Her blir det fine og gode 2- til 4 roms leiligheter fordelt på 3 hus. Alle leiligheter får gode uteplasser. Mulighet for kjøp av garasjeplass. På idylliske Fjellstrand har du muligheten til å bo i rolige og naturskjønne omgivelser skjermet fra storbyens stress og støy. Senk skuldrene, få ned pulsen, og nyt utsikten utover fjorden og la feriefølelsen gli litt inn i hverdagen.

Prosjektet er planlagt utbygget i flere trinn med totalt ca. 70 boligheter, oppdelt i 2 byggetrinn. Byggetrinnene vil bli solgt i flere salgstrinn. Byggetrinn 1 er planlagt med 45 andelsleiligheter organisert som et borettslag (Borettslaget). Byggetrinn 2 er planlagt med 25 småhus. Det er videre planlagt oppført ett felles underjordisk garasjeanlegg med parkeringsplasser og sportsboder. Det opparbeides et felles uteområde for borettslaget som består av område for lek og aktivitet, samt områder for opphold.

Denne beskrivelsen omhandler de 45 andelsleilighetene i byggetrinn 1.

Resterende enheter vil lanseres på et senere tidspunkt eller være beskrevet i eget salgsmateriell.

Tingsrettslige sameier vil kunne bli opprettet for fellesarealer og garasjeanlegg. Selger tar også forbehold om organiseringen, antall boligselskap, antall boliger, endelig organisering og omfang av det enkelte byggetrinn.

Fremdriftsplan og ferdigstillelse

Boligen ferdigstilles i perioden fra 1. januar til 30 april 2027. Dette gjelder som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, herunder grunnlag for å kreve dagmulkt.

Senest ca. 10 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtagedesdato.

Selger skal innen rimelig tid varsle forbruker dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse.

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

Påvirkes utførelsen av arbeid under kontrakten av krigen i Ukraina eller force majeure hendelser, som får betydning for fremdriften, må Kjøper være oppmerksom på at det vil være påregnelig at Selger vil ønske å kreve forlengelse av alle frister i kontrakten, herunder frist for ferdigstillelse av arbeidet. Dette gjelder for eksempel ved forsinket / begrenset tilgang på materialer. Dette gjelder også dersom utførelse eller leveranse fra underentreprenør eller annen leverandør påvirkes. Dersom Selger vil kreve fristforlengelse som følge av disse omstendighetene, skal Selger varsle Kjøper uten ugrunnet opphold etter at Selger ble klar over omstendigheten som begrunner kravet. I et slikt tilfelle, oppfordres partene til å søke juridisk bistand. Det er videre på Selgers egen risiko å kreve fristforlengelse eller lignende, og det er ikke gitt at et slikt krav vil stå seg. Det klare utgangspunktet er for øvrig at megler heller ikke har en plikt til å ta stilling til saken.

Ved besøk på byggeplass før overtagelse skal kunder alltid være i følge med en representant fra Selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

Selgers betingelser for igangsetting

Selger har løftet sine forbehold for igangsetting og gjennomføring av avtalen.

Innhold og standard

Prosjektet SVA vil bestå av 45 moderne leiligheter fordelt på 3 hus. Her blir det fine og gode 2- til 4 roms leiligheter, de fleste med flott utsikt mot fjorden. Alle leiligheter får gode og romslige balkonger eller markterrasser. Utvalgte leiligheter får mulighet til å kjøpe garasjeplass. Det vil være 6 toppleiligheter med private takterrasser i tillegg til balkonger/takterrasse over to plan. Leilighetene for god standard med bla. HTH-kjøkken med Miele hvitevarer eller tilsvarende, 1 stavs eikeparkett, vannbåren gullvarme. Store vindusflater

og flotte uteareal.

Det henvises til romskjema og leveransebeskrivelse for nærmere beskrivelse om boligens innhold og standard.

Tilvalg og endringer

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som Kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles.

Kjøper vil bli invitert av Selger, totalentreprenør eller andre engasjert av Selger til eget tilvalgsmøte. Selger utarbeider en tilvalgsmeny som angir muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Priser kan inneholde påslag til Selger for merarbeid knyttet til administrering av tilvalg og endringer fra underleverandører.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til Kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. bustadoppføringslova § 44. Der tilvalg overstiger kr 250 000,- vil Selger eller Selgers representanter/entreprenør ha rett til å fakturere kjøper før overtagelse. Dette forutsetter at Selger stiller nødvendige garantier iht. bustadoppføringslova § 12 og § 47 for Kjøper plikter å betale. Dersom selger ønsker å få utbetalt beløp innbetalt av kjøper for hjemmelsoverføring stilles det garanti etter bustadoppføringslova § 47 for utbetalingen.

Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 % jf. bustadoppføringslova § 9.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er Kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og Kjøper har krav til tilvalg/endring som Kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av utbygger/Selger.

Bebyggelsens arealer

Arealer per bolig fremkommer i prislisten. Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er samlet areal arealet innenfor boligens yttervegger samt eventuelle boder. BRA samlet består av:

- Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse.
- Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan

være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod

- Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

På tegningene kan det også være angitt et romareal som er netto-arealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om min-dre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger

Eierforhold
Andel i frittstående borettslag.

Borett Selger har rett til å tinglyse boretter ved overtagelsen iht. bo-rettslagsloven § 2-13. En borett gir kjøper full råderett over boligen/andelen bortsett fra at kjøper ikke har stemmerett på Borettslagets generalforsamling før andelen er overført. Andelen skal overføres til kjøper senest to år etter at første borett i Borettslaget er over-tatt. Ved å overta borett vil Kjøper overta ansvaret for sin andel av felleskostnader og øvrige borettslagsforpliktelser, herunder andel fellesgjeld. Sluttoppgjør til Selger vil kunne gjennomføres for hjem-mel til andelen er tinglyst mot at forskuddsgaranti iht. bustadopp-føringslova § 47 tilsvarende hele kjøpesummen er fremlagt av Sel-ger. Kjøper er ansvarlig for å formidle avtalens forutsetninger som har betydning for overtagelse og oppgjør til sin bankforbindelse, og påse at banken tilrettelegger sine forutsetninger til dette. Kjøper er gjort kjent med at dersom boligen selges i løpet av perioden hvor Kjøper kun har borett, vil Kjøper ikke kunne påregne å få oppgjør for boligen før hjemmel til andelen er overført fra Selger.

Boligtype
Leilighet

Tomten

Eiendommen og borettslagsmodellen
Prosjektet skal i hovedsak oppføres på eiendommen gnr. 29, bnr. 940 («Eiendommen») i Nesodden kommune. Eiendommen skal fradeles/grensejusteres og eiendomsgrensene og arealet er ikke en-delig avklart på salgstidspunktet. Tomten som borettslaget skal eie opprettes med eget matrikkelnummer, og antas å utgjøre ca. 7000 m2. Selger tar forbehold om det endelige tomteareal.

Eiendommen eies av Ommen AS. SPG Omsorgsbygg 2 AS eier aksjene i Ommen AS. Det skal etter planen gjennomføres en fisjon som innebærer at den delen av Eiendommen som borettslaget skal føres opp på legges i datterselskapet Ommen Leiligheter AS eller annet selskap i konsernstrukturen.

Borettslaget vil deretter få eiendomsretten til Eiendommen og bebyggelse overført fra utbygger. Utbygger kan velge å gjøre dette enten ved gjennomføring av den såkalte ”borettslagsmodellen” eller

som ren overføring av eiendom fra utbygger til borettslaget.

«Borettslagsmodellen» innebærer at eiendomsretten til tomt og bebyggelse for det enkelte byggetrinn, blir overført til det aktu-elle borettslaget ved fusjon. Borettslaget vil ved fusjonen overta eiendomsrett til boligene med tilhørende fellesarealer. Fusjonen gjennomføres til skattemessig og regnskapsmessig kontinuitet, som innebærer at Borettslaget overtar skattemessige inngangsverdier og regnskapsførte verdier på andel tomt og leilighetene slik det er i Selskapet på fusjonstidspunktet. Det nevnes for ordens skyld at skattemessig inngangsverdi på andel tomt og boenhetene i bygget er uten betydning så lenge Borettslaget beholder eiendommen.

Etter gjennomføringen av fusjonen, vil Borettslaget bli registrert som hjemmelshaver til Eiendommen. Borettslaget vil være gjeldfritt etter gjennomføring av borettslagsmodellen.

Borettslaget vil overta posisjonen som byggherre i kontrakten med entreprenøren ved gjennomføring av fusjonen. Som en del av bo-rettslagsmodellen kan det også være aktuelt at deler av rettighetene under entrepriseavtalen overføres til Selger, men slik at bolig-kjøpernes posisjon sikres ved reklamasjonsrett overfor utførende entreprenører (ikke besluttet) og overfor Selger gjennom kjøpekon-trakten og det selgeransvaret som vil påhvile etter bustadsoppfø-ringsloven. Siden Borettslaget vil være byggherre, vil alle kontrakter og dokumentasjon knyttet til byggingen innehas av Borettslaget etter at fusjonen er gjennomført. Det forventes ikke at boligkjøper-ne eller styret i Borettslaget setter seg inn i dette materialet. Selger vil håndtere byggherrefunksjonen på vegne av Borettslaget frem til sluttoppgjøret med entreprenørene er gjennomført.

Adresse
Adressene på de tre byggene blir: - Ommenveien 12 - Ommenveien 14 - Ommenveien 16

Tomtetype
Eiet tomt

Borettslaget

Borettslaget
Boligene i byggetrinn 1 er planlagt organisert i et borettslag i henhold til lov om burettslag av 06.06.2003 nr. 39, borettslagsloven og er planlagt å bestå av totalt 45 andeler. Selger tar forbehold om at antall andeler og boligselskap kan bli justert i forbindelse med utbyggingen.

Borettslaget vil bli stiftet av Selger som et frittstående borettslag, og det vil ikke påløpe kostnader knyttet til medlemskontingent.

Generelt om borettslag
Et borettslag er et boligselskap som eies av andelseierne og som organiseres og driftes av andelseierne i fellesskap. Til hver andel

er det knyttet en bruksrett med tilhørende borett til en bolig og borettslagets fellesarealer. Hovedregelen er at kun fysiske personer kan eie en andel i et borettslag, og det er restriksjoner på utleie.

Generalforsamlingen er den øverste bestemmende myndigheten i borettslaget. Borettslaget plikter å avholde minst en generalforsam-ling hvert år. På generalforsamlingen velges det et styre som skal ha ansvaret for den daglige driften og for å ivareta beboernes felles interesser. I tillegg behandles regnskap og budsjett og andre saker som styret finner nødvendig eller som andelseierne har sendt inn. Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med framleggs-, tale- og stemmerett.

Fellesareal/Utomhus/Infrastruktur
Hver Kjøper vil i tillegg til sin bolig også disponere over boretts-lagets utvendige- og innvendige fellesarealer. Deler av fellesarealet kan i henhold til vedtekter være avsatt til enkelte boliger/andeler.

Fellesarealene, herunder bl.a. felles trappeganger, heis, rømnings-veier, felles bodanlegg, samt fasader, herunder balkonger, terrasser og felles adkomstveier, lekeareal, badstue, VA-grøfter og annet uteområde mv. ferdigstilles av Selger samtidig med boligene. Uto-mhusarealene tilhørende borettslaget ferdigstilles samtidig med ferdigstillelse av det enkelte bygg eller så snart årstiden tillater det.

Pr. lansering er det ikke planlagt opprettet en driftsforening eller tilsvarende som vil drifte flere sameier/borettslag på området, men Selger tar forbehold om slik organisering på et senere tidspunkt. På eiendommen vil det bli etablert diverse ledningsnett for vann, avløp, overvann, elektrisitet og eventuelt data/tv/telefon og andre ledninger. Disse ledningene som går over eiendommen, vil også være i sameie med andre tiliggende eiendommer. Kjøper er kjent med og aksepterer ovennevnte og at tiliggende eiendommer kan få tinglyst nødvendige rettigheter til å legge, vedlikeholde og skifte ut ledninger ved behov. Kjøper plikter å medvirke til dette i årsmøter dersom slike avtaler skal inngås og tinglyses etter at overskjøting har funnet sted.

Selger planlegger å lansere ytterligere 25 småhus som i regulerings-planen er betegnet som BKS1 og BKS2. Disse småhusene vil ligge øst for Borettslaget som denne salgsoppgaven omhandler og er planlagt å inngå i et eget sameie/borettslag. Tomten gnr. 29, bnr. 940 vil fradeles og småhusene planlegges oppført på eget gnr./bnr. fradelt fra denne. Småhusene planlegges lansert våren 2025, men grunnet kortere byggetid vil disse stå ferdig omtrent samtidig med Bo-rettslaget dersom fremdriften går som planlagt. Kjøper gjøres også oppmerksom på det i tilknytning Prosjektet også er planlagt reist et nytt behandlingssenter på gnr. 29 bnr. 12, 146, 264, som er forventet å stå ferdig omtrent samtidig med leilighetene i byggetrinn 1.

Velforening
Selger er ikke kjent med pliktig medlemskap i velforening eller tilsvarende på området, men tar forbehold om at dette kan komme som et krav på senere tidspunkt.

Vedtekter

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for borettslaget og garasje-sameiet og disse følger vedlagt. Merk at disse vil kunne bli endret frem mot ferdigstillelse av prosjektet.

Parkering

Parkeringsplasser, boder og sykkelparkering
Det medfølger en innvendig sportsbod i felles bodanlegg til hver bolig i tillegg til felles sykkelparkering.

Kjøper av utvalgte leiligheter har mulighet til å kjøpe parkerings-plass i et felles garasjeanlegg. Se prislisten for nærmere informasjon. Parkeringsplasser selges fortrinnsvis til de største leilighetene, konferer megler om tilgjengelige plasser. Ekstra sportsbod utover standardleveranse vil kunne kjøpes ved tilgjengelighet. Det vil være omsetningsbegrensning på parkeringsplasser og ev. ekstra sportsbo-der, da disse kun kan selges til de som er kjøpere i Prosjektet.

Garasjeanlegget er planlagt etablert som egen eiendom med egen matrikkel (anleggseiendom) og søkes organisert som et tingsrettslig sameie driftet av et garasjesameie. Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan den endelige organisering av garasjeanlegget med tilhørende parkeringsplasser og sportsboder vil bli.

Ved overskjøting av anleggseiendommen kan det påløpe dokumen-tavgift for de som har kjøpt parkeringsplass. Dokumentavgiften utgjør 2,5 %. Ved behov for eget skjøte påløper det også tinglysings-gebyr. Se prislisten for mer informasjon.

Kjøpere som skal ha rettighet til parkeringsplass kan også få ret-tigheten sikret gjennom vedtektsfestet bruksrett eller ved at den enkelte leilighetseier får tinglyst bruksrett i anleggseiendommen. Oversikt over parkeringsplasser og boder vil i så tilfelle fremgå av en bruksrettsplan som vil være vedlegg til garasjesameiets vedtekter

I påvente av at Prosjektet i sin helhet er ferdigstilt, kan Selger tinglyse midlertidige bruksretter for parkeringsplassene og bodene. Andel i garasjeanlegget anses som overtatt når parkeringsplass og bod er ferdigstilt og tatt i bruk, selv om hjemmel ikke er overført. Selger har i så fall rett til å viderefakturere eventuelle påløpte drift-skostnader til garasjesameiet, eller fremtidige sameiere i garasjesam-eie, inntil hjemmel blir overført.

Parkeringsplassene er prosjektert og bygget etter TEK 17 med i utgangspunkt i Sintef Byggdetaljblad fra 2015. Det vil si at det er ikke det siste gjeldende byggdetaljbladet fra oktober 23 som er lagt til grunn for prosjekteringen.

Selger vil beholde eiendomsretten til eventuelle usolgte parke-ringsplasser og sportsboder, og står fritt til å disponere over disse, herunder kunne gjennomføre utleie eller salg.

Lading for el-bil parkering/ladestasjon inngår ikke i leveransen fra Selger, men kan bestilles som tilvalg. Selger anslår kostnad knyttet til kjøp av ladeboks til ca. kr 19 990, men tar forbehold om min-

dre endringer / justering av beløp. Et månedlig beløp knyttet til strømforbruk for lading kommer i tillegg, se avsnitt om felleskostnader for mer informasjon. Det tas forbehold om at lading av el-bil kan bli levert som et fleksibelt ladesystem som fordeler tilgjengelig effekt mellom flere brukere. Selger tar forbehold om at lading av el-bil kan bli levert og administrert av eksternt leverandør og at Kjøper betaler leie for bruk til dette selskapet.

Gjesteparkering kan bli tidsbegrenset og avgiftsbelagt. Selger opplyser om at borettslaget sikres rett til tre gjesteparkeringsplasser på BKB1. Per lansering har BKB1 bl.a. matrikkel gnr. 29, bnr. 824, 12, 146, 264. Disse gjesteplassene planlegges tinglyst som bruksrett, men selger tar forbehold om endelig organisering.

Økonomi

Kjøpesum, omkostninger og betalingsplan

Boligene selges til fastpris etter førstemann/kvinne til mølla-prinsippet i henhold til prisliste. Toppleilighetene selges ved budrunde ifm. salgsstart. Se gjeldende kjøpetilbudsskjema ved salgsstart for mer informasjon rundt gjennomføring av budrunde.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud.

Kjøpesummen for boligen består kun av innskudd uten fellesgjeld. I tillegg kommer omkostninger. Se prisliste for prosjektet som har kolonner for hver av disse elementene.

Det gjøres oppmerksom på at papirutgaver av salgsoppgave/prospekt kan være redigert etter utskrift, og det oppfordres derfor til å alltid ta utgangspunkt i den digitale utgaven av både salgsoppgave/prospekt og prisliste som finnes på dnbeiendom.no og prosjektets hjemmeside.

Omkostninger

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:

- Tinglysningsgebyr for hjemmelsdokument kr 545,-
 - Tinglysingsgebyr pr. Pantedokument inkl. attestegebyr kr 545,-
 - Andelskapital kr 5 000,-.
 - Etableringsgebyr borettslaget 12 500,-
 - Andel dokumentavgift av tomteverdien som påløper ved hjemmelsoverføring av eiendommen til Borettslaget.
- Tomteverdien er foreløpig anslått til ca. kr 25 000,- pr BRA-i, hvilket utgjør en dokumentavgift på ca. 625 NOK per BRA-i.

Det gjøres også oppmerksom på at det vil bli krevet inn oppstartskapital til borettslaget som utgjør 2x månedlige felleskostnader. Beløpet blir fakturert av forretningsfører.

Eventuelle kostnader for takstmann ved behov for fastsettelse av gjenstående arbeider på fellesarealer ved overtakelse belastes borettslaget.

Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokumentavgiften

på tinglysingstidspunktet. Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer.

Betalingsplan

Kr 100 000 av kjøpesummen (innskudd) forfaller ved utstedt garanti jf. bustadoppføringslova § 12. Beløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at Selger ikke kan disponere over beløpet.

Restkjøpesummen (inkludert eventuelle tilvalg og endringer) + omkostninger betales ved overtagelse.

Renter på klientkonto tilfaller Kjøper frem til forskuddsgaranti jf. bustadoppføringslova § 47 er stilt, eller hjemmelsdokument er tinglyst, forutsatt at de overstiger en 1/2 R.

Oppgjør og eventuelt deloppgjør til Selger vil kun skje mot tinglyst hjemmelsdokument eller mot garanti for tilsvarende beløp jf. bustadoppføringslova § 47.

Kjøpere er ansvarlig for å formidle avtalens forutsetninger som har betydning for overtagelse og oppgjør til sin bankforbindelse, og påse at banken tilrettelegger sine forutsetninger til dette.

Innskudd

Innskuddet er den del av kjøpesummen som Kjøper må finansiere på egenhånd. Innskuddet inngår som del av borettslagets finansieringsplan sammen med andelskapital. Det praktiseres ikke fellesgjeld i dette borettslaget. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisen på usolgte boliger og parkeringsplasser uten forutgående varslng. Dersom Selger endrer prisene på usolgte enheter etter at borettslagets finansieringsplan er vedtatt, vil økningen ikke inngå som del av innskuddet, men omtales som kontantdel. Denne verdien vil ikke være sikret med pant i borettslagets eiendom.

Fellesgjeld/Kapitalkostnader

Borettslaget er ikke planlagt organisert med fellesgjeld/kapitalkostnader, og vil således ikke bestå av renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld som kjøper må betale gjennom de månedlige felleskostnadene. Men andelseier er solidarisk ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Dette innebærer at andelseiere kan holdes ansvarlig for manglende betaling av felleskostnader fra øvrige andelshavere med mindre borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader (husleiegarantiforsikring).

Eiendommens faste, løpende kostnader:

1) Felleskostnader

Hver andelseier betaler månedlige felleskostnader til borettslaget. Felleskostnader består av drifts- og vedlikeholdskostnader internt i borettslaget. Foreløpige og stipulerte månedlige felleskostnader for første driftsår fremgår av prislisten. Det er lagt til grunn at slikt som kommunale avgifter, fiberaksess, forsikring av bygningsmassen, strøm i fellesarealer, forretningsførsel, premie for husleiegarantiforsikring, kostnader knytter til badstue, vaktmestertjenester som snømåking og renhold, vedlikehold og andre driftskostnader er in-

kludert, men det tas forbehold om endelig omfang. Endelig budsjett fastsettes på generalforsamlingen. Det tas forbehold om endringer i stipulerte kostnader, da dette er basert på erfaringstall. Det understrekes at flere faktorer påvirker størrelsen på felleskostnaden, bl.a. endringer i lønns-, pris- og avgiftsnivå på de faste tjenester og produkter som Borettslaget enten må ha, eller selv velger å inngå avtaler med. De faktiske kostnadene kan derfor avvike fra anslagene angitt over.

Varmtvann, strøm og fjernvarme faktureres direkte til sluttbruker. Kaldtvann faktureres a-konto. A-konto er en uspesifisert delinnbetaling av en forventet kostnad i en periode. Den faktiske kostnaden avregnes senere.

Energikostnad kommer i tillegg til felleskostnadene og er estimert til ca. kr 124,- i måneden + forbruk. TV fra kr 299,-, internett fra 349,- eller en pakke med TV og internett fra 499,- kommer også i tillegg til felleskostnadene. Det tas forbehold om at prisene kan endres.

Driftskostnader til garasje-/parkeringsanlegget er stipulert til kr 300,- per måned pr plass for første driftsår, og skal betales av de som disponerer plass i garasje-/parkeringsanlegget. For de som har kjøpt ladeboks til elbil-parkering vil et månedlig beløp på ca. kr 49,- per måned påløpe. Selger legger opp til at beløpet kan frysers dersom lading ikke benyttes.

Selger har engasjert forretningsfører Usbl for borettslaget med bindingstid på 3 år og med 6 måneders oppsigelsestid. Kostnader knyttet til forretningsfører er inntatt i budsjett for felleskostnader.

Felleskostnader avhenger av hvilke tjenester borettslaget ønsker utført i felles regi. Det tas forbehold om endringer i stipulerte felleskostnader, da dette er basert på erfaringstall og budsjett fra forretningsfører. Fordelingsnøkkel for fordeling av kostnader reguleres i borettslagets vedtekter, og bygger i utgangspunktet på areal. Enkelte elementer i budsjettet kan i vedtektene fastsettes til fordeling likt på alle andeler, eller etter forbruk.

Selger forbeholder seg retten til før overlevering å inngå nødvendige driftsavtaler med bindingstid på vegne av Borettslaget, herunder avtale om levering av signaler til internett til alle boligene, vaktmestertjenester for Borettslaget fellesarealer, drift- og vedlikehold av heis, ventilasjonsanlegg og garasjeport, avtale om bygningsforsikring, forretningsføreravtale (fakturering og inndriving av felleskostnader, bistand med årsregnskap, likningsrapportering mv), samt andre nødvendige drifts og serviceavtaler for felles installasjoner. Ovennevnte dekkes gjennom drifts- og vedlikeholdskostnadene. Det bemerkes at serviceavtaler kan være en forutsetning for Selgers reklamasjonsansvar.

2) Kommunal eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt for boligeiendom i Nesodden kommune per 2024, men Selger tar forbehold om at kommunen kan innføre dette før overtagelse.

3) Varmesentral

Det planlegges at det vil være en varmesentral i borettslaget med brønner under garasjedekket i garasjeanlegget/anleggseiendommen. Varmesentralen skal forsyne boligene i Borettslaget med energi til vannbåren varmeanlegg og oppvarming av varmtvann. Varmesentralen skal eies av en eksternt aktør som skal eie, drifte og selge varme til Borettslaget. Det blir tinglyst en rett til å ha varmesentra-len i garasjekjelleren/anleggseiendommen. Denne avtalen vil ha en avtaletid på 20 år som Borettslaget må forholde seg til. Alternativ organisering er at varmesentralen inngår i en egen seksjon som eies av den eksterne aktøren eller at eier av varmesentralen på annen måte blir sikret en rett til å ha en varmesentral i garasjekjelleren/anleggseiendommen. Andelseierne i Borettslaget skal betale for forbruk av energi fra varmesentralen enten ved at det betales en pris pr. kwh eller ved annen forbruksavhengig betaling til eier av varmesentralen. Utbygger vil inngå avtale med eier av varmesentra-len som regulerer disse forholdene og som forplikter Borettslaget/ andelseierne i avtaletiden

Sikring av felleskostnader - Husleiegarantiforsikring

Borettslagets krav på fellesutgifter vil bli sikret hos Klare Finans, forutsatt at USBL benyttes som forretningsfører. Borettslaget er, etter den til enhver tid gjeldende bestemmelser fastsatt av forsikringsselskapet, sikret mot tap som følge av at øvrige andelseiere unnlater å betale sine felleskostnader. Premien for forsikringen er hensyntatt i felleskostnadene og utgjør 0,6 % av totale felleskostnader for frittstående borettslag. Sikringsordningens varighet er frem til oppsigelse. En eventuell oppsigelse vedtas av generalforsamlingen. Forsikringsgiver kan til enhver tid si opp avtalen med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved førstegangsforsikring. Juridiske personer kan ikke være kjøpere utenom staten, fylkeskommune, kommune eller selskap/ stiftelse som er eid, har samarbeidsavtale eller er kontrollert av staten, fylkeskommune eller kommune.

Forsikring

Borettslaget tegner boligforsikring fra overtagelse. Kjøper besørger selv å tegne egen innboforsikring. Selger er ansvarlig for å forsikre bygget frem til nye Kjøpere overtar.

Formuesverdi

Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Formuesverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. Se nærmere info på www.skatteetaten.no.

Kostnader ved avbestillinger

Kjøp etter bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for kjøper etter bufl. § 52. Dersom denne retten benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling, og dette reguleres av bufl. § 53. Kjøper gjøres oppmerksom på at det økonomiske tapet kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet.

Offentlig informasjon

Forholdet til endelige offentlige planer og rammetillatelse Eiendommen ligger i et område som er omfattet av detaljregulering for Sofienlund, planid 0216-20170121, vedtatt 19.06.2019. Området er regulert til boligformål og omhandler bl.a. blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse. For øvrig er eiendommen i reguleringsplanen regulert til turvei, annen veggrunn – grøntareal, kjøreveg, renovasjonsanlegg og gate med fortau. Reguleringsplanen inneholder rekkefølgebestemmelser og krav til innhold i rammesøknad. Planen inneholder også hensynssoner, herunder H320 Faresone og H570 Bevaring kulturmiljø. Det er inngått utbyggingsavtale/ gjennomføringsavtale med kommunen, men denne planlegges ikke tinglyst på eiendommen.

Rammetillatelse for prosjektet er mottatt 13.10.23. Kopi av rammetillatsen kan fås ved henvendelse til megler.

Der det er søkt om rammetillatelse for flere bygg samlet, vil ferdigattest først utstedes etter at siste bygg er ferdigstilt. Overtagelser vil kunne skje mot midlertidig brukstillatelse og Kjøper har anledning til å kreve et forholdsmessig og nødvendig tilbakehold som sikkerhet for ferdigattest i tråd med bustadoppføringslovas bestemmelser.

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge skriftlig før overtagelse kan finne sted. I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at Kjøper ikke overtar.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig ledningsnett for vann og avløp. Vann og avløp er tilknyttet ledningsnettet via felles private stikkledninger som vedlikeholdes for borettslagets regning frem til påkoblingspunkt. Særskilt avtale/erklæring er/vil kunne bli tinglyst på eiendommen. Eiendommen har adkomst til offentlig vei Bleksliveien.

Heftelser/tinglyste bestemmelser

Boligen/Andelen selges fri for panteheftelser med unntak av borettslagets lovbestemte legalpant som utgjør inntil to ganger Folke-trygdens grunnbeløp for hver andelseiers misligholdte forpliktelser, jf. lov om burettslag § 5-20.

På borettslagets eiendom er det tinglyst følgende servitutter/rettigheter som medfører:

29/940:

*04.05.1921 - Dokumentnr: 900326 - Erklæring/avtale Kommisjonsforlik ang.grensen mot Aspelund inngått 15/6-1920

Overført fra: Knr:3023 Gnr:29 Bnr:17 Gjelder denne registerenheten med flere

29.12.1954 - Dokumentnr: 6701 - Bestemmelse om bebyggelse Rettighetshaver: Knr:3023 Gnr:29 Bnr:722 Byggeforbud på nærmere angitt avstand Overført fra: Knr:3023 Gnr:29 Bnr:17 Gjelder denne registerenheten med flere Servitutten omhandler tillatelse til å oppføre et skur (et lite uthus) nærmere Feriekoloniens tomt enn det som loven bestemmer. Avstanden fastsettes til 1 meter fra Feriekoloniens eiendom.

04.08.1978 - Dokumentnr: 6420 - Best. om vann/kloakkledn. Kommunens betingelser vedtatt. Overført fra: Knr:3023 Gnr:29 Bnr:17 Gjelder denne registerenheten med flere Servitutten omhandler bestemmelser for tilknytning til vann- og kloakknett. Innehaver av heftelsen forplikter seg og senere eiere til å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser og reglementer for vann- og kloakkarbeiders utførelse.

10.07.1989 - Dokumentnr: 6620 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Knr:3023 Gnr:29 Bnr:2 Bestemmelse om kloakkledning Overført fra: Knr:3023 Gnr:29 Bnr:17 Gjelder denne registerenheten med flere Servitutten omhandler bl.a. bestemmelser vedr. utbygging av «Sofienlund», herunder til trenings- og rehabiliteringssenter og serviceleiligheter. I den forbindelse skal det bygges eget rense- og avløpssystem. I forbindelse med avløp av renset vann til Oslofjorden skal det legges avløpsrør så langt det lar seg gjøre på egen eiendom.

20.12.2013 - Dokumentnr: 1112120 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Oslofjordens Friluftsråd Org.nr: 971 454 415 Sevituttavtale for friluftsmål, stiforbindelse og "Oleanas utsikt". Bestemmelse om bebyggelse Bestemmelse om rydding av vegetasjon Overført fra: Knr:3023 Gnr:29 Bnr:17 Gjelder denne registerenheten med flere Servitutten omhandler at eier stiller del av eiendommen Sofienlund gnr. 29 bnr. 17 til rådighet for Oslofjordens Friluftsråd som offentlig friluftsområde. Avtalen gjelder stiforbindelse (ca 2 m bred) fra parkeringsplassen gnr. 29 bnr. 864 til friområde «Ommen» gnr 29 bnr 6, samt tilrettelagt utsiktsplass «Oleanas utsikt» (støpt platting i terrenget på ca. 70 m2) og turvei slik dette ligger i dag. Servitutten har også bestemmelser om forbud mot oppføring av byggverk som kan hindre eller vanskeliggjøre bruken av området som offentlig friluftsområde, samt rydding av vegetasjon, med flere bestemmelser.

29/12:

05.08.1968 - Dokumentnr: 3956 – Bestemmelse om vannledn. Vegvesnets betingelser vedtatt Servitutten omhandler tillatelse til å legge vannledning under riksveg nr. 157 ved eiendommen gnr 29 bnr 12 i Nesodden kommune, med bestemmelser om vedlikehold, reparasjon med mer.

29/264:

04.08.1978 - Dokumentnr: 6421 – Best. om vann/kloakkledn. Kommunens betingelser vedtatt Servitutten omhandler bestemmelser vedr. tilknytning til vann- og kloakknett, med tilhørende bestemmelser om varsling, rett til inspisering, vedlikehold, med mer.

09.08.1978 - Dokumentnr: 6543 - Erklæring/avtale Bestemmelse om kloakkledning Rettighetshaver: Nordre Fjellstrand Vann og Kloakklag Servitutten omhandler gravetillatelse over gnr. 29 bnr. 264. Nordre Fjellstrand Vann og Kloakklag gis tillatelse til å føre vann og kloakkrør i grøft over nevnte eiendom. Det forutsettes at grøften blir lagt i vegkanten langs den private stikkvegen fra riksveg 157, og at det oppgravde området blir satt i den stand det var da arbeidet ble påbegynt.

29/146:

27.12.1982 - Dokumentnr: 11404 – Best. om vann/kloakkledn. Kommunens betingelser vedtatt. Servitutten omhandler at denne og senere eiere skal overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser og reglementer for vann- og kloakkarbeiders utførelse, med videre bestemmelser om bl.a. ansvarsfordeling.

06.10.1988 - Dokumentnr: 10289 - Erklæring/avtale Bestemmelse om bebyggelse Refusjonsplikt til kommunen Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen Servitutten omhandler: Ved fremtidig opparbeiding av vei- og ledningsanlegg i samsvar med godkjent reguleringsplan for området forplikter fremtidig eier av gnr. 29 bnr. 146 seg til å betale refusjon etter pbl. § 50 av 14. Juni 1985 nr. 77, som om det omsøkte byggverk godkjent som sak 94188 ikke var bygd.

Ovennevnte heftelse markert med (*): Megler har innhentet kopi av den tinglyste bestemmelsen fra Statsarkivet. Etter foretatte undersøkelser fremstår denne som uklar. Selger har ikke kjennskap til at bestemmelsen kan ha betydning for eiendommen. Kopi av dokumentet kan fås ved henvendelse til megler.

Selger kan tinglyse nødvendige heftelser i borettslagets eiendom, herunder erklæringer/avtaler og rettigheter i forbindelse med opprettelsen av borettslaget og gjennomføring av prosjektet. I tillegg vil det bli tinglyst pant til byggelånsbank og megler som skal slettes etter at overtagelse av boligene har funnet sted. Selger vil også tinglyse rett til å ha varmesentral i garasjekjelleren/anleggseiendommen.

Innskuddet pantesikres i Borettslagets eiendom til fordel for andelseierne.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i kommunen for nærmere informasjon.

Øvrige vilkår

Forkjøpsrett

Frittstående borettslag

Det er ikke forkjøpsrett på boliger solgt av Selger.

Videresalg før overtagelse

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av Selger. Videre forutsetter Selger at skjøte tinglyses på den/de Kjøper(e) som har fått aksept på sitt bud. Kjøper har anledning til å be om samtykke til transport eller direkte-overskjøting, men Selger står helt fritt til å avslå eller akseptere en slik forespørsel. Kjøper er selv ansvarlig for å innhente et slikt samtykke før videresalg eventuelt igangsettes. Et eventuelt samtykke vil medføre gebyr til Selger kr 100 000. Gebyret forfaller samtidig med sluttoppgjør av boligen. Ved transport av kontrakt forutsettes det at standard transportavtale basert på kontraktsmal utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund benyttes. Kjøpere som ikke regnes som forbrukere iht. loven vil ikke ha anledning til å transportere kontrakten, og vil kun ha anledning til å videreselge iht. bustadoppføringslova. Eventuell bruk av prosjektets bilder og illustrasjoner krever samtykke fra Selger, og vil i tilfelle medføre gebyr til Selger etter nærmere avtale, som forfaller til betaling med sluttoppgjør av boligen.

Særskilte bestemmelser

Det tas forbehold om justering av eiendomsgrensene ved fradeling på bakgrunn av krav fra offentlige myndigheter.

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir Kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum. Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen.

Selger forbeholder seg retten til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Videre forbeholder Selger seg rett til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg samt innvendige og utvendige fellesarealer, uten at Kjøper har rett til å kreve endringer av avtalt pris. Dette gir ikke Selger rett til endringer som fraviker de beskrivelser og illustrasjonsmaterieell på en slik måte at Boligens standard objektivt sett forringes eller som objektivt svekker dens bruksverdi. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper om slike endringer.

Det gjøres oppmerksom på at frihåndstegninger, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer mv. som ikke inngår i leveransen. Løsninger/ innredninger som ikke fremgår av leveransebeskivelse/romskjema leveres ikke, med mindre annet er avtalt. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innrednings-

løsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelstilling, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/kopiering. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret. Entreprenøren har ansvaret for oppfølging av gjeldende krav, lover og forskrifter.

Selger kan tinglyse erklæringer/bestemmelser og rettigheter som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, herunder bestemmelser som vedrører borettslaget, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for dette.

Utomhusplanen i prospektet er av en slik karakter at den ikke kan anses som et kart, men kun en illustrasjonsskisse fra landskapsarkitekt. Utomhusplanen er utarbeidet for å illustrere byggenes plassering på tomten. Endelig opparbeidelse fastsettes i forbindelse med detaljprosjekteringen

Kjøper gjøres spesielt oppmerksom på at området er under utvikling og det bygges i trinn og aksepterer de ulemper som dette vil kunne medføre. Byggearbeider, som blant annet bringer med seg støy, støv og redusert fremkommelighet, må påregnes i byggeperioden for utbyggingen av Prosjektet, herunder også utbyggingen av småhusbebyggelsen og behandlingssenteret.

Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger og eventuelle parkeringsplasser.

Selger forbeholder seg retten til å fordele boder og eventuelle parkeringsplasser.

Selger tar forbehold om antall andeler i borettslaget. Selger forbeholder seg også retten til å foreta endringer ved prosjektet knyttet til en eventuell deling/sammenslåing av usolgte andeler. Disse endringene kan medføre mindre endringer av fasaden og plassering av balkonger.

Det tas forbehold om etablering av pumpekum og tilsvarende, samt pumpekum på grunn- og dreneringsvann. Dette kan være nødvendig på grunn av fallforhold, eller fordi det blir vesentlig mye dyrere å etablere selvfall sammenlignet med pumpekummer. Pumpekummer m.m. er i så fall inkludert i selgers kontraktleveranse. Avtale om service og vedlikehold for borettslaget må i så fall påregnes.

Selger tar forbehold om å endre selskap som står som selger i prosjektet.

Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre eller perlekre i boligen ved overlevering. Bekjempelse av skjeggkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien, kan nå tilby en god og sikker sanering.

Kjøper plikter til å medvirke til at Selger kan gjennomføre Prosjektet og eventuelle endringer Selger finner hensiktsmessig å gjøre i

Prosjektet. Medvirkningsplikten omfatter, men er ikke begrenset til, signering av eventuelle offentligrettslige søknader/erklæringer og privatrettslige erklæringer i forbindelse med fradelinger/seksjoneringer, grensejusteringer, organisering/reorganisering av arealer, tinglysing av dokumenter for riktig eierforhold og ved behov for gjennomføring av eventuelle korreksjoner av de tinglyste dokumentene.

Utleie

Utleie av boligen reguleres av borettslagsloven §§ 5-3 til 5-10.

Andelseier kan leie ut boligen i opptil 30 døgn i året uten å søke om godkjenning fra styret.

Selger ønsker å praktisere en liberal utleiepraksis i den perioden selger er representert i styret i Borettslaget. Styret vil derfor i denne perioden også kunne gi samtykke til å leie ut leiligheten i inntil 3 år fra overtagelse.

Boligen kan også leies ut med styrets samtykke i en del spesielle tilfeller. Dette gjelder blant annet utleie til ektefelle, slektninger i rett opp- og nedadgående linje og fosterbarn. Det samme gjelder dersom andelseier av ulike årsaker har midlertidig fravær fra boligen. Godkjenning av slik utleie kan heller ikke nektes uten at det foreligger en saklig grunn.

Energimerking

Energimerking vil bli utført av Selger og skal foreligge før overtagelse.

Lovverket

Kjøpet reguleres av Lov om avtale med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 43, i tilfeller hvor Selger er profesjonell og Kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at Kjøper har krav på garantier iht. bustadoppføringslova § 12. I tilfeller hvor Kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan Selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova eller etter bustadoppføringslova hvor §§12, 18 og 52-54 ikke kommer til anvendelse.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / Kjøpers innbetaling

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktet art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handel.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

Meglers vederlag (betales av Selger)

Meglers vederlag er avtalt til kr 31 250 per enhet frem til oppnådd 60 % solgte. Kr 62 500 per enhet ved siste 40 % solgte. I tillegg betaler oppdragsgiver kr 6 250 i oppgjørstjenester per enhet og kr 6 250 for tilrettelegging per enhet.

Finansiering

Som et av landets største finanskonsern tilbyr DNB Bank ASA alle typer banktjenester til konkurransedyktige priser. Banken kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og en kunderådgiver i banken, og som kunde hos oss lover banken en hurtig behandling av din lånefore-spørsel.

DNB Eiendom mottar formidlingsprovisjon fra DNB Bank ASA for formidling av lånekunder. Dette gjelder kun personer som har samtykket til å bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden. Den enkelte megler mottar ingen godtgjørelse relatert Kjøpers valg av finansiering, og mottar heller ingen godtgjørelse for formidling av kontakt til DNB lånekonsulenter.

Salgsvilkår

Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument, samt følgende:

- Prisliste datert 14.03.24
- Romskjema
- Leveransebeskrivelse
- Plantegning i prospekt
- Fasade-, snitt- og etasjetegninger
- Situasjonsplan/Utomhusplan
- Landskapsplan
- Utkast vedtekter for Borettslaget
- Utkast budsjett for Borettslaget
- Utkast vedtekter for Garasjesameiet
- Øvrig salgsprospekt
- Standard kjøpekontrakt for prosjektet tilgjengelig på nettsiden
- Reguleringsplan m/bestemmelser
- Matrikkelbrev
- Grunnboksutskrift og kopi av tinglyste heftelser
- For bustadoppføringslova, se lovtekst på lovdata.no

Dokumenter som ikke fremgår av salgsmateriell fås ved henvendelse til megler. Ved avvik mellom informasjon gjelder dokumentene i den rekkefølge som er nevnt over. Lovpålagte opplysninger om eiendommen er ufullstendig uten alle ovennevnte dokumenter/

vedlegg.

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet er sist revidert dato: 15.05.2025

Det gjøres oppmerksom på at papirutgaver av salgsoppgave/prospekt kan være redigert etter utskrift, og det oppfordres derfor til å alltid ta utgangspunkt i den digitale utgaven av både salgsoppgave/prospekt og prisliste som finnes på dnbeiendom.no og prosjektets hjemmeside.

Forbukerinformasjon ved inngivelse av kjøpetilbud

Alle kjøpetilbud og relatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om kjøpetilbud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig.

Gi kun skriftlige kjøpetibud, og sett en tilstrekkelig lang akseptfrist. Uansett bør ikke kjøpetilbudet ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra det inngis.

Kjøpetilbudet skal inngis på DNB Eiendom sitt kjøpetilbudskjema påført din signatur. Samtidig må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du laster opp kopi av legitimasjon eller bruker bankID når du legger inn elektronisk kjøpetilbud på dnbeiendom.no, eller du kan vise legitimasjon direkte/personlig til megler som sørger for kopi. Annen oversendelse, eks. sms eller epost, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie. Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne kjøpetilbudet og legitimere seg.

Du kan velge mellom følgende når du skal sende kjøpetilbud; levere direkte/personlig til megler eller benytte budknappen til DNB Eiendom som du finner i annonsen på finn.no eller på prosjektets side på dnbeiendom.no. Annen oversendelse, eks. sms eller epost, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie.

Kjøpetilbud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag. Du har selv risikoen for at ditt kjøpetilbud kommer frem til megler. Megler vil straks kjøpetilbudet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekrefteelse, bør du ringe megler for å sjekke om kjøpetilbudet er mottatt.

Kjøpetilbudet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av Selger før forbeholdet er avklart.

Selger vil gi sin aksept av kjøpetilbud skriftlig til megler, som så videreformidler aksepten til den som får aksept. Selger står fritt til

å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud.

Ifølge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt Kjøper og Selger etter aksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør kjøpetilbudet fremmes gjennom fullmektig.

Andre som har levert inn kjøpetilbud på samme bolig kan få utlevert anonymisert budjournal.

Egne regler for inngivelse av kjøpetilbud, blant annet med andre frister, kan gjelde ved salgsstart. Kontakt megler for nærmere info.



Kontakt

Bjørnar Gullberg Letnes
Prosjektmegler

+47 948 08 050
bjornar.gullberg.letnes@dnbeiendom.no

Kate Sandø
Prosjektmegler/områdeleder

+47 414 54 569
kate.sando@dnbeiendom.no

Thomas Eriksen
Prosjektmegler

+47 918 71 915
thomas.eriksen@dnbeiendom.no

