



aktiv.

Spro Havn, leil. A303, 1454 FAGERSTRAND

2-roms selveierleilighet under oppføring i 3 etasje. Solrik balkong. Mulighet for garasjeplass.



Eiendomsmegler

Eirik Jørgen Off

Mobil 975 26 138

E-post eirik.off@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 790 000,-
Omkostn.: Kr 10 457,-
Total ink omk.: Kr 3 800 457
Felleskostn.: Kr 1 505,-
Selger: Loan Cam Thi Dieu

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2024
BRA-i/BRA Total: 43/43 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 26, bnr. 3

Oppdragsnr.: 1205240005

2-roms selveierleilighet under oppføring i 3 etasje.

Vi har nå leilighet A303 i "Seilet" for videresalg i dette populære prosjektet i umiddelbar nærhet til sjøen med gode solforhold! Dette er en romslig 2-roms leilighet under oppføring i 3. etasje som vil inneholde entré/gang, flislagt bad, soverom med tilkomst til bod samt luftig stue og kjøkken i åpen løsning. Det leveres vannbåren gulvvarme i oppholdsrom. Fra stuen blir det utgang til solrik balkong på 5,4 kvm.

Det medfølger en bod i felles garasjekjeller samt er det mulighet for kjøp av egen garasje plass!

I umiddelbar nærhet vil det bli etablert kyststi, serveringssteder, strand og bademuligheter. Kort vei til buss som korresponderer med båtavganger til Oslo fra Nesoddtangen brygge!

Se også prosjektets nettside for mer info: www.sprohavn.no



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	14
Salgsoppgave for prosjektet.....	18
Budskjema	75

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 43 m²

BRA totalt: 43 m²

Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er arealet innenfor boligens yttervegger inklusive eventuelle boder, samt P-ROM som er BRA fratrukket innvendig bod/sekundærrom. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger og ikke etter faktisk oppmåling.

Tomtetype

Eiet

Beliggenhet

Fra eiendommen er det en kort spasertur til bussholdeplass med buss som korresponderer videre med båt fra Nesoddtangen til Aker Brygge (det planlegges for bussholdeplass ved havnen). Bussene går 3 ganger i timen i rushtiden. Det er i reguleringsplanen anlagt for båtavgang direkte fra Spro Havn til Oslo. Fra Nesoddtangen går det også hurtigbåt over til Lysaker. Til Tangen Senter tar det ca. 20 minutter med bil, og her finner du flere service- og forretningstilbud som café, sportsbutikk, apotek og vinmonopol. På Tangenten ligger det et nytt kommunehus med flott bibliotek. Til Drøbak sentrum er det ca. 20 minutter med bil. I Drøbak sentrum finner man caféer, restauranter, gallerier og gågater.

Nesodden har flotte turstier langs hele kyststien som strekker seg langs Nesoddlandet. Av andre turmuligheter kan Tjernesbråtan speiderhytte anbefales. Her er det opparbeidede turstier som egner seg for sykkel eller gange. Om vinteren blir det kjørt opp skiløyper og arrangert skirennet Nesodden på langs med start på Fagerstrand. Fagerstrand Idrettsforening har fått anlagt ny kunstgressbane og har flere idrettslag i alle aldersgrupper. Bakkeløkka ungdomsskole har flerbrukshall som brukes til diverse arrangementer, turneringer og kamper. Orange Studio tilbyr døgnåpent treningssenter med egen styrke- og performanceavdeling i tillegg til golfsimulator. Fagerstrand har flere dagligvareforretninger i tillegg til frisør, blomsterhandel og øvrige servicetilbud.

Bebyggelsen

Prosjektet er planlagt å bestå av blokker, frittliggende småhusbebyggelse, garasjeanlegg og småbåthavn. Selger planlegger å dele opp tomten slik at hvert boligselskap ligger på egen eiendom. Garasjeanlegget planlegges også skilt ut som egen eiendom.

Innhold

3.etg: Entré, kjøkken, stue, soverom, bad

Standard

På gulv leveres det 1-stavs eikeparkett, vegger leveres sparklet og malt og himling leveres hvitmalt.

Kjøkken leveres fra Drømmekjøkken med integrerte hvitevarer som kjøle-/fryseskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Se leveransebeskrivelse og romskjema i salgsoppgaven.

Det er bestilt flere tilvalg/ endringer på elektrisk - ta kontakt med megler for informasjon.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Det føres bredbåndskabler for TV-signaler og internettilkobling frem til hver leilighet til hjemmesentral plassert i svakstrømsskapet. Dette skapet plasseres et hensiktsmessig sted i leiligheten, i gang, bod eller lignende. Utbygger kan på vegne av eierseksjonssameiene inngå avtale med en signalleverandør om grunnpakker for TV og data med inntil 5 års bindingstid. 1 punkt for TV- og datauttak leveres i stuen med signaler til standard grunnpakke fra fibernettleverandør. Utvidede TV og internettpakker må kjøper selv bestille fra signalleverandør om ønskelig. Evt. tilknytningsavgift for TV-/data-anlegg betales av kjøper.

Parkering

Garasjeplass i felles garasjeanlegg kan kjøpes mot tillegg i pris. Konferer megler.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Leilighetene leveres med vannbåren gulvvarme. Det leveres gulvvarme i alle oppholdsrom i leiligheten. På bad og WC leveres det varmekabler. Det monteres målere i hver leilighet som måler forbruket av varme. Utbygger forbeholder seg retten til å inngå avtale på vegne av eierseksjonssameiene om leveranse av varme.

Økonomi

Info kommunale avgifter

Fastsettes og faktureres etter overlevering/ ferdigstillelse

Info formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetaten sin boligkalkulator å få beregnet formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

Andre utgifter

Det må påregnes kostnader som felleskostnader, kommunale avgifter, strøm og innboforsikring

Tilbud lånefinansiering

Aktiv EiendomsMegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av

finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er stipulerte og vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles iht.vedtektene. Månedlige felleskostnader er estimert til ca. kr. 35,- per BRA.

Forsikring på bygget, strøm på fellesarealer, drift av heiser, alarm, styrehonorar, vaktmestertjenester som snømåking og renhold, kabel-TV/bredbånd, vedlikehold, forretningsfører og revisjon er inkludert.

Fyring og varmtvann (estimert til kr 12,- per kvm) faktureres den enkelte seksjonseier direkte etter forbruk/egen måler.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte felleskostnader, da dette er basert på erfaringstall. Fordelingsnøkkel for fordeling av kostnader reguleres i sameiets vedtekter, og bygger i utgangspunktet på sameierbrøk. Enkelte elementer i budsjettet kan i vedtektene fastsettes til fordeling likt på alle seksjoner, eller etter forbruk. Selger har/vil engasjere forretningsfører for sameiet for første driftsår. Kostnader for dette er tatt inn i budsjett for felleskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 505

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 26, bruksnummer 3 i Nesodden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3212/26/3:

13.01.1908 - Dokumentnr: 900050 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver

Nesodden kommune

17.11.1920 - Dokumentnr: 900335 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: Knr:3212 Gnr:26 Bnr:11

08.12.1922 - Dokumentnr: 900607 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: Knr:3212 Gnr:26 Bnr:40

04.10.1926 - Dokumentnr: 900206 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: Knr:3212 Gnr:26 Bnr:72

Rettighetshaver: Knr:3212 Gnr:26 Bnr:77

04.10.1926 - Dokumentnr: 900206 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:3212 Gnr:26 Bnr:86

04.10.1926 - Dokumentnr: 900207 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:3212 Gnr:26 Bnr:56

06.11.1935 - Dokumentnr: 900242 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:3212 Gnr:26 Bnr:100

02.04.1940 - Dokumentnr: 598 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: Knr:3212 Gnr:26 Bnr:41

02.04.1940 - Dokumentnr: 599 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: Knr:3212 Gnr:26 Bnr:43

02.04.1940 - Dokumentnr: 600 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: Parsell A av bnr.41.

20.12.1994 - Dokumentnr: 9940 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3212 Gnr:26 Bnr:216

Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

03.12.2008 - Dokumentnr: 978856 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Follo Nett AS

Org.nr: 982 560 713

Avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av høyspenningsluftledninger.

29.06.1878 - Dokumentnr: 900012 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3212 Gnr:26 Bnr:1

11.06.1941 - Dokumentnr: 901687 - S sammenslått med denne matrikkelenhet:

GNR.26 BNR.9

GNR.26 BNR.44

GNR.26 BNR.54

GNR.26 BNR.85
GNR-26 BNR.87
GNR.26 BNR.90

13.09.1941 - Dokumentnr: 2529 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3212 Gnr:26 Bnr:160

29.11.1948 - Dokumentnr: 900136 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR.26 BNR.118
GNR.26 BNR.119
GNR.26 BNR.161
GNR.26 BNR.162
GNR.29 BNR.163
GNR.29 BNR.164
GNR.26 BNR.165

01.01.2020 - Dokumentnr: 602051 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0216 Gnr:26 Bnr:3

01.01.2024 - Dokumentnr: 15377 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3023 Gnr:26 Bnr:3

29.06.1878 - Dokumentnr: 900027 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3212 Gnr:26 Bnr:1
Bestemmelse om benyttelse
Gjelder oppdemming.m.m.

31.10.1887 - Dokumentnr: 904439 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3212 Gnr:26 Bnr:1
Bestemmelse om benyttelse

25.03.1904 - Dokumentnr: 903267 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3212 Gnr:26 Bnr:59
Byggeforbud på nærmere angitt avstand

10.11.1909 - Dokumentnr: 900089 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3212 Gnr:26 Bnr:64

20.12.1978 - Dokumentnr: 10998 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3212 Gnr:26 Bnr:60

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og

selger plikter å fremlegge minimum midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse.

Selger skal sørge for ferdigattest. Dersom kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse kan kjøper overta og bebo boligen. Gjenstående arbeider skal ferdigstilles av selger innen den frist som er satt av kommunen. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, kan kommunen gi selger pålegg om å ferdigstille, ev. gi tvangsmulkt og/eller forelegg.

Dersom overtakelse skjer ved midlertidig brukstillatelse, oppfordres kjøper til å sette seg inn i hva som gjenstår for at ferdigattest skal bli stilt. Kjøper har rett til å holde tilbake et beløp av oppgjøret på meglerforetakets klientkonto, som sikkerhet for utstedelse av ferdigattest. Beløpet kan frigis på bakgrunn av garanti etter bustadoppføringslova § 47, eller ved utstedelse av ferdigattest.

Vei, vann og avløp

Boligene vil være tilknyttet offentlig vei og offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til formål boligbebyggelse, offentlig og privat tjenesteyting, kombinert bebyggelse og anleggsformål i flere nivå, grønnstruktur og lekeplass, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, sikringszone og gjennomføringszone i reguleringsbestemmelser i tilknytning til plan for Spro Havn (plan nr. 20100138), vedtatt 26.04.2012 og kunngjort 21.08.2013.

Reguleringsplanen inneholder rekkefølgebestemmelser og krav til innhold i rammesøknad. Det er inngått utbyggingsavtale med Nesodden kommune.

Rammetillatelse for prosjektet er mottatt 09.04.2021 og omhandler oppføring av boligbygg (130 boenheter på felt B2) med tilhørende parkeringsanlegg. Videre så følger det av reguleringsplanen at det skal bygges inntil 316 boenheter i felt B1-B4. Det gjøres her oppmerksom på at det vil være byggeaktivitet flere år fremover. Det gjøres ellers oppmerksom på at området nedenfor dette byggetrinn er avsatt til veg, parkeringsanlegg, lager (båtlagring m/servicefunksjoner) og offentlig/privat tjenesteyting (museum, svømmehall, grendehus) og boliger. Se vedlagt utenomhusplan vedlagt prospekt. Det er søkt om og gitt dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse om lokk/tunnel over vei.

I informasjon fra kommunen datert 22.03.2021 opplyses det om at ingen reguleringsplaner er under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut iht. bestemmelsene i eierseksjonsloven og ev. vedtektene, dvs. utleie med varighet på over 30 sammenhengende dager.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Merk imidlertid at begrensningen ikke gjelder for sameier hvor alle bruksenhetene brukes som fritidsboliger.

Boligen har ingen egen utleieenhet.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova). Bustadoppføringslova bruker betegnelsene entreprenør og forbruker, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Buofl. kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen som hovedregel reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter buofl., men dette må avtales særskilt ved avtaleinngåelsen. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven.

Buofl. kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. buofl. § 3.

Det gjøres oppmerksom på at salget er et videresalg i prosjektet, hvor kjøper1 ønsker å videreselge før ferdigstillelse. Da kjøper1 vurderes som "profesjonell" part vil videresalget reguleres av bustadoppføringsloven.

Overtakelse

Det er innkalt til overtakelse 04.02.2025

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dokumentavgift kr. 4.600,-
Oppstartskapital til sameiet kr. 4.515,-
Pantattest kjøper kr. 240,-
Tinglysingsgebyr skjøte kr. 500,-
Tinglysingsgebyr pantedokument kr. 500,-
Totale omkostninger kr. 10.457,-

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 10 457

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Meglere vederlag

Provisjon 35 000,-. Markedsføringspakke kr. 15.000,-. Tilrettelegging kr. 16.000,-.
Oppgjør og signeringer kr. 8.500,-. Inneståelsesgebyr kr. 3.000,-.

Oppdragsansvarlig

Eirik Jørgen Off
Eiendomsmegler
eirik.off@aktiv.no
Tlf: 975 26 138

Solveig Granlund
Eiendomsmegler/Jurist
solveig.granlund@aktiv.no
Tlf: 951 51 983

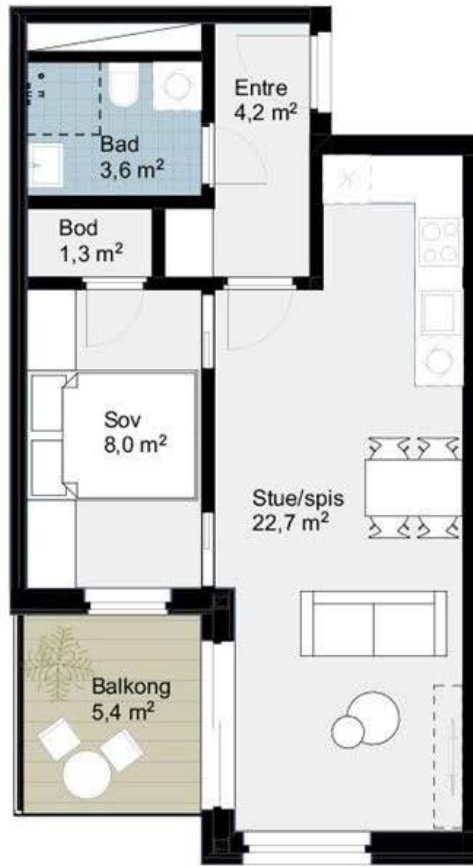
Ansvarlig megler

Eirik Jørgen Off
Eiendomsmegler
eirik.off@aktiv.no
Tlf: 975 26 138

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, Trondheimsvegen 84
2040 Kløfta
Tlf: 639 42 650

Salgsoppgavedato

13.01.2024



Sprohavn Nesodden
A303

Oppgang A
2 roms

Dato: 04.06.2021

Vedlegg

Nabolagsprofil

Nordre Sprovei 21

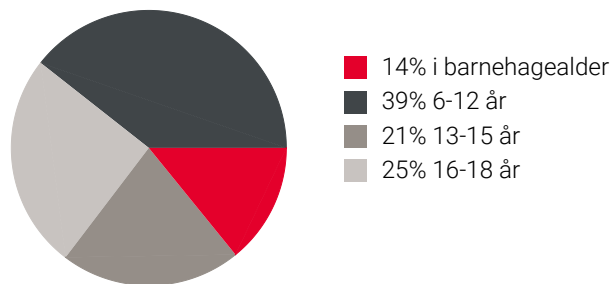
Offentlig transport

🚏 Nordre Spro Linje 575	10 min 🚶 0.7 km
🚏 Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	31 min 🚗 24.4 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 11 min 🚗

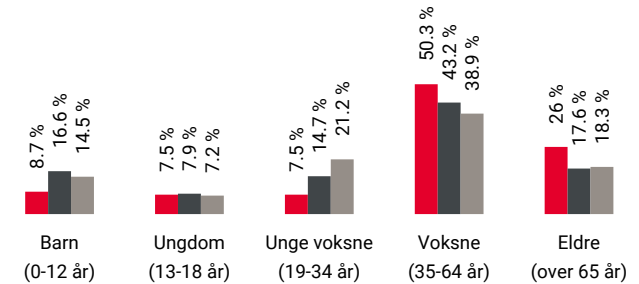
Skoler

Myklerud skole (1-7 kl.) 300 elever, 15 klasser	7 min 🚗 3.6 km
Fjellstrand skole (1-7 kl.) 164 elever, 9 klasser	10 min 🚗 5.9 km
Bakkeløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 167 elever, 10 klasser	8 min 🚗 4.5 km
Alværn ungdomsskole (8-10 kl.) 293 elever, 24 klasser	11 min 🚗 8.5 km
Frogn videregående skole 426 elever	17 min 🚗 13.1 km
Nesodden videregående skole 750 elever	19 min 🚗 14 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Spro	177	91
■ Kommune: Nesodden	19 939	8 416
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

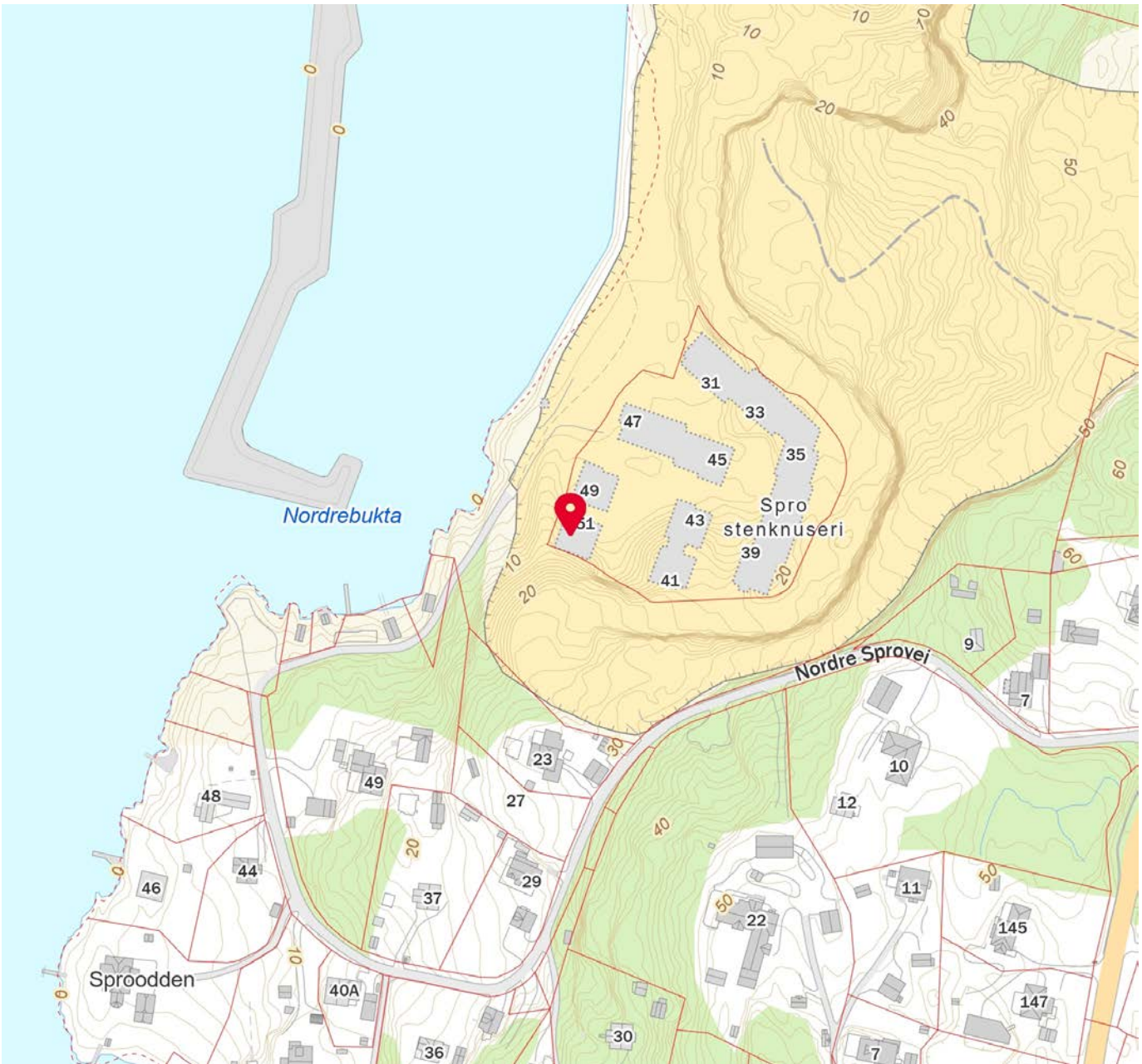
Fager Skog Fus barnehage (0-5 år) 74 barn	7 min 🚗 3.7 km
Lilleengen naturbarnehage (1-5 år) 22 barn	8 min 🚗 4.2 km
Fagerstrand barnehage (1-5 år) 94 barn	9 min 🚗 5 km

Dagligvare

Kiwi Fagerstrand	7 min 🚗
Spar Fagerstrand PostNord	7 min 🚗 4 km

Sport

⚽ Svestad nærmiljøanlegg, ballbane Ballspill	7 min 🚗 3 km
⚽ Myklerud skole Aktivitetshall, ballspill	7 min 🚗 3.6 km
🏊 Orange Studio	7 min 🚗
🏊 Energihuset Treningssenter	15 min 🚗





SPROHAVN

NESODDEN

PROSPEKT

SPROHAVN

SALGSTRINN 2 - SELLET



MERKANTILBYGG





FJORDBYEN SPRO HAVN

Vi mener Spro havn er en sjelden perle, med en beliggenhet vi ikke kunne la gå fra oss. Vi vil tilby noe helt unikt for både beboerne som flytter inn på området, men også alle som bor på Nesodden i dag.

Målet til Merkantilbygg med hele reguleringsarbeidet for Spro havn har vært gode boliger, samtidig som området skal være et attraktivt sted for allmennheten. Spro havn består av et enestående frileireal med sol til langt på kveld og en beliggenhet som strekker seg mot hav og holmer. Rett utenfor din egen stuedør finner du det beste både sjøliv, skog og kyst har å by på. Her finner du en lett tilgjengelig kyststi, skog, grotter, svaberg og flere badestrender. Kyststien gir deg en unik vandreoplevelse – med vakker og variert kystnatur.

Det maritime spiller en viktig rolle her på Spro Havn. Vi ønsker å skape et myldrende, maritimt folkeliv langs vannet, med både molo og båtplaner i umiddelbar nærhet til boligene. Brygga ønsker vi at skal bli et samlingspunkt og en destinasjon i seg selv, med café, restaurant og marina. Et sted skapt for å nyte livet.

Langs brygga vil det også være en gjestehavn for besøkende som kommer sjøveien for å oppleve et hyggelig havnemiljø.

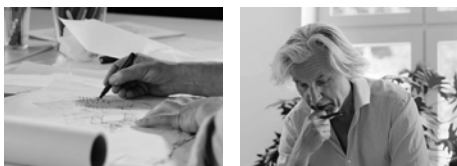
Det planlegges også for både båt- og kajakkutleie, så her skal alle få muligheten til å komme seg ut på fjorden selv om man ikke eier egen båt.

Det er store friareal og mange muligheter. Det planlegges for stupetårn, badstue, sandvolleyballbane, treningsapparater for de voksne og en lekepark for barn. Gressplener, gangstier og parkplantering vil binde det hele sammen til en helstøpt enhet og et område hvor alle skal kunne trives.

Spro havn blir rett og slett Nesoddens og Oslofjordens floteste, lille fjordby, som vi håper vil gi deg følelsen av litt ferie – hver dag.

Salgstrinn 2 - Seilet
BYGG A, B OG C
(Salgstrinn 1 - Bygg D og E)

ARKITEKTENS VISJON



MED FOKUS PÅ UTSIKT, SOL OG GOD BOKVALITET

Min første tanke når jeg ble forespurt om å utvikle Spro havn var; for en sjelden og vakker tomt.

Når en skal planlegge et så stort og unikt område så er det om å gjøre å ta vare på utsikt og sol, og gi den til alle beboere. Uansett hvor i anlegget du velger å kjøpe leilighet vil nesten alle få solrike terrasser med vakker utsikt syd- og vestover.

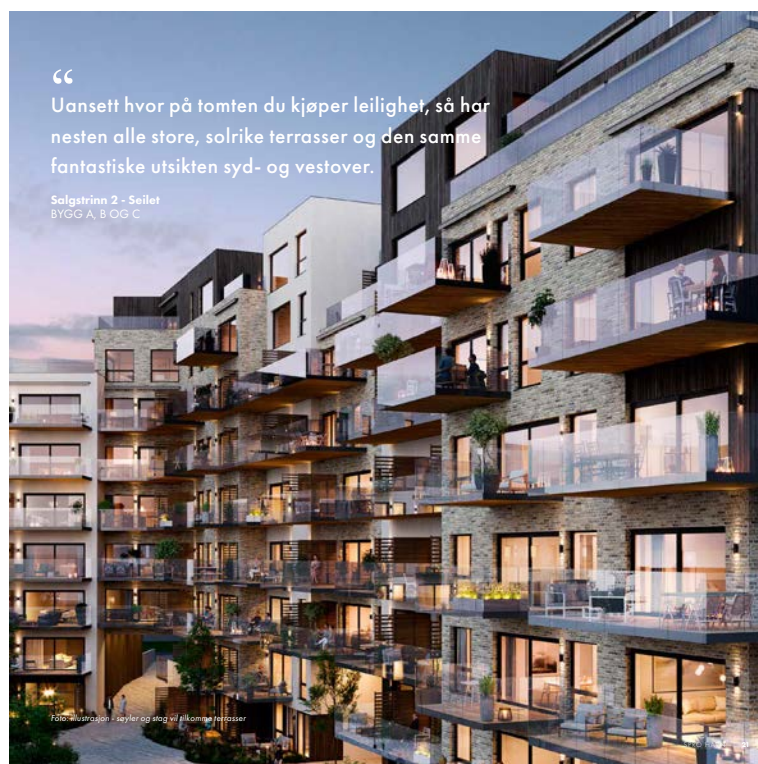
En forutsetning for å lykkes med et så stort prosjekt er å arbeide med naturen og med terrenget, og arbeide med nærkvaliteter og fjernkvaliteter. Nærkvalitetene med gode utearealer, lys, luft og materialkvaliteter skal føles og oppleves. Fjernkvalitetene ligger i at bygget skal fremstå dempet fra sjøen. For å

oppnå dette trappes byggene ned mot syd og vest. En arbeider med en oppbrutt silhuett med ulike fasadevariasjoner, og fargepaletten i tegl, puss og tre som vil bli brukt i fasadene håndplukket med basis i de stedlige og naturlige fargetonene. Slik sys prosjektet sammen med terrenget og gis en egenart som skal prege Spro havn.

For å beholde de flotte naturområdene og kystlinjen som preger Spro i dag skal all parkering legges under bakken. Dette vil medføre rikelig med plass både på land og til vanns for aktiviteter til store og små.

Prosjektet vil bestå av ca. 300 båt plasser og rundt 400–450 leiligheter ved ferdigstilling.

GEIR ODD MÅLSNES
LINK Arkitektur



“ Uansett hvor på tomten du kjøper leilighet, så har nesten alle store, solrike terrasser og den samme fantastiske utsikten syd- og vestover.

Salgstrinn 2 - Seilet
BYGG A, B OG C

Foto: Illustrasjon - zeyher og stog vil skinnende terrasser

Salgstrinn 2 - Seilet
BYGGA, B OG C



Foto: Illustrasjon - seilor og stog til tilkomme terrasser

OM PROSJEKTET

Det som vil bli Nesoddens råeste boligprosjekt skal bygges i området som i dag heter Spro. Fra det som er et steinbrudd i dag skal det vokse frem et boligprosjekt langs Oslofjorden som vil ta pusten fra de fleste. Lekre leiligheter med syd- og vestvendt panoramautsikt og et maritimt nærmiljø med molo og sosiale møteplasser. Dette er bare noe av det som kommer til å gjøre Spro havn unik.

På Spro havn finnes det en bolig for enhver smak og for alle livssituasjoner – alt fra 2- til 5-roms til flotte eneboliger. Det blir molo tilknyttet området med egen båthavn, i tillegg er det regulert for kommersiell båthavn med skyttefartikk inn til Oslo. Dette er noe vi er sikre på vil være av stor betydning for mange.

Det er lagt opp et salgslap bestående av 5 byggetrinn som vil bli lansert etterhvert som prosjektet skrider fremover.

På Spro havn er vi opptatt av å skape et miljø og en plass du vil være stolt av å være en del av. At du i tillegg bor ved vannkanten med det mange mener er Oslofjordens beste utsikt skader heller ikke.

Ønsker du å få et best mulig overblikk over prosjektet og hvordan det ser ut?

Gå inn på vår nettside sprohavn.no og sjekk ut vår unike 3D-modell, så du kan utforske prosjektet. Her kan du også se solforhold igjennom dagen og i vår flotte boligvelger kan du se den reelle utsikten fra hver balkong.

OVERSIKT SALGSTRINN 2 - SEILET

Salgstrinn 2 - Seilet - består av 82 leiligheter fordelt mellom BYGG A, BYGG B og BYGG C. Her kommer 2-, 3-, 4-, og 5-roms leiligheter mellom 38 m² til 191 m². All parkering og fremtidige byggetrinn vil bli tilknyttet parkeringsanlegget som legges under bakkenivå, slik at hele området vil fremstå bilfritt.

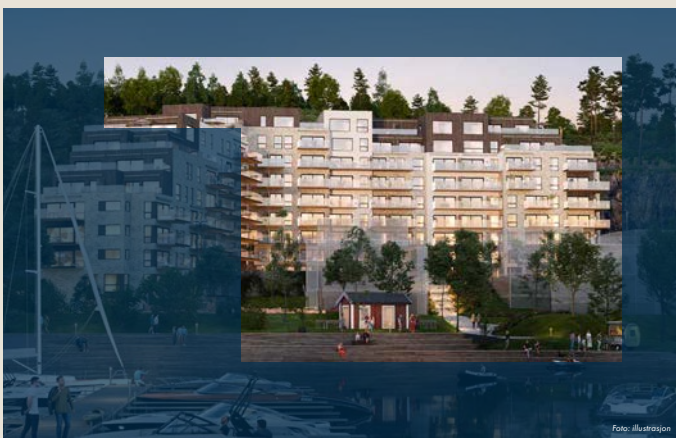
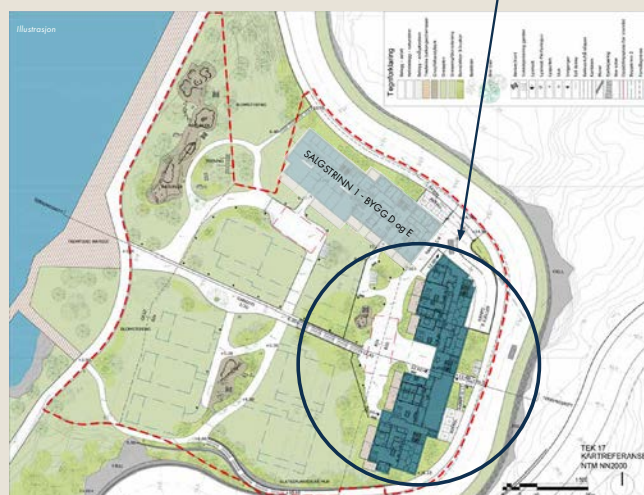


Foto: illustrasjon

UTENOMHUSPLAN

Salgstrinn 2 - Seilet
BYGG A, B OG C



Det er en vernet, grønn sone på 30 meter fra sjøen som ikke vil bli utbygget. I denne sonen ligger kyststien på cote 3-4 moh (meter over havet) som knytter Spro til et stort vestvendt gangveinett og turterreng. På østsiden av denne sonen etableres det et relativt flatt utereal på cote 5-6 moh i en lengde på ca 80 meter og en dybde på 35-45 meter før det nyetablerte terrenget blir brettet over og skjuler et tre etasjers stort parkeringsanlegg med øverste cote 13,5 moh. Inn i denne skråningen som skjuler parkeringsanlegget vil de fremtidige byggene bli anlagt med en maksimal høyde på to etasjer over cote 13,5 moh.

”

Å bo helt nede ved vannkanten, i et maritimt miljø, noen få skritt fra brygge og sol til langt på kveld, er selve boligdrømmen for de fleste av oss.

Foto: Illustrasjon

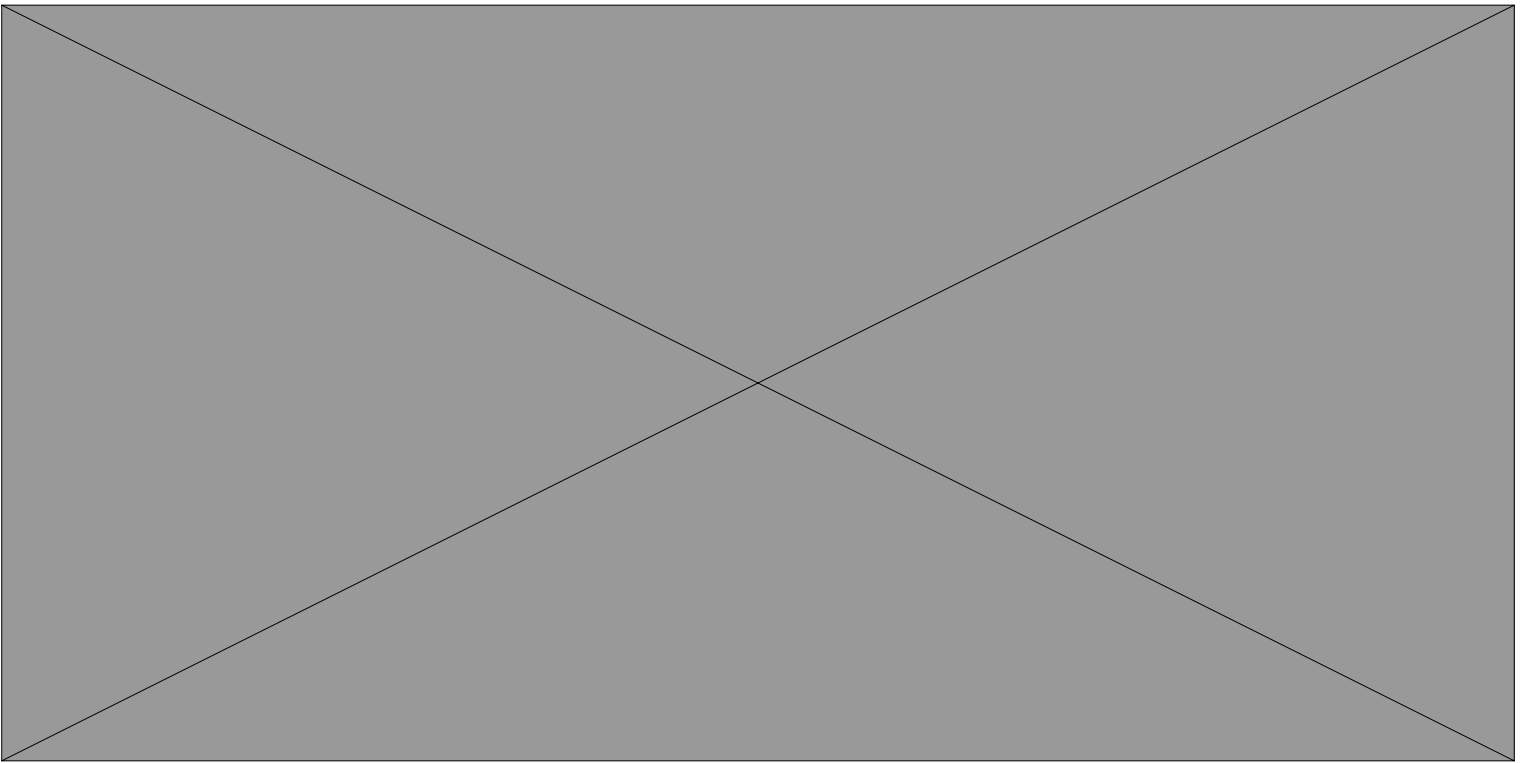
26 SFRO HAVN



Solstrinn 1 - Seilet
BYGG D O G E

Foto: Illustrasjon

SFRO HAVN 27





2

SLIK BLIR SPRO HAVN

BÅTHAVN I EGEN HAGE

Det er ikke alle forunt å bo med båthavn i egen hage, men det får man på Spro havn.





BÅTHAVNEN

På Spro havn legges det opp til et sosialt og maritimt liv på lik linje med de flotteste serlandsperlene.

Hvis du ikke eier en båt, legger Spro havn opp til mulighet for en båtdeling-pool hvor du kan leie din egen båt.

Foto: Illustrasjoner

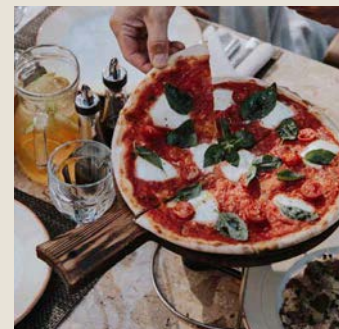
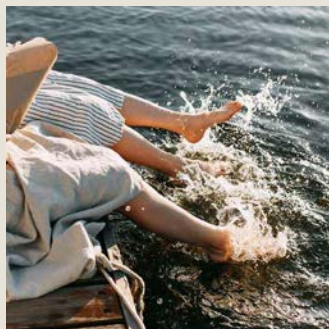
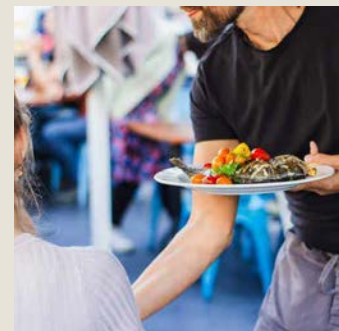
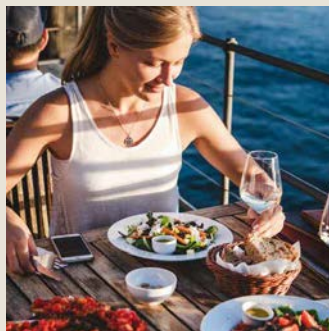


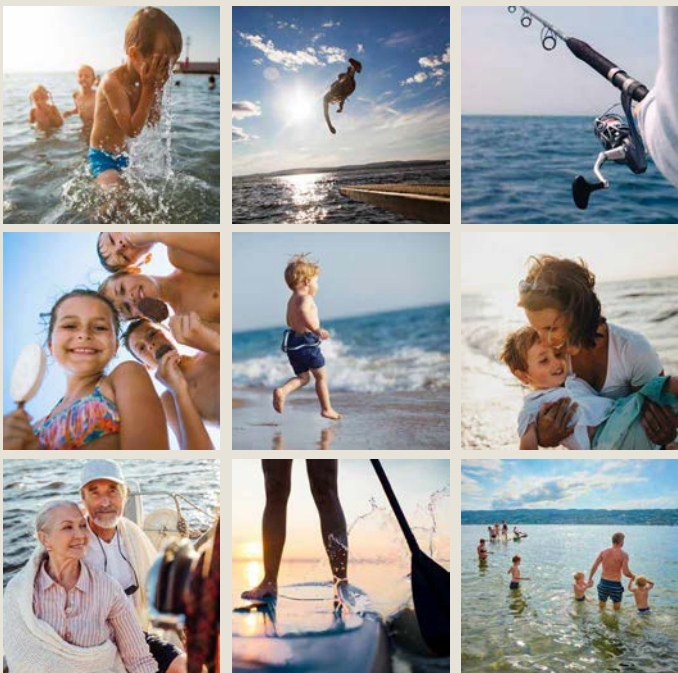
IDYLL PÅ BRYGGEKANTEN

Det er en sen sommerkveld og nok en fin solnedgang viser seg på Spro havn. Dere har lyst til å kose dere litt ekstra i kveld og spaserer de få meterne det er fra egen utgangsdør til restauranten på brygga.

Dette er et scenario også vi ønsker for alle dere som skal flytte til Spro havn. Det jobbes med å få tilrettelagt for både restauranter, cafeer, butikker og andre tilbud som skal berike det som allerede blir et flott bryggeområde.

Foto: illustrasjoner





ALDRI ET KJEDELIG ØYEBLIKK

Det å bo helt nede ved vannkanten, i et maritimt miljø, noen få skritt fra egen båt plass og sol til langt på kvelds er jo selve boligdrømmen for mange av oss. Og med de kvalitetene følger også et rikt og varierende aktivitetstilbud.

Beliggenheten ved sjøen inviterer til en mengde aktiviteter som seiling, padling, svømming, fiske og alle former for båt liv. I tilknytning til småbåthavna er det avsatt et eget område spesielt beregnet for seile- og båtaktiviteter. Innenfor maloen ser vi for oss at det blir en beskyttet bade plass spesielt tilrettelagt for barn.

Kyskulturstien gjennom Spro havn får et helt spesielt sær preg, med blant annet gruvene, Diamantstranda, gamle isdammer og isdriftsanlegg, landets eneste ishus og tilhørende kulturpark.

Nesodden er et fantastisk sted å både bo og vokse opp. Spro havn er tilrettelagt for alle livssituasjoner, om man planlegger for pensjonistlivserisen, er i etableringsfasen eller et sted i mellom – her er det like fint å bo for alle.

Foto: Illustrasjoner

SHIP O'HOI

Med båt plass så å si rett utenfor døren har du tilgang til så mange nautiske mil du bare vil med pur båtglede.

Det å eie en båt er synonymt med ferie- og frihetsfølelse, og på Spro havn er det allerede litt ferie hver dag – så hva kan bli bedre enn å kombinere de to?

Foto: illustrasjoner



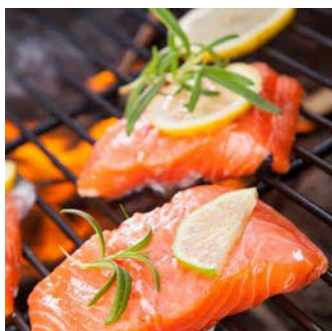
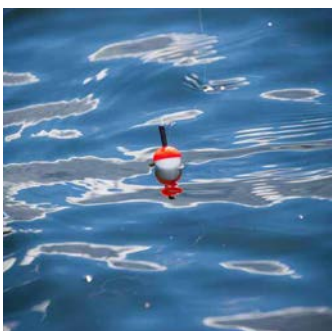


BADENYMFE

Hva slags type er du? En morgenbader? En ettermiddagsbader? En kveldsbader? Eller en som bare vil bade hele tiden? Se for deg det å kunne ta et morgenbad før du drar på jobb. Eller hva med å tilbringe dagen rett utenfor døren din, ved spen, med familie eller venner? Alt dette, og så mye mer, er mulig på Spro havn.

Foto: illustrasjoner





HAVETS MATFAT

Du bor med havet som nærmeste nabo. Hvordan tenker du å utnytte det? Mulighetene er uendelige. Ender du opp med å ha din egen båt på en av Spro havn sine mange båt plasser, er det kun en fiskestang eller noen krabbeteiner som skal til for å diske opp de lekreste sjømatrettene. Har du ikke båt er det bare å stille seg opp langs vannet å prøve fiskelykken fra land.

Foto: illustrasjoner

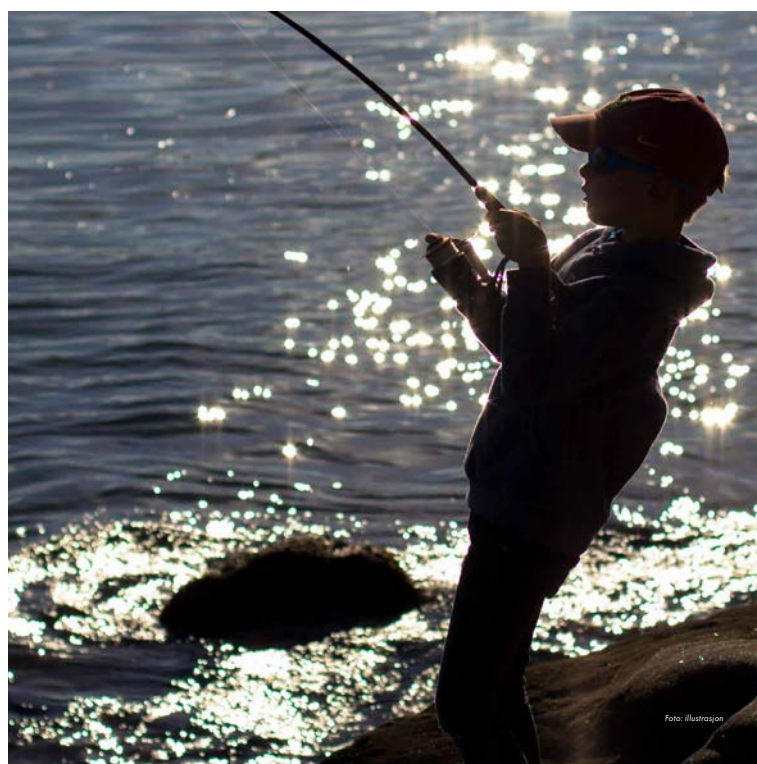


Foto: illustrasjon



”

Kortreist mat har
vel sjeldent vært
mer aktuelt.

Foto: illustrasjon

Kilde: mapprat.no

SPRO'S HVITVINS DAMPEDE BLÅSKJELL

DU TRENGER:

Til 6 personer

1 kg friske blåskjell

1 dl hvitvin

3 fedd hvitløk, hakket

2 stk finhakket sjalottløk

3 ss olivenolje

1 ss hakket bladpersille

SLIK GJØR DU:

Skyll og vask blåskjellene godt i rennende kaldt vann. Kast skjell som ikke lukker seg hvis du «kakker» på dem, eller skjell som er skadet.

Fres hakket sjalottløk og hvitløk i olivenolje i en gryte. Tilsett blåskjell og hvitvin, legg på lokk og damp til skjellene åpner seg.

Dryss over hakket persille og server med godt brød.

FISKESUPPE À LA SPRO HAVN

DU TRENGER:

Til 6 personer
1 løk, finhakket
1,5 dl hvitvin
1 dl kremfløte
100 g smør
400 g assorert fisk, f.eks. torsk og laks
150 g rensede reker
1 gulrot, i staver
1 fennikel, i strimler
200 g sellerirot, i staver
1 purre liten, i strimler
7 dl fiskekraft eller utblandet fiskefond
2 ss frisk basilikum, hakket
2 ss frisk gressløk, hakket
2 ss frisk persille, hakket
Salt og nykværnet hvit pepper

SLIK GJØR DU:

Skjær opp grønnsakene som angitt ovenfor, slik at du har alt klart før du setter i gang.

Stek løken et par minutter i litt smør, til den blir blank og myk, og tilsett deretter hvitvinen (ønsker du litt mer fult i suppen kan du tilsette litt frisk rød chili og hvitløk sammen med løken). La det surre uten lokk, til vinen er nesten kokt inn.

Tilsett grønnsakene og fiskekraften og kok opp. La grønnsakene koke til de er nesten møre, det tar bare noen minutter.

I en liten kjele gir du fløten et forsiktig oppkok og rører deretter inn smøret (det skal ikke koke). Rør fløtesmøret i grønnsaksgrøya og tilsett deretter fiskebitene. Synes du suppen er litt tynn kan du eventuelt jevne den med litt maisenna før du tilsetter fisken.

La suppen trekke til fisk og grønnsaker er ferdige, etter ca 3 minutter. Tilsett reker og finhakkede urter mot slutten av trekketiden. Smak til med salt og nykværnet pepper.

Serveres med godt, nybakt brød – og gjerne med et glass hvitvin.

Kilde: matprat.no



Store vindusflater sikrer gode lysforhold og et godt utsyn fra leiligheten. Nesten alle balkonger og terrasser er plassert slik at du kan nyte solen i rolige omgivelser, enten fra din private uteplass eller fra anleggets mange fellesområder. De fleste leilighetene får gode utsiktsforhold hvor du kan skue utover Oslofjorden.





DET GODE LIV PÅ SPRO HAVN

På Spro havn ønsker vi å skape et dynamisk utemiljø med gangveier, sykkelstier, turveier og en flott havnepromenade. Vi ser for oss et miljø med hyggelige kaféer og restauranter, en marina med kiosk, dagligvarer og salg av båtprodukter, en plass til både lek- og treningspark, samt en flott sandvolleyballbane.

Vi ønsker å skape åpne, gode uterom med møteplasser som oppfordrer til hygge og samvær. I tillegg planlegger vi for grøntarealer med flotte opparbeidede parker, blomster og trær. Selvfølgelig ønsker vi også å tilrettelegge for morsomme vannaktiviteter, og det planlegges derfor stupetårn, opplag for kajakk og badstue, samt en badestrand for de små som ligger godt beskyttet for båttrafikk.

Livet på Spro havn skal være easy-living og tilrettelagt for at du skal kunne nyte livet. Vi ønsker å tilby servicetjenester som vask av bil og leilighet, dekkskifte, handling av mat, vanning av blomster og andre vaktmester- og servicetjenester. Det planlegges også for både bil- og båtdeling, slik at du verken trenger å eie bil eller båt for å kunne ferdes når du bor på Spro havn. Arrangerer du selskap eller andre typer arrangementer ønsker vi å tilrettelegge for dette ved å tilby utleie av et flott selskapslokale.

Vi planlegger også en splitter ny maritim barnehage kun det klassiske steinkastet unna. Her er det ingen ventelister.

Velkommen til det gode liv!

Foto: illustrasjoner

KAN DU SE DET FOR DEG?

Alle de ganger du har lukket øynene og forestilt deg utsikten du drømmer om er forbi. Fra din egen balkong eller terrasse anbefaler vi alle å ha øynene helt åpne og nyte sjøutsikten og innsjøen mot Oslo. Er du et morgen- eller kveldsmenneske spiller ingen rolle – utsikten er like vakker til alle døgnetstider.

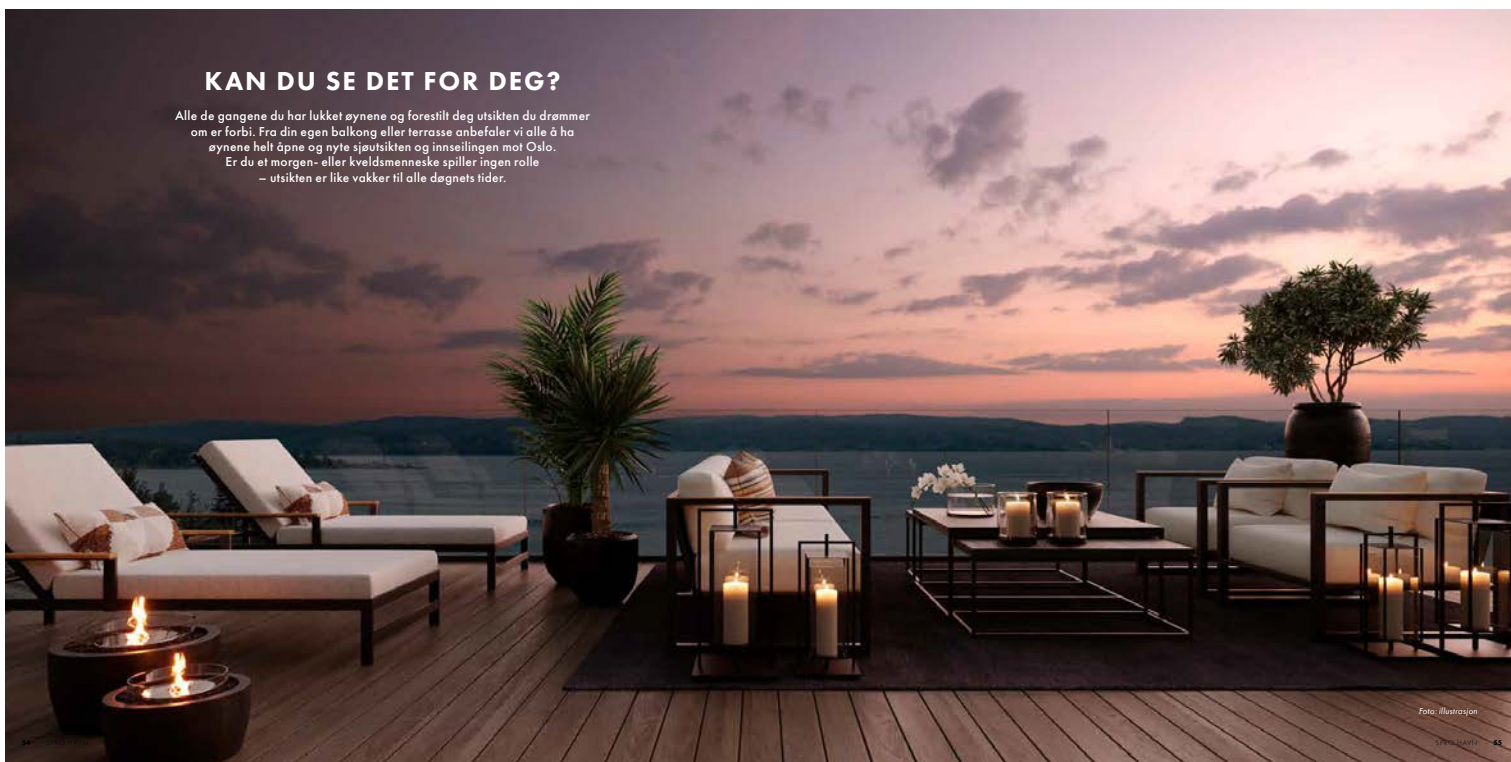


Foto: Illustrasjon

STYRETSKAPET 43

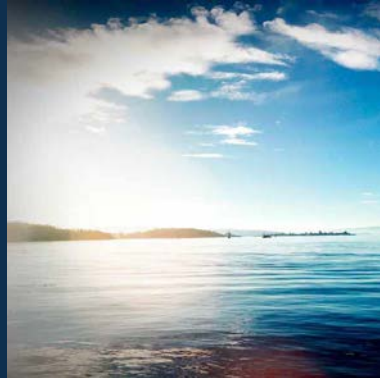
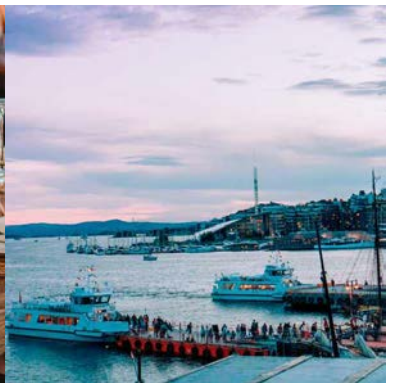
NESODDEN

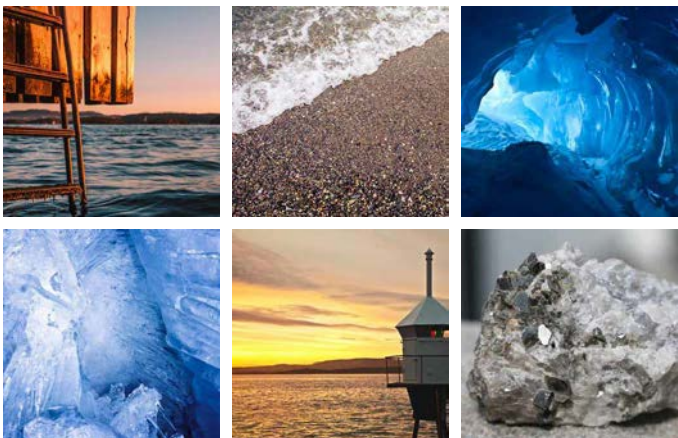
Nesodden er, grunnet sin fantastiske beliggenhet ved sjøen og nærhet til Oslo, et meget attraktivt sted å bo, men det er også så utrolig mye mer. Nesodden er kjent for sin vakre natur med kombinasjonen av sjøliv, landbruk og skoger avbrutt av dramatiske skråninger ned mot vannet.

Livet på Nesodden er noe helt spesielt, og i stor grad skyldes det den vakre naturen og de rolige omgivelsene. Du finner roen på Nesodden best i rekreasjonsområder som Nesoddmarka. Her finner du et nettverk av stier og turveier helt fra Fagerstrand i sør til Berger og Flåskebekk i nord.

Nesodden har akkurat passe avstand til Oslo, som gjør at du helt fint kan kombinere det hektiske livet i storbyen med det rolige og tilbaketente livet på Nesodden. En liten kjøretur unna finner du også vakre Drøbak.

Foto: illustrasjoner





KORT HISTORIKK

Spro har en lang og stolt historie med blant annet produksjon av naturis fra de lokale isdammene i området. Området Spro havn inneholder tre isdammer også i dag, og i tilknytning til disse er det regulert for et ismuseum som skal formidle den spennende nærings- og lokalhistorien.

Aller mest kjent på Spro er nok gruvedriften som ble utviklet for over 100 år siden. I dag brukes graven til ulike kulturarrangementer, spesielt musikk da både akustikk og etterklang er helt fantastisk. Dette er noe som vi anbefaler alle å besøke, og som besøker på Spro havn har du graven som nærmeste nabo.

Foto: illustrasjoner

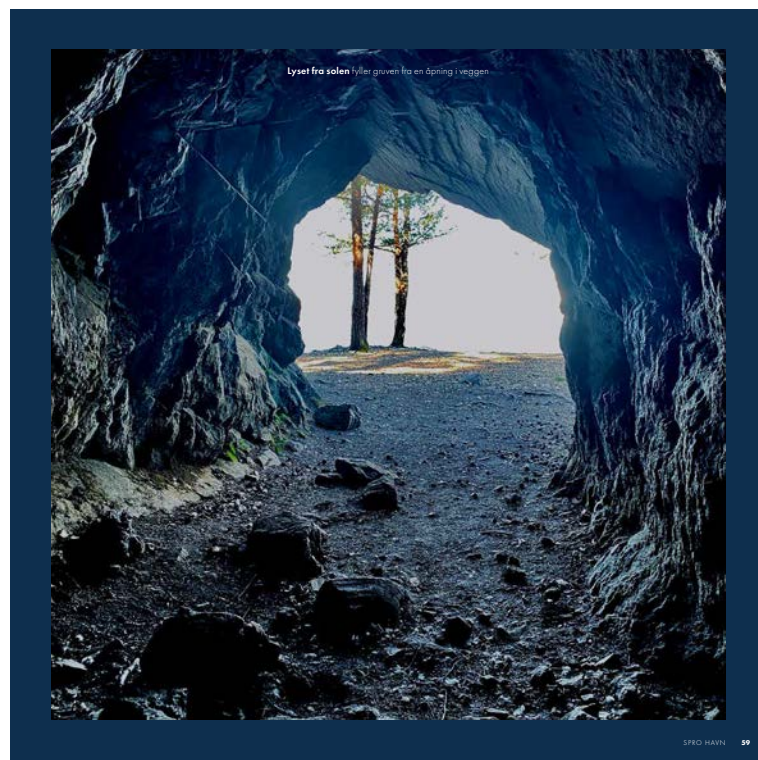
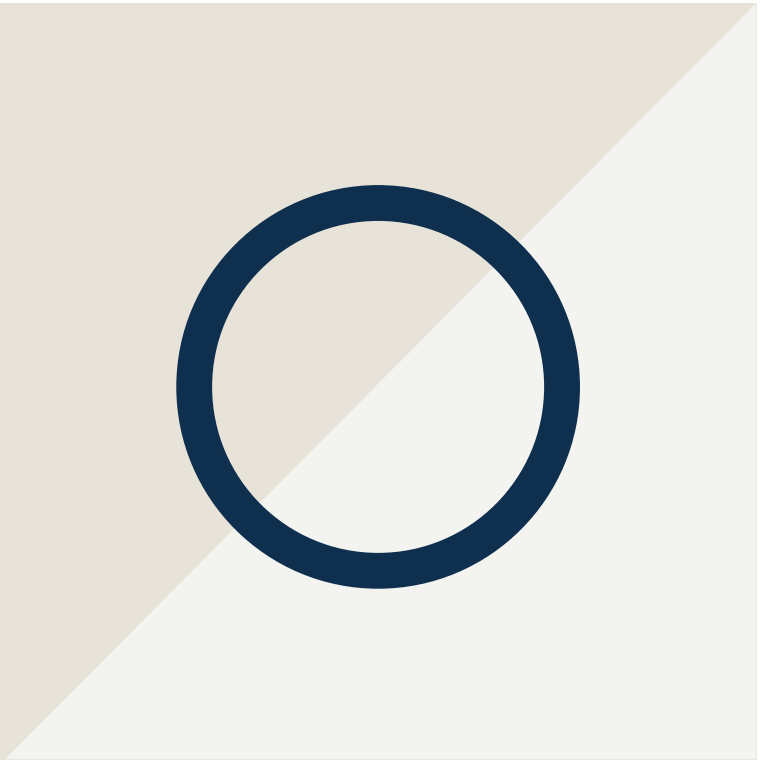




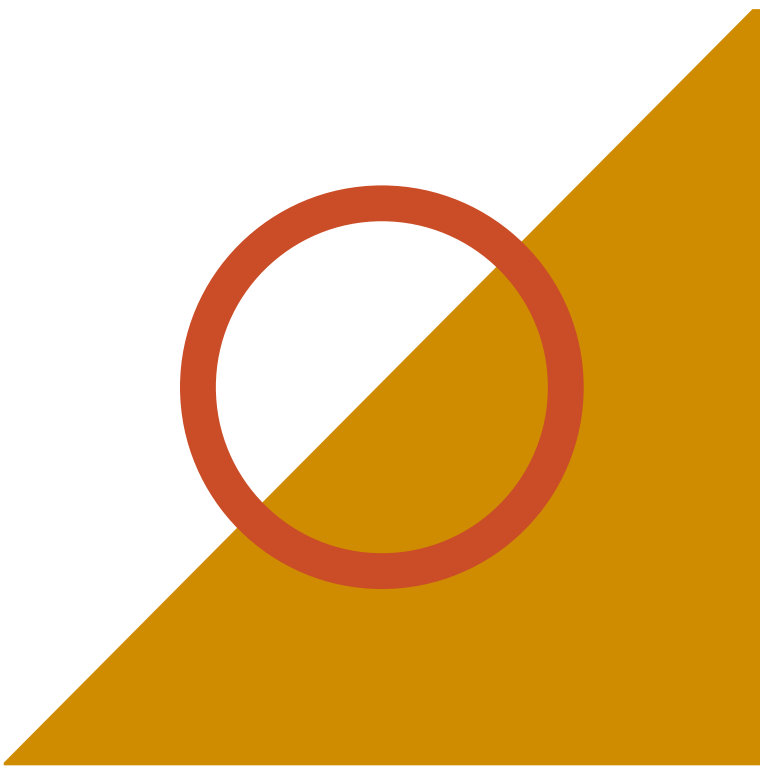
Foto: Illustrasjon

60 SPØ HAVN

SPØ HAVN 61







3

SKAP DITT DRØMMEHJEM



BALKONGER OG TERRASSER

Vi har snakket mye om den fantastiske utsikten som følger med nesten hver eneste bolig, men lite om balkongen eller terrassen man skal se den fra. Omtrent alle leilighetene vil få sin helt egen uteplass, og størrelse vil variere fra bolig til bolig. Felles for dem alle er rekkverk i glass, for å optimalisere utsyn og lys.

Noen av leilighetene vil få store takterrasser og balkonger hvor du kan samle hele familien til selskap, eller hygge dere med gode venner hele natten lang.



INTERIØRKONSEPTER

Vi er opptatt av at du skal ha muligheten til å sette ditt eget preg på leiligheten. Derfor har vi, i samarbeid med en interiørarkitekt, utviklet to ulike interiørkonsepter – BRIS og SVABERG. Det betyr at du kostnadsfritt kan velge mellom to ulike stilretninger på kjøkken, parkett, maling og flis på badetrom. Vi vil levere fra Drømmekjøkken AS eller tilsvarende.

STILRETNING 1



BRIS

STILRETNING 2



SVABERG





Gjennom store vinduer kan familien
nyte spektakulær utsikt mellom himmel
og hav, og interiøret er lyst og dempet.

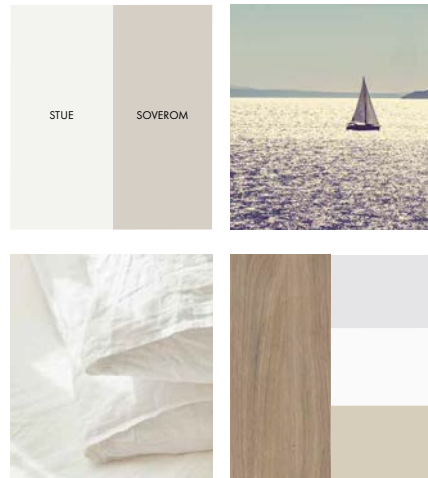


STILRETNING 1

BRIS

LYS | NATUR | DELIKAT | NORDISK

Nordisk stil. Rolig, delikat og lunt. Fargepaletten er delikat, lys og henter inspirasjon fra naturen. Kodeordet er jordnært.



STILRETNING 1 – KJØKKEN LEVERANSEBESKRIVELSE

BISTRO ELLER STUDIO

Du kan velge mellom to type kjøkkenfronter og tre farger på kjøkkender.



BISTRO

HVIT



PERLEGRÅ



ØSTERBEIGE

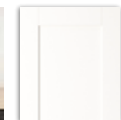


BENKEPLATE



STUDIO

HVIT



PERLEGRÅ



ØSTERBEIGE



KNOTTER



KROM



HVIT



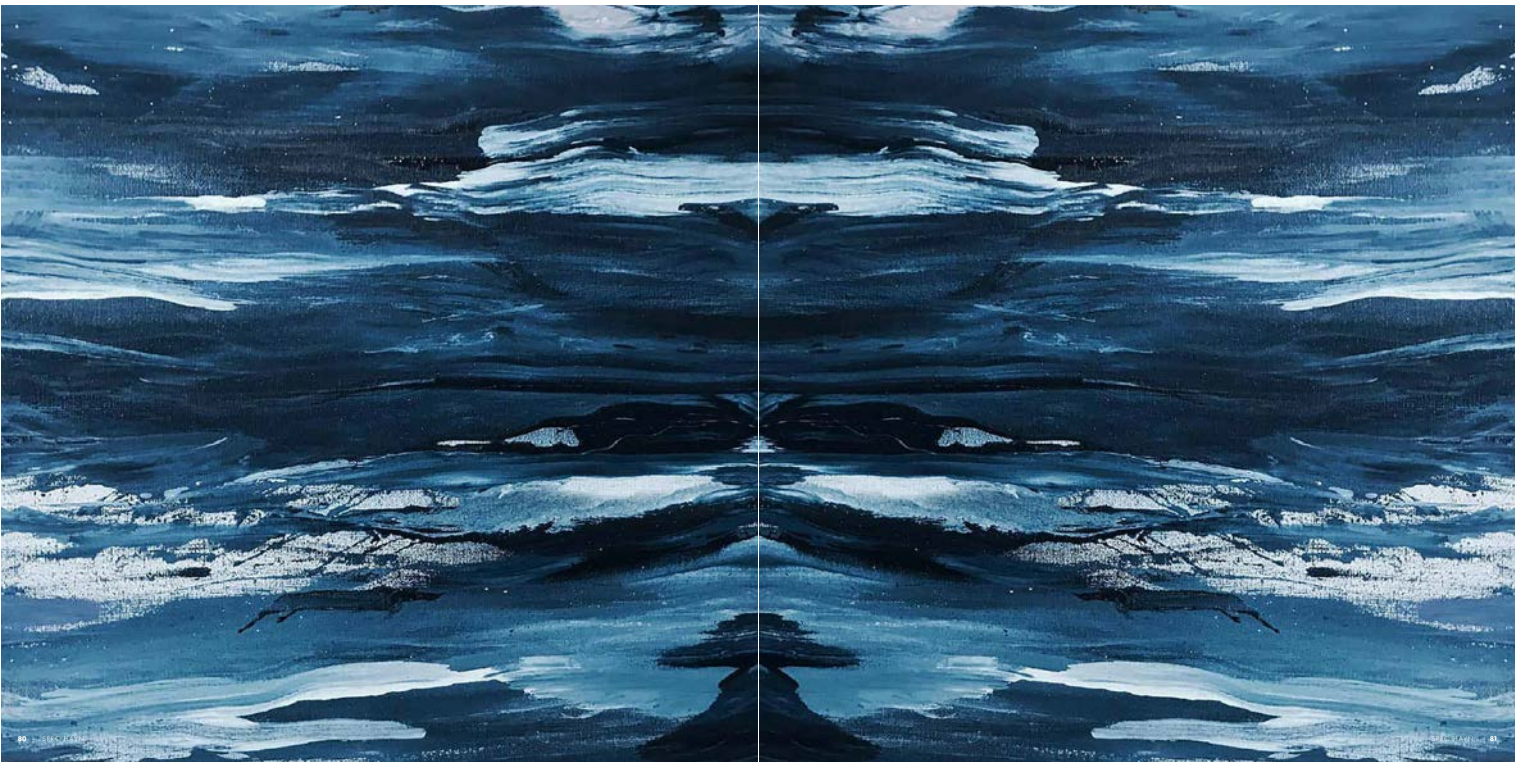
SORT

STILRETNING 1 | SOVEROM

BRIS

Lys, luft og utsikt. Renhet, ro og nærhet til sjøen og skogen.







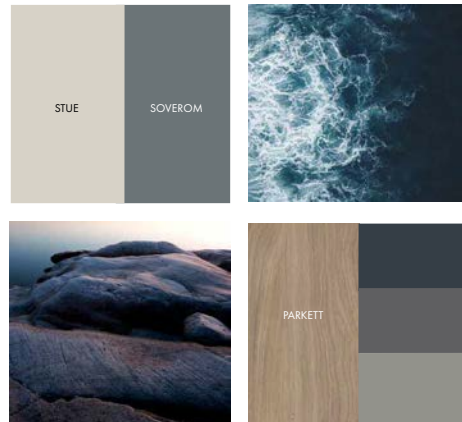
52 SPØ HAVN

STILRETNING 2

SVABERG

HARMONISK | STILRENT | LUNT

Farger inspirert av svaberg, hav og strender som harmonerer og luner. En delikat og sofistikert stil.

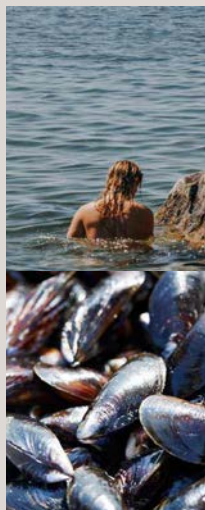


SPØ HAVN 53

STILRETNING 2 – KJØKKEN LEVERANSEBESKRIVELSE

BISTRO ELLER STUDIO

Du kan velge mellom 2 type kjøkkenfronter og 3 farger på kjøkkendør.



BISTRO

VARMGRÅ



PEPPERGRÅ



MØRKBLÅ



BENKEPLATE



STUDIO

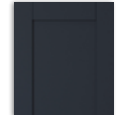
VARMGRÅ



PEPPERGRÅ



MØRKBLÅ



KNOTTER



KROM



HVIT



SORT

STILRETNING 1 | SOVEROM

SVABERG

Lys, luft og utsikt. Renhet, ro og nærhet til sjøen og skogen.





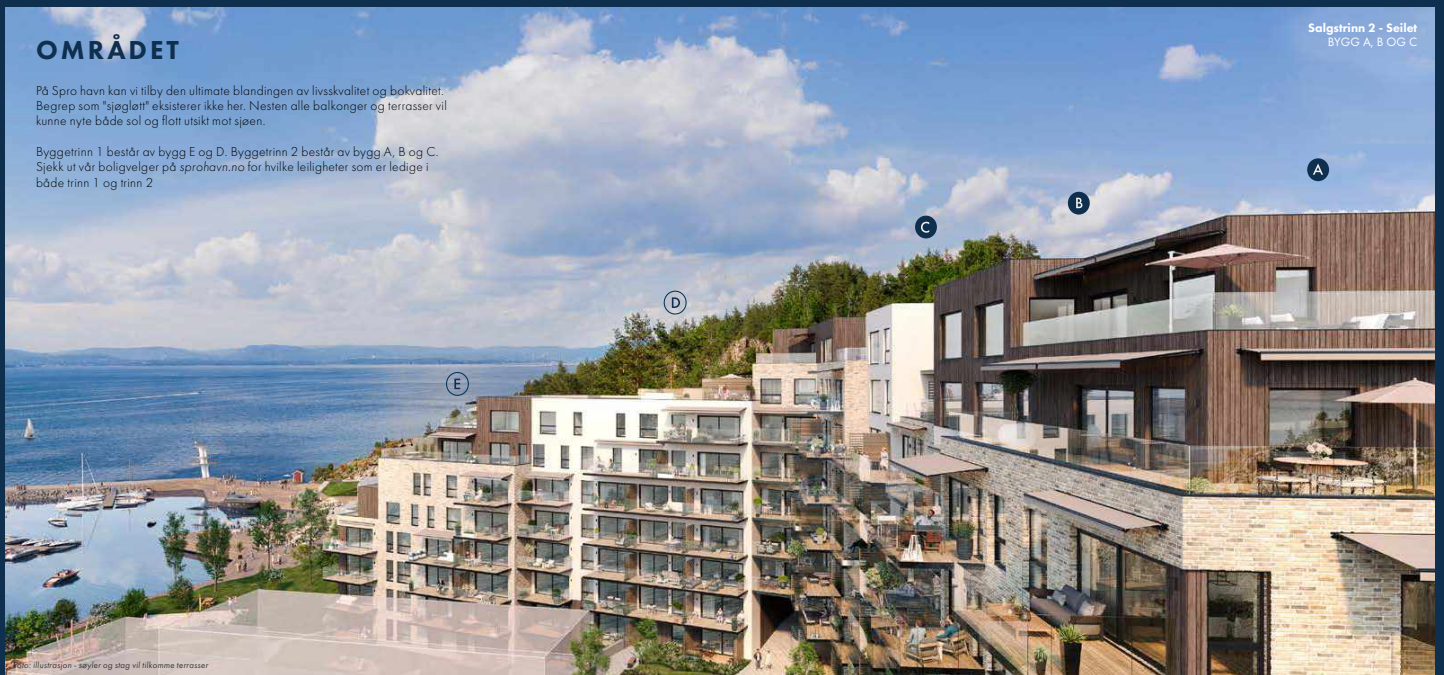


OMRÅDET

På Spro havn kan vi tilby den ultimate blandingen av livskvalitet og bærekvalitet. Begrep som "sjøgløtt" eksisterer ikke her. Nesten alle balkonger og terrasser vil kunne nyte både sol og flott utsikt mot sjøen.

Byggetrinn 1 består av bygg E og D. Byggetrinn 2 består av bygg A, B og C. Sjekk ut vår baligvelger på sprohavn.no for hvilke leiligheter som er ledige i både trinn 1 og trinn 2

Salgstrinn 2 - Seilet
BYGG A, B OG C



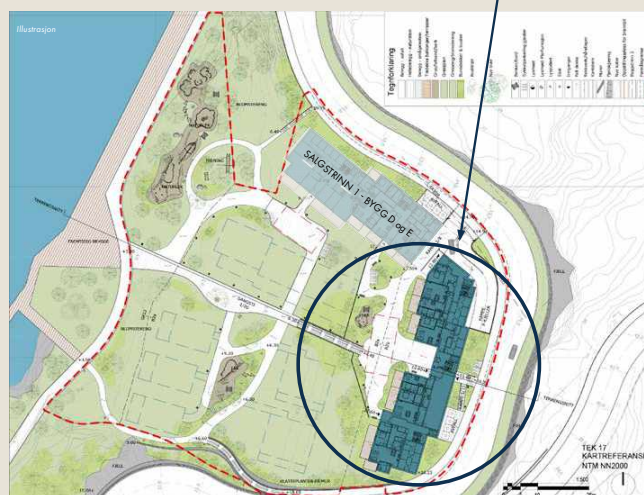
OVERSIKT SALGSTRINN 2 - SEILET

Salgstrinn 2 - Seilet - består av 82 leiligheter fordelt mellom BYGG A, BYGG B og BYGG C. Her kommer 2-, 3-, 4-, og 5-roms leiligheter mellom 38 m² til 191 m². All parkering og fremtidige byggetrinn vil bli tilknyttet parkeringsanlegget som legges under bakkenivå, slik at hele området vil fremstå bilfritt.



UTENOMHUSPLAN

Salgstrinn 2 - Seilet
BYGG A, B OG C



Det er en vernet, grønn sone på 30 meter fra sjøen som ikke vil bli utbygget. I denne sonen ligger kyststien på cote 3-4 moh (meter over havet) som knytter Spro til et stort vestvendt gangveinett og turterreng. På østsiden av denne sonen etableres det et relativt flatt utareal på cote 5-6 moh i en lengde på ca 80 meter og en dybde på 35-45 meter før det nyetablerte terrenget blir brettet over og skjuler et tre etasjers stort parkeringsanlegg med øverste cote 13,5 moh. Inn i denne skråningen som skjuler parkeringsanlegget vil de fremtidige byggene bli anlagt med en maksimal høyde på to etasjer over cote 13,5 moh.



92 SFK OASIS

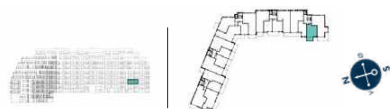
Foto: Illustration - sayler og tapet til hjemmeinteriør



PLANTEGNINGER

2R

A 302
2. etasje
BRA: 50m²
Balkong: 10,4m²



2R

A 303
3. etasje
BRA: 43m²
Balkong: 5,4m²





5

VIKTIGE OPPLYSNINGER

LEVERANSEBESKRIVELSE

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Der kan forekomme avvik mellom prosjektbeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid denne beskrivelsen og romskjemat som er retningssivende. Enkelte illustrasjoner i tegningsdokumentet er ment som eksempler og kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveransen, så som møblering, gulvflater og andre overflater, innretninger, fargevalg, dør- og vindusform, bygningsmessige detaljer, materialvalg i fasade, beplanning etc. Selger skal ikke levere; innredninger, lamper, øvrig belysningsutstyr, tepper, møbler og annet tilbehør, med mindre det fremgår av denne leveransebeskrivelsen eller romskjema. Der produktnavn er nevnt i leveransebeskrivelsen tas det forbehold som tilgjengelighet ved utførelsesstidspunktet. Der produktet ikke er tilgjengelig kan selger/entreprenør bytte dette ut med tilsvarende produkt. Placering av teknisk utstyr i kjøkken er ikke endelig besluttet og vil kunne avvike fra det som vises på leilighetsregningene. Endring av plassering av utstyr på bad kan også forekomme. Endelig utforming av tekniske skjuter må avvende detaljprosjektering og det kan derfor forekomme endringer av plassering, lengde og/eller bredde på dører. Videre kan vinduas- og balkongplasseringen i den enkelte leilighet avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. den arkitektoniske utformingen av bygget. Toleransekraft for utførelse er generelt iht. NS3420, siste revisjon. Generelt leveres bygget i henhold til bygningens tekniske krav slik de fremkommer av teknisk forskrift av 2017 (TEK-17).

KONSTRUKSJON

Vegger i hjørter, etasjekillere og tak blir utført av plasserte betong eller prefabrikerte betongelementer. Det kan bli synlige V-fuger i himlingene der det er betong. Bæresystem blir stålbjelker og betongveggstøtjer.

Fasadevegger består hovedsakelig av lys tegl og pussete overflater i kombinasjon med treverk. Andre fasadevegger i

hovedsakelig lys plattkledning av sementfibre type Cembrit eller tilsvarende.

Enkelte fasadedetaljer kan være i andre materialer.

Yttertak er utført med fallkåret isolasjon og tekket med 2-lags papp. Innvendige takpartier hvor oversiden er eksponert mot det fri kan bli nedfjoret og isolert.

Innvendige vegger utføres i støndeverk, kledt med gips-plater der det ikke er bærevegger i betong.

BALKONGEN/TERRASSE

Balkong leveres med glassrækkverk og stål. Balkongdekket leveres i støvbundet skilukket betong eller trettremmer. Trettremmer på terrasser i øvre etasje. Betongdekker på bakkeplan. Balkonger er som en utvendig konstruksjon å anse. Mindre ansamlinger av vann kan oppstå på overflaten etter regnvær. Drypp fra overliggende balkong, rækkverk og konstruksjoner må påregnes ved regn/ansamling osv. Terrasser og sekundære balkonger har ikke takoverbygg snover det som dekkes av eventuelt overliggende balkong/terrasse. Noen terrasser har kanderager og evt. bæresøyle. Plassering av søyler fremgår av salgs tegninger. Der det ikke er søyler vil det bli brukt støt. Selger tar forbehold om endelig plassering etter detaljprosjektering. På tegninger er det vist slag- og skyvedører, dette kan endres i forbindelse med detaljprosjektering dersom det blir nødvendig.

Neon terrasser har kanderager og evt. bæresøyle. Plassering av søyler fremgår av salgs tegninger. Der det ikke er søyler vil det bli brukt støt. Selger tar forbehold om endelig plassering etter detaljprosjektering. På tegninger er det vist slag- og skyvedører, dette kan endres i forbindelse med detaljprosjektering dersom det blir nødvendig.

STANDARD INNVEDIG BEHANDLING

Se vedlagte romskjemaer som nærmere beskriver overflatebehandling av gulv, vegg og tak i de ulike rommene.

GULV

Stue, kjøkken, soverom, entré, evt innvendig bod og gang leveres med 1 stravs natur eikeparkett som standard. Det vil bli presentert muligheter for tilvalg av parkett etter egen

tilvalgsliste (forutsatt bytte i hele leiligheten og innenfor fastsatte frister). På badrommene leveres gulvflis Matrix grey 197mm x 197mm. I vedskener diaspone på bad leveres tilsvarende gulvflis i mosaikk, format ca 3cm x 3cm. Dusj- og diasponeområde senkes ca en fløykelle i forhold til det øvrige gulvet for bedre vannhåndering i diaspone. Der hvor det kan leveres rett dusjvegg, med diaspone i hele bredden, leveres mosaikk i dette område. Der vil bli gitt tilvalgsmuligheter. Huskeprogram tilrettelagt fra selger kan sees på forespørsel. Selger forbeholder seg retten til å velge flis type av tilsvarende kvalitet fra annen anleggjær leverandør.

VEGGER

Innvendige vegger av gips sparkles og males i farge i henhold til romskjema og salg av konsept Bins eller Seaberg. Vegger mot nabokollegheter og trapperom, som utføres i betong, vil ha sparklet og malt overflate. På bad leveres flis av type Caranby light grey 297mm x 297mm.

HIMLING

I bodrom leveres sparklet og malt himling i betong. I entré/gang, bad/WC og innvendig bod kan det bli nedfjoret himling i hele eller deler av rommet. Himlingens skal ha en høyde på min 2,2 m over gulv. Over disse himlingene vil det være tekniske føringer som elektro, rør og ventilasjon. Over kjøkkenkap vil det være en innkassning av ventilasjonskanal for avtrekkvifte på kjøkken. Der kjøkkenkap ikke går inn til vegg/sjukt må det påregnes at innkassning fortsetter bort til vegg/sjukt. I enkelte tilfeller kan denne innkassningen gå lenger ut enn overskapet. Nedfjorte himlinger og/eller innkassinger kan også forekomme i deler av andre rom enn de ovennevnte som følge av nødvendige tekniske føringer. Hvis malte inspeksjonsluker blir montert der dette er påkrevet for tilgang til skjulte tekniske føringer.



Foto: Illustrasjon



Salgstrinn 2 - Seilet
BYGG A, B OG C

Foto: Illustrasjon: Kjeller Sp-stad og Arkitektur

Tekniske utførelser vil også i noen grad bli montert i takt og langs vegger utenom ovennevnte rom. Dette gjelder elektro, sanitær og ventilasjon, samt eventuelle spritkiler for balkong/terrasse. I leiligheten vil ikke føyninger bli skjult bak innkassinger. En horisontal innkassings av rør ved tak/frem til vertikalinnkassings langs vegg vil derfor kunne forekomme i enkelte rom. Nevnte konstruksjoner vil bli overflatebehandlet som en del av overflaten der konstruksjonen blir montert.

KJØKKEN

Kjøkkeminideling leveres fra Dommodulskjøkken eller tilsvarende. Som standard leveres modellen Bietro i fargen Hvít. Benkeplate i 3 cm tykk laminat i fargen Z396. Fronter og benkeplate finnes i flere ulike fargealternativer som vil bli gjort tilgjengelig som tilvalg. Frontene kan velges som skert eller med profil etter tilvalgdalte. Kjøttør i T-type i rustfritt stål. Det vil også bli gjort tilgjengelig 2 ulike alternativer til håndtak som tilvalg. Det leveres nedfelt vask i stål. Kjøkkenkran (Hansgrohe Talis S eller tilsvarende).

Egen kjøkkentegning og beskrivelse for den enkelte boenhet vil bli utarbeidet og overlevert i forbindelse med tilvalg. Kjøkkene leveres med integrerte belysninger fra Siemens, Electrolux eller tilsvarende i børstet stål (østkovn, induksjonsplate/oppvaskmaskin, kombiskap kjølefrys). Kjøkkenleverandøren vil avholde møter med lever kjøper for å planlegge kjøkkene i henhold til kjøpers ønske om eventuelle tilvalg. Ved tilvalg av kjøkken er det ikke anledning til å fette på anlope- og vannlås, endrer plassering av avtrekksvifte kan være mulig men kun i noen tilfeller og medfører omprosjekteringskostnader, om mulig. Selger forbeholder seg rett til å levere kjøkken i tilsvarende kvalitet fra annen anerkjent leverandør.

Lengden på kjøkkene vil være i henhold til det som fremkommer av leilighetsens planlegging. Avvik kan forekomme. Overskap på kjøkken leveres i standard høyde. Takhøyde skap kan bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen under forutsetning av at det er plass til dette.

GARDEROBE

Det leveres ikke garderobeskap som standard, men dette kan bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen. På salgsplaner er det vist eksempel på hvor garderobeskap kan plasseres. Det tas forbehold om at plassering av garderobeskap må tilpasses detaljprosjekterte løsninger.

INNENDIGE DØRER

Hvite dører fra Swedoor, eller tilsvarende type, med hvite karmen leveres til romskjema. Dørene leveres ferdig behandlet fra fabrikk. Geristene leveres ferdig malt fra fabrikk. Det vil være synlige spikerhoder i geristene rundt dører og vinduer. De fleste dører leveres med flate trærker for å sikre luftstrømming gjennom leiligheten slik at ventilasjonsanlegget fungerer optimalt, se senere beskrivelse. Dørhåndtak i børstet stål.

BAD/WC

Bad leveres ferdig på vegger og gull med fliser i henhold til romskjema. Oppvarming ved varmekabler i gull. Gjestetoilet/WC uten dusj leveres ferdig på gull og med

malte vegger iht romskjema. Det leveres innfelte spotter i tak i bad/bad og gjestetoilet/WC. På bad leveres vinkelbarte, rette dusjregger med klart, herdet glass og aluminiumprofil. Dusjarmar leveres montert på vegg. Nedenket fliser i dusjstue, slik at vann hindres fra å flyte ut på gulvet utenfor dusjhjørnet ved dusjing. Baderomsinnredning leveres i henhold til romskjema og tegning. I tillegg leveres opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det leveres vegghengt toalett.

Servasinneledning fra Modena type Unik, med heldekkende hvit servasplatt med underskap. Håndtak type T-grep ca 128 cm bredde iht det enkelte leilighets planlegging. NB! Bredde kan variere fra leilighet til leilighet. Utvalgsgående speil i hele innrednings bredde og veggmontert lampe over speil type Twin Due fra Stokkan lys. Sikkkonrakt på vegg ved innredning.

Det er avsett plass og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel (forutsatt etter kondensatertrommel).

Det blir skap for rør-i-rør-system og vannbåren varme. Det blir store luker i dette skapet for inspeksjon og avlesing av målere etc. Plassering vil gjøres så lite synende som mulig, men må sannsynlig være lett tilgjengelig for avlesing av vann dersom en lekkasje skulle oppstå. WC-gjesterstøtlet defineres ikke som våtrom og har dermed ikke sluk, såfremt ikke det inkluderer dusj eller vaskemaskin.

VINDUER/WINDUSDØRER

Det leveres vinduer med erverdig aluminiumkledning. Rammer av impregneret trevirke og med 2 eller 3 lags energiglass, med U-verdi maks 1,0 W/m²K. Vindusene leveres ferdig malt fra fabrikk. Det vil være synlige spikerhoder i geristene. Vinduer leveres med barnesikring og mekanisme for låsing/luftstøtting. For noen terrasser leveres det skyvedør fra stue. For store skyvedører til terrasse eller andre dører som ikke er adkomst eller rommingsrør vil åpningskraft kunne bli mer enn 30 N.

HOVEDINNGANG TIL LEILIGHET

Hovedinngangsdør leveres i malt utørste fra fabrikk, med lukkeshull. FC-spikere sikkerhetstil leveres. Dørene tilfredstiller gjeldene bearnkrav og gir sammen med entre/entrådør forsikringsmessig trykkløst i rom for varig opphold.

GULLISTER/GERIKTER

I rom med eikeparquet leveres de eksisterende synlige spikerhoder. Alle gerikter rundt vinduer og dører leveres i henhold til romskjema, ferdig malt fra fabrikk. Det vil være synlige spikerhoder i geristene. Det leveres ikke taklister.

BRANNVARSLING/SIKKERHET

Byggene blir utstyrt med brannalarmanlegg. Det leveres ett brannmeldingsapparat i hver leilighet.

TEKNISK ANLEGG-VENTILASJON

Isolering leveres med balanseert ventilasjonsanlegg med innebygget varmegjenvinner basert på eget lokalt system plassert inne i leiligheten. Betjenes via styrepanel plassert i leiligheten. Ventilasjonsenheter plasseres fortrinnsvis i bad eller annet

benuttsmessig sted i leiligheten, evt over komfyrt. Friskluft som er filtrert og forvarmet tilføres i soverom og stue. Avtrekk via ventilator på bad, toalett og bod. På kjøkken skjer avtrekk via avtrekkskåpet. Avtrekkskåpet har innebygget manuell-timer (0-60 min) for forering av luftmengde ved bruk av komfyrt. Ingen kjølefunksjon. Luft-overstrømming over tørkel til enkelte rom.

ELEKTRISK ANLEGG

Anlegget installeres i henhold til offentlige myndigheters forskriftskrav, dvs NEM 400:2018. Det innbærer bl.a at det monteres «konktrakt» på kjøkken. Alle kontaktpunkter er fordekket. Fortrinnsvis benyttes skåpt anlegg, men åpne anlegg må påberegnes i spesielle tilfeller, eksempelvis der det er betong. For lyspunkt i betonghulling leveres stikkontakt i overgang mellom himling og vegg. Det benyttes kun automatsikringer. Antall elektriske punkt i leilighetene er i henhold til NEM 400. Det leveres kun belysning iht det som fremkommer i romskjema. Det blir et sikringskap/avskjermingskap i hver leilighet.

SANITÆR

Det monteres etgress blandebatterier på bad og kjøkken, opplegg for oppvaskmaskin i kjøkkenbakk og for vaskemaskin på bad. I enkelte leiligheter er vaskemaskin plassert på eget rom, her vil det ikke tilfredstilles for opplegg på bad. Det leveres vegghengt toalett både på hovedbad og eventuelt gjestetoilet/WC. Dette bygges i hovedsak som en-kasse på vegg for å sikre vannsikker utførelse med membran bak siterne i henhold til forskriftene. Overflate tilsvarende veggene i rommet. Tekniske utførelser samles i et rør-ør-skap som plasseres fortrinnsvis i tilknytning til våtrom. Skapets plassering fremkommer på kontrakttegning, men det kan måtte flyttes dersom detaljprosjektering gjør dette nødvendig.

SPRINKLERANLEGG

Det leveres sprinkleranlegg (type boligsprinkler) i alle boliger i prosjektet som tilfredstiller krav i teknisk forskrift, TEK17. Det vil plasseres sprinklerhoder i tak i leilighetene. Rørforinger vil i hovedsak bli plassert på vegg ca 20 cm nedenfor taket og rør ligger da skjult i veggene eller i innkassinger innell tak. Sprinklerhodene må ikke tildekkes med møbler eller lignende slik at det hindrer dens funksjon. Man må forsikre seg om at det ikke ligger sprinklerer i tak/vegg dersom man skal bore eller spikre i tak/vegg.

OPPVARMING

Leilighetene leveres med vannbåren gulvvarme. Det leveres gulvvarme i alle oppholdsrom i leiligheten. På bad og WC leveres det varmekabler. Det monteres målere i hver leilighet som måler forbruk av varme. Utbygger forbeholder seg retten til å inngå avtale på vegne av eierseksjonsansamen om leveranse av varme.

TV/DATA/TELEFON

Det føres bredbåndskabler for TV-signal og internett/telefon frem til hver leilighet til hjemmeentral plassert i svaktromskåpet. Dette skap plasseres et benuttsmessig sted i leiligheten, i gang, bod eller lignende. Utbygger kan på vegne av eierseksjonsansamen inngå avtale med en signal-

leverandør om gruppakker for TV og data med inntil 5 års bindingsid. I punkt for TV- og datauttak leveres i sven med signaler til standard gruppakke fra fiberoptiske leverandør. Utvidede TV- og internetpakker må kjøpes selv bestilles fra signalleverandør om ønskelig. Evt. tilknytningsavgift for TV/data-anlegg betales av kjøper.

Kjøper må selv bestille abonnementsforbindelse av telefon fra leverandør dersom det ønskes. Leverandør av telefon vil være samme leverandør som TV/data.

TEGNINGER AV TEKNISKE ANLEGG

Tekniske anlegg og fremtninger til disse blir ikke integrert på tegninger som omfattes av kjøpskontrakt. Endelig plassering av disse bestemmes av hva som er hensiktsmessig og nødvendig.

FELLESAREAL INNGANGSFORHOLD

Hovedinngang til leiligheter vil være fra felles trapperom. Det kan være flere oppganger i hvert bygg. Det vil være innvendig bes og trapperom til alle etasjer. Alle leiligheter har egen inngangsdør fra innvendig trapperom. Alle postkasser blir plassert på henholdsvis med ved hver av hovedinngangene.

Det leveres fliser på gulv i hovedinngangsparti. I trapper og reposer leveres trimulidende veggfliser. Vegger og tak blir male flater, evt. 1-profilhimling. Se for øvrig rom-skjema. For oppvarming leveres radiatorer i fellesarealer som inngangspartier etc.

I byggene er det best fra alle etasjer og ned til underetasje med parkering, boder og tekniske rom. Bildokser til parkeringskjelleren er felles for alle leiligheter, næringslokale og marinasmbilbåttavn.

HEIS

Alle leiligheter er tilgjengelige med heis fra hovedinngang direkte til leilighetsplan.

INNVEDIGE TRAPPER/TRAPPEROM

Det leveres prefabrikkerte trapper i betong. Underetasje, opptrinn og vanger av trappeløp og reposer er malt. Trinn på trapper og reposer leveres med gulv som næretet trimulid.

AVFALLSSYSTEM

Det leveres nedgående avfallsløpninger som fremgår av vedlagte utomhusplan.

GARASJE/PARKERING/SYKKELPARKERING

Parkeringsplasser er felles for alle byggetrinn i B2 samt næring og småbilanlegg. Gulvdekke i betong eller et annet med oppmerksomt biloppstillingsplasser. Vegger i svenbinder/malt betong, lca eller gipsplater. Himling i betong, evt mineralull hvis nødvendig, utført med/branniserte stållatte. Garasjekjelleren blir ventilert. Det selges parkeringsstregbeiter til parkeringsplasser til leilighetene, næring eller andre i henhold til gjeldende prosjekter og egne beskrivelser av organiseringen av parkeringsanlegg. Bredden på parkeringsplassene er minimum ca. 2,25 meter. Laveste fri høyde er ca 2,10 meter. Siden langs vegger i kjølevarer og langs vegger på deler av parkeringsplassene kan høyden være lavere. Det

leveres ingen skil (kvever oljekviller). Vannansamlinger som følge av snøsmelting og vann fra bilder kan forekomme og må ivaretas ved daglig drift. Det leveres 1 stk fernkontroll pr. parkeringsplass eller tilføyes til telefonløsning for åpning av garasjepost. Sensor for åpning av garasjepost fra innside. I kjelleren er det også egne fellesrom for sykkel-parkering. I tillegg vil det være enkelte sykkel-parkeringsplasser på bakkeplan i forbindelse med byggene.

I prosjektet leveres antall p-plasser for bil og sykkel-plasser iht reguleringsplan. Anlegget forberedes for å ta enkelte p-plass kan utstyres med ladeboks for el-bil som tilvalg. Utbygger kan på vegne av eierne/eksistansnerne inngå avtale med en tilbyrder av el-bil-ladestasjon. Det leveres ikke lås på dører mellom parkeringskjeller og innvendig fellesareal/trapperom.

Kjøper av parkeringsplass må betale en forholdsvis små andel av kostnadene til drift og vedlikehold av parkeringskjeller, som kommer i tillegg til de alminnelige fellesavgiftene.

Selger planlegger å organisere garasjeanlegg som en anleggseier. Anleggseierdommen er tenkt organisert som et inngitt selskap, samme med personlig ansvar. Eierandel med brukertett til en parkeringsplass kan selges sammen med boligkøpskon eller til andre eiere av boligkøpskon. Eierandeler av anleggseierdom som eier av næringskøpskon har også anledning til salg eller utleie av brukertett til andre parter, selskaper og foreninger.

UTOMHUSARBEIDER

Endelig utomhusplan er ikke ferdig detaljprosjekt. En foreløpig plan for utomhusarealene er vedlagt i salgsmappe. Fellesområdene vil bli opparbeidet med plan, noe beplantning/trær og gangstier. Alkomsveier til innganger vil bli i asfalt, plassert betong eller hellelagt. Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer med hensyn til utforming og materialvalg. Grensområder vil bli beplantet og lagt med ferdiggrus. Nettsjon er ikke ferdig prosjektert og plassert.

Utvendig vannkan for fellesbruk vil bli plassert der selger finner dette hensiktsmessig.

Endelig materialbruk og omfang er ikke detaljprosjekt. Det leveres utendørsbelysning etter en nærmere detaljert belysningsplan. Det tas forbehold om å levere lyktestolper i stedet for pulterer der det er hensiktsmessig.

BODER

Enekte leiligheter har en innvendig bod som del av leiligheten. For de der gjelder fremgår dette av leilighetsens planlegging, merket som Bod. Alle leiligheter får minimum 5 kvm bod. Der det er avvik, fremgår dette av oversikten i prosjektet. Sportsboder får nettingvegger opp til tak. Bod er ventilert men ikke oppvarmet.

PORTTELEFON

Det monteres ringetabeller ved hovedinngangsparti og porttelefon med fargekjørm og automatisk døråpner i hver leilighet. I tillegg leveres det ringeknapp utenfor hver leilighet.

SKILTING

Det blir montert nødvendige skilt for adressering av leiligheten.

TILVALGSMULIGHETER

Prosjektet er forutsatt gjennomført som serieproduksjon, med systemisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gjøres i prosjekters organisering og bygging, noe som igjen gir begrensninger for hvilke tilvalg og endringer som kan tilføres, og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene må bestilles.

Utbygger vil gi mulighet for å gjøre individuelle tilpassninger i egne boliger. Det vil bl.a. bli gitt mulighet for alternative fargevalg på vegger og parkettpyer på gulv, samt endring av bad- og kjøkkenutrustning i henhold til leverandørens sortiment. Det kan gjøres endring av fliser på våtrom i henhold til fliserandørens sortiment. Flere elektrispunkter kan velges, det gjelder både stikkontakter, lampespunkter og TV/data-punkter. Det gjøres oppmerksom på at uterullende uttak og synlig kabling vil kunne forekomme ved tilvalg. I tillegg kan det gjøres tilvalg på sanitær og ventilasjon. Det vil bli mulighet for å kjøpe rett til parkering i keller og lademulighet for el-bil. Det er begrenset antall parkeringsplasser, og utbygger forbeholder seg derfor retten til å prioritere hvilke leiligheter det blir mulighet for å kjøpe parkeringsplasser til.

Tilvalgmulighetene og prisene på tilvalg/endinger vil være avhengig av hvor langt i byggeprosessen prosjektet har kommet. Utbygger vil, i god tid før innsendingsarbeidene starter, utarbeide en tilvalgsmeny hvor priser og frister for beslutning vil fremkomme. Andre ønsker om endringer må kalkuleres spesielt, her vil det komme et fast administrasjonsgebyr i tillegg til prosjektkostnader. Dette må betales uavhengig av om endringene bestilles eller ikke.

Det utvises i liten grad fleksibilitet vedtørende endring av tidligere planløsninger innenfor gjeldende krav, lover og forskrifter (må eventuelt avklares i kjøpsavtalen). Uansett åpnes det ikke for endringer som påvirker boligens fasader eller plassering av boligvegger for tekniske anlegg. I kjøkken og på badrom må tekniske installasjoner beholde sine opprinnelige plasseringer.

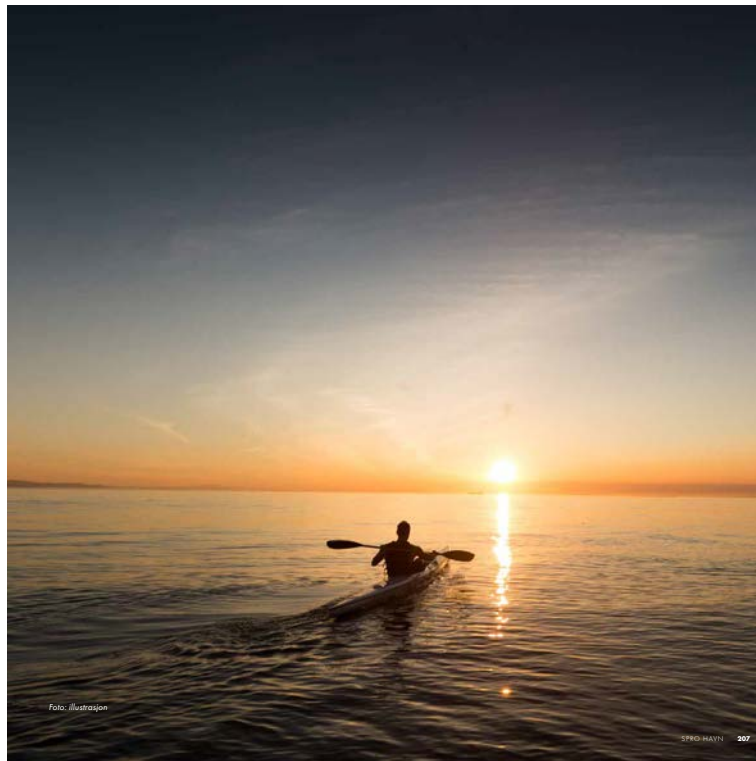


Foto: Illustrasjon



ROMSKJEMA

ROM	GULV	VEGGER	TAK	INNREDNING	DIVERSE
Hovedinngangsparti	Fliser m/akerlook 300 x 300 eller 300 x 600.	Malt.	Malt, ev T-profil himling.	Innefste postkasser. Lamper type Glorie 5050, eller tilsvarende i tak. Utleilampe type Pirat Visor HW TC i alumin- umstøp, eller tilsvarende.	Ringetabla/dorcalling med kamera ved hoved- inngangsdør. Skjerm med bildeoverføring i leilighet.
Trapper/repos	Trimnysdempende vinybelegg.	Malt.	Malt, ev T-profil himling.	Lamper type Glorie 5050, eller tilsvarende, i tak.	Malt underside, vanger og oppriem på stappeløpene og repos. Lys styres av bevegelseslølere.
Tekniske rom	Betong med epoxy-maling, inkl. 20 cm oppkast på vegg.	Malt.	Malt.	Belysning og stikk etter behov.	
Bottekost	Banebelegg, eventuelt epoxymaling.	Malt.	Malt.	Bottevaak. Belysning og stikk.	
Fellesboder og andre fellesrom	Betong med epoxy-maling.	Kvittet, sårbehandlet og hvitmalt betong, leca eller gipsplater.	Kvittet, sårbehandlet og hvitmalt, ev himling.	Enkel belysning pluss stikk.	
Garasje	Betong, ev asfalt.	Kvittet, sårbehandlet og hvitmalt. Se under Gulv.	Garasjehimling etter behov og berginger. Se under Gulv.	Belysning pluss 1 stikk pr oppgang.	Nøkkelbryter utvendig og sensor innvendig. I fjern- kontroll pr p-pluss eller telefonløsning. Aquadren m/ varmekabel på siden foran port. Lys på bevegelseslølere.
Boder	Betong med epoxy-maling.	Kvittet, sårbehandlet og hvitmalt betong, leca eller gipsplater. Nettingveggiløler.	Kvittet, sårbehandlet og hvitmalt, ev himling.	Enkel belysning.	Boder med nettingvegger

ROMSKJEMA

Overflatebehandling leiligheter:

ROM	GULV	VEGGER	TAK	INNREDNING	DIVERSE
Entré/gang garderobe	14 mm parkett 1-stavs, eik natur, eik gulvlust.	Vegger, sparket og malt, farge. Bric 50500-N Svaberg 1603-Y3R.	Hvitmalt.	Ytterdør med FG godkjent sikkerhetsdås. Kikk hull. Hvitmalt innerdør, type Easy fra Swedoor el. tilsvarende med matt kromvrider.	Automatisk dørløpner/calling med fargeskjerm.
Kjøkken	14 mm parkett 1-stavs, eik natur, eik gulvlust.	Vegger, sparket og malt, farge. Bric 50500-N Svaberg 1603-Y3R.	Hvitmalt støylyng v-fuge.	Kjøkkeninnredning leveres fra Dnumme-kjøkkenet eller tilsvarende. Som standard leveres modellen Bisno i fargen Hvit. Benkeplate i 3 cm tykk laminat i fargen 2196. Kjøkkenet i T-type i rustfritt stål. Kjøkkenkum i stål. Kjøkkenkum (Hansgrohe Talis S eller tilsvarende). Egen kjøkkentegning og beskrivelse for den enkelte boenhet vil bli utarbeidet og overlevert i forbindelse med tilvalg. Kjøkkenet leveres med integrerte hvitevarer fra Siemens, Electrolux eller tilsvarende i berører stål (stekeovn, induksjonsplattestov, oppvaskmaskin, kombiskap/kjølfrys). Kjøkkenoverandren vil avholde møter med hver kjøper for å planlegge kjøkkenet i henhold til kjøpers ønske om eventuelle tilvalg. Ved tilvalg av kjøkken er det ikke anledning til å flytte på avløps- og vannløsløst, endrer plassering av avtrekkvifte kan være mulig men kan i noen tilfeller og medfører omprosjekteringskostnader, om mulig.	Integrert kjølfrys fra Siemens, Electrolux eller tilsvarende, samt stekeovn, komfyrstovp og oppvaskmaskin. Generelt vil alle vann og avløpsrør i leilighetene bli utført som skjøtt anlegg. Ventilator i overskap av type slimline. Konytrakt integrert i avtrekkshette. Ventilator i overskap av type volumetre med oppsamlingskjem, stillfarge. Konytrakt integrert i avtrekkshette. Lys under overskap. Det settes opp doble stikk over bens lekk. NIK400. 2010 hvorav den ene er beregnet på mikrobølgeovn.
Innevendig bod med dør	14 mm parkett 1-stavs, eik natur, eik gulvlust.	Vegger, sparket og malt, farge. Bric 50500-N Svaberg 1603-Y3R.	Hvitmalt støylyng v-fuge.	Ingen innredning. Hvitmalt innerdør, type Easy fra Swedoor el. tilsvarende med matt kromvrider.	I dobbelt stikk.
Hovedsoverom	14 mm parkett 1-stavs, eik natur, eik gulvlust.	Vegger, sparket og malt, farge. Bric 50500-N Svaberg 1603-Y3R.	Hvitmalt støylyng v-fuge, glans 03.	Det leveres ikke garderobeskap. Hvitmalt innerdør, type Easy fra Swedoor el. tilsvarende med matt kromvrider.	

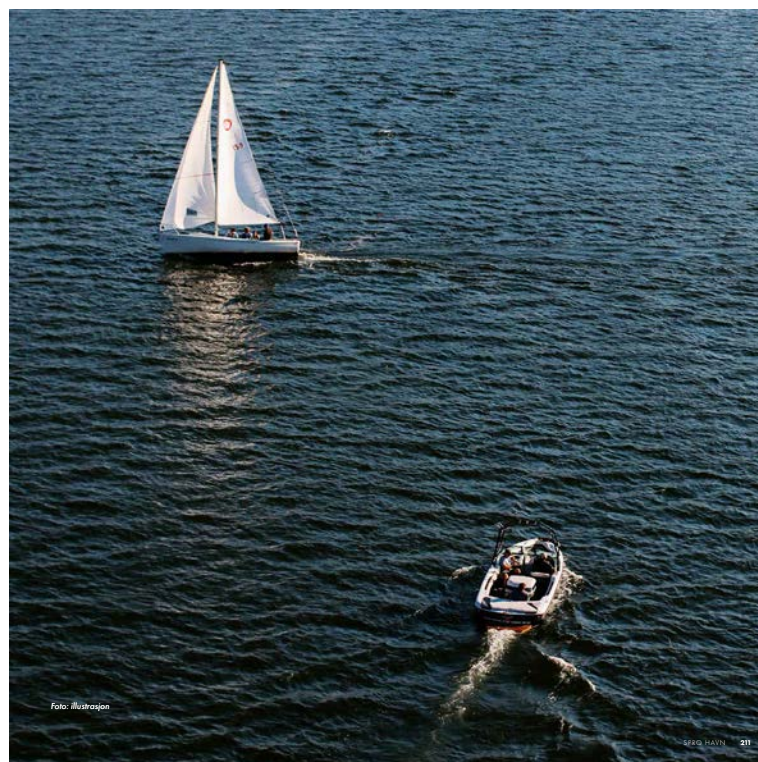


Foto: Illustrasjon



ROMSKJEMA

Overflatebehandling leiligheter:

ROM	GULV	VEGGER	TAK	INNREDNING	DIVERSE
Øvrige soverom	14 mm parkett 1-stavs, eik natur, eik gulvlust.	Vegger, sparklet og malt, farge. Brite: 2203-Y13R Svaberg: 6108-B08G.	Hvitmalt m/lynlag v fuge.	Det leveres ikke garderoberkap. Hvitmalt innerdør, type Easy fra Swedoor el. tilsvarende med matt kromvrider.	
Stue	14 mm parkett 1-stavs, eik natur, eik gulvlust.	Vegger, sparklet og malt, farge. Brite: S0500-N Svaberg: 1603-Y3R.	Hvitmalt m/lynlag v fuge.	Ingen innredning. Hvitmalt innerdør, type Easy fra Swedoor el. tilsvarende med matt kromvrider.	
Bad	Gulvflis Matrix grey 197x197mm eller tilsvarende. Gulvvarme.	Veggflis Carnaby light grey 297x297 eller tilsvarende. Legges med lys grå finkornet fugemasse.	Malt gips.	Servantinnredning fra Modena type Unik tilsvarende, med beldekkende hvit servantplate med underskap. Håndtak type T-grep cc128 cm bredde iht den enkelte leilighets plantegning. NB! Bredde kan variere fra leilighet til leilighet. Uroensliggende speil i hele innredningens bredde og veggmontert lampe over speil av typen Twin Due fra Soikkan lys eller tilsvarende. Rette dusjvegger 90 x 90 cm i beredt klart glass som kan slås inn mot vegg, med alu-fargede profiler. Evt. sekundærhud kan ha andre dimensjoner tilpasset planløsning. Hvit vegghengt toalett møste, hvit spyleknaapp. Hvitmalt innerdør, type Easy fra Swedoor el. tilsvarende med matt kromvrider.	Det leveres innfette spotlights i aluminium farge, 4-6 stk, i tak, dimmer. Dobbelst stikk montert ved siden av speil. Opplegg for vaskesøyle der hvor dette er tegnet inn på plantegning. Høngrohe Ecostat 1001 SL dusjermontert (dusjbrønn) eller tilsvarende. Høngrohe Dusjert Crometra 85 varro eller tilsvarende, montert på vegg. Høngrohe talls servantarmatur, eller tilsvarende i krom med opploftsventil. Nedsenkede fluser i dusjhjørne.
Gjestetoalett/ WC	Gulvflis Matrix grey 197x197mm eller tilsvarende.	Vegger, sparklet og malt, farge. Brite: S0500-N Svaberg: 1603-Y3R.	Hvitmalt, glans 0,5, ev. RAL farge hvis kabell.	Servantinnredning fra Modena type Unik med beldekkende hvit servantplate med underskap. I noen tilfeller kun servant på vegg. Håndtak type T-grep cc128 cm bredde iht den enkelte leilighets plantegning. Hvit vegghengt toalett møste, hvit spyleknaapp. Hvitmalt innerdør, type Easy fra Swedoor el. tilsvarende med matt krom vrider.	Det leveres innfette spotlights i alu. farge, 2-4 stk, i tak, dimmer. Høngrohe Talls S Servantarmatur, eller tilsvarende, i krom med pop-up-ventil.
Terrasse/Balkong	Stovbunder sklisikker Betong, eller trettremmer. Betongdekk på bakkeplan. Trettremmer på takterrasse utenfor leiligheter.	Skillevegg mot nabo-leilighet på bakkeplan og takterraser. Rekkverk: stål og glass	Betong, malt i lys farge ut til dryppsekk, gisler for de balkonger som har tak.		Rekkverk på balkong leveres i klart glass og stål. Utdåmpe type Pirat Visor 18W TC i alu. farge, eller tilsvarende, og dobbelt stikk.

Det leveres hvitt, gløtt listverk rundt alle vinduer og dører, ferdig malt fra fabrikk, med synlige spikerhoder.

EIENDOMMEN FRA A TIL Å - BOLIG UNDER OPPFØRING

Oppdragsnummer

912215012

Kontaktpersoner

Navn: Bjørnar Gullberg Lenes, telefon 948 08 050

Tittel: Eiendomsmegler

Navn: Kari Sanda, telefon 414 54 549

Tittel: Eiendomsmegler

Navn: Thomas Eriksen, telefon 918 71 915

Tittel: Eiendomsmegler

DNB Eiendom AS, avd. Nybygg

Org.nr.: 910 968 955

Selger/Utbygger

Navn: Spro Havn AS

Adresse: Coburnsens gate 1, 0236 Oslo

Org.nr.: 882 396 932

Generelt om prosjektet

VELKOMMEN TIL VAKRE SPRO HAVN

En unik mulighet i umiddelbar nærhet til sjøen med en historie og sjø som strekker seg langt tilbake i tid. Tattastiske sol- og lysforhold med sjøen og skogen som nærmeste nabo. Spro Havn vil få et flott havneområde med grøntarealer, strand, brygge, møle og båtplasser. Dette gir gode muligheter for bading og rekreasjon.

I nærheten ligger gamle Spro grave som er et yndet turmål for både lokale og tilreisende. Spro grave er en tidligere felt-spørgruve som var aktiv frem til tidlig 1900-tallet.

BELIGGENHET

Fra eiendommen er det en kort spasertur til bussholdplass med buss som korrespondere videre med bil fra Nesoddtangen til Akker Brygge (det planlegges for bussholdplass ved havnen). Bussene går 3 ganger i timen i rushtiden. Det er i reguleringsplanen anlagt for båtavgang direkte fra Spro Havn til Oslo. Fra Nesoddtangen går det også hurtigtogbiler over til Lysaker. Til Tangen Senter tar det ca. 20 minutter med bil, og her finner du flere service- og forretningstilbud som cafe, sportsbutikk, apotek og vinmonopol. På Tangenten ligger det et nytt kommersium med flott bibliotek. Til Drøbak sentrum er det også ca. 20 minutter med bil. I Drøbak sentrum finner man cafeer, restauranter, gallerier og gåletter.

Nesodden har flotte turstier langs hele kyststien som strekker seg langs Nesoddlandet. Av andre turmuligheter kan Tjerneståen spidderfytte anbefales. Her er det opparbeidede turstier som spiser seg for vekst eller gange. Om vinteren blir det kjørt opp skiløyper og arrangert skirenn. Nesodden på langd med start på Fagerstrand. Fagerstrand lårredning har fått anlagt en kanoressbane og har flere aftertslag i alle aldersgrupper. Bakkeløkke ungdomsskole har flerelekeshall som brukes til diverse arrangementer, turneringer og kamper. Orange Studio tilbyr dagopplett treningssenter med egen styrke- og performanceutdeling i tillegg til golfmulighet. Fagerstrand har flere dagligvareforretninger i tillegg til frisør, blomsterhandel og øvrige servicebedrifter.

EIENDOMMEN

Prosjektet Spro Havn skal oppføres på eiendommen gnr. 26, bnr. 3 m. fl. i Nesodden kommune, og er planlagt gjennomført som en trimveis feltbygging. Prosjektet er planlagt å bestå av blokker, frittgående småbushydrofag, garasjanlegg og småbåthavn. Selger planlegger å dele opp tommen slik at hvert boligsekk ligger på egen eiendom. Garasjanlegg planlegges også slik at som egen eiendom.

Utbyggingseiendommen skal sammenslå/grøntsejstretes og fradretes, og eiendomsgrøntsejstretes og arealet er ikke endelig arkert på salgsstipendiet. Samiets tomt skal opprettes med egen matrikkel, og eiendommen vil bli seksjonert. Hver seksjon vil bestå av en sameieandel i forhold til tinglyst seksjonsbegjæring.

Adresse: Nordre Sprotvei 21, 1454 Fagerstrand / Endelig adresse foreligger ikke på salgsstipendiet, men vil bli fastsatt før overtagelse.

Eierforhold

Selvsjette

Boligtype

Løstliget

Tommestype

Eiet tomt

Eiendommen i byggrinnet skal fradretes/sammenslå/grøntsejstretes og eiendomsgrøntsejstretes er ikke endelig fastsatt eller oppmålt på salgsstipendiet. Samiets tomt skal opprettes med egen matrikkel, og eiendommen vil bli seksjonert. Hver seksjon vil bestå av en sameieandel i forhold til tinglyst seksjonsbegjæring.

Adresse: Nordre Sprotvei 21, 1454 Fagerstrand / Endelig adresse foreligger ikke på salgsstipendiet, men vil bli fastsatt før overtagelse.

Eierforhold

Selvsjette

Boligtype

Løstliget

Tommestype

Eiet tomt

ADKOMST

Med bil fra Oslo:

Ta av ved Neset og følg fv 156 mot Nesoddtangen i ca 4,2 km. Ta venstre inn på Nesodden og følg denne mot Fagerstrand. Ta inn på Lilleraveitveien/157 og følg denne ca. 3,2 km retning Nesoddtangen og du vil bli Spro Havn på venstre hånd. Velkommen.

Bilbuss fra Oslo:

Ta bil B10 fra Akker brygge til Nesoddtangen og deetter buss 575 mot Fagerstrand. Gå av på holdplass Nordre Spro. Se ellers ruten.no for oppdatert rutebuss. Følg skiltning fra hovedvei. Velkommen.

INNHold og STANDARD

Dette viser til leveransebeskrivelse og romskjema, meddratt i prospekt.

FELLESAREAL/UTOMHUS/INFRASTRUKTUR

Fellesarealer, herunder felles trappeganger, eventuelle svalganger, betong, romningstøper, felles bodanlegg samt faaer, herunder ballinger, terrasser osv. ferdigplass av selger samtidig med bodene.

Utomsvarselene tilhørende det enkelte bygg, og sameie i byggrinnet, ferdigplass samtidig med ferdigplassene av de enkelte bygg eller så snart inndren tillater det.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av utareal utendør boliger i 1. etasje vil bli. Dette kan bli sakt organisert som tilleggsdel i kjøper boligsekk, sjøen, skilles ut som en egen eiendom, eller bli lagt som fellesareal med tildegrønt vedlikeholdstkravet (30 år).

Det er planlagt etablert et Fellesareal etablert som et tingsrettlig sameie på område. Fellesarealens formål er å ivareta og koordinere medlemmenes fellesinteresser som boliger, og å vedlikeholde og forvalte fellesarealene med grøntarealer, beplantning, gjersteparkering, torg, felles lekrområde, feltstier osv., herunder srom til gatelys, iv- og utlysningsanlegg for ev. produksjon av energi/farmeanlegg og varme-pumper, private feltstier/fellesledninger for vann, avløp, overvann og andre tekniske og felles innretninger av enhver art. Kostnader knyttet til Fellesareal skal fordeles mellom sameiene i forhold til antall boliger og overbort i hvert boligsekk. Det etableres et styre for Fellesareal som vil bestå av ett medlem fra hver av boligsekkene slik at alle selkøper er representert. Eventuelle garasjanneier er ikke representert. Det etableres egne vedtekter for Fellesareal og i vedtektene til hvert boligsekk innas bestemmelser om Fellesareal.

Fellesareal vil ikke bli etablert og overvåking vil ikke finne sted før etter at prosjektet i sin helhet er ferdig utbygd og etablert. Alle kostnader med overvåking berunder også dokumentavgift og tinglysningsbyr, dekkes av selger. I påvente av overvåking vil det enkelte selkøp få tinglyst nødvendige adkomst- og brukstegninger. Fellesareal kan føre regjeres i Forrettingsregister etter at alle selkøper er blitt registrert i Forrettingsregisteret.

På utbyggingseiendommen vil det bli etablert diverse ledningsnett for vann, avløp, overvann, elektrisitet, data/ tv/telefon og ev. andre ledninger. Disse fellesledningene vil kunne gå over eiendommen i dette byggrinnet og andre eiendommer i senere byggrinnet, herunder Fellesareal. Kjøper er kjent med, og aksepterer, ovennevnte og at den enkelte eierendommen vil få tinglyst nødvendige rettigheter til å legge, vedlikeholde og skifte ut ledninger ved behov. Kjøper plikter å medvirke til dette i årsmøter for sameier dersom slike avtaler skal inngås og tinglyses etter at overvåking har funnet sted.

Parkeringsplasser, boder og sykkelparkering

Dette medfølger en sportsbod til alle kulligheter. Disse er plassert i underjordisk parkeringsfelt.

Felles sykkelparkering.

Parkeringsplasser, boder og sykkelparkering

Dette medfølger en sportsbod til alle kulligheter. Disse er plassert i underjordisk parkeringsfelt.

Felles sykkelparkering.

Parkeringsplasser, boder og sykkelparkering

Dette medfølger en sportsbod til alle kulligheter. Disse er plassert i underjordisk parkeringsfelt.

Felles sykkelparkering.

Parkeringsplasser, boder og sykkelparkering

Dette medfølger en sportsbod til alle kulligheter. Disse er plassert i underjordisk parkeringsfelt.

Felles sykkelparkering.

De realbelagte garasjene og bodene kan ikke omsettes uten sammen med boligen de er tilknyttet.

I påvente av at prosjektet i sin helhet er ferdigbyggt, kan selger tinglys midlertidige brukstetter for parkeringsplassene og ev. bodene. Andel i garasjanlegg anses overtatt når parkeringsplass og bod er ferdigbyggt og tatt bruk, selv om hjemmel ikke er overført. Selger har i så fall rett til å videretfattere ev. pålegg/driftskostnader til garasjanneier, eller fremtidige sameiere i garasjanneier, innrill hjemmel blir overført.

Selger vil beholde eiendomsretten til og frirte kunne disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder, herunder kunne gjennomføre utleie eller salg til andre enn seksjons-eier/individuele i de ulike sameier/berettiget på utbyggingseiendommen.

Ladning for el-bil parkering/ledningsnett inngår ikke i leveransen fra selger, men kan bestilles som tilvalg. Det vil kunne være begrensninger på antall ladepunkter og kapasitet som kan leveres. Det tas forbehold om ut ladning av el-bil kan bli levert som et felleubelt ladesystem som fordeler tilgjengelig effekt mellom flere brukere. Smonforbruk og kostnader for ladning av el-bil betales av den enkelte seksjonseier. Selger tar forbehold om at ladning av el-bil kan bli levert og administrert av ekstern leverandør og at kjøper betaler leie for bruk til dette selkøpet. Kostnader for bruk er ikke fastsatt på salgsstipendiet.

Selger tar forbehold om å fordole parkeringsplasser og boder.

BÅTPLASS

I salgsgrinnet 2 brygger i ut 40 båtplasser til de 82 leilighetene med fortrinnsrett for å leie båtplass, hvis du som kjøper ønsker båtplass. Vi fordeler båtplasser etter følgende fordeling: Av de 54 leilighetene som er 3- og 4/5 roms leiligheter får de 42 første som ønsker båtplass tildelt mulighet for båtplass i trim 2. Vi rildeler også mulighet for båtplass til de 18 første som kjøper 2-roms leilighet. Totalt er det avstatt 40 båtplasser i trim 2.

Øvrige vil kunne stå på venteliste. Leie er estimert til mellom kr 10.000,- til kr 25.000,- pr sesong. Båter over 4,5 meter i boddet må betale ekstra for båtplass, da den oppstår flere mulige båtplasser. Priser for båtplasser får over 4,5 meter og lange utleiere blir satt senere av båtforretningen. Egne priser og alternativer for vintertid/vinterhavn er under planlegging. Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av båthavnen vil bli. Båtplassene kan ikke viderettes, men tilhører båtforretningen og foreningens vedtekter.

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig ledningsnett for vei, vann og avløp.

Vann og avløp er tilknyttet ledningsnett via (felles/ private) småkålinger som vedlikeholdes for eier/foreningens regning frem til påkølingspunkt. Særskilt avtaleforlaring er/ vil kunne bli tinglyst på eiendommen. Eiendommen har direkte adkomst til offentlig vei.

illustrert karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplanning og arkitektoniske detaljer mv. som ikke inngår i leveransen. Støpde løsninger/innredninger leveres ikke. Planlegginger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig målestilling, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/kopiering. Det tas forbehold om at spåker og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret. Entreprenøren har ansvaret for oppfølging av gjeldende krav, lover og forskrifter.

Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere sølforhold, usikker, og belgghet i forhold til terreng og omkringliggende fremtidig byggingssone mv. før et eventuelt kjøpetilbud inngås. Det kan være avvik mellom plankisser, planløsninger, og tegninger som er presentert i prosjektet, og den endelige leveransen. Dessuten det er avvik mellom tegninger i prospekt/Internettside og leveransebeskrivelse i den endelige kontrakt med kjøper ved leveransebeskrivelsen ha forrang og omfangt av kravet som begrenset til disse.

Vinduplassering i den enkelte bolig kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. den arkitektoniske utførelsen av bygget.

Det gjøres oppmerksom på at leveransebeskrivelse/utomhusplan i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjekt, og at endringer vil forekomme.

Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

Kjøper er kjent med kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av selger. Videre forutsetter selger at kjøpe tinglyses på den/de kjøpeteile som har fått aksept på sitt bud. Kjøper har anledning til å be om samtykke til transport eller direkteoverkjøping, men selger står helt fritt til å avvise eller akseptere en slik forespørsel. Et eventuelt samtykke vil medføre gubyt til selger kr 50.000,-. Kjøper som ikke regnes som forbruker iht. loven vil ikke ha anledning til å videregjøre iht. bustadoppføringslova.

Selger forbeholder seg rett til å lie ut og ende prisløst samt kjøpebetingelser uten varsel på usolgte boliger.

Selger og megler tar forbehold om trykktill/ i prospekt og prisløst.

Selger forbeholder seg retten til å ferdige boder og eventuelt parkeringsplasser.

Selger tar forbehold om anfall seksjoner i sameiet.

Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre eller perlekre i boligen ved overlevering.

SALGSVILKÅR
Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument, samt følgende:

- 1) Prisløst
- 2) Romskema (vedlagt prospekt)
- 3) Leveransebeskrivelse (vedlagt prospekt)
- 4) Planlegging (vedlagt prospekt)
- 5) Farge-, snitt- og stavetegninger (vedlagt prospekt)
- 6) Situasjonplan (vedlagt prospekt)
- 7) Utomhusplan (vedlagt prospekt)
- 8) Utsnitt av sameievedtekter
- 9) Utkant bolighet (fås ved henvendelse til megler)
- 10) Salgsprospekt dater august 2022
- 11) Reguleringsplan m/bestemmelser
- 12) Mattikkeløst (fås ved henvendelse til megler)
- 13) Grunnskolekalkyl og kopi av tinglyste heftelser (fås ved henvendelse til megler)
- 14) Informasjonskrav vedørende skjeggkre (fås ved henvendelse til megler)

Ved avvik mellom informasjon gjeldende dokumentene i den rekkefølge som er nevnt over. Lovpallagte opplysninger om eiendommen er ufullstendig uten alle ovennevnte dokumenter/vedlegg.

SALGSOPPGAVEDATO
Dette dokumenter er satt revidert dato: 25.08.2022

VIKTIG INFORMASJON

LOWERKET
Kjøper reguleres av Lov om avtale med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 43. I tillegg hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garanti iht. bustadoppføringslova § 12.

I tillegg hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøper som led i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova eller etter bustadoppføringslova hove §12, 18 og §2-54 ikke kommer til anvendelse.

BEBYGGELSENS AREALER
Arealer per bolig kommer frem i prisløst. Arealer er angitt iht. som brukareal (BRA) som er arealet innenfor boligens yttervegger inklusive eventuelle boder, samt P-ROM som er BRA frastrukt innvendig bod/sekkunderrom. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoareal utenfor omhøstede vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegningene.

TILVALG OG ENDRINGER
Prosjektet og dens priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systemisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som kjøper kan foreta i få gjennomført og innsett hvilke tidstross disse arbeidene kan bestilles.

Kjøper vil bli invitert av Selger/Entreprenør til eget tilvalgsmøte.

Selger utarbeider en tilvalgsmøte som angir muligheter for endringer og tilleggsgarbeder. 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 tilleggsgarbeder som ikke står i sammenheng med yteser som er avtalt, og som i utgang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtalte ytesen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsgarbeder som vil føre til at selger selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å ta seg betalt for utarbeidelse av prisløst, tegninger mv. jf. Bustadoppføringslova § 44.

Selger er særskilt ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsgarbeder som vil endre vederlaget med mer enn 15 % jf. Bustadoppføringslova § 5.

Etter igangsettning vil det bli gitt frister for tilvalg og endringer. Inngått kjøpsavtale etter igangsettning 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/ending som kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av utbygger/selger.

Det er ikke anledning til å fravike kjøpers leverandører. For tilvalg gjelder betingelse i tilvalg/bestillingsavtale som blir presentert ved oppstart av tilvalgsprosess.

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge skriftlig for overtagelse og kan finne sted. I motsett fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar.

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

BESTEMMELSER TILKAT MØT HVITVASKING/KJØPERS INNSETNING

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak overfor kunder. Dette innebærer å bekræfte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekræftet identiteten til eventuelle reelle rettshaverer, og å innhente opplysninger om kunde/forholders formål og tilkret art.

Dersom slike kunderskontroll ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kunde/forhold 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 hvitvaskingsreguleringer i forbindelse med en eiendomsomhandlet, og han ikke klarer å få avkrettet mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene vardes. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handel.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN
I henhold til personopplagsloven gjør vi oppmerksom på at interensener kan bli registrert for videre oppfølging.

FINANSIERING
Som et av landets største finanskonserner tilbyr DNB Bank ASA alle typer banktjenester til konkurransepriskrte priser. Banken kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen. Være meglerne kan opprette kontakt mellom deg og en kunde/deg i banken, og som kunde hos oss lever banken en hurtig behandling av din låneforespørsel.

DNB Eiendom mottar formidlingsprovisjon fra DNB Bank ASA for formidling av lånekontrakter. Dette gjelder for personer som har samtykket til å bli formidlet til banken. Provisjonen er en interavregning 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 lånekonseulenter.

FORBRUKERINFORMASJON VED INNGIVELSE AV KJØPETILBUD

Alle kjøpetilbud og relatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Megler har ikke anledning til å formidde 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 kjøpetilbud, og sett en tilstrekkelig lang akseptfrist. Uansett bør ikke kjøpetilbud ha en akseptfrist på mindre enn 10 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 dibestendom.no, eller du kan vise legitimasjon direkte/personlig til megler som sørger for kopi. Amen oversendelse, eks. sms eller epost, er forbudt med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie. Dersom det er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere underrette kjøpetilbudet og legitimere seg.

Du kan velge mellom følgende når du skal sende kjøpetilbud: levere direkte/personlig til megler eller benytte budsystemet til DNB Eiendom som du finner i annonsen på finn.no eller på prospektets side på dibestendom.no. Annet oversendelse, eks. sms eller epost, er forbudt 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 utvike kjøpetilbudet og mottatt bekræfte dette skriftlig til deg. Før du ikke slik bekræftelse, 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 egningspunkt. 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 eiendomsomgjøling § 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 uløst anonymisert budjournal.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Spro Havn, leil. A303
1454 FAGERSTRANDMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Eirik Jørgen Off

Oppdragsnummer: 1205240005

Telefon: 975 26 138
E-post: eirik.off@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

13.01.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre