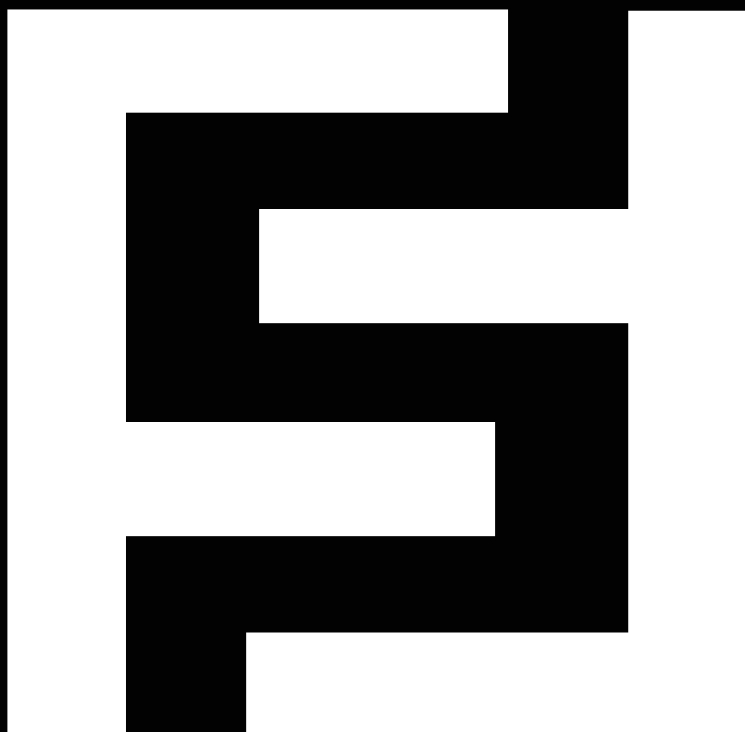




Fetsund
STASJONSBY

Salgstrinn 1 - 41 selveierboliger

Fetsund Stasjonsby



Innhold

Velkommen til Fetsund Stasjonsby	8
Nærområdet	14-15
Nabolagsprofil	16-17
Arkitektens ord	18
Sett preg på din nye bolig	21
Leilighetene	22-35
Plantegninger	38-63
Etasjeplaner, utomhusplan og fasader	68-73
Leveransebeskrivelse	80
Salgsoppgave	84
Hvorfor kjøpe helt ny bolig?.....	89

Layout/Design og foto: Voice Reklamebyrå. 3D-illustrasjoner: EVE Images.

Det nye Fetsund sentrum



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Vi har gleden av å presentere Fetsund Stasjonsby

41 nye sentrumsleiligheter
Salgstrinn 1

Fetsund Stasjonsby består totalt av 94 nye boliger fra 39 til 102 kvm. Dette prospektet presenterer prosjektets første salgstrinn som består av tilsammen 41 selveierboliger i hus A og B.

Prosjektet får en arkitektur med varierte fasader som gjenskaper følelsen av en byggate med et levende miljø. Det blir moderne fasader i en kombinasjon hovedsakelig av tre og tegl. Det medfølger parkeringsplass i felles garasjeanlegg til alle boliger. Heis i alle bygg. Det blir flere felles, grønne og fine bakgårder for opphold og rekreasjon – parkmessig opparbeidet.

Leilighetene får gjennomgående solid standard og flerfoldige tilvalgsmuligheter. Her blir det nærhet til det du trenger i hverdagen. Boligene får et urbant preg og det legges opp til et variert tilbud som kafé og småbutikker på bakkeplan. Samtidig er det umiddelbar nærhet til Fetsund sentrum, togstasjon og flotte rekreasjonsmuligheter langs Glomma. Om du ønsker, klarer du deg fint uten bil med Fetsund Stasjonsby som utgangspunkt.

Velkommen til Fetsund Stasjonsby!



SEM & JOHNSEN
PROSJEKTMÆGLING

Vegar Skredlund • m: 95 40 84 49 • vs@sem-johnsen.no
Christopher Lejonberg • m: 47 37 10 31 • cl@sem-johnsen.no





Idyll i bakgården



Vestfasade Hus B. Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



NÆROMRÅDET

Fetsund

Et svært godt servicetilbud i nærområdet gjør Fetsund til et fantastisk sted å bo for mennesker i alle aldre.

Fetsund er et tettsted ved Glomma, og administrasjonssenter i Fet kommune i Akershus. Stedet er i sterk vekst mye på grunn av sin fine beliggenhet ved Glommass elvebredd, og også det faktum at Fet kommune er sentralt beliggende midt i Akershus med gode kommunikasjonsmuligheter til både Lillestrøm og Oslo. Med tog tar det bare ca. 20 minutter til Oslo sentrum.

Lev godt midt i Akershus



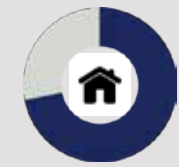
Nabolagsprofil

Fetsund sentrum

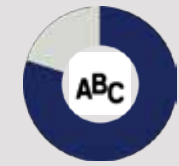
Vurdert av 43 lokalkjente



Opplevd trygghet: 8,7 /10
★ Veldig trygt ★



Naboskapet: 7,2 /10
★ Godt vennskap ★

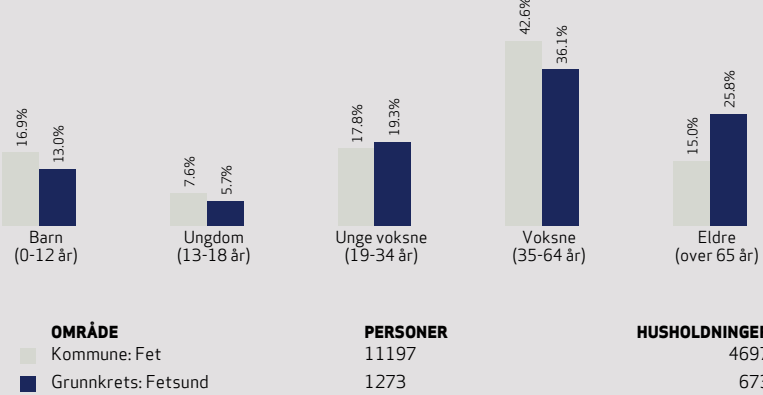


Kvalitet på skolene: 8,0 /10
★ Veldig bra ★

SKOLER, BARNEHAGER

	NIVÅ	KLASSER	ELEVER	KM
		/AVD	/BARN	
HOVINHØGDA SKOLE	1-7 KL	14 KL	320	1.5 km
RIDDERSAND SKOLE	1-7 KL	12 KL	240	1.8 km
ØSTERSUND UNGDOMSSKOLE	8-10 KL	13 KL	370	1.3 km
LILLESTRØM VIDEREGÅENDE SKOLE	-	34 KL	800	8.4 km
SKEDSMO VIDEREGÅENDE SKOLE	-	-	1000	8.9 km
FETSUND BARNEHAGE	0-6 ÅR	4 AVD	70	0.6 km
ØSTERSUND BARNEHAGE	-	4 AVD	68	1.4 km
SOMMERLY BARNEHAGE	0-5 ÅR	4 AVD	63	1.5 km

BEFOLKNING



TRANSPORT

Oslo Gardermoen	39.4 km
Oslo S Fetsund	28.7 km 0.2 km
Herredshuset	0.4 km

SPORT

Ridderhallen Garderåsen ballplass	1.3 km 1.7 km
Spenst Fetsund Fresh Fitness Lillestrøm	0.1 km* 8.8 km

VARER/TJENESTER

Lillestrøm Torv Fokus Butikksenter	8.6 km 10.4 km
Coop Extra Fetsund Joker Gan	0.2 km 7.6 km
Boots apotek Fetsund Apotek 1 Åråsen Lillestrøm	0.3 km 8 km
Fetsund Vinmonopol Lillestrøm Vinmonopol	0.2 km 8.5 km
Rema 1000 Fetsund Coop Extra Fetsund	0.2 km 0.2 km
Shell/7-Eleven Fetsund Trungs Kiosk Nguyen	1 km 7.4 km
Circle K Fetsund Shell/7-Eleven Fetsund	0.8 km 1 km

SPESIELT ANBEFALT FOR



Familier med barn
Etablerere
Husdyreiere
Eldre
Godt voksne

Fetsund er et tettsted og administrasjonssenteret i Fet kommune i Akershus, og ligger omtrent åtte kilometer sørøst for Lillestrøm, like ved Glommas utløp i Øyeren. Stedet danner det første naturlige krysningspunktet av Glomma nord for Øyeren, og er et gammelt fergested. Siden 1960 har folkemengden økt med 2% per år. Økningen har kommet som et resultat av utbygde felt med eneboliger som i Hovinhogda og Løkenåsen, eller som blandet bebyggelse av eneboliger og rekkehus som i Garderåsen.

FETSUND SENTRUM

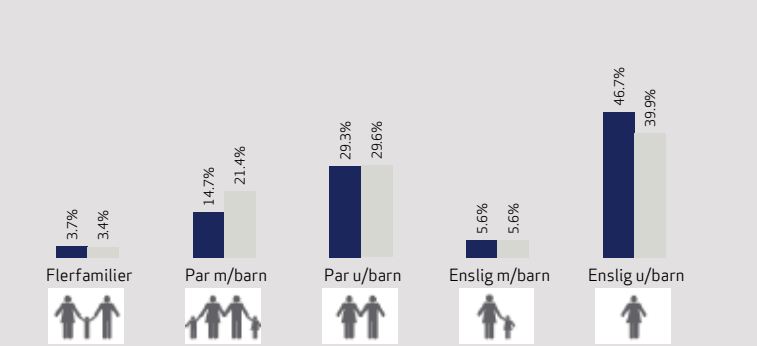
★ Vurdert av 43 lokalkjente ★



DEMOGRAFI

38% er gift
24% er barnefamilier
19% har høyskoleutdanning
37% har inntekt over 300.000
73% eier sin egen bolig
23% eier hytte
46% har bolig på over 120 kvm
43% av boligene er nyere enn 20 år
58% bor i enebolig
71% av eiendommene har pris over kr. 2,5 mill

FAMILIESAMMENSETNING



LIVSSTIL

Aktiviteter:	Idrettsarrangementer, motor, skisport, friluftsliv, dans, hage, båtliv
Interesser:	Motor, country, danseband
Radio & TV-varer:	Hestesport, motorsport, vintersport, konkurranser
Lesevaner:	Nasjonale aviser, friluftsbilder, livsstilsblader, ukeblader, rubrikk på nett
Forbruk:	Motor, interiør
Ferievaner:	Campingferie, friluftsfrier, bussferie
Bilmerker:	Volkswagen, Toyota, Mercedes Benz, Volvo, Ford

Midt i stasjonsbyen, tett på storbyen

Fetsund Stasjonsby er et av de første prosjektene i Fetsund som imøtekommer ambisjonene om økt utnyttelse i sentrum.

Beliggenheten er unik, like ved Glomma og i sentrum med nærbutikker, småbutikker, offentlige tilbud, skoler og ikke minst Fetsund stasjon med hyppige avganger til Oslo – alt innenfor kort gangavstand.

Idéen bak Fetsund Stasjonsby er inspirert av plasseringen like ved den gamle stasjonsbygningen, som tradisjonelt har vært Fetsunds ansikt utad og utgangspunkt for tettstedets videre utvikling. Vi har søkt å skape et miljø som imiterer den klassiske, velfungerende byen, med stor variasjon i fasader, i høyder og i materialbruk. Det er avsatt areal til næring i 1. etasje nærmest sentrum hvor det vil tilstrebes å få til bakeri, kafé eller lignende. Dermed får man følelsen av å ankomme et levende handelssentrum, som inviterer øyet til en oppdagelsesreise.

Til tross for de urbane omgivelsene, skaper boligprosjektet sin egen private identitet i de store, skjermede atriumshagene som de fleste leilighetene vender ut mot, hvis man da ikke ser ut over elven.

I hver av de forskjellige boligstrukturene etableres det egne innganger på terreng, med trapp- og heisforbindelse til alle etasjeplan i hvert hus. Alle oppganger tilfredsstiller krav til tilgjengelig boenhet. Leilighetene varierer fra to- til fem-roms, og har private balkonger eller terrasser. De fleste boligene er gjennomgående og interiørene er lyse. Store vindusflater, enten mot Glomma, mot atriumshagene eller mot sentrum. Det vil bli gode solforholdene for de fleste leilighetene.

Knut M. Haaland
// Sivilarkitekt MNAL, partner
// HD Arkitekter AS

Skjermede atriumshager i bakgården





Sett preg på din nye bolig

I utviklingen av prosjektet har vi brukt mye tid på gode arkitektoniske løsninger og funksjonelle planløsninger.

KJØKKEN

Det blir flotte kjøkkeninnredninger fra kvalitetsleverandøren Sigdal i modellen Uno Palett som gir deg ca. 16 fargevalg på fronter - uten tillegg i prisen. Er du trendy eller trygghetssøkende? Uansett vil du finne en moderne farge som passer din smak. Vår dedikerte kundebehandler vil hjelpe deg gjennom tilvalgsprosessen. Akkompagnert av et stort utvalg laminatbenkeplater i 40 mm tykkelse som man fritt kan velge blant, samt belysning under overskap, vil kjøkkenet fremstå som ikke bare elegant, men kanskje som ett av boligens aller flotteste møblelement. Det medfølger videre integrerte hvitevarer fra AEG, herunder induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap kjølfrys. På kjøkkenet har vi også inkludert ytterligere en kvalitetsleverandør i form av kjøkkenbatteri fra Hans Grohe.

BADEROM

Baderomsinnredninger med heldekkende servant og ettgreps servantbatteri fra Hans Grohe. Speil med lys over innredningen. Baderomsinnredning leveres med hvite og glatte fronter, men i forbindelse med tilvalgsprosessen kan andre fronter bestilles av kjøper. Rette dusjvegger i glass, dusjarmatur

og dusjbatteri fra Hans Grohe. Veggmontert klosett i hvitt porselen med dempesete og moderne trykkplate. LED downlights i himling. Med godt belyste badrom er det viktig med tiltalende fliser. På gulvet leveres fliser i format 30x30 cm i lys grå utførelse, og samme flistype legges på gulvet i dusjsonen og på den ene vegg i dusjsonen i format 5x5 cm. Også på veggene blir det lysegrå fliser, men i format 30x60 cm, lagt liggende. De pent flislagte badrommene vil fremstå som innbydende. Det vil i forbindelse med tilvalgsprosessen også bli mulig å bestille andre flisfarger fra leverandørens sortiment.

GULV OG OPPVARMING

På alle gulv foruten badrom og wc, kan du velge mellom tre ulike parkettgulv. Standardparketten er en moderne 1-stavs hvitlakkert matt eikeparkett, mens de vederlagsfrie alternativene er øvrige varianter av 1-stavs/3-stavs hvitlakkerte eikeparketter. Det vil i forbindelse med tilvalgsprosessen også bli mulig å bestille andre parkettvarianter fra leverandørens sortiment. Under parketten blir det vannbåren gulvvarme. Denne oppvarmingsformen har vi valgt av to hovedårsaker; Dette er en svært behagelig oppvarming som «bare er der» uten å stjele plass eller legge

noen føringer for møbleringen, og at det som oftest er på føttene man først blir kald.

VEGGER

Du kan påvirke veggfargen i stor grad og kan fritt velge mellom åtte moderne veggfarger, begrenset til én farge per rom. Mot et lite vederlag er mulighetene langt flere.

INNVENDIGE DØRER

Du kan i forbindelse med tilvalgsprosessen velge vederlagsfritt mellom totalt tre ulike dørmodeller.

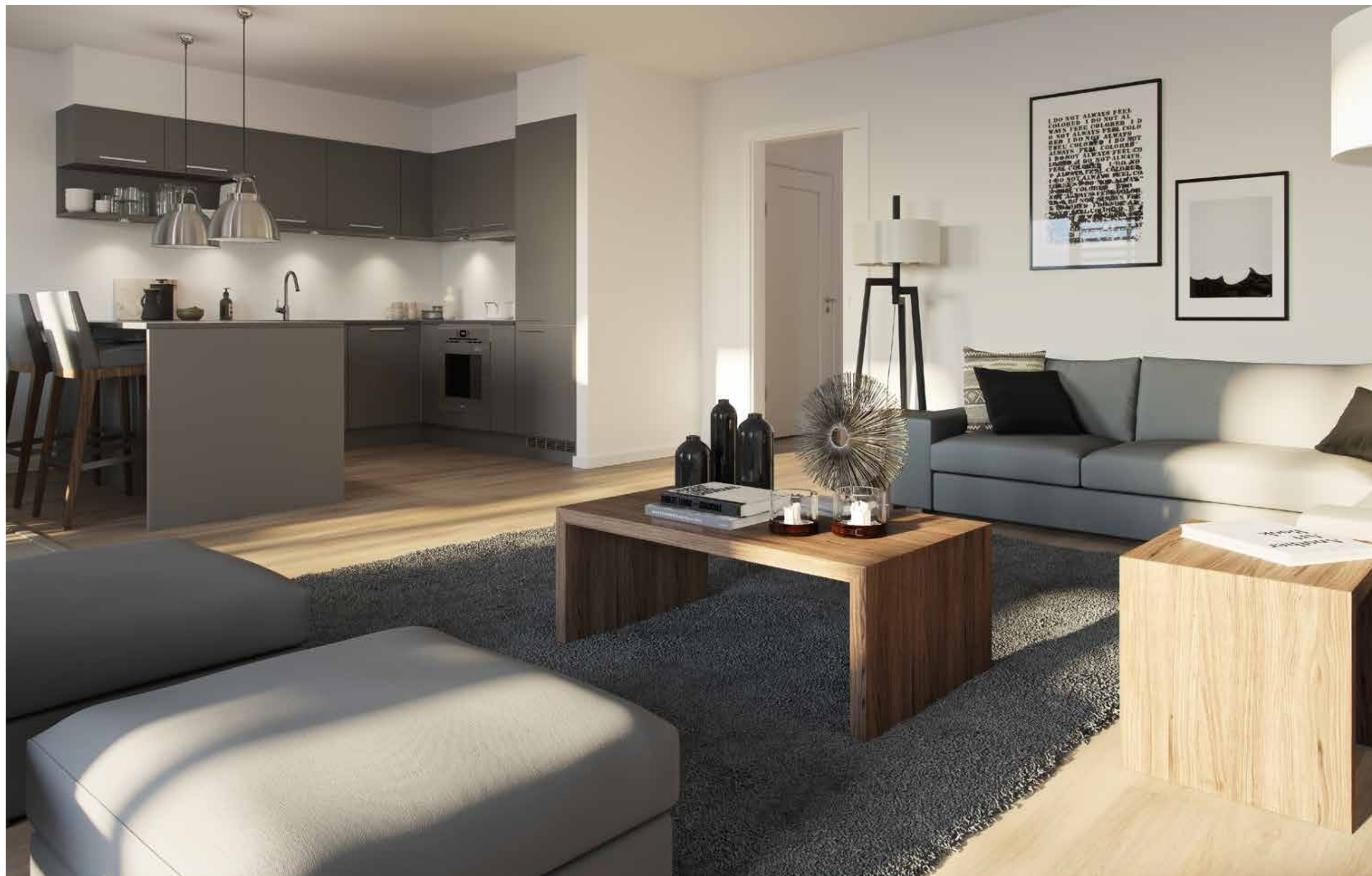
GARDEROBESKAP

Garderobeskap leveres med hvite, glatte fronter. Det leveres totalt 1 meter skap per sengeplass i henhold til plantegning.

DU FÅR DET SOM DU VIL

Det finnes også mange valgmuligheter utover det vi her har nevnt, og du kan bestille ytterligere farger og materialer mot vederlag. Vi velger likevel å tro at våre flotte grunnstandard og mange vederlagsfrie valgmuligheter dekker de aller fleste sine ønsker og behov. Vi ønsker lykke til i prosessen med å forme din nye bolig.

Velkommen inn!



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



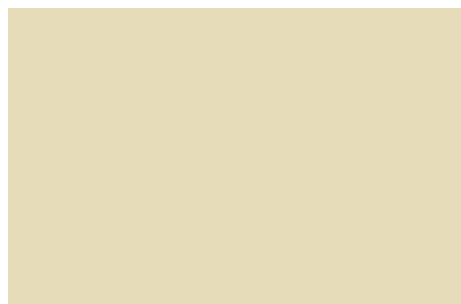
*Gjennomgående solid standard med
mange gode tilvalgsmuligheter
kjennetegner prosjektet.*



Bilder: Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Moderne arkitektur med åpne løsninger gir arealeffektive boliger med god romfølelse.



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Bilder: Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



*Lyse og luftige rom med mye lysinnslipp
og store private balkonger eller terrasser
gir deg ekte hverdagsglede.*





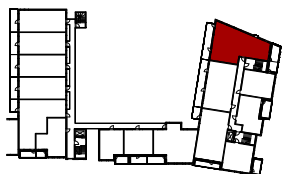
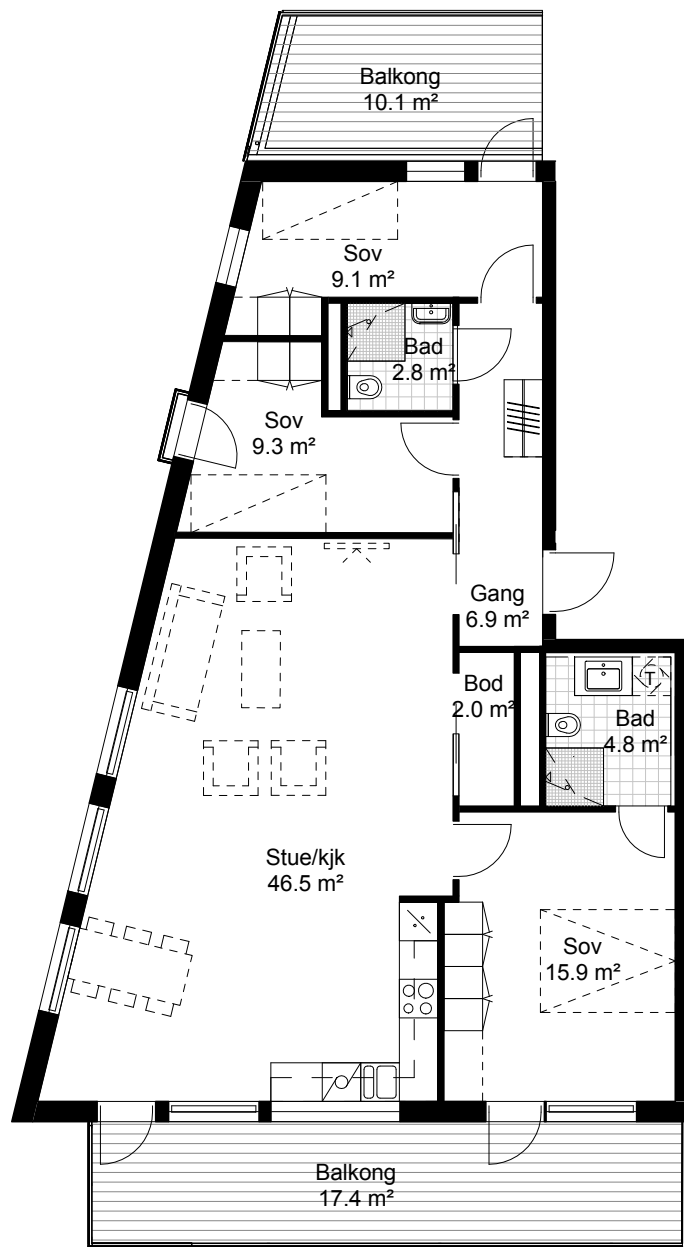
Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Plantegninger

A21 2. etasje

A31 3. etasje

BRA 102 m²

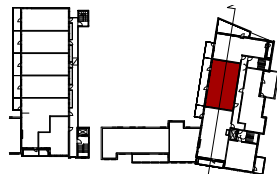
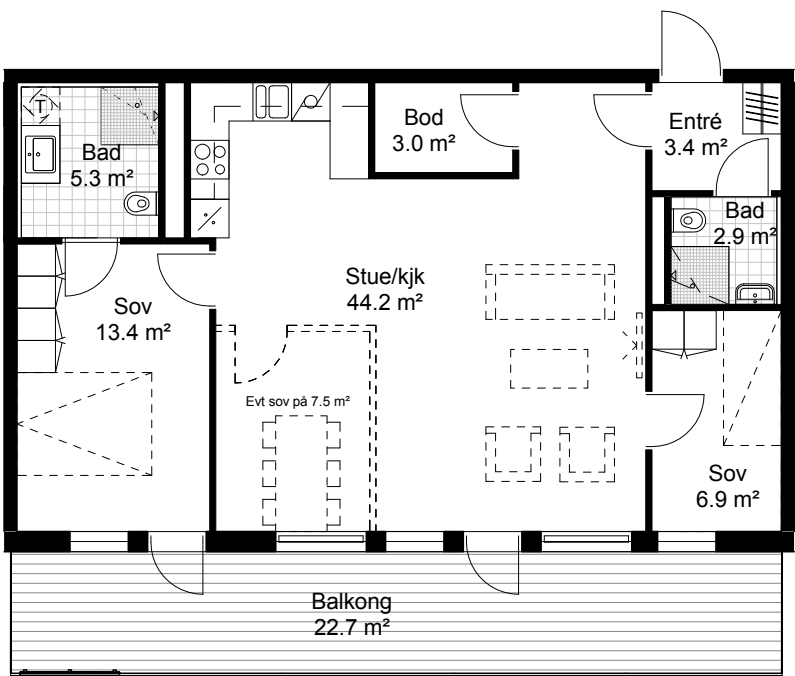


A22 2. etasje

A32 3. etasje

A42 4. etasje

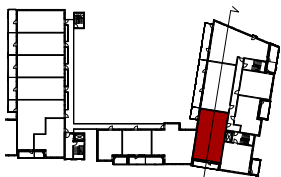
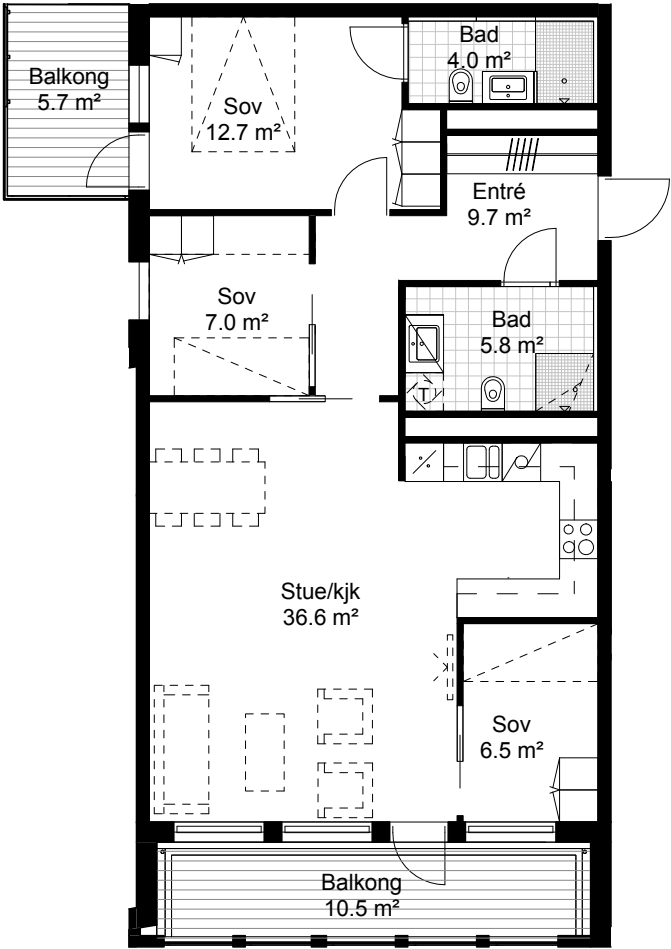
BRA 83 m²



A23 2. etasje

A33 3. etasje

BRA 87 m²

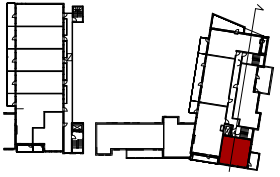
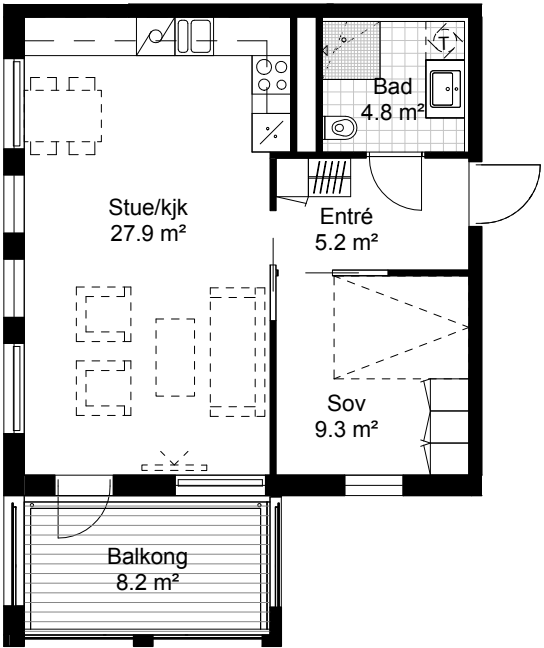


A24 2. etasje

A34 3. etasje

A44 4. etasje

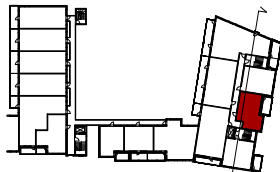
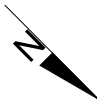
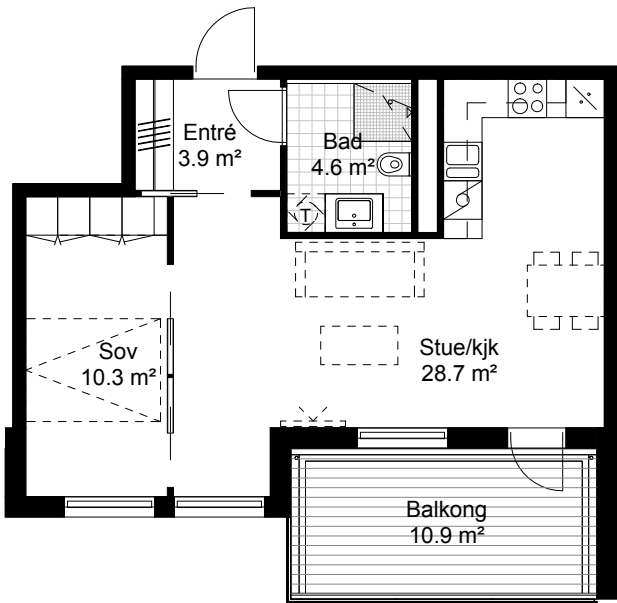
BRA 49 m²



A25 2. etasje

A35 3. etasje

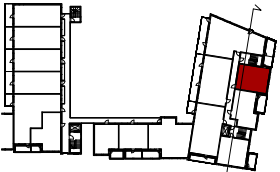
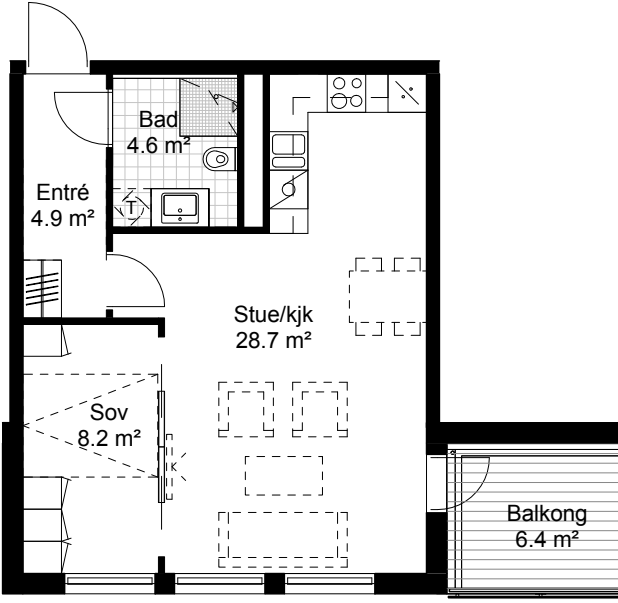
BRA 49 m²



A26 2. etasje

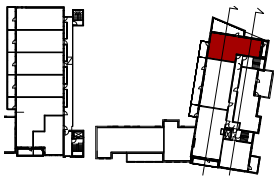
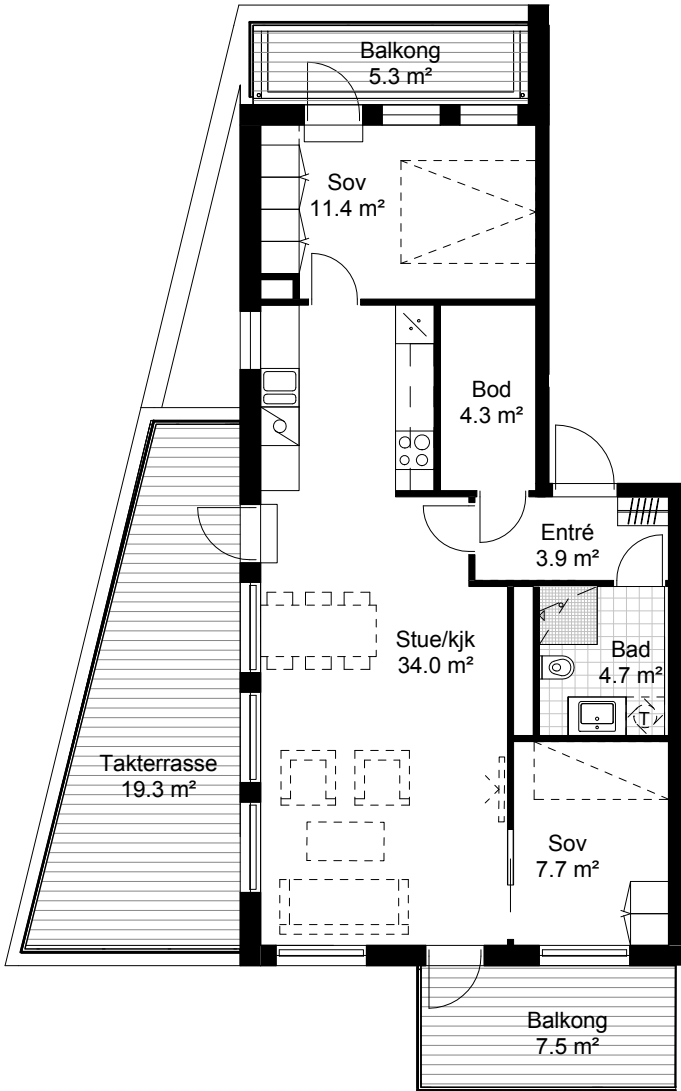
A36 3. etasje

BRA 48 m²



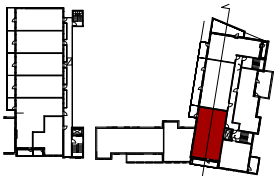
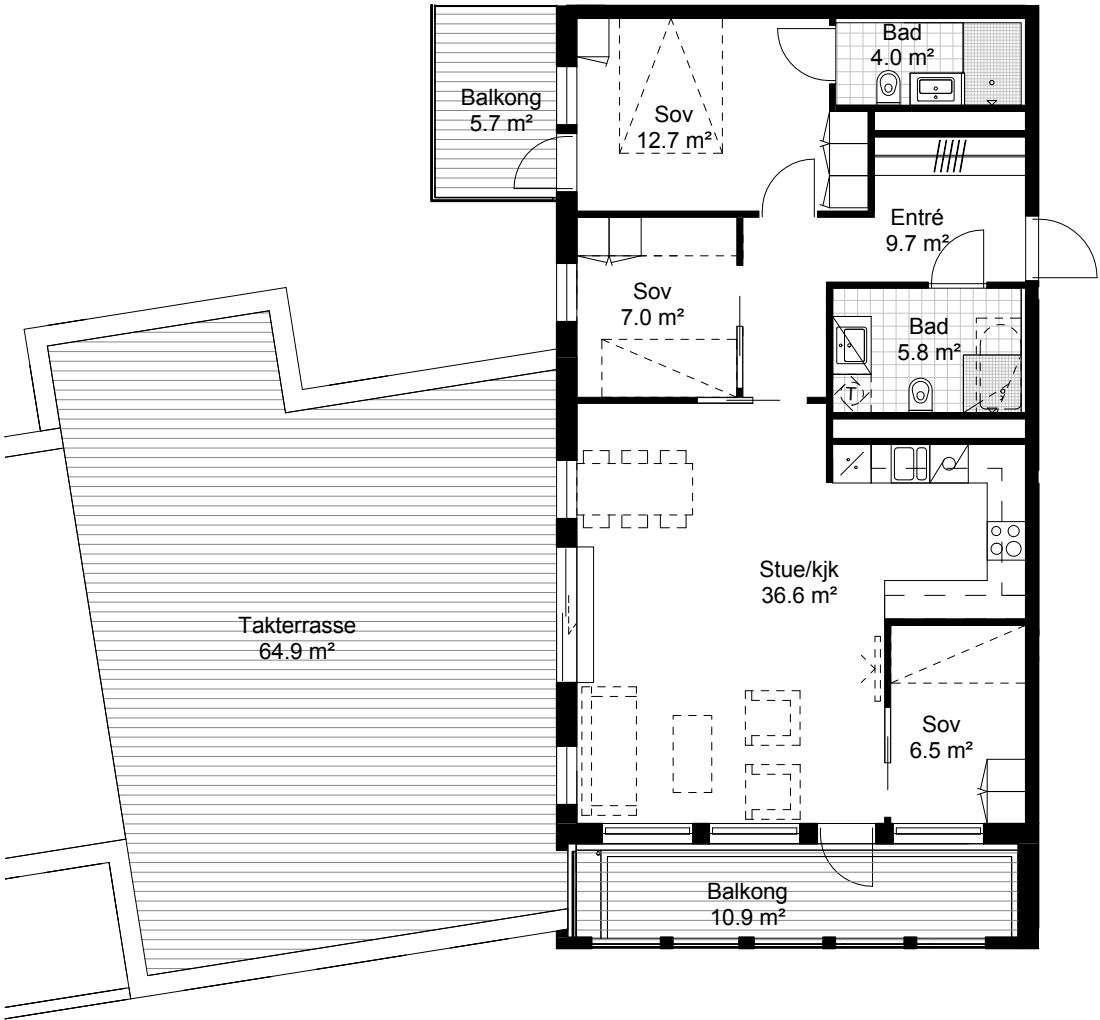
A41 4. etasje

BRA 69 m²



A43 4. etasje

BRA 87 m²

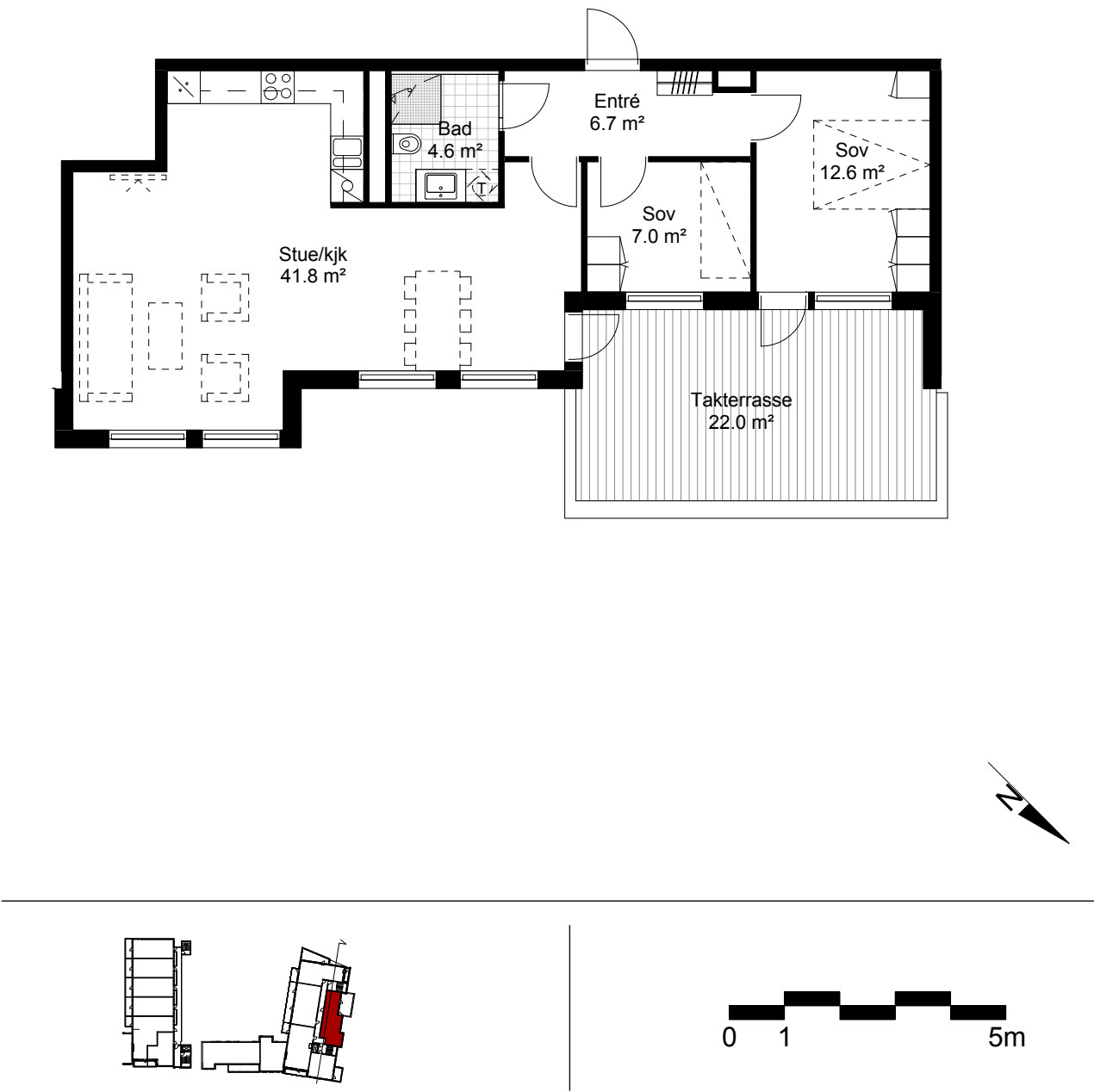




Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

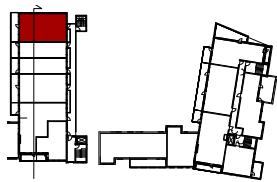
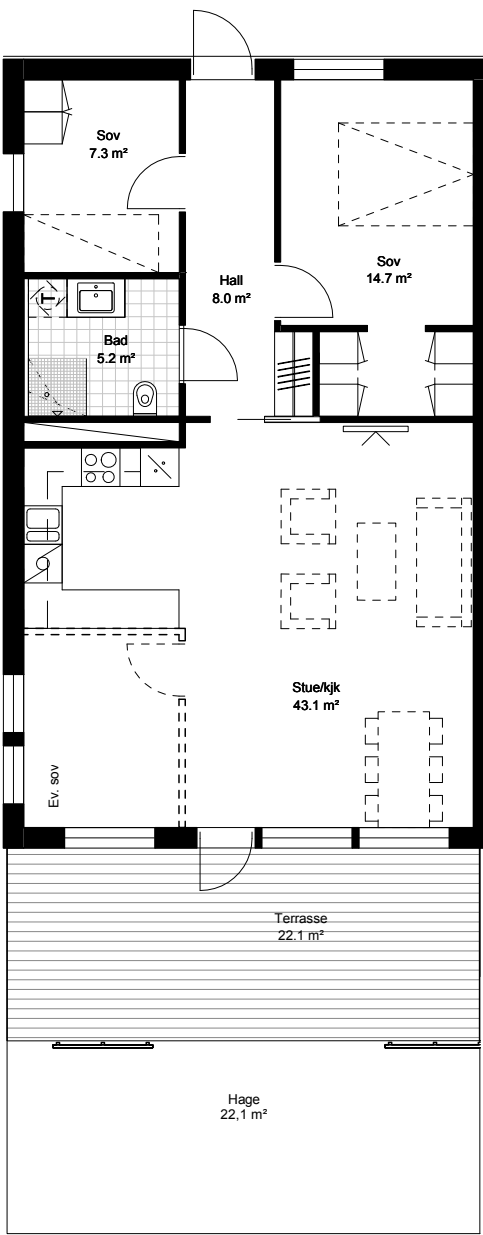
A45 4. etasje

BRA 75 m²



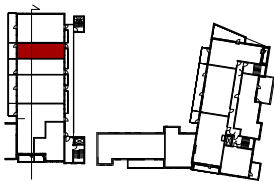
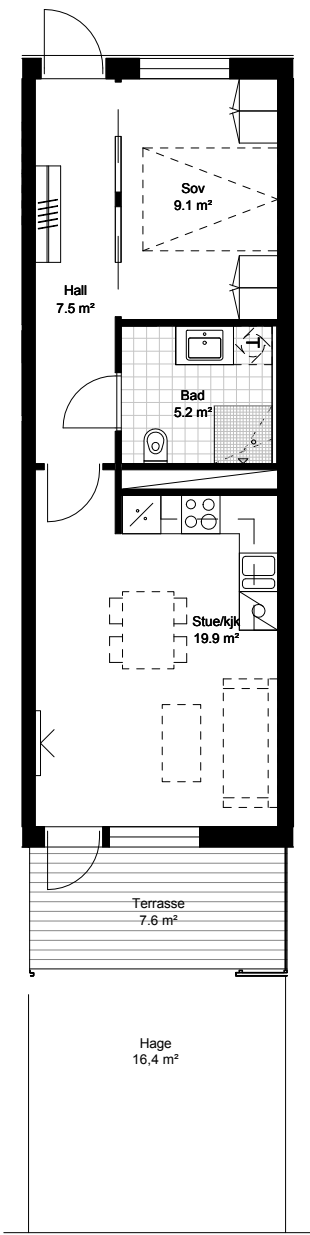
B21 2. etasje

BRA 81 m²



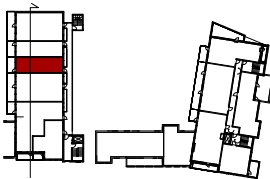
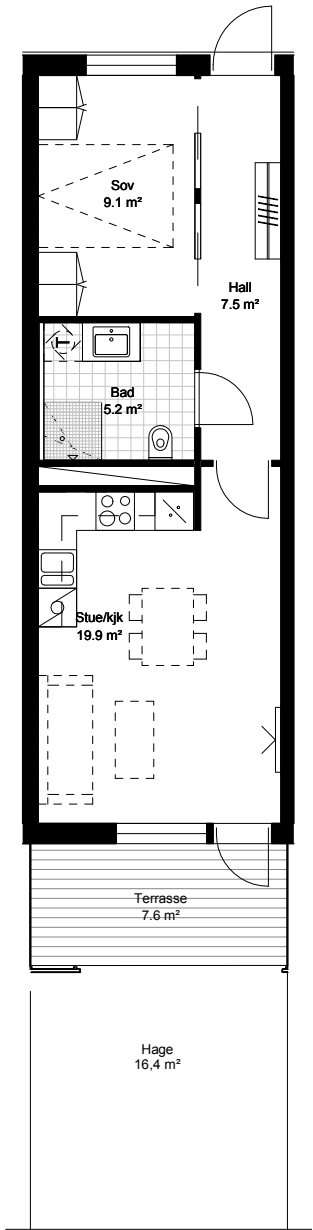
B22 2. etasje

BRA 44 m²



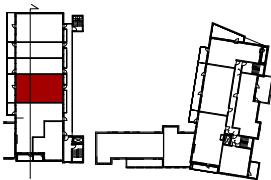
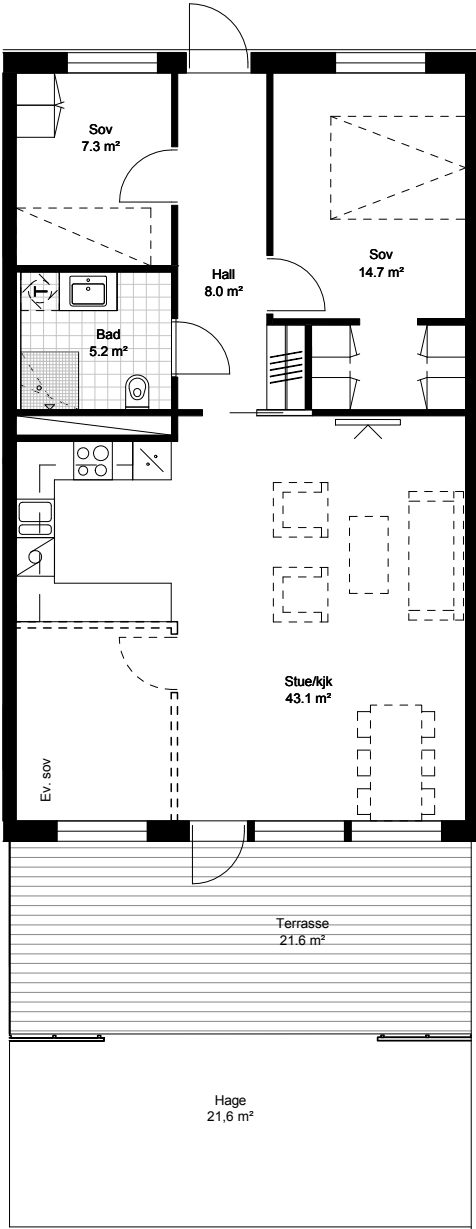
B23 2. etasje

BRA 44 m²



B24 2. etasje

BRA 81 m²

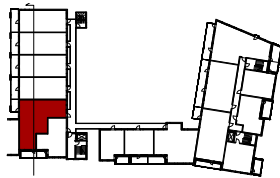
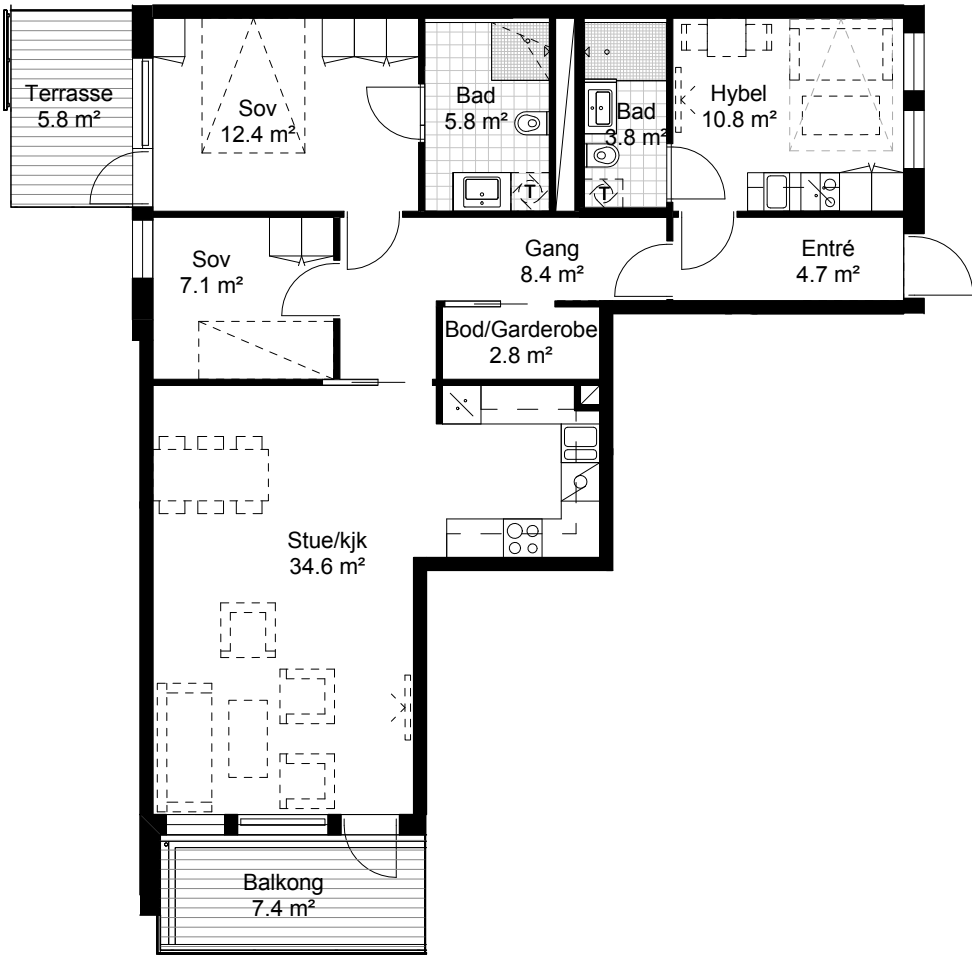




Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

B25 2. etasje

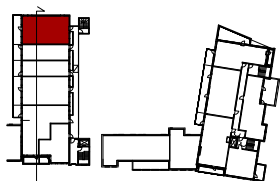
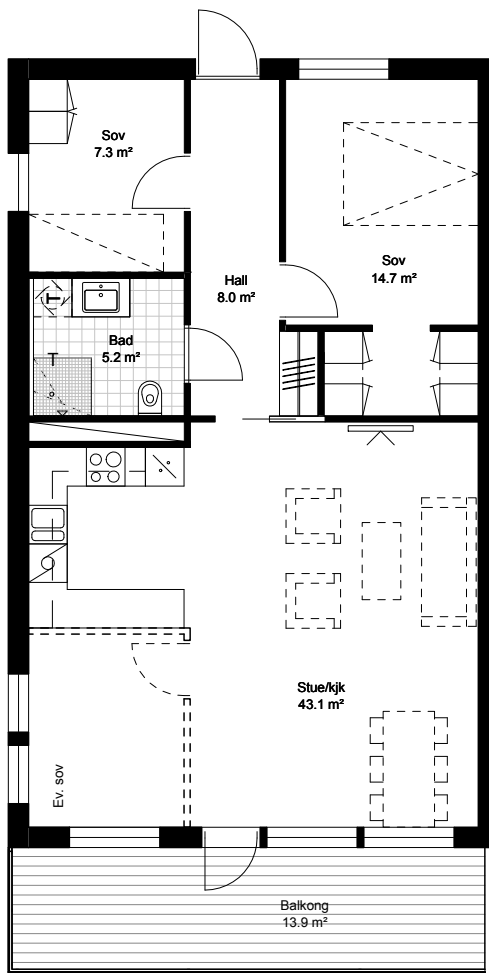
BRA 95 m²



B31 3. etasje

B41 4. etasje

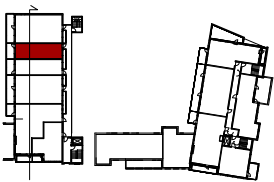
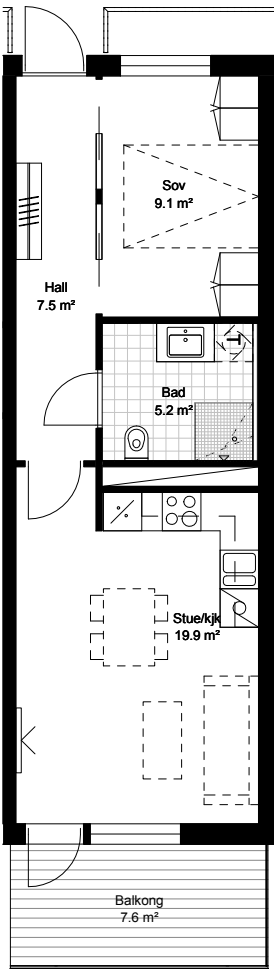
BRA 81 m²



B32 3. etasje

B42 4. etasje

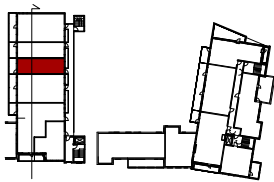
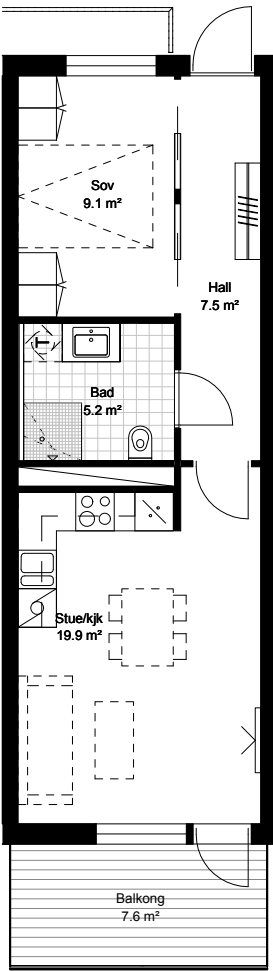
BRA 44 m²



B33 3. etasje

B43 4. etasje

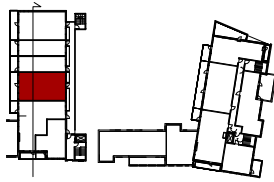
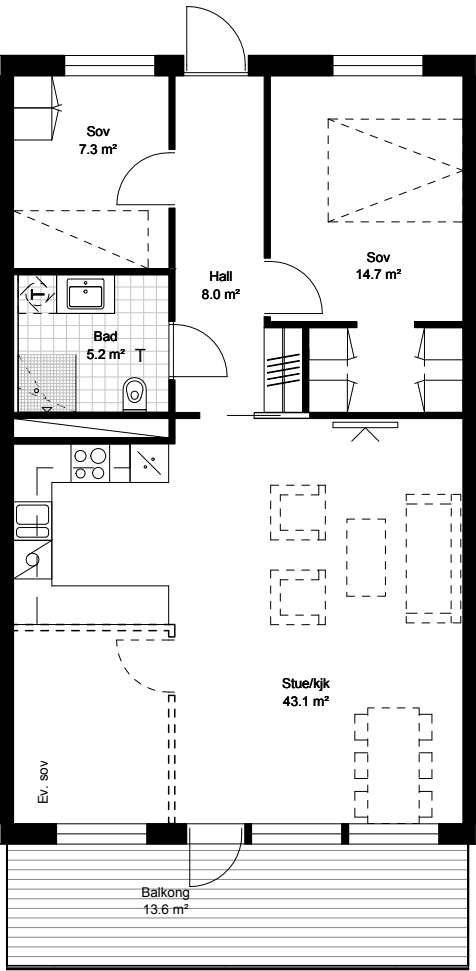
BRA 44 m²



B34 2. etasje

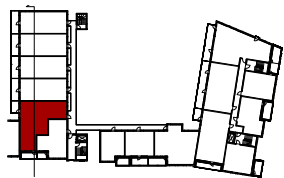
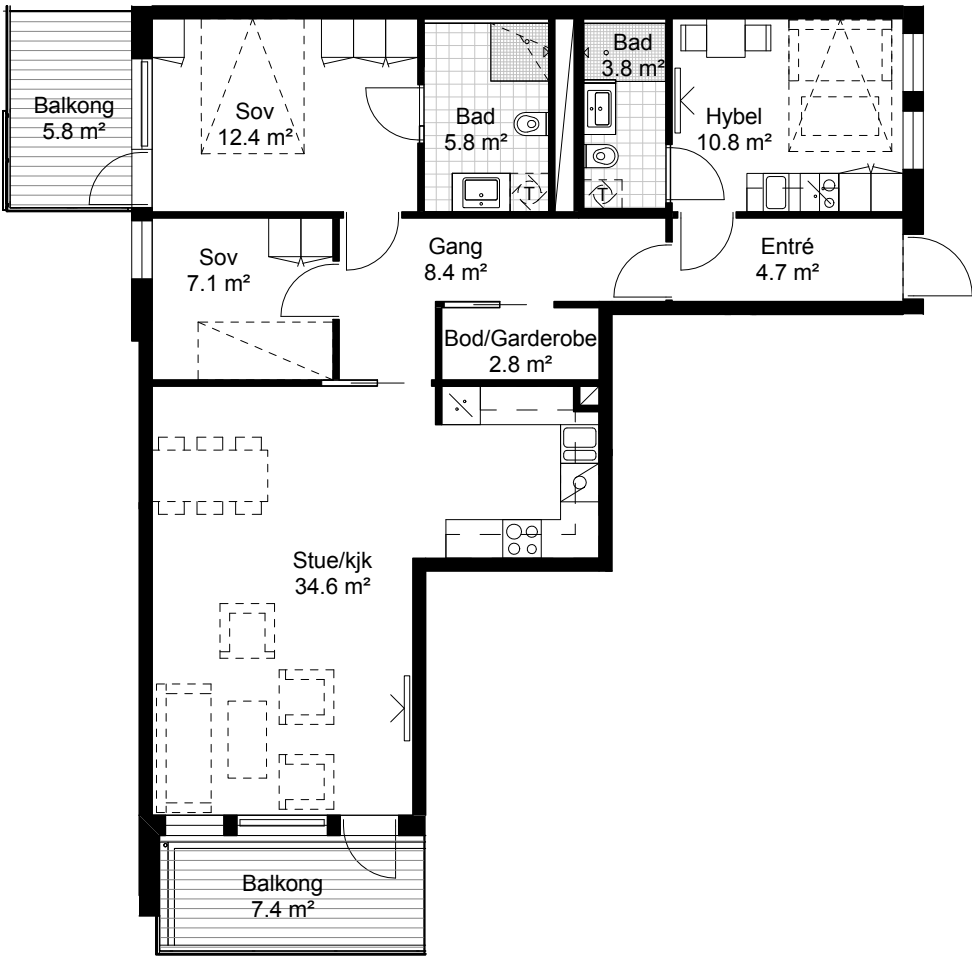
B44 4. etasje

BRA 81 m²



B35 3. etasje

BRA 95 m²

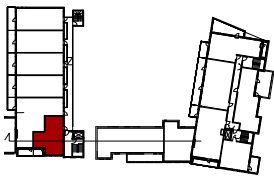
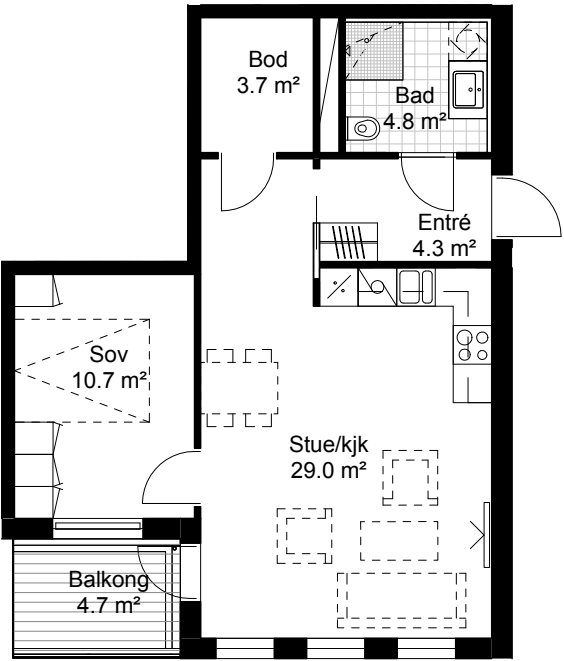


B26 2. etasje

B36 3. etasje

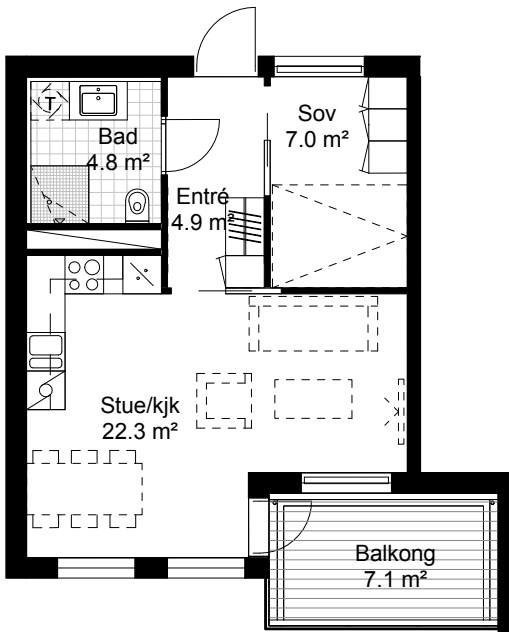
B46 4. etasje

BRA 54 m²



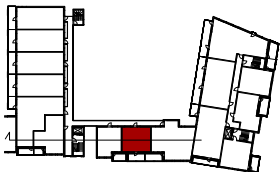
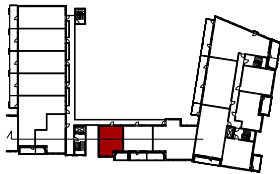
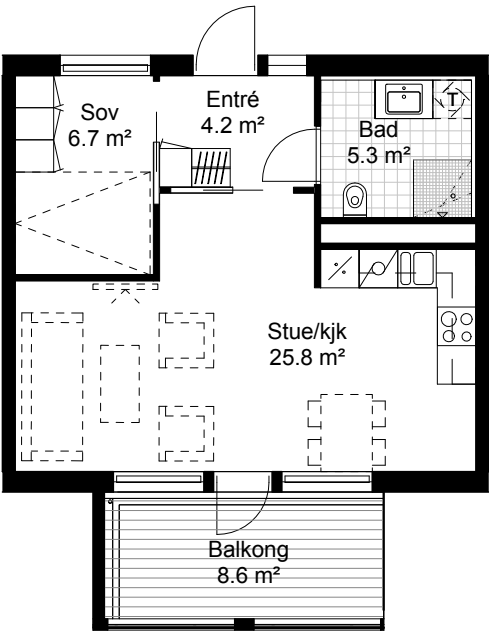
B27 2. etasje
B37 3. etasje

BRA 41 m²



B28 2. etasje
B38 3. etasje

BRA 44 m²





Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

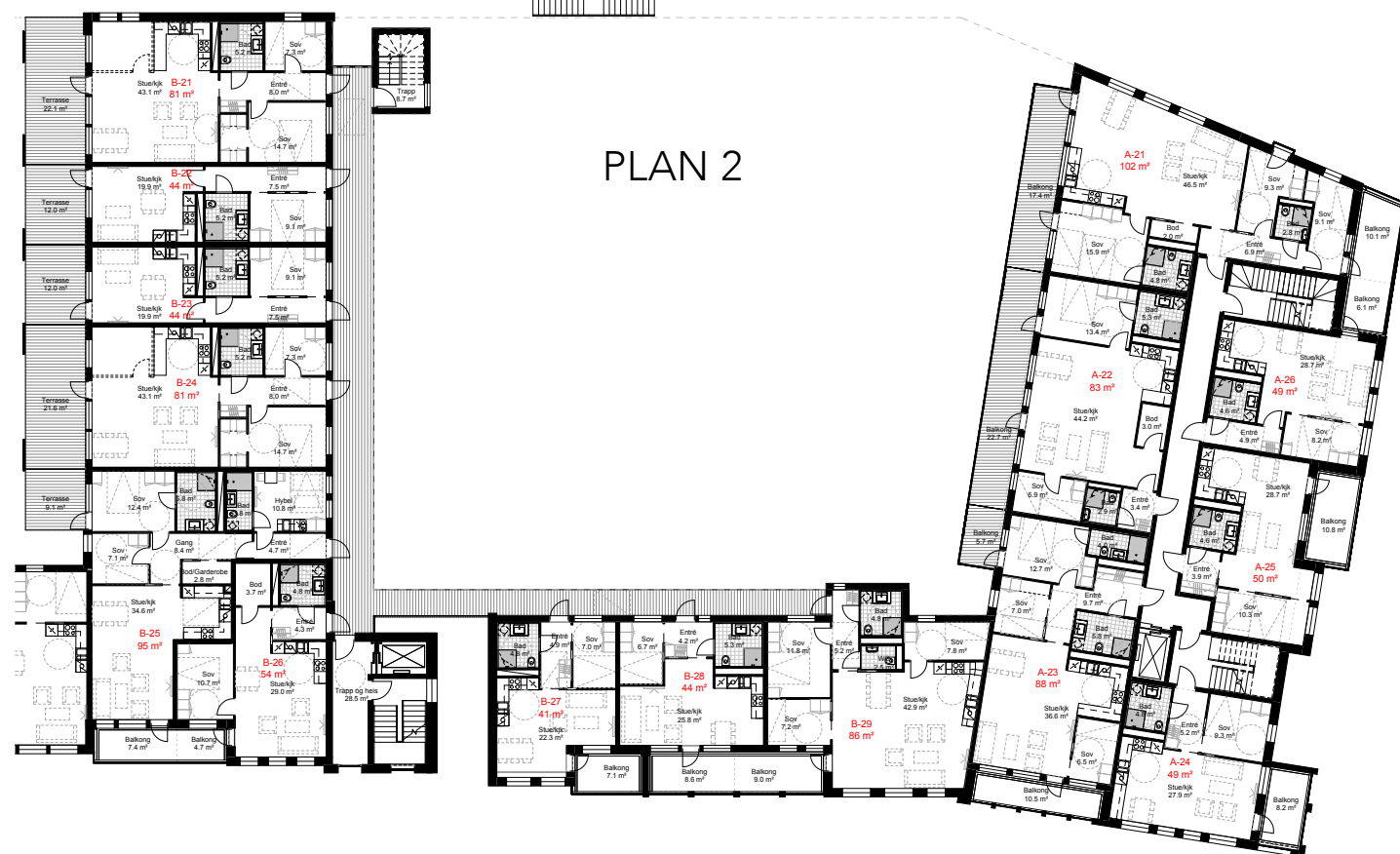
Etasjeplaner, Utomhusplan
og Fasader

Etasjeplaner hus A og B

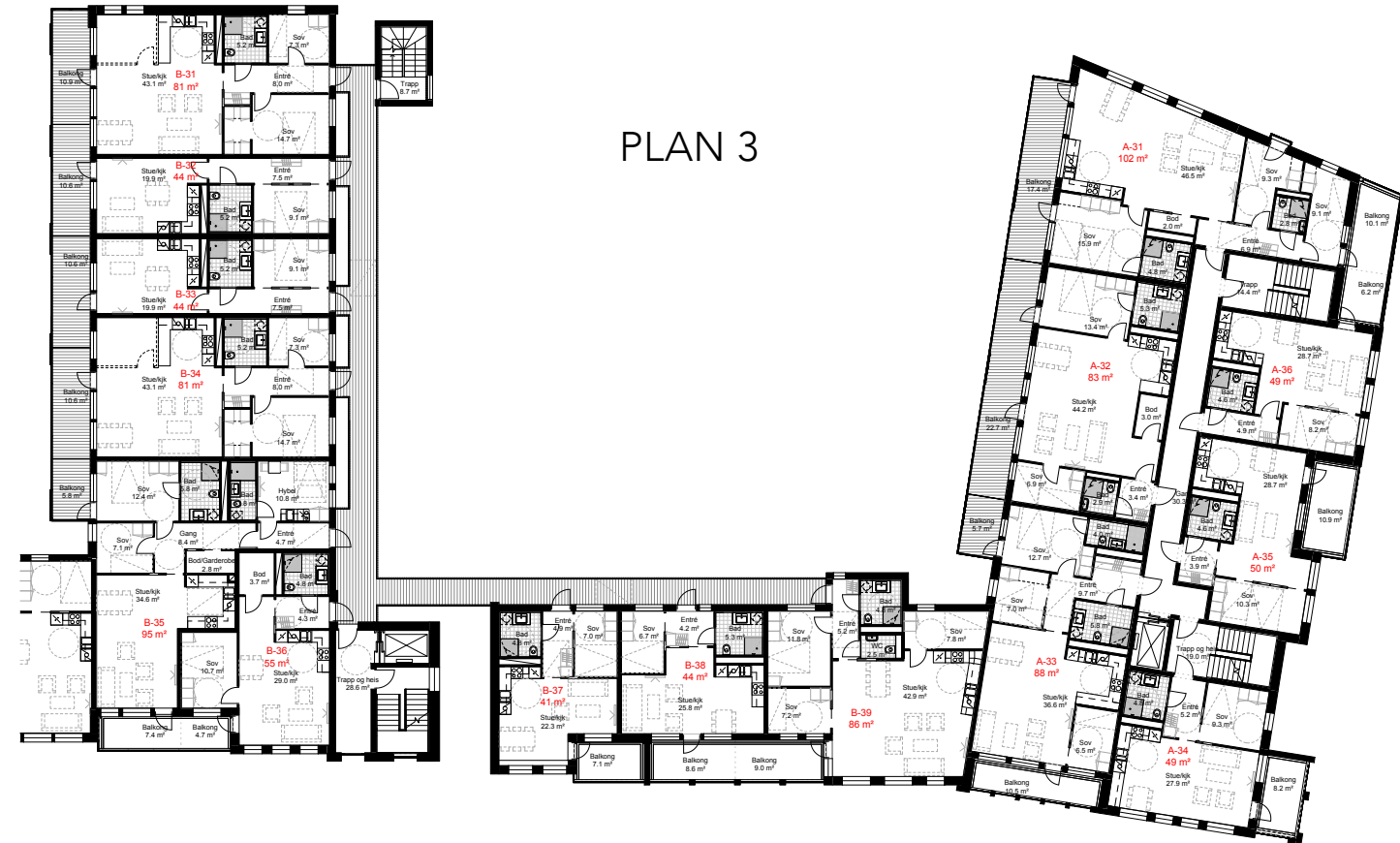
Fetsund Stasjonsby består av fire bygningsstrukturer, benevnt A – D.
Første salgrinn består av 41 selveierleiligheter i Hus A og B



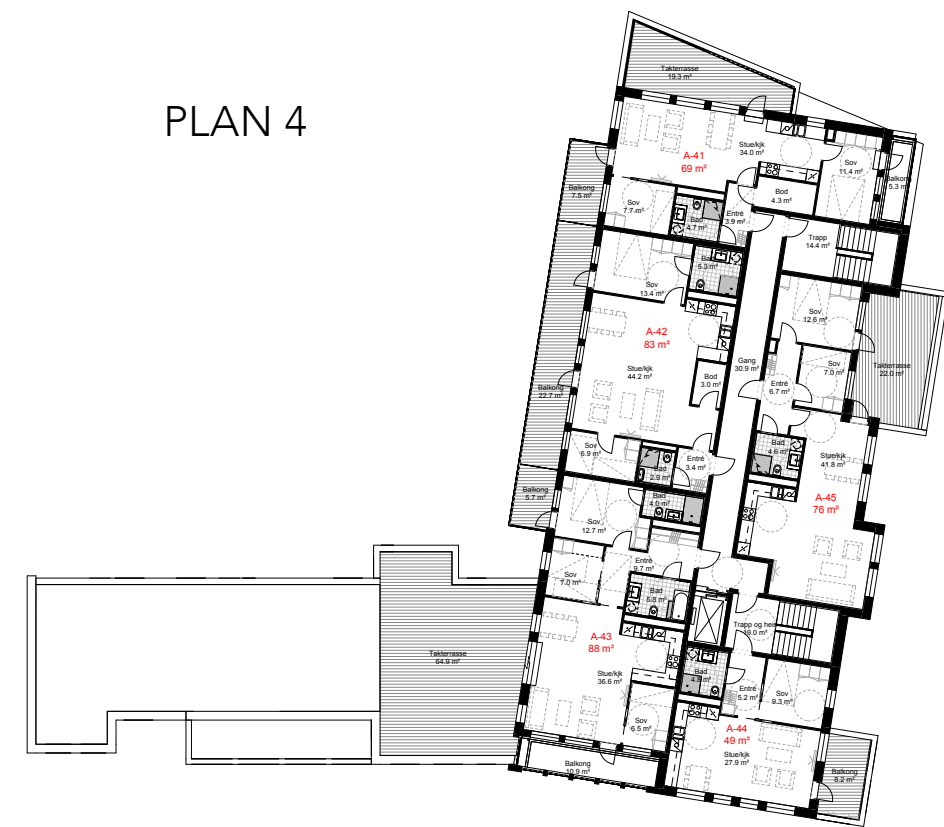
PLAN 2



PLAN 3



PLAN 4



Utomhusplan



Atriumshage mellom Hus A og Hus B. Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Fasader



Fasader nordvest



Fasader sydøst (mot Glomma)



Fasade sørvest Hus A



Fasade sørvest Hus B



Fasader nordøst. Hus A nærmest (mot sentrum)



Fasade nordøst Hus B



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Kveldsstemning



Kveldsstemning i fasadene som henvender seg mot Glomma. Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Leveransebeskrivelse
og salgsoppgave

LEVERANSEBESKRIVELSE

FETSUND STASJONSBY

GENERELT

Denne leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen, an- nonser, nettsider, plantegninger, opplysninger som kan være gitt muntlig osv. Denne leveransebeskrivelsen gjelder som eneste beskrivelse og er vedlegg til kontrakt ved kjøp av leilighet.

Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet vil vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, så som møblering, fargevalg, dør- og vindusform, bygningsmessige detaljer, for eksempel fasadedetaljer, fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, fargesetting, beplantning, støttemurer, utearealer etc.

Videre kan vindusplasseringer, plassering av utstyr i våtrom og kanaler for rørgjennomføringer i den enkelte leilig- het avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. prosjektering og den arkitektoniske utformingen av bygget. Endelig kjøkkentegning vil bli uttegnet av leverandør, og i denne prosessen kan det bli en omfordeling av de enkelte kjøkkenkomponentene.

Det er søkt rammetillatelse for prosjektet i henhold til teknisk forskrift 2017 (TEK17).

KONSTRUKSJON/BYGNINGER

Bygningene utføres med bærekonstruksjoner i plass-støpte og/eller prefabrikkerte elementer av betong og stål. Alle utvendige metallkonstruksjoner leveres overflate- behandlet. Innvendig/utvendig rekkverk leveres i pulverlak- kert stål.Takrenner, sålebenkbeslag etc. etter arkitektens valg. Tak tekkes med folie eller takpapp. Taktekking tilpasses bruken der hvor takterrasse skal bygges. Klimaveggene ut- føres dels med bindingsverk, dels med betong isolert med mineralull. Teglstein, betong og Royal impregneret trepanel er hovedmaterialer i fasader.

Vinduer/vindusdører leveres som trevinduer med 2- eller 3-lags energiglass (iht. energiberegning). Vinduene leveres ferdig malt fra fabrikk, og med aluminiums kledning utven- dig. Støydempet utførelse iht. forskrifter for støybelastede fasader. Selger tar forbehold om, helt eller delvis, å innglas- se balkonger/terrasser i den grad resultat av støyberegnin- ger krever dette. Andre tiltak vil vurderes parallelt, herunder f.eks. spiler i balkonghimling.

Innglassinger vil være standard rekkverk med glass med skyvbare glass fra rekkverk til under balkongtak/himling

som kan åpnes i front. Det fremkommer i egen kolonne i prislisten hvilke leiligheter som får innglassing av balkong/ terrasse. Solavskjerming leveres ikke med mindre forskrif- tene krever dette.

Overflater på balkongdekker/svalganger leveres i betong- overflate. Gulv på terrasser leveres med impregneret treverk eller betongheller. Rekkverk i pulverlakkert stål med spiler eller glass iht. fasadetegning.

Balkongdekkene betraktes som utvendige konstruksjoner og vil ha falloppbygning for vannavrenning. Mindre ansamlinger av vann vil kunne oppstå på overflaten etter regnvær. Innvendige vegger utføres med tre/stålstendere med gips- plater. Leilighetsskillevegger er betongvegger.

Himling av betong, gips der det er behov for å fores ned pga av tekniske føringer. Himlingshøyden er ca. 2,6 m i stue/ kjøkken, og mellom 2,2 og 2,4 m i områder med nedforing. Noen leiligheter har ca. 2,4 m himlingshøyde som for A31 og A33.

PARKERING

Det medfølger parkeringsplass til leiligheter der dette er angitt i gjeldende prisliste. Det er mulighet for kjøp av parke- ringsplass til øvrige leiligheter, men det er et begrenset antall ekstra plasser for salg. Se prisliste for nærmere informasjon.

Selger står fritt til å fordele/omfordele plasser og organisere eierskapet til parkeringsanlegget gjennom sameiet. Kjøper plikter å rette seg etter de vedtekter som fastsettes for blant annet parkeringsanlegget. Det leveres 2 stk. garasjeport- åpner pr biloppstillingsplass, alternativt kan porten åpnes med mobiltelefon.

I parkeringsanlegget (innvendig) leveres gulv av betong. Biloppstillingsplasser merkes opp og nummeres.

Vannansamlinger som følge av snøsmelting eller vann fra biler kan forekomme og må ivaretas ved daglig drift.

Betongvegger, himling og søyler/dragere leveres støv- bundet. Lysanlegg leveres iht. forskrift NEK 400-2017. Fri kjøre høyde vil være 2,10 meter. Stedvis langs vegger i parkeringssoner kan høyden være lavere grunnet tekniske installasjoner. Det er synlige tekniske anlegg i vegger og i tak, også inne i boder.

Port til garasjeanlegg leveres med høyde 2,10 m.

Innvendig parkeringsanlegg utformes i utgangspunktet etter følgende hovedprinsipper; Som hovedaksemål vil det være en senteravstand på 7,5 m mellom senter på søylene der det er 3 parkeringsplasser. Netto bredde vil variere fra 2,5 m til ca 2,3 m. Dybde på parkeringsplassene er 5,0 meter. Manøvreringsareal mellom parkeringsrekker er fra 6,2 til 6,8 meter.

Det vil bli anledning til å bestille ladepunkt for el-bil i forbin- delse med tilvalgsprosessen. Parkeringsplasser med lade- punkt vil bli samlet i egne rekker.

Kjøper av parkeringsplass må betale en forholdsmessig andel av kostnadene til drift og vedlikehold av parkerings- anlegget.

UTOMHUSANLEGG

Utomhusarealene vil bli levert i henhold til utomhusplan. Det blir lagt ferdiggress på de grønne arealene mellom byggene. Noe beplantning, prydbusker, belysning og lekeapparater. Adkomst og kjøreveier asfalteres. Byggene leveres med utekraner hensiktsmessig plassert. Det vil bli etablert avfalls- anlegg i henhold til Romerike avfallsforedling (ROAF) sine retningslinjer med avfallsstasjoner ute på terreng. Selger forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming og materialvalg for fellesarealer og utomhusarealer.

FELLESAREALER

Inngangsparti/Trapperom leveres med fliser i henhold til arkitektens valg. Vegger og himlinger leveres i malt utførelse/systemhimling.

Det leveres postkassesystem som plasseres i henhold til retningslinjer fra postvesenet. Belysning blir levert i henhold til forskrifter og styrt via sensororer i fellesarealer/og på sval- ganger.

HEIS

Alle leilighetsplan er tilgjengelig med bæreheis fra garasje- plan og inngangsplan.

BODER

I tillegg til bod eller skaplass inne i leiligheten får hver en- kelt leilighet 1 stk. sportsbod i samme plan som parkerings- anlegg. Hver bod leveres med vegger til tak/himling med lufting i topp og dør som kan låses. Det avsettes område, ute på bakkeplan eller inne, for felles sykkelparkering. Selger forbeholder seg retten til å endre fordeling og plassering av boder.

HOVEDINNGANGSDØR TIL LEILIGHET // LÅSSYSTEM

Ytterdør til leilighet leveres i fabrikkmalt utførelse med FG-godkjent sylinderlås og dørkikkert. Det leveres nøkkel- system til ytterdører i leilighetene. Leiligheter i øvre plan leveres med glasstak over ytterdør. Låssystem leveres med 3 nivå (master nøkkel, vaktmesternøkkel og leilighetsnøkler). Nøkkelbryter for postvesenet.

INNVENDIG STANDARD

OVERFLATER SOVEROM, ENTRÈ, STUE, KJØKKEN OG BOD

Gulv: Boen eikeparkett 1-stavs hvitlakkert matt som standard. Det vil bli anledning å velge mellom to øvrige 1-stavs/3-stavs hvitlakkerte eikeparketter, uten tillegg i pris. Disse vil ha annen bredde på bordene enn standardparket- ten. De vederlagsfrie alternativene tilbys under forutsetning av at samme parkett legges i hele boligen. De alternative parkettvariantene vil bli presentert i forbindelse med tilvalgs- prosessen.

Vegger: Veggene sparkles og males i fargen Bomull (NCS 0502-Y) som standard, men det vil i forbindelse med tilvalgs- prosessen bli anledning å velge mellom totalt åtte utvalgte farger, begrenset til én farge per rom. Himling: Sparklet og hvitmalt gips.

LISTVERK

Det leveres som standard hvitmalte gulvlister og hvitmalte gerikter rundt innvendige dører og vinduer. Alt listverk leve- res ferdig malt fra fabrikk med synlig stifting. Taklister leveres ikke.

KJØKKEN

Det leveres kjøkkeninnredning av kvalitet tilsvarende Sigdal Uno Palett med 16 fargevalg på fronter, uten tillegg i pris. Som standard leveres 40 mm laminatbenkeplate type Smoke Quartstone med sveist rettkant eller lignende, og det vil bli anledning å velge mellom en rekke andre benkeplater av tilsvarende kvalitet fra Sigdals/kjøkkenleverandørens sorti- ment. Det presiseres at plantegningene i prospektet/kontrakt kan avvike fra faktisk leveranse. Plassering av utstyr og enkeltelementer i kjøkken kan bli endret, men omfanget av kjøkkeninnredning vil være i tråd med plantegningen. Videre kan luftekanaler enkelte steder komme inn i overskap. Det leveres underlimt oppvaskkum med stålbeslag og ettgreps kjøkkenbatteri fra Hans Grohe eller tilsvarende. Kjøkken leveres med integrerte hvitevarer, dvs. med kombiskap kjølf/

LEVERANSEBESKRIVELSE

FETSUND STASJONSBY

frys, stekeovn, induksjonsplatetopp og oppvaskmaskin. Hvitevarer fra AEG eller tilsvarende kvalitet. Slimline ventilator i hvit eller børstet utførelse.

Hybelkjøkken: I leilighetene D11, C25, C35 og C44 leveres i tillegg hybelkjøkken i samme utførelse som leilighet i henhold til egen tegning og egen beskrivelse. Kontakt megler for nærmere informasjon.

GARDEROBESKAP

Garderobeskap leveres med hvite, glatte fronter. Det leveres 1 meter skap per sengeplass i henhold til plantegning. Skaphøyde 2,1 m.

INNVEDIGE DØRER

Standard innvendig dør er ettspeils (profil/ramme), men det vil i forbindelse med tilvalgsprosessen bli anledning å velge mellom totalt tre ulike innvendige dører. De alternative dørene vil bli presentert i forbindelse med tilvalgsprosessen. Dør med glassfelt kan bestilles mot vederlag. Dørvridere leveres i forkrommet/børstet utførelse.

BADEROM

Gulvfliser leveres i format 30x30 cm og veggfliser i format 30x60 cm (legges liggende). På gulv og den ene veggen i dusjnisen leveres fliser i format 5x5 cm. Standard fliser i lys grå utførelse, men det vil i forbindelse med tilvalgsprosessen kunne bestilles andre flisfarger. Baderomsinnredning med heldekkende servant, ettgreps servantbatteri fra Hans Grohe eller tilsvarende. Speil med lys over innredningen. Innredning leveres i hvite og glatte fronter, men ifm. tilvalgsprosessen kan andre fronter bestilles. Standard innredningsbredde er 90 cm, men med forbehold om tilgjengelighetskrav/plass. Vegghengt toalett i hvitt porselen med dempesete. Videre leveres glassvegg(er) til dusjnise i henhold til plantegning. Baderom leveres som våtromsmoduler. Platehimling eller himling i malt utførelse. Innvendig himlingshøyde i baderom ca. 2,2 m. Det leveres downlights i himling. Vaskemaskin og kondenstørketrommel leveres ikke, men det er avsatt plass og opplegg for dette.

WC

Fritthengende servant med bredde iht. kontraktstegning med speil over og ettgreps servantbatteri fra Hans Grohe eller tilsvarende. Vegghengt toalett i hvitt porselen med dempesete. Gulv: Fliser i format 30x30 cm lys grå utførelse. Vegger: Sparklet og malt gips. Åtte frie fargevalg i henhold til beskrivelse over. Himling: Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Taklister leveres ikke.

TEKNISKE ANLEGG / HIMLING

Tekniske rør og kanalføringer vil i varierende grad bli montert i himling og langs vegger. Rørføringer vil i hovedsak bli skjult bak innkassinger og helt eller delvis i nedforede himlinger i fortrinnsvis i entre, bad, bod, soverom og over kjøkkenskap. Det gjøres oppmerksom på at innkassinger/nedforinger ikke er vist på tegning. Tekniske føringer i bod skjules ikke. Nevnte konstruksjoner vil bli overflatebehandlet som del av overflatene der konstruksjonen blir montert. Det installeres luker for fordeler skap for leilighetenes røranlegg og leilighetens varmeanlegg. Endelig plassering er ikke besluttet, men vil fortrinnsvis være i bod/bad/soverom.

Tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Endelig plassering av disse bestemmes av hva som er hensiktsmessig og nødvendig. Vertikale føringsveier og sjakter kan bli endret noe i plassering og størrelse når endelig tekniske tegninger foreligger. Slike endringer gir ikke kjøper rett til endringer i kjøpsbetingelser.

Himling i stue/ kjøkken, entre/gang og soverom med mulighet for bestilling av downlights (delvis nedforet himling) i forbindelse med tilvalgsprosessen.

VENTILASJON

Det blir balansert ventilasjon med varmegjenvinning i leilighetene. Det kan bli synlige kanalføringer i bod. Ventilatorer for inn og utluft vil bli montert i vegger og tak i forhold til en hensiktsmessig plassering. Ventilene bygger ut fra innvendig veggflate/takflate. Ventilasjonsaggregat leveres enten som takaggregat eller veggaggregat i den enkelte bolig, og plasseres fortrinnsvis i bod eller entre. Det leveres forskriftsmessig ventilasjon i parkeringsanlegg, trapperom, fellesrom og boden.

OPPVARMING

Oppvarming med vannbåren gulvvarme i entre, soverom, gang, stue og kjøkken. Det monteres målere i hver leilighet for registrering og avregning av forbruk av varmtvann til tappevann og oppvarming. Bad/ WC får elektrisk gulvvarme.

ELEKTRISK

Elektrisk anlegg leveres i henhold til gjeldende forskrifter/norm (NEK). Sikringsskap med automatsikringer i hver leilighet. Måler plasseres i felles fordelingsskap. Elektriske anlegg ligger generelt skjult i konstruksjonene. Unntatt er fremføringer til lys og stikk under overskap på kjøkken og i den innvendige boden, samt eventuelt føringer i lyd/brann-

vegger. Det leveres innvendig belysning over servanter i bad/WC (evt. integrert i speil), downlights i bad, downlights i entre, samt lampe i innvendig bod. Det leveres 230V enfaset anlegg i leiligheten. Det leveres komfyrvakt på kjøkken. Det leveres 1 stk. utelampe og 1 stk. stikkontakt på balkong/terrasse. Det dimensjoneres for elbil-lading til parkeringsplasser i 1. etasje (må bestilles av kjøper selv ifm. tilvalgsprosessen). Strømforbruk fordeles likt med måler til hver boenhet som har bestilt ladepunkt for el-bil. Det vil i forbindelse med tilvalgsprosessen bli anledning for den enkelte kjøper å gjøre en rekke tilpasninger/bestillinger innenfor elektro.

TV/INTERNETT/RADIO/TELEFON

Det leveres 2 stk. uttak for bredbånd/TV i hver leilighet, ett i stuen og ett i hovedsoverom. Samme uttak kan også benyttes for telefon. Det leveres IKT-skap for plassering av ruter, modem etc.

PORTTELEFON

Det monteres ringetablåer ved hovedinngangsparti og dørtelefonanlegg med automatisk låsåpner i hver leilighet. Det leveres også ringeknapp utenfor hver leilighet. Dørtelefonanlegg har bilde-/tale- og lyttfunksjon.

BRANNSIKKERHET

Byggene leveres med boligsprinkling, samt brannslukningsutstyr og røykvarslere i henhold til forskrifter.

TILVALGSMULIGHETER

Avhengig av byggearbeidenes fremdrift, vil den enkelte kjøper ha anledning til å foreta tilvalg i sin leilighet. Tilvalg vil bli håndtert av utførende entreprenør.

Det blir, også utover de vederlagsfrie valgmulighetene som er presentert i denne leveransebeskrivelsen, gitt mulighet for å gjøre enkelte individuelle tilpasninger innenfor kategoriene kjøkken, bad, garderobe, parkett og listverk, flis, farger/maling, innvendige dører, elektro og vvs-utstyr. Entreprenør vil i god tid før innredningsarbeidene påbegynnes utarbeide en tilvalgsmeny hvor priser og frister for beslutning vil fremkomme. Se også informasjon om tilvalg i salgsoppgaven.

FORBEHOLD

Alle opplysninger i denne leveransebeskrivelsen er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendig for gjennomføringen av prosjektet uten at den generelle standarden forringes. Eksempelvis kan dette være som følge av offentlige pålegg, eller nødvendige tilpasninger i prosjektet. Leilighetene er tilpasset TEK17. Salgstegninger kan vise møblering og plassering av løse innredningsdetaljer som må flyttes for at hele leiligheten skal være tilpasset rullestolbruker. Det foreligger kontrakts-tegninger som samsvarer med TEK17, dvs. innredet slik at rullestol kan manøvreres i alle rom for leiligheter hvor dette er et krav.

Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelsen.

Lillestrøm 19.11.2019



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

SALGSOPPGAVE

FETSUND STASJONSBY

SELGER OG HJEMMELSHAVER

Fetsund Stasjon AS, org.nr. 919 513 780
Storgata 7, 2000 Lillestrøm

OVERTAGELSE OG INNNFLYTTING

Forventet ferdigstillelse er 1. kvartal 2021, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende, og utløser ikke dagmulk.

Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen skal selger fastsette en overtagelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtagelsesperioden begynner og slutter. Senest 10 uker før ferdigstillelse av eiendommen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtagelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtagelsesperioden.

Kjøper kan kansellere inngått kjøpekontrakt dersom ikke byggarbeidene er igangsatt per 15.02.2020.

Hver kjøper vil ved overtagelse få tildelt en elektronisk håndbok som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som er benyttet i boligen, og i tillegg adresselister med oversikt over kontaktpersoner/firma som er ansvarlig for de forskjellige arbeider/produkter.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge innen overtagelse av boligene. I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar. Det er selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligene. Kjøper er gjort oppmerksom på at slik ferdigattest ofte foreligger lang tid etter overtagelse og avhenger av blant annet årstid for opparbeidelse av uteareal. Midlertidig brukstillatelse gir imidlertid kjøper anledning til å ta boligen i bruk. Manglende ferdigattest skal ikke være til hinder for selgers oppgjør i forbindelse med overtagelsen.

FELLESKOSTNADER

Størrelsen på felleskostnadene er ikke fastsatt, men stipulerte felleskostnader skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter. Hvor store kostnadene blir, vil blant annet avhenge av hvilke ytelser sameiet rekvirerer og utviklingen av markedsprisen for disse ytelsene. Erfaringsmessig vil felleskostnadene beløpe seg til ca. kr 35,- til kr 40,- per kvm BRA per måned. Fellesutgiftene skal dekke blant annet vannbåren oppvarming og varmtvann, felles forsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel, samt renhold, drift og vedlikehold

av fellesarealer. Første års driftsbudsjett utarbeides av selger i samråd med forretningsfører og budsjetterte felleskostnader fremlegges/vedtas i forbindelse med konstituerende sameiemøte. Kjøper vil være forpliktet til å dekke sin forholdsmessige andel av sameiets felleskostnader i henhold til eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Det presiseres at driftsutgifter for garasjeanlegg fordeles likt per parkeringsplass.

PRISER

Boligprisene fremkommer av prislisten som følger som vedlegg til denne salgsoppgaven. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisen på boliger og parkeringsplasser som ikke er solgt.

KJØPSOMKOSTNINGER OG LIKVIDITETSTILSKUDD

Dokumentavgift til staten: 2,5 % av andel tomteverdi, ca. kr 250,- per kvm BRA. Gebyr for tinglysning av skjøte, f.t. kr 525,-. Tinglysningsgebyr og attestgebyr for pantobligasjoner i forbindelse med etablering av eventuelle lån, f.t. kr 729,- per obligasjon inkl. attest. Seksjoneringsgebyr kr 5 000,-. Se prisliste for total kjøpesum inklusive kjøpsomkostninger for den enkelte bolig. Det tas forbehold om endring av satsene for offentlige gebyrer og avgifter i tiden frem til hjemmelsovergang finner sted.

I tillegg innbetales à konto kr 50,- per kvm BRA til sameiet for likviditet i oppstartsfasen. Dette er ikke en kjøpsomkostning og beløpet vil innkalles fra den enkelte kjøper av sameiets forretningsfører i forbindelse med fakturering av fellesutgifter fra og med overtagelse.

BETALINGSPLAN

Det forutsettes at 5 % av kjøpesum innbetales ved kontraktinngåelse til meglers klientkonto. Alle renter på beløp innbetalt til meglers klientkonto tilfaller i sin helhet selger under forutsetning av at selger har stilt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47. Stilles ikke slik garanti tilfaller rentene på innbetalt beløp kjøper. Det kan ikke tas pant i kjøpt bolig for delinnbetalingen.

Hovedoppgjør (rest kjøpesum, kjøpsomkostninger og tilvalg) skal innbetales til meglers klientkonto senest én uke før overtagelse av eierseksjonen. Forsinkes betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelsen og 30 dager for øvrige avtalte innbetalinger har selger rett til å heve handelen og foreta dekningsalg av boligen. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende I kjøpers innbetalte

delinnbetaling, herunder også for renter og andre omkostninger, som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

GARANTIER

Boligene selges i henhold til bustadoppføringslova, og selger plikter å stille bankgaranti på 3 % av kjøpesum i byggetiden og 5 % av kjøpesum i 5 år etter overlevering av boligen til kjøper (gjelder kun kjøpere som er forbrukere). Dette følger av bustadoppføringslova § 12, og slik garanti skal være stilt av selger senest ti dager etter at selger har løftet sine forbehold. Overføring av kjøpers delinnbetaling fra megler til selger er avhengig av at selger har stilt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47. Kostnader ved eventuelle påkrevde endringer av garantier knyttet til videresalg eller transport av kjøpekontrakt bekostes ikke av selger.

LIGNINGSVERDI OG EIENDOMSSKATT

Ligningsverdien er foreløpig ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Skatteetaten etter en beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt «primærbolig» (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller «sekundærbolig» (alle andre boliger man måtte eie). Interessenter oppfordres til å sjekke www.skatteetaten.no eller kontakte megler for nærmere informasjon om fastsettelse av ligningsverdi og eiendomsskatt. Det tas forbehold om at regelendringer kan medføre endret ligningsverdi for boligene. Det er eiendomsskatt i Fet kommune. Kontakt skattemyndighetene for nærmere informasjon om sats og bunnfradrag.

FORRETNINGSFØRSEL

OBOS Eiendomsforvaltning er av selger valgt som forretningsfører for sameiet.

FORSIKRING

Bygg og eiendom vil være forsikret av selger frem til overtagelse, deretter tegnes fullverdiforsikring gjennom eierseksjonssameiet. Kjøper må selv tegne innbo- og løsøre-forsikring.

MATRIKKELE OG ADRESSE

Gnr. 20, Bnr. 102 i Fet kommune. Seksjonsnummer for hver bolig fastsettes i forbindelse med seksjoneringen. Eiendommens adresse er per i dag Gamle Fetvei 14, 1900 Fetsund. Endelig adresse og husnummer fastsettes av kommunen på et senere tidspunkt, før overtagelse.

TOMT

Eiet tomt på ca. 5 517 kvm. Det vil bli foretatt grensejusteringer i forbindelse med utbyggingen. Det tas forbehold om mindre justeringer i tomtearealet.

REGULERINGSFORHOLD

Gjeldende reguleringsplan omfatter to delområder i Fet sentrum innenfor område H3. Aktuelle felt (Felt C) er på 4,1 daa og er avsatt til boligformål. Innenfor byggegrensene vist på plankartet kan det oppføres boligbebyggelse med maksimal møne- og gesimshøyde som angitt på plankartet. Dette gir 2 ets. + inntrukket 3. ets. på felt B og 3 ets. + inn-

trukket 4. ets. på felt C. Mot nord ligger felt B på 1,9 daa som er avsatt til blandet formål med bolig, forretning og kontor. Omkringliggende bebyggelse er en variert blanding av blokkbebyggelse og småhus. Mot vest ligger et etablert småhusområde, mot øst går jernbanen med innfartsparkering. Mot nord grenser tomten til Fet sentrum med variert blokkbebyggelse.

HEFTELSE/ERKLÆRINGER/RETTIGHETER/FORPLIKTELSER

Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. Grunnboksutskrift følger som vedlegg til denne salgsoppgave. Grunnboksutskriften omfatter eiendommene før seksjonering. De fremtidige seksjonene vil være fri for rene pengeheftelser med unntak av lov-pålagt panterett til sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser (Eierseksjonsloven § 31). Det forekommer at servitutter/erklæringer blir tinglyst som pengeheftelser uten at dette har begrensninger for råderetten. Selger kan også tinglyse bestemmelser som er nødvendige for å gjennomføre prosjektet, pålagt av offentlige myndigheter eller nødvendige bestemmelser knyttet til sameiet eller naboforhold. Det vil bli tinglyst erklæring til fordel for eiendom mellom prosjektets vestre grense og Gamle Fetvei som gir aktuelle eiendom/rettighetshaver rett til å kjøre gjennom parkeringsanlegget i Fetsund Stasjonsby til sin eiendom. Det er per i dag ikke tinglyst heftelser/erklæringer på eiendommen utover pant til selgers bank i forbindelse med erverv av eiendommen og byggelån, samt meglers pant og urådighetserklæring. Pantedokument til selgers bank og til megler (pant og urådighetserklæring) vil bli innfridd og slettet i forbindelse med kjøpers overtagelse av seksjonen.

AVTALEMESSIGE FORHOLD

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpetilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til aksjeselskaper, samt om de vil akseptere salg av flere seksjoner til samme kjøper. Merk at eierseksjonslovens § 23 ikke gir anledning til at mer enn to seksjoner eies av en og samme juridiske person. Vedtekter for sameiet vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med forretningsfører og sendes kjøperne i forbindelse med innkalling til konstituerende sameiemøte. Det forutsettes at dokumentene aksepteres som grunnlag for handelen. Eventuelle ønskede endringer kan skje i henhold til vedtektene på senere generalforsamlinger/sameiermøter.

Selger vil benytte egen standard kjøpekontrakt for alle salg i prosjektet. Det forutsettes at kjøpetilbud er lagt inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten og en eventuell aksept av kjøpetilbud fra selger gis under samme forutsetning. Standard kjøpekontrakt følger som vedlegg til denne salgsoppgaven.

Det kan være aktuelt med reseksjonering frem til siste seksjon er solgt, og kjøper/sameier kan ikke motsette seg å undertegne nødvendige begjæringer/erklæringer i denne sammenheng. Kjøper/sameier plikter å medvirke til

SALGSOPPGAVE

FETSUND STASJONSBY

slik reseksjonering så fremt dette ikke forringer verdien av kjøpers/sameiers egen seksjon.

LOVGRUNNLAG

Boligene selges i henhold til Bustadoppføringslova som regulerer kjøpers (gjelder kun forbrukere) rettigheter og plikter ved avtale om oppføring av bolig og kjøp av fast eiendom der bygningen ikke er fullført når avtalen inngås.

Ved salg til aksjeselskap eller annen profesjonell part legges Avhendingslovens bestemmelser til grunn, ikke Bustadoppføringslova. Det vil ved salg til aksjeselskap også kreves høyere forskuddsbeløp enn 5 %. Kontakt megler for nærmere informasjon.

For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) for eierseksjonssameiet og driften av dette.

EIERFORM OG ORGANISERING

Eierseksjonen vil tilhøre et sameie som også omfatter garasjeanlegg. Selger forbeholder seg retten til å organisere og fordele parkeringsplasser og sportsboder på den måten som for selger anses mest hensiktsmessig, for eksempel som en del av sameiets fellesareal med dertil tilhørende bruksretter, seksjonert som tilleggsareal til den enkelte seksjon eller som en særskilt næringsseksjon. I forbindelse med overtagelser beholder selger fordelingsrett til parkeringsplasser og sportsboder inntil alle seksjoner er overlevert.

Seksjonsnummer og eierbrøk bestemmes i forbindelse med seksjoneringen. Sameiet vil ivareta forvaltning av fellesarealer innenfor eiendommen.

Vedtekter vil bli utarbeidet av selger i samråd med forretningsfører før konstituerende sameiermøte. Dokumentene vil i sin endelige form fremlegges/vedtas i forbindelse med konstituerende sameiermøte og kan senere endres.

Som seksjonseier i et eierseksjonssameie, vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin boenhet. Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets fellesareal. De andre sameierne har, i henhold til Eierseksjonslovens § 31, panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.

AVBESTILLING

Kapittel VI i Bustadoppføringslova gir kjøper en avbestillingsrett. Dersom slik rett benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. Bestilte tilvalg og endringer kjøper måtte ha gjort skal i slike tilfeller uansett betales av kjøper. Selger kan kreve utbetaling av Kjøpers delinnbetaling til dekning av

avbestillingsgebyr eller vederlag etter dette punkt.

ADGANG TIL Utleie

Eier får full råderett over egen seksjon og kan fritt leie den ut til boligformål.

AREALANGIVELSER

Arealene oppgitt i prospektet er angitt i bruksareal (BRA) som er boligens mål innvendig, innbefattet innvendige boder, sjakter og vegger, men ikke medregnet yttervegg. I tillegg opplyses P-rom i prislisen – dette er boligens bruksareal (BRA) fratrullet innvendige boder og veggene til disse.

Arealer påført i prospektets plantegninger er i noen tilfeller avrundet til nærmeste halve kvadratmeter. Arealer oppgitt på de enkelte rom på kontraktstegning kan bli justert i forbindelse med detaljprosjektering.

Det presiseres at verken sportsbodareal i felles anlegg eller privat balkong-/terrasseareal er medregnet i bruksarealene oppgitt for den enkelte bolig i prospekt og prisliste.

ENERGIMERKING

Energi- og oppvarmingskarakter foreligger ikke per tid. Energiattester vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med utførende entreprenør etter at detaljprosjekteringen er gjennomført. Etter dette vil energiattester for den enkelte bolig kunne innhentes hos megler. Energiattesten vil for øvrig utgjøre en del av FDV-dokumentasjonen (Forvaltning, drift og vedlikehold) kjøper får ved overtagelsen.

TILVALG OG ENDRINGER

Det vil, i en tidsbegrenset periode, være anledning til å gjøre tilvalg til boligene. Mulige tilvalg vil bli presentert i en egen tilvalgsbrosjyre og omfatter blant annet ulike typer parkett, veggfarger, fliser, fronter på kjøkken- og baderomsinnredninger, vvs-utstyr og endringer i elektroinstallasjoner. Adgang til tilvalg er oppad begrenset til 15 % av kjøpesum i henhold til bustadoppføringslova § 9. Alle tilvalg avtales direkte mellom kjøper og entreprenør i separat avtale. Eventuelle tilvalgsbestillinger innbetales til meglers klientkonto, eller faktureres direkte fra entreprenør/selger.

Endringer ut over de som fremkommer i tilvalgsbrøsjyren må på fritt grunnlag vurderes av selger, entreprenør og dennes underleverandører. Det kan ikke påregnes at andre endringer kan foretas, og de kan uansett ikke utføres om de er i strid med rammetillatelse eller vil kunne medføre forsinkelse i prosjektets fremdrift. Typiske endringer som ikke tillates er endring av fasade, vindusform og plassering av vann og avløp. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting av prosjektet, må interessent/kjøper være kjent med og akseptere at frister for

tilvalg og endringer kan være utgått. Det må da tas forbehold i kjøpetilbudet dersom interessent/kjøper har ønske om tilvalg/ending som denne mener skal være mulig å få levert av selger. Konferer megler for nærmere informasjon. Alle kostnader forbundet med tilvalg skal være innbetalt før overtagelse.

EIENDOMSMEGLER

Nyeboliger AS, org.nr.: 997 812 824
Telefaks: 23 26 44 51. Pb. 1488 Vika, 0116 Oslo
v/ ansvarlig megler Vegar Skredlund
Eiendomsmegler/Prosjektleder
Mobil: 95 40 84 49. E-post: vs@sem-johnsen.no

Megler har et vederlag på kr 45.000,- eks. mva. per enhet. Dersom handel ikke kommer i stand, har megler ikke krav på provisjon. Vederlag og utlegg betales av selger. I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv., er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av involverte parter. Dersom partene ikke oppfyller krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen.

FORBEHOLD

Byggestart er avhengig av at 60 % av salgsverdien av de 41 leilighetene i første salgstrinn (Hus A og Hus B) er forhånds-solgt. Byggestart er videre avhengig av at igangsettelsestil-latelse blir gitt fra myndighetene i god tid før planlagt byggestart. Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid og eventuell justering i fremdriften for overtagelse/innflytting, hjemmelsoverføring med videre som følge av dette.

Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelsen, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til dette. Alle opplysninger i leveransebeskrivelse og salgsoppgave er gitt med forbehold om selgers rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at selger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassing av teknisk anlegg, mindre endring av boligens areal eller lignende.

Alle illustrasjoner, 3D-perspektiver, skisser, møblerte plan-
tegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den
ferdige bebyggelsen, og kan således ikke anses som endelig
leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, så som
f.eks. møbler, gardiner og gardinoppheng, lamper, blom-
sterkasser mm. og det vil derfor fremkomme elementer i pre-
sentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Generelle
beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell
vil ikke passe for alle boliger. Innvendige 3D-perspektiver er
tatt fra arkitekttegninger av ulike boliger og gjenspeiler ikke

en aktuell leilighet. Interessenter oppfordres derfor særskilt til å vurdere dette (solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse mv.) før innlevering av kjøpetilbud. Det presiseres særskilt at ingen illustrasjoner viser innglassede balkonger/terrasser. Se leveransebeskrivelse og prisliste.

Utomhusplanen i prospektet er av en slik karakter at den ikke kan anses som et kart, men en illustrasjonsskisse fra landskapsarkitekt. Utomhusplanen er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse, men er ikke endelig fastsatt og kan endres i forbindelse med detaljprosjekteringen. Selger står fritt til å endre boligbetegnelse i prosjekteringsprosessen og det tas forbehold om eventuell endring av antall boliger i prosjektet.

Selger forbeholder seg retten til å akseptere eller forkaste et hvert kjøpetilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til aksjeselskaper samt om de vil akseptere salg av flere boliger til samme kjøper. Kjøpetilbud forutsettes inngitt på selgers standard kjøpekontrakt og budskjema/midlertidig kjøpekontrakt som vil bli benyttet ved salg. Selgers standard kjøpekontrakt forutsettes gjennomgått før kjøpetilbud inngis. Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kjøpekontrakten som følge av offentlige krav m.m.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessant mot formodning ikke ønsker tinglysning av skjøte, må det tas forbehold om dette i budskjema/midlertidig kjøpekontrakt. Ved eventuell endring i eierskap eller navnendring fra kjøpers side etter bud/aksept vil det påløpe administrasjonsgebyr på kr 30 000,- inkl. mva. som innbetales til meglers driftskonto. Eventuell endring krever selgers forutgående samtykke. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slikt samtykke. Ervervet vil etter eventuelt samtykke kunne tinglyses direkte til tredjemann, men selger vil i forhold til oppgjør og kontraktsvilkår for øvrig kun forholde seg til førstegangskjøper. Oppgjør etter salg vil skje gjennom megler eller meglers underleverandør.

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere. Det tas forbehold om trykkfeil i prospekt, leveransebeskrivelse og salgsoppgave.

Følgende dokumenter utgjør en del av denne salgsoppgaven:

- Leveransebeskrivelse
- Plantegning
- Etasjeplan
- Prisliste
- Foreløpig utomhusplan
- Budskjema/Midlertidig kjøpekontrakt
- Selgers standard kjøpekontrakt
- Grunnboksutskrift
- Reguleringsplan- og bestemmelser

Oslo 19.11.2019



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Hvorfor kjøpe helt ny bolig?

Følelsen av å flytte inn i sin egen, splitter nye bolig er rett og slett fantastisk. Ingen skavanker, skjeve gulv eller stygge spikerhull i veggene til å forstyrre idyllen - bare nye, velduftende materialer.

LAVE KJØPSOMKOSTNINGER

Når du kjøper en brukt selveierbolig, må du betale dokumentavgift på 2,5 % til staten som beregnes av hele kjøpesummen. Kjøper du derimot en helt ny selveierbolig, beregnes dokumentavgiften kun av tomteverdien, og ikke av hele kjøpesummen. Med andre ord får du vesentlig lavere kjøpsomkostninger ved å kjøpe ny/prosjektet selveierbolig.

LOVFESTET GARANTI

Du har en lovfestet garanti på 5 år når du kjøper ny bolig (bustadoppføringslova § 12) og dermed et mye sterkere rettsvern enn om du kjøper brukt bolig.

HØYERE TEKNISK STANDARD

Din nye bolig i Fetsund Stasjonsby gir deg også høyere teknisk standard enn en brukt bolig, for eksempel i form av bedre isolering, balansert ventilasjon, flere el-uttak, moderne brannsikringstiltak m.m.

LITE VEDLIKEHOLD

Alle boliger og bygg trenger vedlikehold, men ved kjøp av ny bolig på i Fetsund Stasjonsby vil det ikke være behov for oppussing eller ekstrainsats i mange år fremover. Dette sparer du penger og verdifull tid på.

DU FÅR DEN SOM DU VIL

Ved kjøp av bolig i Fetsund Stasjonsby, får du samtidig mulighet til å tilpasse den til din smak med tanke på innredning og materialvalg. Gjennom god planlegging får du en bolig som passer perfekt for deg.

FAST PRIS

Det er ingen stressende budrunder, men fast pris på boligene. Kjøper du derimot en brukt bolig, er det ikke bare budrunde du å forholde deg til, du kan heller aldri være helt sikker på den totale kostnaden til oppussing og teknisk oppgradering.

VENNER FOR LIVET

Du flytter inn i et nyetablert boligsameie samtidig med alle dine fremtidige naboer. Det er mye enklere å knytte bånd og stifte vennskap når alle starter på likt, kontra det å flytte inn i et etablert boligsameie hvor det meste allerede er «satt».

Kort oppsummert: Kjøp av ny bolig bidrar til høyere komfort og trivsel!

www.fetsundstasjonsby.no



SEM & JOHNSEN
PROSJEKTMEGLING

Vegar Skredlund
m: 95 40 84 49
vs@sem-johnsen.no

Christopher Lejonberg
m: 47 37 10 31
cl@sem-johnsen.no