

SOLSIDEVEIEN - FELT B
FLASKEBEKK



Innhold

06

INFORMASJON OM
EIENDOMMEN

–

08

BELIGGHEHET OG
FASILITETER

12

INFORMASJON TIL
KJØPER

–

20

PLANTEGNING



SOLSIDEVEIEN - FELT B

BRUKSAREAL

69 m² - 117 m²

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

EIEFORM

Borettslag

Kjøpesum og omkostninger

Prisantydning

4 290 000 - 6 690 000

Fra 4 290 000,- til 6 690 000,-

Omkostninger:

Tinglysningsgebyr skjøte 430,-

Tinglysningsgebyr pantedokument 602,- inkl. attestgebyr

Andelskapital 5 000,-

Oppstartskapital til borettslaget tilsvarende 3 mnd. felleskostnader.

Tilknytning og abonnement (ref. felleskostnader) kabel-TV/internett
bekostes av kjøper.

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon.

Informasjon om eiendommen

Meglerprofil

Lars Johnsen
Eiendomsmeglerfullmektig
tlf. 93 24 13 81
Lars.Johnsen@privatmegleren.no

Ansvarlig megler
Frederik Lund Vang
Eiendomsmegler MNEF
tlf. 47 46 70 00
flv@privatmegleren.no

PrivatMegleren Nesodden
Blomsterveien 23
1450 Nesoddtangen
tlf. 92 61 69 17

Sydvendt AS
Org. nr 993043923

Oppdragsnummer

171-17-9000

Betegnelse

Gnr. 2 Bnr. 269 i Nesodden kommune



PRIVATMEGLEREN
NESODDEN

SOLSIDEVEIEN
- din nye adresse

Beliggenhet

Beliggenhet

Sentralt på Nesoddens vestsida finner du prosjektet Solsideveien. Solsideveien er et meget spennende prosjekt, med sin unike beliggenhet og karakteristiske utforming. Prosjektet har en kombinasjon av gjennomgående høy standard og en meget praktisk og flott beliggenhet i et av Nesoddens mest ettertraktete boområder.

Solsideveien ligger ved Flaskebekk, som er et rolig og barne-/familievennlig boligområde som i stor grad har fått ligge uberørt fra første halvdel av 1900-tallet. Området består stort sett av villaeiendommer på store tomter med gamle trær og frodig vegetasjon. Eiendommen ligger vestvendt med gode solforhold.

På Nesodden er det et yrende badeliv sommerstid med mange flotte badestrender. Nærmeste strand finner du ca. 5 min unna. Strandpromenaden med badehus og strender er en særegen del av Oslofjordens kystkulturmiljø. Søndre Flaskebekk brygge ligger midt på Strandpromenaden og vedlikeholdes sammen med promenaden av Flaskebekk vel. Strandpromenaden er tilgjengelig for offentligheten og er et særdeles hyggelig turområde.

For sportsfiskere og båtfolket er det gode muligheter i Oslofjorden. Kort vei til kyststien, idrettsanlegg med fotballbane (gress/kunstgress), skøytebane, tennisbaner og idrettshall, samt Nesoddmarka som byr på flotte turstier, lysløype og flott turterreng sommer som vinter.

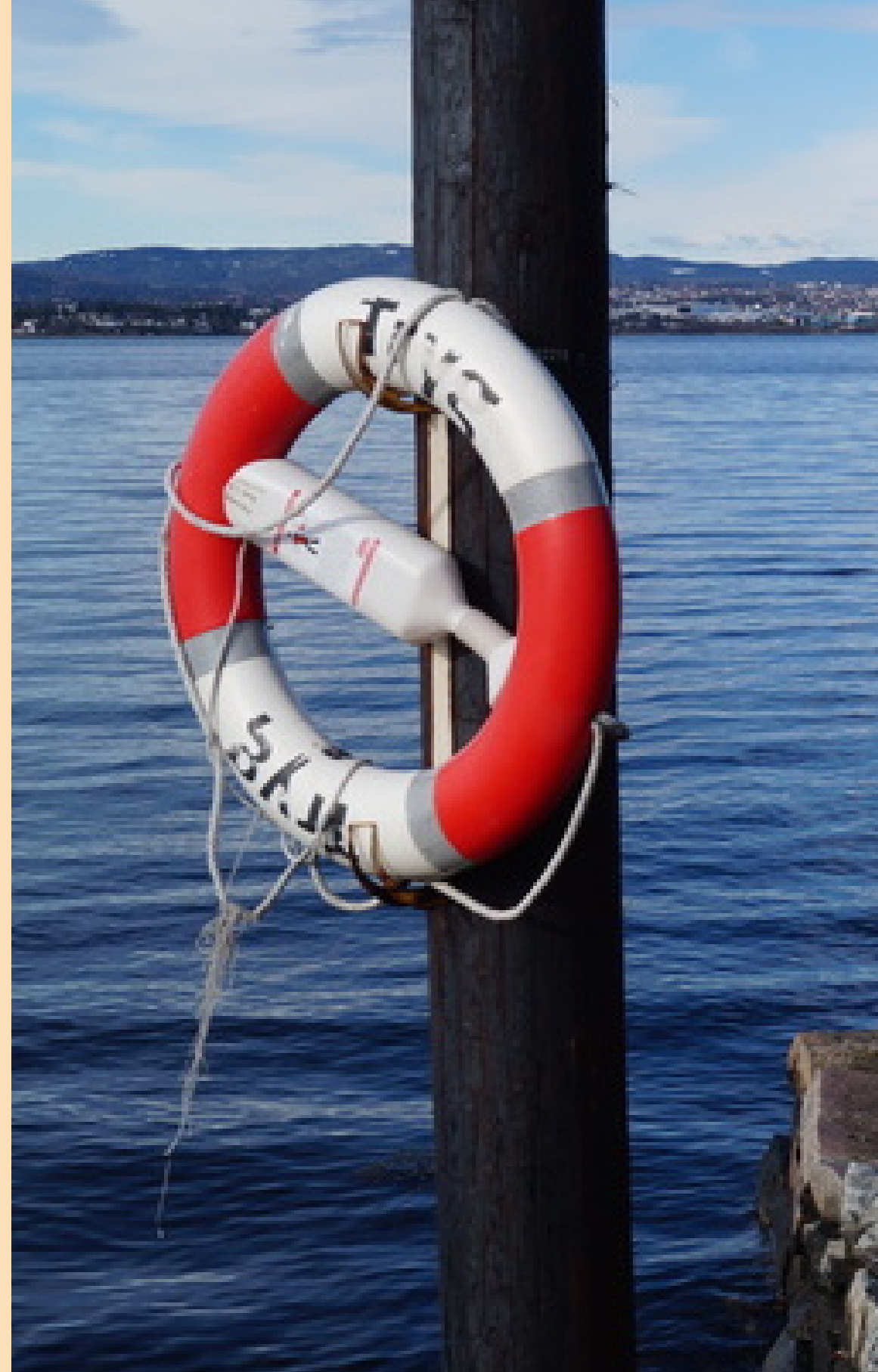




Det er ca. 5 minutters gange til Tangen sentrum med nytt kommunesenter med bibliotek, ungdomsskole, fritidsklubb, helsestasjon og kontorer for kommuneadministrasjonen.

Tangen Nærsenter kan tilby de fleste servicetilbud, så som butikker, vinmonopol, frisør, legesenter osv.

På Tangen finner man også barneskole og ungdomsskole, mens videregående skole er på Hellvik og Steinerskole på Skoklefall. Det er flere barnehager i nærmiljøet. Treningssenter på Skoklefall og Varden. Ca. 200-300 meter til bussholdeplass. Buss går til Tangen Brygge med korresponderende båt til Aker brygge eller Lysaker.





Solsideveien - Felt B

Oppdragsansvarlig

Sydvendt AS / Frederik Lund Vang / Lars Johnsen

Selger/Utbygger

Euro Eiendom AS

Betegnelse

Orgnr. 950285680 i Nesodden kommune

Arkitektens ord

Prosjektet er tegnet og utformet med tanke på å få til en tidsriktig arkitektur. Det er lagt vekt på funksjonelle løsninger som er tilpasset områdekarakteren med småhus- og rekkehusbebyggelse. Prosjektet har en «rød tråd» for å oppnå en god helhet, samtidig som det er variasjoner mellom delområdene med tanke på utforming og estetikk. Møneretning er lagt på «tvers» av bebyggelsen. Dette for og visuelt bryte opp lengden på bygningene slik at de oppleves som mindre enheter og dermed harmonerer med øvrig bebyggelse i området. Det er lagt vekt på arealeffektive planløsninger og store vindusflater for å optimalisere sol- og utsiktsforhold. Biloppstilling er i hovedsak planlagt i parkeringskjeller under terrengnivå. Dette av hensyn til brukerkomfort, men også for at beboere, samt besøkende kan få en bedre opplevelse av ute- og grøntområdene rundt.

Bygninger

Prosjektet består av 6 bygg med leiligheter over ett eller to plan. Under utarbeidelsen av dette prosjektet er det lagt vekt på tidsriktig design, optimal plassutnyttelse og høy gjennomgående standard. Bebyggelsen blir oppført med store glassflater som ivaretar sol- og utsiktsforholdene

mot Oslofjorden. Boligene blir levert nøkkelferdige og det vil være garasje og sportsbod i parkeringskjeller.

Adresse

Boligene vil få adresse Solsideveien. Nummer blir tildelt senere.

Prosjektet

Prosjektet bygges på eiet tomt. Prosjektet er delt inn i flere salgs- og byggetrinn med til sammen 30 leiligheter. Byggetrinn 1 (felt A) og 2 (felt C) er utsolgt. Dette prospektet omhandler Felt B med til sammen 14 leiligheter fordelt på 2 bygg.

Eiendommen

Felt A, B og C – Borettslaget Solsideveien blir bestående av 30 leiligheter. Borettslaget Solsideveien skal bygges på Gnr. 2, Bnr. 269 (felt A og B) og gnr 2 bnr 373 (felt C). Utbygger forbeholder seg retten til å slå disse sammen til ett gårds- og bruksnummer eller dele opp tomtene, samt retten til å fastsette tomtestørrelse i forbindelse med fradeling.

Regulering

Byggetomten er regulert til bolig, reguleringsplan “Jørgen Bernes vei”. Reguleringsbestemmelser er innhentet og kan utleveres ved henvendelse til megler.

Adkomst

Avkjøring fra Fylkesvei 157 rundt 50 meter syd for avkjøring mot Tangen Senter. Følg Skogveien ca 200 meter, ta inn Jørgen Bernes vei på venstre side. Etter ca. 50 meter kommer Solsideveien på venstre hånd.

Økonomi

Salg og oppgjør

Privatmegleren Sydvendt Nesodden
Org. nr: 993 043 923
Sydvendt Østfold AS
David Blidsgate 21
1850 Mysen.
Org.nr.: 814 568 512

Priser og betalingsbetingelser

Se den til enhver tid gjeldende prisliste. Selger står fritt til når som helst, og uten forutgående varsel å regulere salgspris eller betingelser på usolgte boliger. Kjøper er innforstått med at tilfredsstillende finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås, og at disse opplysningene kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank.

Omkostninger

Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:
» Tinglysingsgebyr skjøte p.t kr. 430,-
» Tinglysingsgebyr pantedokument p.t. kr. 602,- inkl. attestgebyr.
» Andelskapital kr. 5.000,-
En eventuell økning i de offentlige tinglysingsomkostningene må dekkes av kjøper. Eventuelle overskytende stiftelsesgebyr overføres til sameiets driftskonto.
» Oppstartkapital til Borettslaget tilsvarende 3 mnd. felleskostnader.
» Tilknytning og abonnement (ref. felleskostnader) kabel-tv/internett bekostes av kjøper.

Forskudd

Kjøperen skal innbetale forskudd på 10 % av kjøpesummen når selger har stilt tilfredsstillende garanti i henhold til Bustadoppføringslovens §12. Frist for innbetaling blir varslet på ett senere tidspunkt. Resterende del av kjøpesummen innbetales til meglers klientkonto innen overtakelse. Eventuelle tilvalg og endringer innbetales til meglers klientkonto ved bestilling og vil stå urørt på denne konto til overtakelse. Endringer og tilvalg kan også direktefaktureres til kjøper fra entreprenørs underleverandører. Et forskudd er selgers når selger har oppfylt vilkårene om å stille garantier etter Buofl §12 og §47 eller når kjøper har fått tinglyst bruksrett til eiendommen. Det godskrives ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. Eiendomsmeulingsforskriften §3-10 (3). Om selger stiller §47 garanti vil forskudd/deloppgjør som kjøper innbetaler til meglers klientkonto, utbetales til selger/byggelånsbank og godskriving av renter til kjøper opphører.

Heftelser

Andelene overdras fri for pengeheftelser, med unntak av andelens fellesgjeld. Borettslaget har imidlertid legalpant i hver enkelt andel som sikkerhet for eventuelle fordringer mellom andelseier og borettslaget, ref. Brl §5-20.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderes i felleskostnader. Det vil bli installert vannmåler, og det er opp til borettslaget om det vil etterberegne faktisk bruk pr. andel.

Servitutter/erklæringer

Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, eller i forbindelse med selgers sammenslåing/deling av tomtene. For eksempel kan Felt C få tinglyst veirett over eiendommen eller andre rettigheter. Felt E skal ha en tinglyst vei- og vannrett, da adkomst og vannledning skal gå over borettslagets tomt.

Borettslag/forretningsfører

På vegne av borettslaget er det inngått avtale med Boligbyggelaget Usbl om forretningsførsel. Kjøperne vil bli innkalt til konstituerende generalforsamling. Her vil borettslagets styre bli valgt. I tillegg vil det bli en gjennomgang av borettslagets budsjett og vedtekter. Eventuelle gebyr og registrering i Brønnøysund faktureres borettslaget ved overtakelse, eventuelt via startkapital. Utkast til driftsbudsjett for første driftsår er utarbeidet. Driftskostnadene er basert på stipulert beløp og i henhold til utarbeidet driftsbudsjett.

Felleskostnader

Felleskostnadene fordeles på hver leilighet basert på en fast del, og en arealbasert del etter bruksareal BRA pr. leilighet. Se prisliste for fordeling. Det tas forbehold om endringer i budsjettpostene og fellesutgiftene. Mnd. felleskostnader for garasje plass tillegges kr 150,- pr. mnd. pr. plass. Felleskostnadene er stipulert og er kun basert på erfaringstall. Felleskostnadene antas å dekke bl.a. følgende:

- » Kabel-tv og internett.
- » Vedlikehold/drift av bygninger.
- » Service og drift av parkeringsanlegg.
- » Bygningsforsikring.
- » Strøm til fellesarealer.
- » Forretningsførsel og revisjon.

» Vedlikehold av interne veier og fellesarealer
Selger forplikter seg til å betale løpende fastsatte felleskostnader, stiftelsesomkostninger og startkapital på usolgte enheter.

For leilighetene i 6-mannsboligen (B1 - B6) vil det tilkomme et tillegg for GSM-abonement og serviceavtale via TKS for løfteplattform/heis. Dette er stipulert til ca. 125,- per mnd.

Leverandøravtaler

Selger har på vegne av borettslaget anledning til å inngå bindende avtale vedrørende serviceavtaler som er nødvendig for drift av bygget og annet.

Øvrige kjøpsforhold

Ferdigstillelse

Boligene er planlagt ferdigstilt ca 15 måneder etter igangsettelsestillatelse for bygningsmessige arbeider for felt B er utstedt. Utenomhusarbeider som er nødvendig for ferdigattest skal være ferdigstilt til samme tidspunkt. Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge senest ved overtakelse.

Selger/utbygger kan utsette byggestart med inntil 8 uker uten at dette får andre konsekvenser enn at ovenstående frister forskyves tilsvarende. Endelig fastsettelse av nøyaktig overtagelsestidspunkt vil ikke være avklart før utsendelse av innkalling til overtagelsesforretning som sendes ut senest 8 uker før forretningen skal avholdes. Overtagelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, samt overtagelsesprotokoll signert av begge parter som bekrefter at overtagelse har funnet sted. En forutsetning for at overtagelse skal kunne finne sted er at fullt oppgjør inklusive omkostninger er bekreftet mottatt på meglers klientkonto. Det gjøres oppmerksom på at oppgjørs- og

overtagelsesforretning vil kunne skje selv om det fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstillelse av de øvrige leiligheter/fellesarealer/tekniske installasjoner.

Boligen skal leveres i byggrensjort stand og ferdigstilte fellesarealer i ryddet stand. Selger/utbygger har rett til å eie alle andelene i borettslaget etter borettslagslovens § 2-12. Dette er ikke til hinder for at boligen faktisk overtas og tas i bruk av kjøper. Før boretten formelt overføres til kjøper, skal avtalen om bruksrett til boligen registreres i grunnboken. Dette er en del av borettslagslovens system. Se borettslagslovens § 2-13, annet ledd.

Selger/utbygger vil i tillegg kunne eie en eller flere boliger etter overtakelse av solgte andeler, samt leie ut boliger i eget eie. Selger/utbygger står fritt til å leie ut/selge resterende garasje plasser.

Fellesarealer/parkering

Det medfølger 1 stk. parkeringsplass pr. andel i lukket garasjeanlegg under husene. Det vil være mulighet til å kjøpe ekstra garasje plass. NB! Begrenset antall plasser. Det etableres egne garasjeanlegg under alle felt. Alle leilighetene får en sportsbod på ca. 5 kvm. Sportsbodene blir plassert i tilknytning til garasjeanlegget. Det er avsatt plass til HC-parkering. Styret tildeler bruksretten til de etablerte HC-plassene iht. vedtektene.

Selger forbeholder seg retten til å fordele parkeringsplasser og boder ved ferdigstillelse og overtakelse. Selger vil organisere parkeringsplasser/garasjeanlegg slik selger finner det hensiktsmessig, herunder lage bestemmelser blant annet om bruken. Selger forbeholder seg retten til å eie en eller flere parkeringsplasser i garasjeanlegget. Overtakelse av felles- og uteareal skal gjennomføres av selger og borettslagets styre,

og overtakelse av leilighetene kan skje uavhengig av dette. Avhengig av årstiden vil ferdigstillelse av utomhusarealene kunne bli utført etter overtakelse av boligene. Overtakelse kan ikke nektes av kjøper selv om utomhusarealer og deler av fellesarealene ikke er ferdigstilt.

Selgers forbehold for gjennomføring av prosjektet

Disse forbeholdene gjelder for gjennomføring av kontrakten.

» Det tas forbehold om at det innen 30.11.2017 er solgt tilstrekkelig antall boliger. Utbygger definerer hva som er tilstrekkelig.

» Det tas forbehold om at finansiering for prosjektet foreligger innen 30.11.2017.

» Selger tar forbehold om at offentlige godkjenninger foreligger innen 30.11.2017

» Det tas forbehold om at igangsettingstillatelse er gitt innen 30.11.2017, og at den er i henhold til rammegodkjenning.

» Dersom selger ønsker å gjøre ett eller flere av forbeholdene gjeldende, har kjøper rett til å få innbetalt beløp samt opptjente renter på klientkonto tilbakebetalt.

Øvrige forbehold

» Selger forbeholder seg retten til å endre antall andeler i prosjektet, samt endre antall andeler utfra det som til enhver tid er hensiktsmessig utfra salgsgrad og byggetrinn. Det tas forbehold om endring av oppgitte andelsnummer, adresse og tomtestørrelse for borettslaget.

» Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører borettslaget (spesielt ved deling av flere borettslag), naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

Generelle forutsetninger

Kjøpsbetingelser

Kjøpsbetingelsene utgjør leveransebeskrivelse og skriftlige opplysninger i prospekt/brosjyremateriell, de samlede avtalevilkårene for kjøp av den aktuelle leiligheten. Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, fotos, annonser, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Disse vil også inneholde detaljer – eksempelvis beplantning, innredning, møbler, hvitevarer som ikke vil inngå i den ferdige leveransen. Disse er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. Tegningene i prospektet er nedfotografert, og må ikke benyttes som grunnlag for beregninger og bestillinger ettersom avvik kan forekomme. Innvendige rørføringer, sjakter, nedføringer, innkassinger, elektroinstallasjoner og dragere fremkommer ikke på plantegninger og illustrasjoner, men vil forekomme i den enkelte leilighet og gir ikke grunnlag for prisavslagskrav. Endelig utforming av tekniske installasjoner må avvente til detaljprosjekteringen og det kan derfor forekomme endringer. Installasjoner på kjøkken og bad kan få endret plassering som følge av tilpasning mot sjakter.

Kontraktsvilkår og garantier

Avtaleforholdet er underlagt bestemmelsene i lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (Bustadoppføringslova - Buofl.). Selger stiller garantier både for innbetalte beløp og for gjennomføring av kontrakten iht. Buofl. §12 og §47.

Eierforhold

Kjøper vil få enerett til bruk av sin leilighet med eventuell eksklusiv bruksrett til fellesareal. Kjøper blir ved gjennomføring av avtalen andelseier i borettslaget.

Byggebeskrivelse og kvaliteter

Husene oppføres som boligbebyggelse over 2 etasjer + loftsetasje. I tillegg blir det garasjekjeller under bakken. Sportsboder leveres med nettingvegger og ligger i tilknytning til garasjekjeller. Adkomst til leilighetene via trappegang eller bakkeplan. Det vil bli løfteplattform/heis i seksmannsboligen. Boligene oppføres på fjell/steinfylling med betong og stål i fundamenter. Plasstøpte betongvegger i garasjekjeller med nødvendige pilarer. Hulldেকেelementer mellom garasjekjeller og 1. etasje. Lecaplank i etasjeskiller mellom 1. etasje og 2. etasje. Trebjelkelag i «internt etasjeskiller» mellom 2 etasje og loftsetasje. Stål i bærende konstruksjoner. Utvendige støttemurer i plasstøpt betong med «trestruktur». Felles trapper leveres som betongtrapper fra kjeller opp til 1. etasje/ bakkeplan. Det leveres leca-piper, ett pipeløp per leilighet. Utvendig fasader leveres pusset med STO-puss eller lignende, hvit farge. Treverk fasader og terrasser leveres med Royal impregneret treverk. Takstein av typen Benders Carisma eller lignende. Aluminiumsbelagte vinduer utvendig. Utvendig blikk/beslag i fargekode RAL 7012 (grå). Glass i rekkverk på takterrasse/loftsetasje. Generell innvendig takhøyde er ca. 2,4 m. Det kan være behov for innkassing og taksenkning i enkelte områder. Dette vil i tilfellet først komme på plass i detaljprosjekteringen. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Innvendige dører som fyllingsdører fra Swedoor. Fabrikk malt hvitt listeverk og utførelser med synlige spikerhull. Gulvlister som eikelist. 3-stavs eikeparkett. Fliser

på vegg og gulv på bad og gulv i entre, med varmekabler. Våtromsbelegg på gulv i vaskerom/ bod. Gips i tak og innvendige vegger. Vegger leveres også med glatt strie/glassfiberduk. Downlights i tak. Peisovn/vedovn i stue, Kjøkken fra Marbodal med integrerte hvitevarer. Innvendig trapp med eiketrinn.

Tilvalgs-/endringsmuligheter

Det er viktig å være oppmerksom på at det å kjøpe en leilighet i et boligprosjekt ikke er det samme som å kjøpe enebolig. Bygging i store prosjekter fordrer standardiserte løsninger og selv små endringer kan derfor skape store kostnader. Det vil kunne tilbys mulighet for bestilling av alternativer til bl.a. kjøkken, hvitevarer, bad, garderobe, elektro og gulv. Selger kommer da til å gi skriftlig tilbud som klargjør de kostnadmessige og eventuelle tidsmessige konsekvensene ved tilvalgene. Myndighetskrav kan begrense muligheten for endringer på planløsningen. Endringer som kan gå ut over prosjektets totale fremdrift kan ikke imøtekommes. Vi deler prosessen for spesialtilpasning av boligen inn i to kategorier «Endringer og tilvalg». Hvis man ønsker endringer i leiligheten, regnes det som en relativt omfattende prosess som kan kreve at både myndigheter, byggherre, arkitekt, andre prosjekterende og entreprenør må bearbeide og godkjenne endringene. Endringsarbeider refererer seg for eksempel til det som er innstøpt i betong, omlegging av rør, elektriske punkter, forandring av planløsning osv. Fjerning av lettvegger og å snu slagretning på dører er altså å betrakte som en endring. Selger tar seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. Utarbeidelsen av dette vil, avhengig av forespørselens størrelse og antall involverte parter/underleverandører, i snitt komme på ca. kr 5.000,-. Det vil tilkomme et

oppstartsadministrasjonsgebyr på kr. 3000,- for tilvalg (gjelder også for standardiserte tilvalg) og endringsprosessen. Dette er uavhengig av omfanget av tilvalg og endringer, jfr. Buofl. §44. Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som vil endre kontraktssummen med mer enn 15 % jfr. Buofl. §9.

Liste over tilvalgsmuligheter:

- kjøkken
- fliser
- gulvbelegg
- ekstra bad (loft)
- listverk
- innedører
- baderominnredning
- parkett på gulv

Energimerking

Det er selger/utbyggers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med en energiklassifisering på en skala fra A-G. Krav i henhold til Teknisk forskrift 2010 er energimerke C.

Avbestilling

Dersom forbrukeren avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse betaler forbrukeren avbestillingsgebyr, jf. Buofl. §54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 5 % av total kontraktssum inkludert merverdiavgift. Dersom forbrukeren avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med Buofl. §52 og §53. Det vil si kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

Forsinket betaling

Ved forsinket betaling skal kjøperen betale forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember

1976 nr. 100 om forsinket betaling (forsinkelsesrenteloven). Selgeren kan nekte kjøperen å overta inntil betaling skjer. Denne bestemmelsen gir ikke kjøperen rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Arealangivelse

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsføringsmateriale er oppgitt i bruksareal (BRA). BRA angir leilighetens areal innenfor omsluttende vegger, inklusiv areal for ev. innvendig bod, uten fradrag for sjakter. I tillegg til bruksarealet kommer sportsbod i garasjekjeller, parkeringsplass i garasjekjeller og balkong/takterrasse. De oppgitte arealene i markedsføringsmaterialet er ikke å betrakte som eksakte areal. Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal.

Kjøpers undersøkelsesplikt

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til megler. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Endringer i gebyr/omkostninger

Ved økning av skatter, avgifter og gebyrer, herunder blant annet mva., tinglysingsgebyrer og dokumentavgift, i tiden mellom avtaleinngåelse og overtagelse vil vederlaget øke tilsvarende.

Meglers vederlag

Vederlag i forbindelse med salg av denne eiendommen betales av selger.

Ligningsverdi

Eiendommens ligningsverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første ligningsoppgjør. Se nærmere informasjon på www.skatteetaten.no

Adgang til utleie

Leilighetene har ingen utleieenhet, men deler eller hele boligen kan leies ut i henhold til reglene om bruksoverlating i borettslagslovens kapittel 5.

Forsinkelse og dagmulkt

Ved forsinkelse av leveranse i forhold til endelig oppgitt ferdigstillelsesdato har kjøper rett på dagmulkt etter de regler som fremgår av Buofl. §18. jfr. også §§10 og 11.

Finansiering

Hvis du ønsker rask avklaring på ditt leilighetskjøp, ta direkte kontakt med vår gode samarbeidspartner og motta et godt finansieringstilbud

Nordea

Sissel Erichsen
E-post: sissel.erichsen@nordea.no
tlf: +47 480 63 980

Borettslag

En andel i et borettslag representerer en indirekte eiendomsrett til boligen. Andelseier er deleier i et selskap som gir en bruksrett til sin boenhet. Rettigheter og plikter reguleres i borettslagsloven som er fra 2003.

I borettslag skjer finansieringen delvis ved

egenbetaling og delvis med fellesgjeld ettersom borettslaget har eierrådighet over alle boligene under ett. Andelseieren står imidlertid ikke direkte ansvarlig økonomisk for eventuell fellesgjeld, og betjener sin del ved å ta en andel av fellesutgiftene. Borettslaget vil på generelt grunnlag ha panterett for betaling av felleskostnader, og det finnes ulike sikringsordninger som dekker tap ved mislighold av felleskostnader. Det er mulig å vedta ordning om individuell nedbetaling av fellesgjeld i et borettslag. Det må på bakgrunn av vedtekter og bindende vedtak på generalforsamling være en godt organisert drift av borettslaget. Styret som velges til dette må samarbeide med valgte forretningsfører og revisor, og arbeide for gode løsninger for felleskapet og et godt bomiljø. Det bør allerede ved overtakelse settes av penger til fremtidig vedlikehold som man vet vil komme med tiden.

Informasjon om fellesgjeld/in-ordning

Kjøper kan selv bestemme størrelsen på hvor stor andel fellesgjeld man ønsker å ha ved å foreta en ekstra innbetaling av egenkapital i tillegg til innskuddet. Innbetalingen kan gjøres ved terminforfall på felleslånet 30.03 eller 30.09. Kjøper må dekke sin andel av rentekostnadene fra felleslånet utbetales frem til innbetalingen. Dette får umiddelbar virkning på de månedlige felleskostnader som kun vil bestå av driftskostnader dersom man velger å innbetale sin del av fellesgjelden som et engangsbeløp. Se prislisen for mer informasjon. Etter overtakelse kan nedbetaling av andel fellesgjeld gjøres 2 ganger i året med minimum kr. 100.000,- pr innbetaling. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. Det presiseres at en nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres. Ved innbetaling trer andelseieren

inn i den sikkerheten banken har for lånet og får sidestilt prioritet for det innbetalte beløp. Borettslaget vil på et generelt grunnlag ha panterett i andelen for betaling av felleskostnader, jf. Brl §5-20. Det vil også være et vilkår for ordningen at felleskostnadene skal være sikret etter borettslagslovens § 5-26. For arbeid i forbindelse med gjennomføring av en IN-ordning, og oppfølging overfor kredittinstitusjoner betales det av borettslaget kr. 17.500,- i etablering pr lån, og kr. 5.000 i årlig oppfølging. Kostnad for eier pr. nedbetaling er for tiden kr 2.300,- Alle priser eks mva. Prisene reguleres årlig av forretningsfører. Det forutsettes at borettslagets låneinstitusjon og forretningsfører godkjenner ordningen.

Skattefradrag for kapitalkostnader: Renteutgiftene på en del fellesgjeld er fradragsberettiget med 27 % etter gjeldene regler. Retten til fradrag betinger at andelseieren har skattbar inntekt. Det tas forbehold om endringer i fradragsreglene.

Selger/utbygger

Euro Eiendom AS ble etablert i 1997 og driver innen eiendomsutvikling. Vårt hovedfokus er nybygg og levering av nøkkelferdige boliger. Totalt har vi inntil nå levert over 50 boligheter, hvor hovedtyngden har ligget på eneboliger, men også en del flerbruksboliger og leiligheter. Vårt mål er å utvikle eiendommer på en god måte. Vi etterstreber å fremheve og ivareta den enkelte eiendoms kvaliteter ved å velge bolig og boligtype som tilpasses den aktuelle beliggenheten. På den måten sikrer vi en helhetlig optimalisering av ferdig produkt. Det settes høye krav til leverandører for å sikre en gjennomgående høy kvalitet. Med kvalitet i alle ledd vet vi også at sluttproduktet blir som ønsket, som igjen skaper fornøyde kunder. Solsideveien er vårt hittil største prosjekt og er

svært godt gjennomarbeidet. Vi mener å ha tidsriktig optimalisert utformingen ut i fra det rammeverket som ligger til grunn. Samtidig er det fokus på å ivareta områdets kvaliteter, med eksempelvis parkering under bakken og store grøntområder internt i prosjektet. Dette vil skape et pent og trivelig bomiljø kombinert med høy gjennomgående standard. Solsideveien er et helt unikt prosjekt på Nesoddtangen – vi ser virkelig frem mot å utvikle dette området og gleder oss til og overlevere flotte nye leiligheter akkurat her. www.solsideveien.no

Totalentreprenør

Skorve Entreprenør AS ble etablert i 2005, men vi har allerede rukket å sette spor etter oss med flere store og prestisjetunge oppdrag. Vi er i dag 45 ansatte i staben, de fleste med svennebrev. Av de 45, er det 3 lærlinger Mange har dessuten lang erfaring i faget fra andre, store entreprenørbedrifter, både som håndverkere og innen prosjektstyring. Våre kunder vet hvem vi er og hva vi står for, en tillit som har gitt oss mange oppdrag siden oppstarten. Og nettopp å bygge relasjoner til våre kunder og dyrke nærheten til markedet, er sentralt i vår bedriftsfilosofi. Våre kunder vet de kan stole på oss, og at de får riktig kvalitet levert til rett tid. www.skorve.no

Illustrasjoner/plantegninger

Plantegninger er kun ment som illustrasjon og er ikke målbare. Der hvor det er avvik på illustrasjoner og plantegninger, er det plantegninger som er retningsgivende. Det leveres Leca-piper fremfor stålpiper. Pipens plassering og derav plassering av peisovn/vedovn er endret på plantegning i forhold til illustrasjoner. Det vil bli ett trinn opp fra gulv i loftsetasje til dør ut til takterasse.

Øvrige kjøpsforhold

Solgt ihht bustadoppføringsloven

Boligene selges i henhold til Bustadoppføringslova som regulerer kjøpers (forbrukers) 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 legges Avhendingslovens bestemmelser til grunn. For øvrig gjelder borettslagsloven for borettslaget og driften av dette.

Budgiving

Boligene selges til fastpris. Alle bud/kjøpetilbud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på Privatmeglerens hjemmeside for prosjektet, se på den enkelte bolig. Nærmere info om budgiving finner du på egen side sammen med kjøpetilbud/budskjema.

Som budgiver hos Privatmegleren kan du kreve budjournal fremlagt så snart handel er gjennomført. Innhold i budjournal er lovregulert, og innebærer at budgivere må akseptere at opplysninger om budet kan bli fremlagt for selger, kjøper og øvrige budgivere. Budgiver som ikke blir kjøper, kan kreve kopi av anonymisert budjournal.

Vedlegg til salgsoppgave

- Prisliste
- Oversikt fellesgjeld
- Situasjonsplan
- Leveransebeskrivelse
- Grunnkart og reguleringsplan med kartutsnitt
- Forslag til vedtekter og budsjett
- Kjøpetilbud





Leiligheter på bakkeplan

Inneholder:

1.etasje:

Entré, bod/vaskerom, gang, bad, 1-2 soverom og stue/kjøkken med utgang til terrasse.

Flislagt entré med gulvvarme. Åpen stue/kjøkkenløsning på ca 29 kvm med peisovn/vedovn. Store vindusflater mot vest som ivaretar de gode lys- og utsiktsforholdene. Utgang fra stuen til solrik terrasse. Kjøkken fra Marbodal med hvite fronter, takhøye overskap og godt med benkplass. Integrerte hvitevarer med keramisk platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kjøl/frys fra Whirlpool medfølger. Flislagt bad med varmekabler og mosaikdetaljer i dusjhjørnet/dusjsone. Badet leveres for øvrig med hvit høyglans Foss baderomsinnredning og vegghengt wc. Separat bod/vaskerom.

Andre fasiliteter ved leilighetene kan nevnes:

- 3-stavs eikeparkett
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- Swedoor fyllingsdører
- Skyvedørgarderober og garderober fra Elfa
- Downlights på stue, kjøkken og bad
- Royal impregnert terrassedekke
- Leiligheter med 1 soverom har "walk-in"
- Porttelefon uten kamera
- Sportsbod og parkering i garasjekjeller

Leilighetene i 6-mannsboligen (B1-B6) vil få løfteplattform/heis. Det vil bli klargjort for ettermontering av løfteplattform/heis i 8-mannsboligen (B7-B14) dersom borettslaget skulle ønske å ettermontere dette.

Se leveransebeskrivelse for ytterligere informasjon.

Det blir gitt noen muligheter for å påvirke utformingen innvendig for å sikre kjøpernes personlige preg. Utvendige fasader leveres i høy kvalitet med lettstelte overflater som STO- pussede fasader (eller tilsvarende) i hvit farge med Royal impregnert treverk og aluminiums belagte vinduer.

Plantegninger er kun ment som illustrasjon og er ikke målbare. Der hvor det er avvik på illustrasjoner og plantegninger, er det plantegninger som er retningsgivende.

Illustrasjon 1. etasje





Leilighet B1



Leilighet B2

24



Leilighet B3



Leilighet B7

26



Leilighet B8



Leilighet B9

28



Leilighet B10







Leiligheter over to plan

Inneholder:

2. etasje: Entré, bod/vaskerom, gang, bad, 1 soverom med bod/"walk in-closet" under trapp og stue/kjøkken.
Loftsetasje: 2 soverom og loftstue med utgang til flott takterrasse på ca 12 kvm. Mulighet for ekstra bad og kott i loftsetasje som tilvalg.
Flislagt entré med gulvvarme. Åpen stue/kjøkkenløsning på ca 30 kvm med peisovn/vedovn. Store vindusflater mot vest gir mye lys og fin utsikt. Kjøkken fra Marbodal med hvite fronter, takhøye overskap og godt med benkplass. Integrerte hvitevarer med keramisk platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kjøl/frys fra Whirlpool medfølger. Soverom på ca 10,5 kvm med walk-in closet på ca 2 kvm. Flislagt bad med varmekabler og mosaikdetaljer i dusjhjørne/dusjsone. Badet leveres for øvrig med hvit høyglans Foss baderomsinnredning og vegghengt wc. Separat bod/vaskerom. Trapp opp fra gang til loftsetasje med 2 romslige soverom og flott loftstue med utgang til usjenert og solrik takterrasse.

Andre fasiliteter ved leilighetene kan nevnes:

- 3-stavs eikeparkett
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- Swedoor fyllingsdører
- Skyvedørsgarderober og garderobeskap fra Elfa
- Innvendig Trapp fra Stryntrappa, Type «Fiol» med eiketrukk
- Downlights på stue, kjøkken og bad
- Royal impregnert terrassedekke
- Glass i rekkverk på terrasser
- Porttelefon uten kamera
- Sportsbod og parkering i garasjekjeller

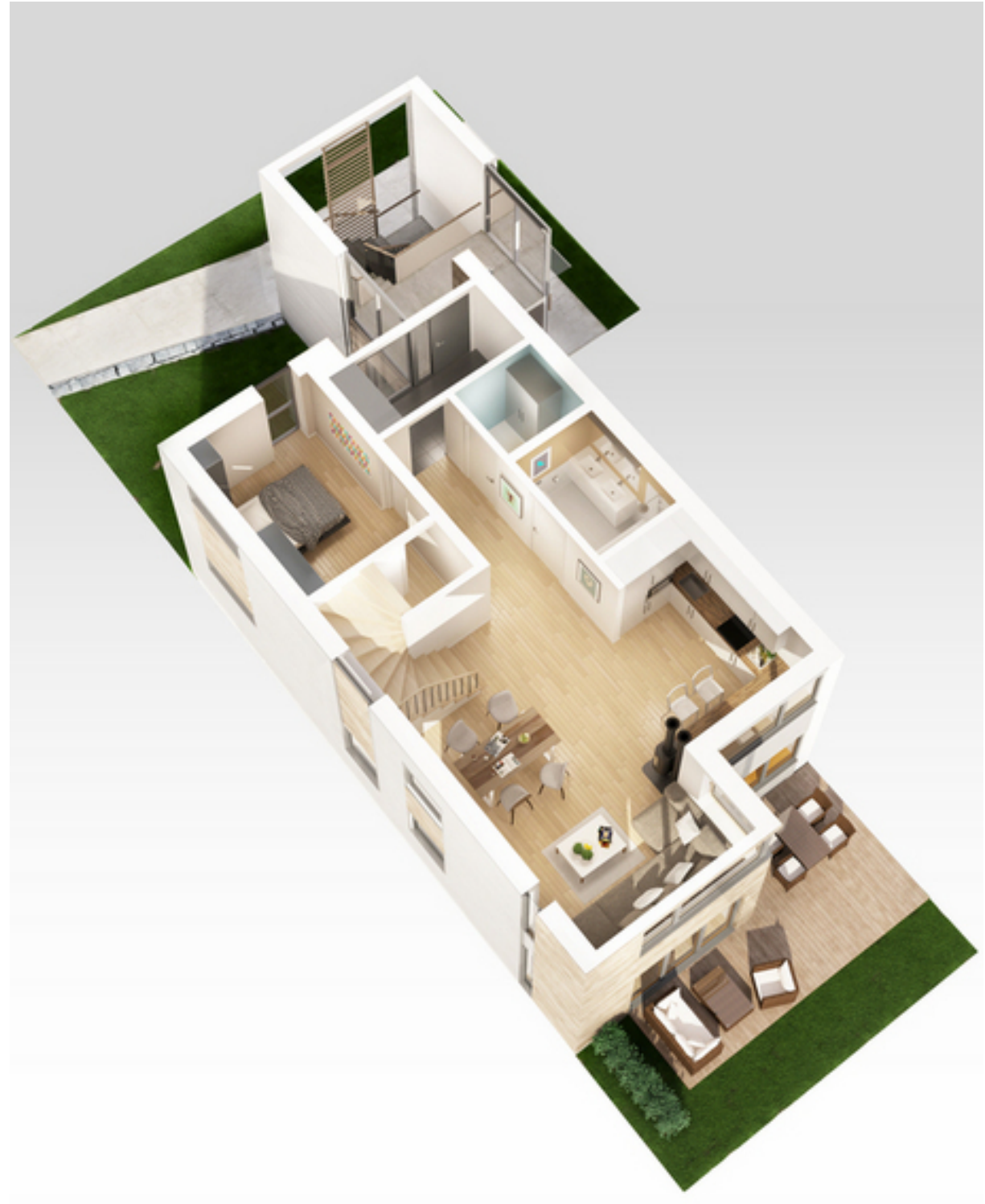
Leilighetene i 6-mannsboligen (B1-B6) vil få løfteplattform/heis. Det vil bli klargjort for ettermontering av løfteplattform/heis i 8-mannsboligen (B7-B14) dersom borettslaget skulle ønske å ettermontere dette.

Se leveransebeskrivelse for ytterligere informasjon.

Det blir gitt noen muligheter for å påvirke utformingen innvendig for å sikre kjøpernes personlige preg. Utvendige fasader leveres i høy kvalitet med lettstelte overflater som STO- pussede fasader (eller tilsvarende) i hvit farge med Royal impregnert treverk og aluminiums belagte vinduer.

Plantegninger er kun ment som illustrasjon og er ikke målbare. Der hvor det er avvik på illustrasjoner og plantegninger, er det plantegninger som er retningsgivende.

Illustrasjon 2. etasje



Illustrasjon loftsetasje

Standard loftsetasje.



Illustrasjon loftsetasje

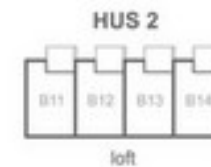
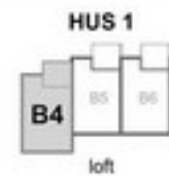
Mulighet for ekstra bad og kott i loftsetasje
som tilvalg.



Leilighet B4

36





*Bruksareal for boenheter (BRA) er målt etter målereglene som oppgitt i Norsk standard, NS 3940:2012. Det innebærer at areal (inklusive innervegger) som ligger innenfor innside yttervegger og innside skillevegg mot naboenheter. På loftetarealer er areal med 1,9 meter takhøyde samt areal 0,5 meter innenfor denne takhøyden tatt med i BRA utregningen. Det tas forbehold om justering av areal som kan følge av detaljprosjektering og utførelse av bygningene.

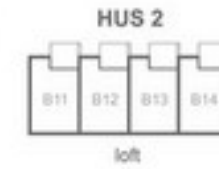
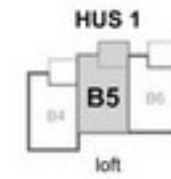
P-ROM for leilighet B4 (2.etg+loft) = 112,9 m²*
BRA for leilighet B4 (2.etg+loft) = 117,1 m²*

Tegning: Loft - LEILIGHET B4	Prosjekt: FELT B	Tegningsnr.: A71-105	Tegner/kontroll: uo/psw	Målest. (A4): 1:100		Arkitekt (ark/pro): Adaptiv Arkitektur AS org. 995 454 432 post@adaptivark.no www.adaptivark.no
Tilskottshaver: Euro Eiendom AS	Adresse: Solsideveien	Gnr./bvn.: 2/269	Tegnings/dato revisjon: 14-02-2017			

Leilighet B5

38





*Bruksareal for leiligheten (BRA) er målt etter måleregler som oppgitt i Norsk standard, NS 3940:2012. Det innebærer at areal (inklusive innervegger) som ligger innenfor innside yttervegg og innside skillevegg mot naboet er med. På loftet er areal med 1,9 meter takhøyde samt areal med 2,5 meter innfor denne takhøyden tatt med i BRA utvengningen. Det tas forbehold om justering av areal som kan følge av detaljprosjektering og utførelse av bygningene.

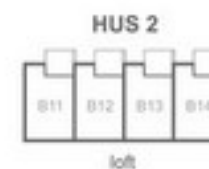
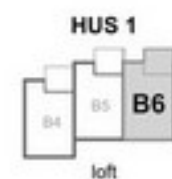
P-ROM for leilighet B5 (2.etg+loft) = 112,9 m²
BRA for leilighet B5 (2.etg+loft) = 117,0 m²

Tegning: Loft - LEILIGHET B5	Prosjekt: FELT B	Tegningsnr.: A71-107	Tegner/kontroll: uo/psw	Målest. (A4): 1:100	 Arkitekt (selskap): Adaptiv Arkitektur AS org. 995 454 432 post@adaptivark.no www.adaptivark.no
Tilakshever: Euro Eiendom AS	Adresse: Solsideveien	Gr./for.: 2/269	Tegningsdato revisjon: 14-02-2017		

Leilighet B6

40





*Bruksareal for leiligheten (BRA) er målt etter måleregler som oppgitt i Norsk standard, NS 3940:2012. Det innebærer at areal (inkludert innervegger) som ligger innenfor innside yttervegger og innside skillevegg mot naboet er med. På loftet er areal med 1,9 meter takhøyde samt areal 2,5 meter innenfor denne takhøyden tatt med i BRA utvengningen. Det tas forbehold om justering av areal som kan følge av detaljprosjektering og utførelse av bygningene.

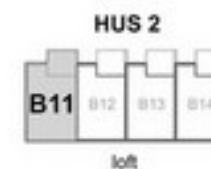
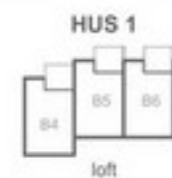
P-ROM for leilighet B6 (2.etg+loft) = 112,9 m²
BRA for leilighet B6 (2.etg+loft) = 117,1 m²

Tegning: Loft - LEILIGHET B6	Prosjekt: FELT B	Tegningsnr.: A71-109	Tegner/kontroll: uo/psw	Målest. (A4): 1:100		Arkitekt (sekk/pr): Adaptiv Arkitektur AS org. 995 454 432 post@adaptivark.no www.adaptivark.no
Tilaksnavn: Euro Eiendom AS	Adresse: Solsideveien	Gr./Ane.: 2/269	Tegningsdato revisjon: 14-02-2017			

Leilighet B11

42





*Bruksareal for boenheten (BRA) er målt etter måleenheter som oppgitt i Norsk standard, NS 3940:2012. Det inkluderer ett areal (inklusive innervegger) som ligger innenfor innvendige yttervegger og innvendige skillevegger mot naboenheter. På loftet er areal med 1,8 meter takhøyde samt areal 3,5 meter innenfor denne takhøyden tatt med i BRA utregningen. Det tas forbehold om justering av areal som kan følge av detaljprosjektering og utførelse av bygningene.

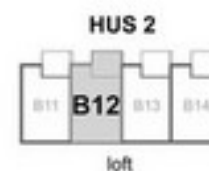
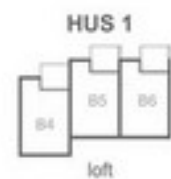
P-ROM for leilighet B11 (2.etg+loft) = 112,9 m²*
BRA for leilighet B11 (2.etg+loft) = 117,0 m²*

Tegning: Loft - LEILIGHET B11	Prosjekt: FELT B	Tegningsnr.: A71-115	Tegner/kontroll: uo/psw	Målest. (A4): 1:100		Arkitekt (seksjon): Adaptiv Arkitektur AS org. 995 454 432 post@adaptivark.no www.adaptivark.no
Tilbehør: Euro Eiendom AS	Adresse: Solsideveien	Gr./br.: 2/269	Tegningsliste revisjon: 14-02-2017			

Leilighet B12

44





*Bruksareal for leiligheten (BRA) er målt etter måleregler som oppgitt i Norsk standard, NS 3940:2012. Det innebærer at areal (inklusive innervegger) som ligger innenfor innside yttervegger og innside skillevegg mot nabo-leilighet. På kjøkkenet er areal med 1,9 meter takhøyde samt areal 0,5 meter innenfor denne takhøyden tatt med i BRA utregningen. Det tas forbehold om justering av areal som kan følge av detaljprosjektering og oppløring av bygningene.

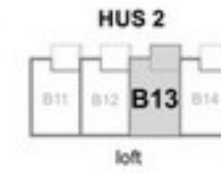
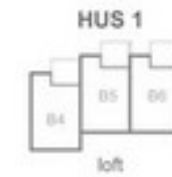
P-ROM for leilighet B12 (2.etg+loft) = 112,9 m²*
BRA for leilighet B12 (2.etg+loft) = 117,1 m²*

Tegning: Loft - LEILIGHET B12	Prosjekt: FELT B	Tegningsnr.: A71-117	Tegner/kontroll: uo/psw	Målest. (A4): 1:100	 Arkitekt (ark/pro): Adaptiv Arkitektur AS org. 995 454 432 post@adaptivark.no www.adaptivark.no
Tiltskriver: Euro Eiendom AS	Adresse: Solsideveien	Rev./rev.: 2/269	Tegningsliste revisjon: 14-02-2017		

Leilighet B13

46





*Bruksareal for leiligheten (BRA) er målt etter måleregler som oppgitt i Norsk standard, NS 3940:2013. Det innebærer at areal (inklusive innervegger) som ligger innenfor innside yttervegger og innside skillevegg mot nabo-leilighet. På loftet/etasje er areal med 1,9 meter takhøyde samt areal 0,5 meter innenfor denne takhøyden tatt med i BRA utmålingen. Det tas forbehold om justering av areal som kan følge av detaljprosjektering og utførelse av bygningene.

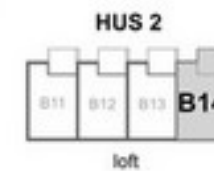
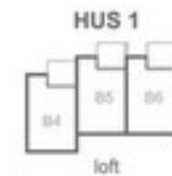
P-ROM for leilighet B13 (2.etg+loft) = 112,9 m²
BRA for leilighet B13 (2.etg+loft) = 117,1 m²

Tegning: Loft - LEILIGHET B13	Prosjekt: FELT B	Tegningsnr.: A71-119	Tegner/kontroll: uo/psw	Skala (A4): 1:100		Arkitekt (sekkjort): Adaptiv Arkitektur AS org. 995 454 432 post@adaptivark.no www.adaptivark.no
Tilakshever: Euro Eiendom AS	Adresse: Solsideveien	Grv./Rev.: 2/269	Tegning/siste revisjon: 30-03-2017			

Leilighet B14

48





*Bruksareal for boenheten (BRA) er målt etter målinger som oppgitt i Norsk standard, NS 3940:2012. Det innebærer at arealet (inkludert innervegg) som ligger innenfor innside yttervegg og innside skillevegg mot nabo/enhet. På taket/terrassen er arealet med 1,5 meter takhøyde samt arealet 0,5 meter innenfor denne takhøyden tatt med i BRA utregningen. Det tas forbehold om justering av arealet som kan følge av detaljprosjektering og oppløsning av bygningene.

P-ROM for leilighet B14 (2.etg+loft) = 112,9 m²
BRA for leilighet B14 (2.etg+loft) = 117,1 m²*

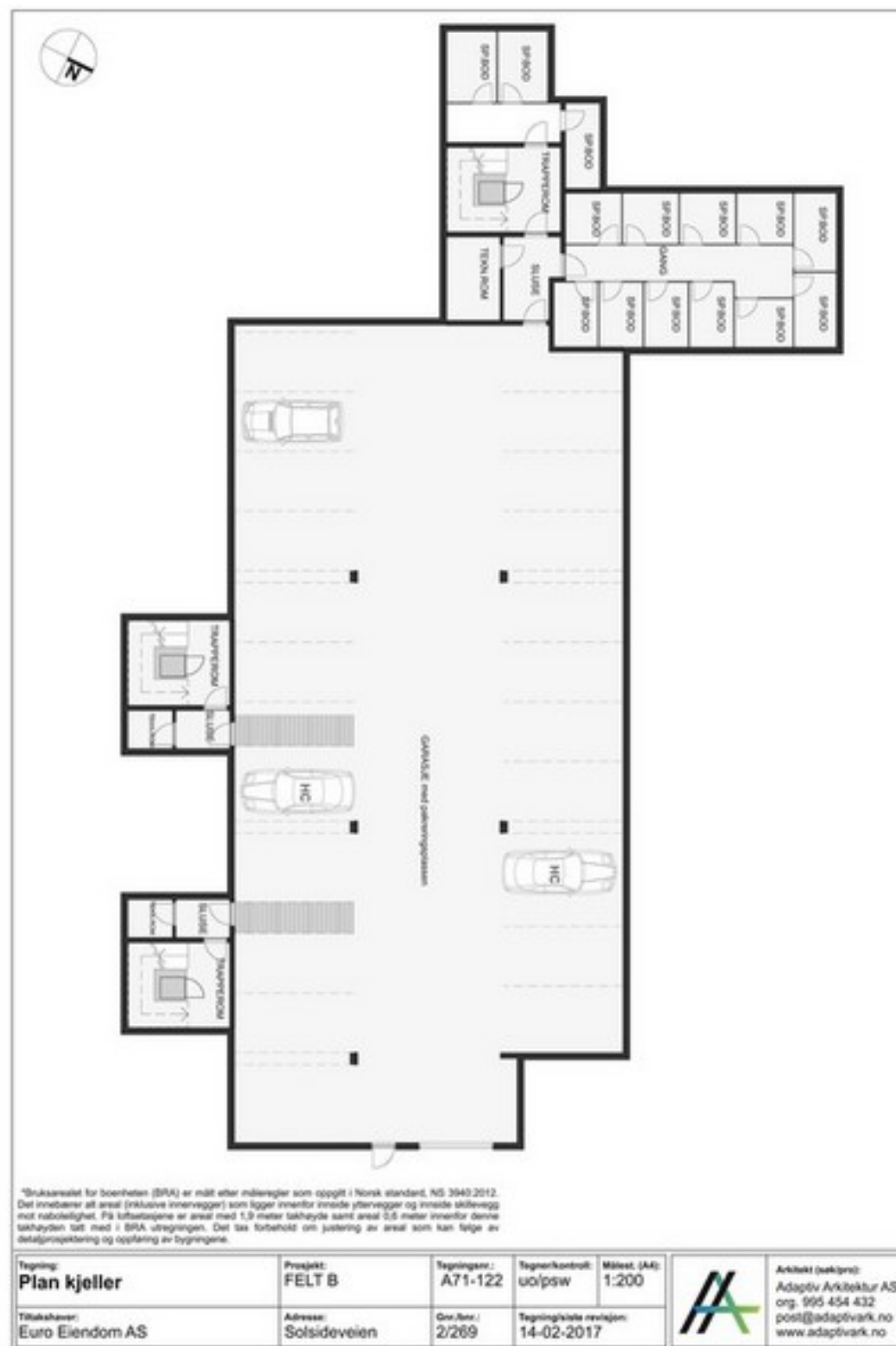
Tegning: Loft - LEILIGHET B14	Prosjekt: FELT B	Tegningsnr.: A71-121	Tegner/kontroll: uo/psw	Målest. (A4): 1:100		Arkitekt (eier/proj): Adaptiv Arkitektur AS org. 995 454 432 post@adaptivark.no www.adaptivark.no
Tilstandshaver: Euro Eiendom AS	Adresse: Solsideveien	Gnr./bnr.: 2/269	Tegningsdato revisjon: 14-02-2017			

Garasjekjeller

Justeringer/tilpasninger for garasjekjeller kan forekomme under detaljprosjektering. Sportsboder leveres med nettingvegger og ligger i tilknytning til garasjekjeller.

Det vil være mulighet til å kjøpe ekstra garasjeplass. NB! Begrenset antall plasser.

50





Situasjonsplan

BARE DET BESTE,
PÅ DINE VEGNE