

SOLSIDEVEIEN

- din nye adresse



VELKOMMEN TIL SOLSIDEVEIEN



BELIGGENHET – OMRÅDE

Sentralt på Nesoddens vestside finner du prosjektet Solsideveien. Solsideveien er et meget spennende prosjekt, med sin unike beliggenhet og karakteristiske utforming. Prosjektet vil få en kombinasjon av gjennomgående høy standard og en meget praktisk og flott beliggenhet i et av Nesoddens mest ettertraktede 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 Nes-

oddmarka som byr på flott turstier, lysløype og flott turterreng sommer som vinter.

Treningssenter på Varden. 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, post, legesenter osv.

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



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.



BOLIGENE

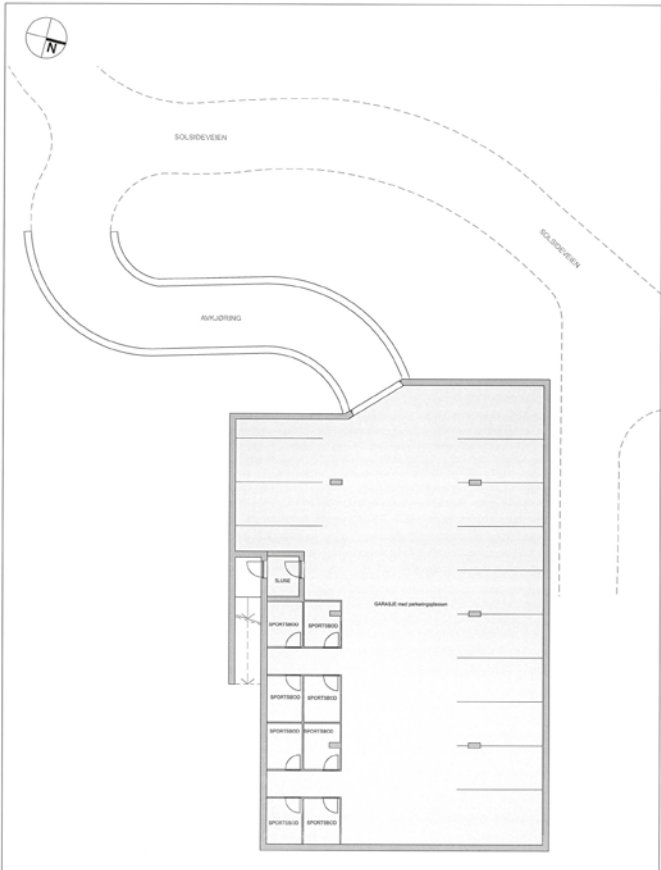
Prosjektet består av 6 bygg med leiligheter over ett eller to plan. Under utarbeidelsen av dette prosjektet er det lagt vekt på tidsriktig design, optimal plassutnyttelse og høy gjennomgående standard. Bebyggelsen blir oppført med store glassflater som ivaretar sol- og utsiktsforholdene mot Oslofjorden. Boligene blir levert nøkkelferdige og det vil være garasje og sportsbod i parkeringskjeller.

FELT C



SITUASJONS- PLAN

- Hus 1 rommer leilighetene C1 - C4
- Hus 2 rommer leilighetene C5 – C8
- Felt B vil bli lansert på et senere tidspunkt



Garasjekjeller Felt C

TEGNING	PROSJEKT	DATE (REVISION)	MÅLSTOKK	TILTAKSHAVER	ARKITEKT (SØKPRO)
Situasjonsplan	Solsideveien	28.09.2015 (-)	1:500 / A4	Euro Eiendom AS	Adaptiv Arkitektur AS



LEILIGHETER PÅ BAKKEPLAN

4 LEILIGHETER À CA. 84 KVM

Inneholder:

1.etasje:

Entré, bod/vaskerom, gang, bad, 2 soverom og stue/kjøkken med utgang til overbygget terrasse. Flislagt entré med gulvvarme. Åpen stue/kjøkken-løsning på ca 37 / 40 kvm med peisinnsats. 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. Integreerte hvitevarer med keramisk platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kjøl/frys fra Whirlpool medfølger. 2 soverom på hhv ca 9 og 11 kvm. Flislagt bad med varmekabler og mosaikdetaljer i dusjhjørnet. 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
- Skyvedørsgarderober og garderoreskap fra Elfa
- Downlights på kjøkken og bad
- Royal impregnert terrassedekke

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.

Illustrasjonen viser leilighet C1 og C5



LEILIGHET C1 - BAKKEPLAN

BRA CA. 84 KVM



LEILIGHET C2 - BAKKEPLAN

BRA CA. 85 KVM



LEILIGHET C5 - BAKKEPLAN

BRA CA. 84 KVM



LEILIGHET C6 - BAKKEPLAN

BRA CA. 85 KVM



LEILIGHETER OVER TO PLAN

4 LEILIGHETER À CA. 135 KVM

Inneholder:

2. etasje: Entré, bod/vaskerom, kott, gang, bad, 1 soverom med walk in-closet og stue/kjøkken med utgang til overbygget terrasse.

Loftsetasje: 2 soverom og loftstue med utgang til flott takterrasse på ca. 24 kvm. Mulighet for ekstra bad som tilvalg. Flislagt entré med gulvvarme. Åpen stue/kjøkkenløsning på ca 36 / 40 kvm med peisinnssats.

Store vindusflater mot vest gir mye lys og fin utsikt. Utgang fra stuen til solrik terrasse. Kjøkken fra Marbodal med hvite fronter, takhøye overskap og godt med benplass. Integrerte hvitevarer med keramisk platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kjøl/frys fra Whirlpool medfølger. Soverom på ca 11 kvm med walk-in closet på 4 kvm. Flislagt bad med varmekabler og mosaikdetaljer i dusjhjørne. 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, kott 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 eiketrinn
- Downlights på kjøkken og bad
- Royal impregnert terrassedekke
- Glass i rekkverk på terrasser

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.



Illustrasjonen viser leilighet C3 og C7 i 2. etg.



STANDARD

Illustrasjon viser loftsetasje leilighet C3 og C7



TILVALGSMULIGHET

Loftsetasje leilighet C3 og C7 illustrert med bad som tilvalg

LEILIGHET C3 - 2. Etasje

Leilighet over to plan BRA ca. 135 kvm



LEILIGHET C3

Loftetasje



LEILIGHET C4 - 2. Etasje

Leilighet over 2 plan BRA ca. 135 KVM



LEILIGHET C4

Loftetasje



LEILIGHET C7 - 2. Etasje

Leilighet over to plan BRA ca. 135 kvm



LEILIGHET C7

Loftetasje



LEILIGHET C8 - 2. Etasje

Leilighet over 2 plan BRA ca. 135 kvm



LEILIGHET C8

Loftetasje



BESKRIVELSE

ADRESSE

Boligene vil få adresse Solsideveien. Nummer vil bli tildelt ved en senere anledning.

PROSJEKTET

Prosjektet bygges på eiet tomt. Prosjektet er delt inn i flere salgs- og byggetrinn med til sammen 30 leiligheter. Dette prospektet omhandler Felt C med til sammen 8 leiligheter som er fordelt på 2 bygg.

EIENDOMMEN

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

REGULERING

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

SELGER

Selger av eiendommen er Euro Eiendom AS.

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

Eiendomsmegler MNEF Frederik Lund Vang

tlf. 474 67 000

mail. flv@privatmegleren.no

Megler MNEF Inger-Lise Schie

tlf 926 16 917

mail. Inger-lise.schie@privatmegleren.no



PRIVATMEGLEREN

PRISER OG BETALINGSBETINGELSER

Se den til enhver tid gjeldende prislister. 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 finansieringsbekräftelse 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 borettslagets driftskonto.

» Oppstartkapital til Borettslaget tilsvarende 3 mnd. fellesutgifter.

» 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. 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. Et forskudd er selgers når selger har oppfylt vilkårene om å stille garantier etter Buofil §12 og §47 eller når kjøper har fått tinglyst bruks-

rett til eiendommen. Det godskrives ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. Eiendomsmeglingsforskriften §3-10 (3). Om selger stiller §47 garanti vil forskudd/deloppgjør som kjøper innbetales til meglers klientkonto, utbetales til selger/byggelånsbank og godskriving av renter til kjøper opphører.

HEFTELSE

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.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderes i fellesutgiftene. Det vil uansett 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 av tomtene. For eksempel kan Felt C få tinglyst veirett over eiendommen eller andre rettigheter. Felt E skal ha tinglyst vei, vann og avløpsrett, da adkomst, vann- og avløpsledning skal gå over berettslagets 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 prislister 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.

LEVERANDØRAVTALER

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

FERDIGSTILLELSE

Boligene er planlagt ferdigstilt ca 15 måneder etter igangsettelsestillatelse for felt A og for felt C må det tillegges ca. 6 mnd. 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 ferdigstilling 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 garasjeplasser.

FELLESAREALER /PARKERING

Det medfølger 1 stk. parkeringsplass pr. andel i lukket garasjeanlegg under husene. 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 til HC-plasser. Styret tildeler bruksretten til de etablerte HC-plassene iht. vedtektene. Selger forbeholder seg retten til å fordele parkeringsplasser og boder ved ferdigstilling 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 ferdigstilling 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 30.10.2016 er solgt tilstrekkelig antall boliger. Utbygger definerer hva som er tilstrekkelig.

» Det tas forbehold om at finansiering for prosjektet foreligger innen 30.10.2016.

» Selger tar forbehold om at offentlige godkjenninger foreligger innen 30.10.2016. (30.10.2016 for igangsettelsestillatelse).

» Det tas forbehold om grunnerverv av vei går i orden innen 30.08.2016.

» Det tas forbehold om at igangsettelsestillatelse er gitt innen 30.10.2016, og at den er i henhold til rammegod-





kjenning.

» Dersom selger må 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, nedforinger, 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.

BYGGEBSKRIVELSE OG KVALITETER

Husene oppføres som boligbebyggelse over 2 etasjer + loftsetasje. I tillegg garasjekjeller med sportsboder under bakken. Adkomst til leilighetene via trappegang eller bakkeplan. Boligene oppføres på fjell/steinfylling med betong og stål i fundamenter. Plastøpte betongvegger i garasjekjeller med nødvendige pilarer. Hulldekkeelementer 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 i trappetårn leveres som betongtrapper med kostet overflate. Det leveres stålpiper, et pipeløp pr leilighet. Utvendig fasader leveres pusset med STO-puss eller lignende, hvit farge. Treverk fasader og terrasser leveres med Royal impregnert treverk. Takstein av typen Benders Carisma. Aluminiums belagte vinduer utvendig. Utvendig blikk/beslag i silver utførelse. Glass i rekkverk på terrasser i 2. etasje. 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. Fabrikkmalt hvitt listeverk og utforinger 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, og peisinnsats, 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 samsvarer 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/OMK.

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. Det er pant i andelen for manglende innbetaling av felleskostnadene, 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 allerede ved sluttoppgjøret før overtakelse 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 prislisten 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 av betaling av felleskostnader. 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

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE

- Prislister
- Kjøpetilbud
- Driftsbudsjett
- Leveranseliste fra Skorve



WWW.SOLSIDEVEIEN.NO

DIN NYE ADRESSE...

Luftfoto: Skyvision.no