SOLE360°

PÅ TOPPEN AV VESTBY SENTRUM

SOLE BOLIG

INNHOLD

VELKOMMEN TIL SOLE	04
KORT VEI TIL DET MESTE	08
SENTRALT OG NATURNÆRT	10
ARKITEKTENS VISJON	16
TAKTERRASSE	18
SITUASJONSPLAN	21
STUEN	22
KJØKKENET	26
SOVEROMMET	30
ETASJEPLANER	32
LEILIGHETSPLANER	34
SOVEROMMET	44
BADET	46
PROSJEKTBESKRIVELSE	48
KONTAKT	54

Vi mener god arkitektur og funksjonelle løsninger gjør boligene mer unike

Sole i Vestby skal bli et av de hyggeligste boligområdene i Norge! Vi prosjekterer og utvikler leiligheter og familieboliger i avskjermede byggefaser, og legger opp til en gjennomtenkt infrastruktur med barnevennlige løsninger og flotte friluftsområder.

SOLEHØYDEN

SOLETERRASSE

SOLE360°

Under prosjektering, høyder vil variere

Illustrasjonsfoto – skal ikke tolkes som 3D-modell

Det urbane liv i naturskjønne omgivelser

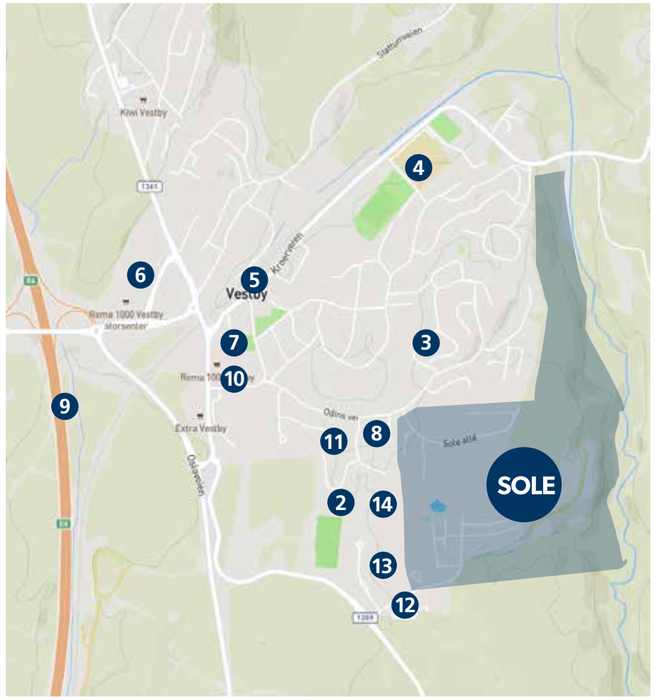
Sole 360° vil bestå av 28 lekre selveierleiligheter fra 38 - 75 m^2. Leilighetene har arealeffektive planløsninger, lyse og delikate material- og fargevalg og integrerte hvitevarer.

Leilighetene får balkong eller markterrasse, og alle får tilgang til den flotte takterrassen på 100 m^2. Herfra kan du nyte 360° utsikt og flotte solforhold. Takterrassen vil bli det naturlige samlingspunktet for beboerne med pergola, sittegrupper og grillmuligheter.

Er du på jakt etter shopping ligger Vestby Storsenter mindre enn fem minutter unna.

Ypperlig pendleravstand til Oslo og togstasjonen ligger kun 10 - 15 minutters gange fra boligene på Sole 360°.

Det er kort vei til flere andre spennende servicetilbud. Oslo Fashion Outlet med sine 55 merkevarebutikker ligger for eksempel under 10 minutter unna.



NÆROMRÅDET

2	Vestby Arena	400 m
3	Sole Skog Barnehage	800 m
4	Vestby vgs	1,6 km
5	Vestby Togstasjon	1,2 km
6	Vestby Storsenter	1,5 km
7	Sentrum	1 km
8	Østbydammen Barnehage	400 m
9	E6	1,7 km
10	Matbutikk	1 km
11	Follo Folkehøgskole	500 m
12	Solerunden Barnehage	200 m
13	Vestby Ungdomsskole	200 m
14	Vestby Skole	200 m

Vestby - en moderne småby

Det urbane preget på Sole 360° sikres ved et spennende spill i arkitekturen. Kaféer og butikker er en kort spasertur unna, som gir bymessige kvaliteter, og gjør hverdagen enkel og funksjonell for beboere på Sole. Jobber du i Oslo, går du til togstasjonen på 10 -15 minutter og togturen inn til hovedstaden tar en halv time. Skal du ut på lengre reiser er Oslo Lufthavn Gardermoen kun 1 time unna. Når Follobanen er ferdig reduseres reisetiden ytterligere.

Vestby er en del av Stor-Oslo, og en by i sterk utvikling med et meget allsidig og spennende bysentrum. Vestby byr på et stort og variert utvalg av butikker, helsetilbud, bibliotek, kaféer og restauranter, og ikke minst hyggelige aktiviteter og byarrangementer.

Er du på jakt etter shopping ligger Vestby Storsenter mindre enn fem minutter unna med bil. Om du velger sykkelen er du fremme på cirka 10 minutter. Det er også kort vei til flere andre spennende steder. Oslo Fashion Outlet med sine 55 merkevarebutikker ligger for eksempel under 10 minutter unna. Det er i dag matbutikk, apotek og treningssenter bare noen få minutter fra boligene på Sole.

Bor du på Sole lever du et behagelig liv med korte avstander til det aller meste.

Å bo sentralt gir en enklere hverdag

Vestby er i ferd med å forvandles til en attraktiv og moderne norsk småby. Når den nye Follobanen står ferdig i 2023 vil togtiden til Oslo reduseres til ca. 23 minutter.

Vestby kommune skal oppføre et nytt Kulturkvartal sentralt i Vestby sentrum. Kulturkvartalet vil være en drivkraft for det nye sentrum. Dette skal være et inkluderende samlingspunkt, en møteplass for alle og en levende arena for læring, mestring og opplevelser.

Forventet ferdigstillelse er årsskiftet 2022/2023. Her kommer det nytt bibliotek, ny konsertsal med ca. 500 sitteplasser, fleksisal, møterom og kafé.

I tillegg finnes det en lang rekke tilbud organisert idrett for både barn og voksne, sommer som vinter.

Å bo sentralt er et begrep som ofte gir rom for mange ulike tolkninger. Vi mener med dette begrepet at du skal kunne komme deg til de vesentligste fasilitetene og service-tilbudene til fots.

Med adresse på Sole har du alle muligheter til å leve det gode liv med tilgang til alt du måtte ønske og har behov for – enten det er hverdag eller helg.

Fellesområdene på Sole er parkmessig opparbeidet, med blant annet Tuftepark, petanquebane og utendørs padel.

Naturnært i grønne og rolige omgivelser

På Sole lever du med naturen tett innpå deg – selv om du bor i byen!

Beliggenheten i skillet mellom marka og byen er unik. Her er det lagt stor vekt på moderne arkitektur og et bymessig bomiljø, hvor du kan gå til sentrum, eller ta på deg turskoene og komme deg ut i marka. På Sole får du det beste av to verdener. Vi kan trygt si; Ja takk, begge deler!

Fantastiske friluftsområder i umiddelbar nærhet sikrer tilgang til gode naturopplevelser året rundt. Natur og store grøntarealer omkranser Sole og inviterer deg til å bruke skog og mark. Du slipper å reise langt for å kjenne på gode naturopplevelser.

Marka har spennende turstier om sommeren og preparerte skiløyper om vinteren. Kun 10 -15 minutter unna Sole finner du flotte badestrender og et herlig båtliv. Hvitsten, den sjarmerende perlen ved Oslofjorden, er et yndet utfartssted ikke langt unna.

Urbant. Grønt. Trygt. Det er dekkende beskrivelser av Sole.

Arkitektens visjon

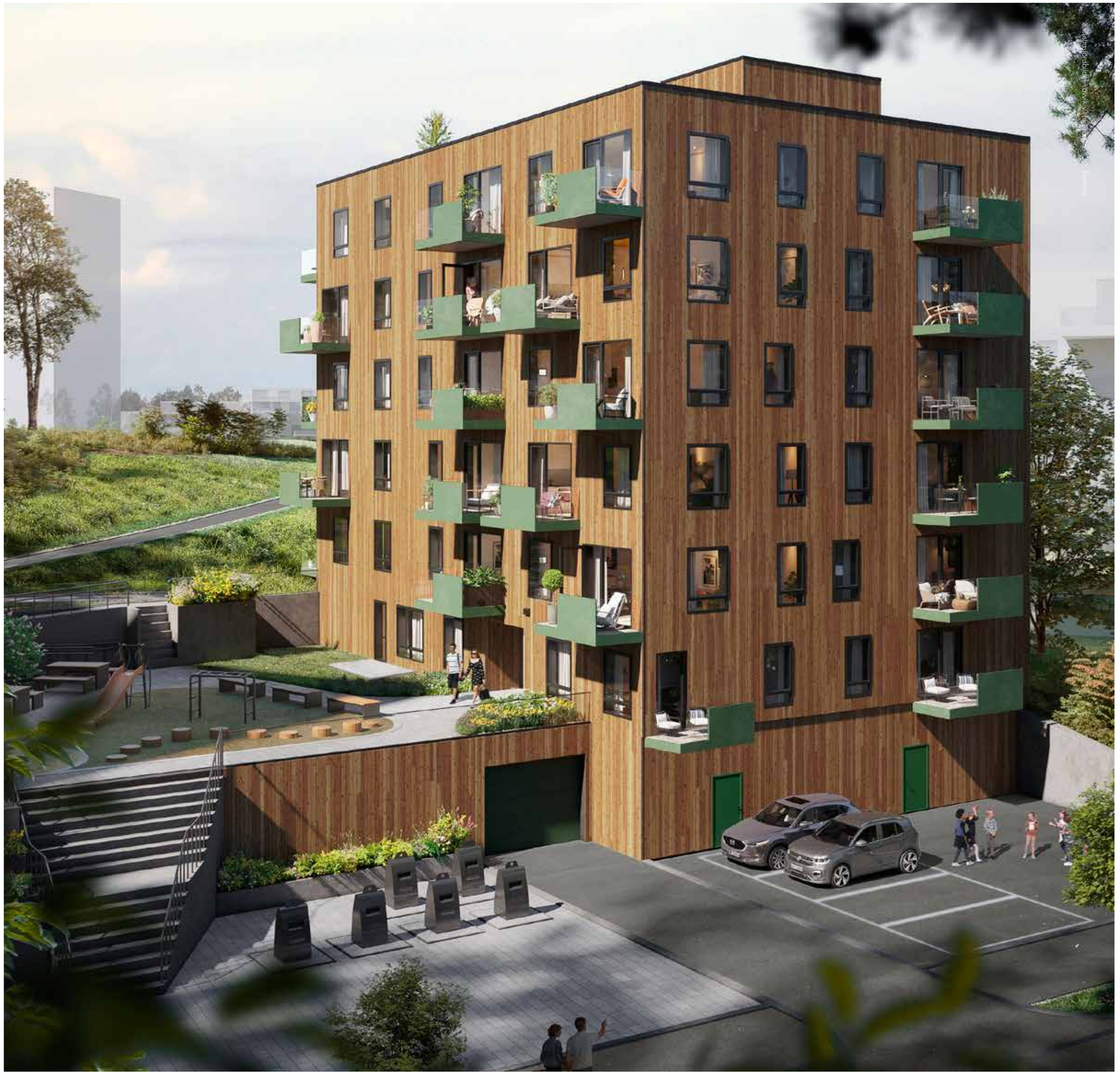
Fra helningen ned mot skogen strekker punktblokken seg opp. Trefasaden i kombinasjon med den grønne kledningen gjør at bygget sklir naturlig inn i sine omgivelser.

Blokkens minimalistiske arkitektur blir brutt opp av balkongenes plassering, som sammen med vinduene skaper et lekent uttrykk. Foran blokken er det opparbeidet en frodig park med lekeareal, mens fra takterrassen får beboerne en fantastisk utsikt over Vestby og de omkringliggende skogene.

Det er nettopp denne utsikten i kombinasjon med gode lysforhold som har ligget til grunn for utformingen av leilighetene. Hver leilighet har store vinduer som inviterer naturen inn, samt utgang til egen balkong. Balkongene har gunstige solforhold og en flott utsikt. Stuen er i hovedsak plassert i hjørnet av bygget og gir lys fra to sider. Dette i kombinasjon med en åpen planløsning, skaper et lyst og luftig senter i leilighetene.

Her er det god plass til å underholde gjester. Soverommene er romslige og gir gode muligheter for å trekke seg tilbake. De gjennomtenkte planløsningene sørger for arealeffektive boliger med god lagringsplass.

AT Plan & Arkitektur



TAKTERRASSE

Her kan du nyte 360° utsikt og flotte solforhold. Den store takterrassen på 100 m² vil bli det naturlige samlingspunktet for beboerne med pergola, sittegrupper og grillmuligheter.

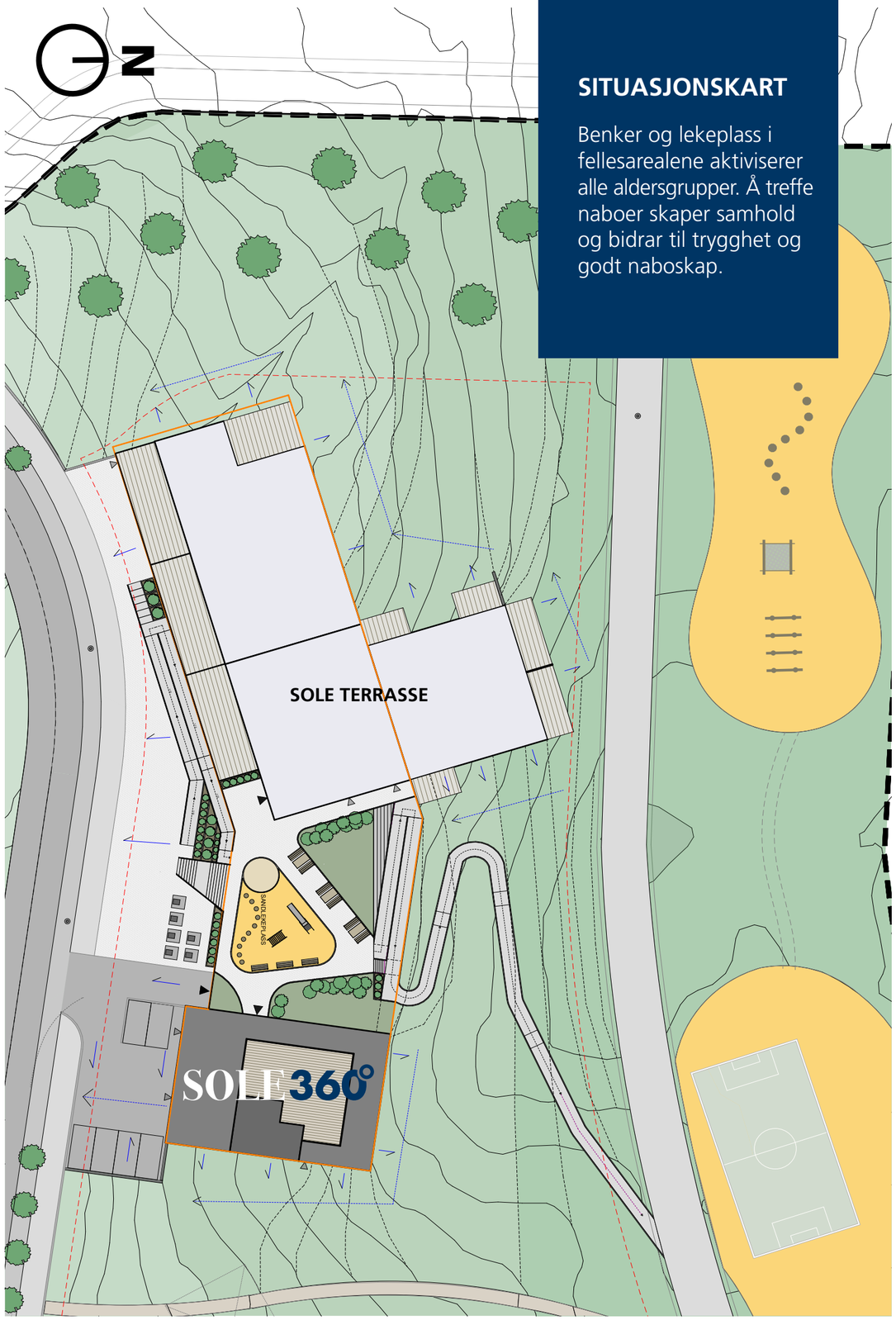
Illustrasjonsbilde – arkitektens 3D-gjengivelse

Uterom med hyggelig atmosfære og god plass til venner

Uterom har vært et særlig fokusområde i prosjektet. I tillegg til det felles grønne og frodige uterommet samt takterrassen, har boligene privat balkong eller markterrasse.

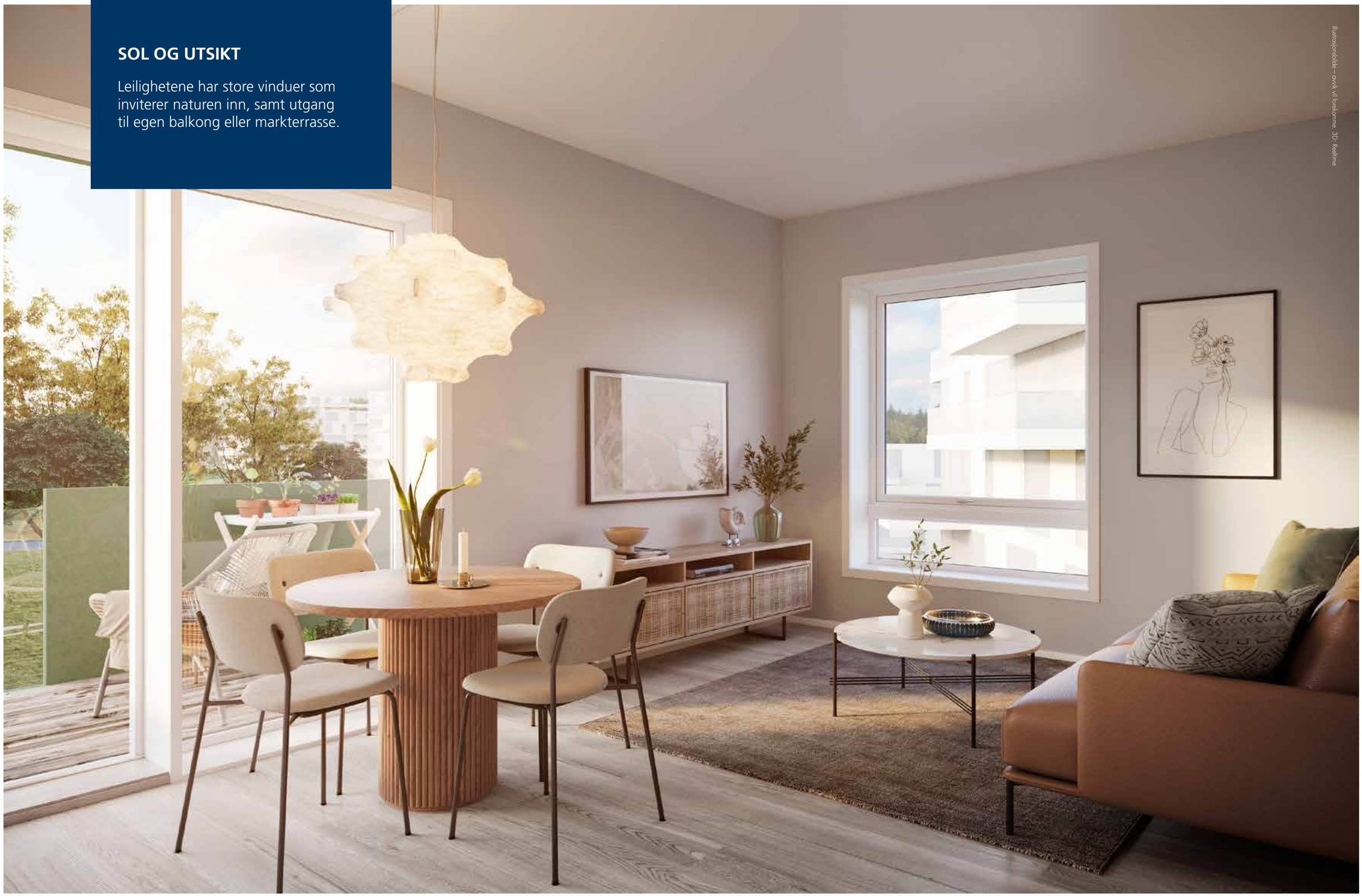
SITUASJONSKART

Benker og lekeplass i fellesarealene aktiviserer alle aldersgrupper. Å treffe naboer skaper samhold og bidrar til trygghet og godt naboskap.



SOL OG UTSIKT

Leilighetene har store vinduer som inviterer naturen inn, samt utgang til egen balkong eller markterrasse.



Illustrasjonsbilde – ovvik vil forekomme. 3D: Reelime

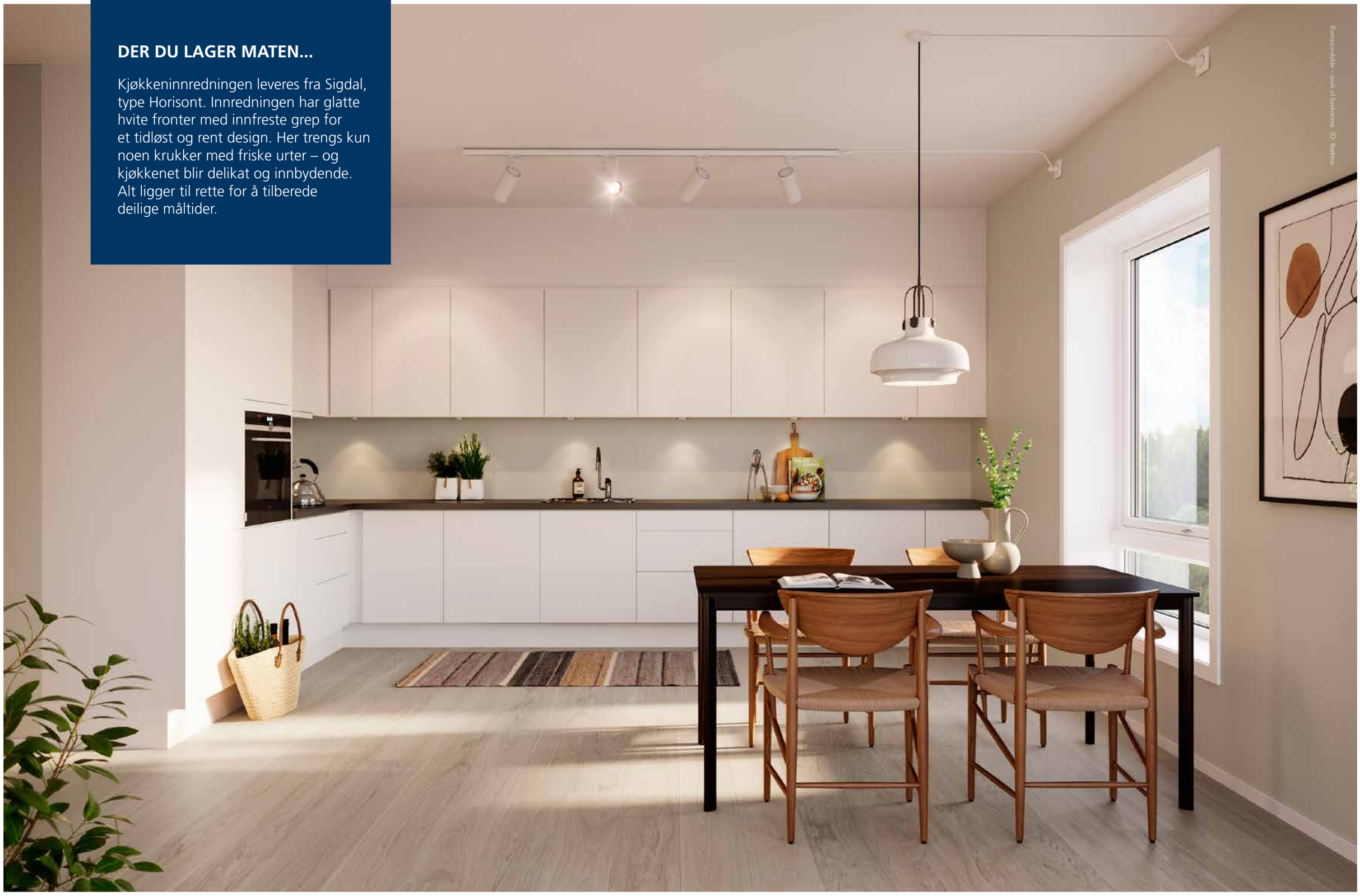
LYST OG LUFTIG

Stuen er i hovedsak plassert i hjørnet av bygget og gir lys fra to sider. Dette i kombinasjon med en åpen planløsning skaper et lyst og luftig senter i leilighetene.

Illustrasjonsbilde - avvik vil forekomme. 3D Reelime

DER DU LAGER MATEN...

Kjøkkeninnredningen leveres fra Sigdal, type Horisont. Innredningen har glatte hvite fronter med innfreste grep for et tidløst og rent design. Her trengs kun noen krukker med friske urter – og kjøkkenet blir delikat og innbydende. Alt ligger til rette for å tilberede deilige måltider.



Illustrasjonsbilde – ønsk vil forekomme. 3D: Realime

KJØKKEN & STUE

Den åpne stue- og kjøkkenløsningen med store vindusflater gir en lys og luftig atmosfære i leilighetene.

Illustrasjonsbilde – ovvik vil forekomme. 3D Rasjonal

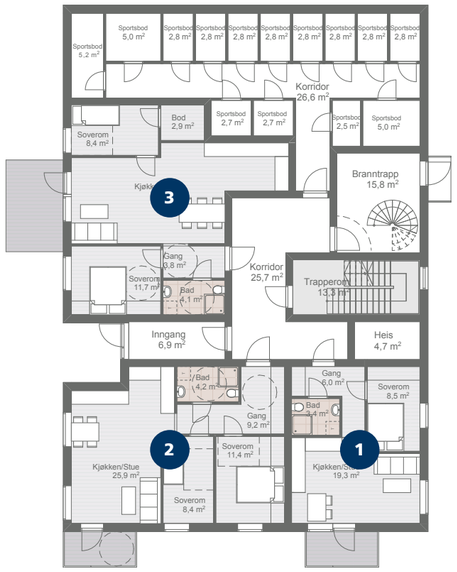
STEDET FOR HVILE OG PÅFYLL AV ENERGI

Soverommene er lyse og romslige med god plass til garderobeskap.

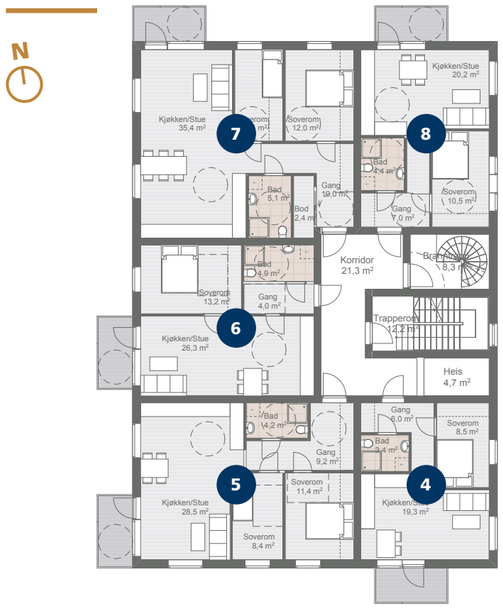
Illustrasjonsbilde – ønsk vil forekomme. 3D: Reelime

Etasjeplaner

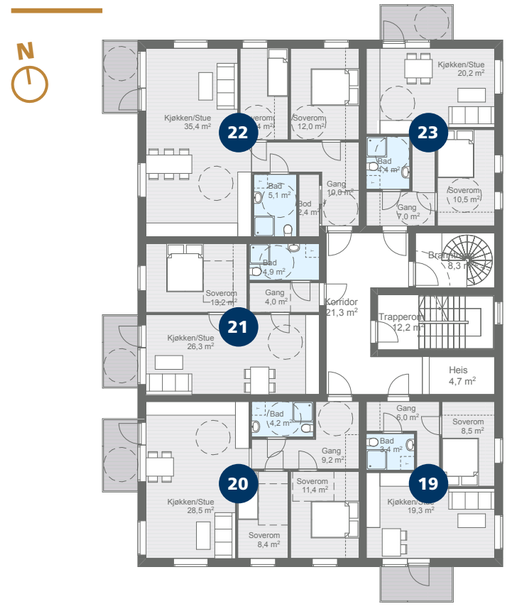
1. ETASJE



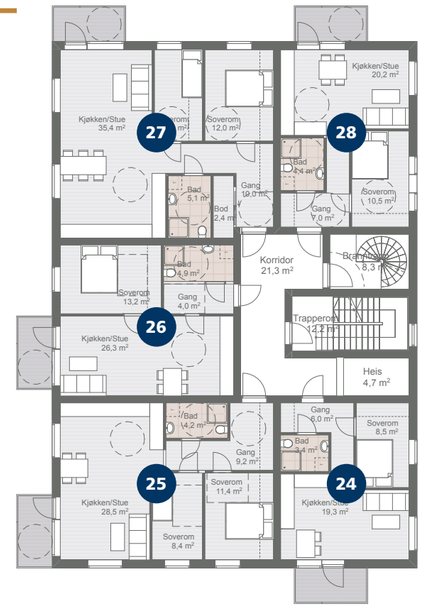
2. ETASJE



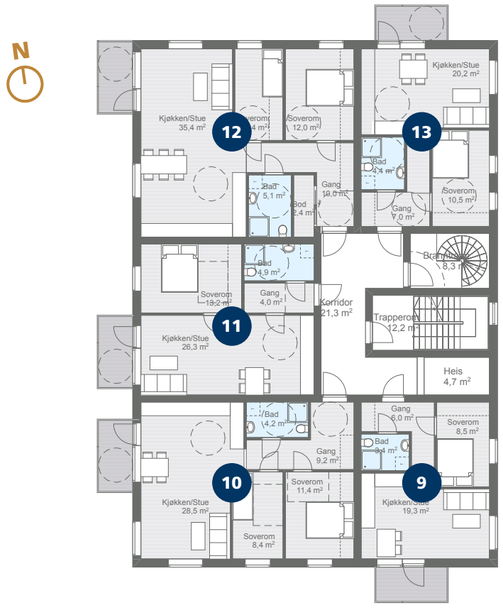
5. ETASJE



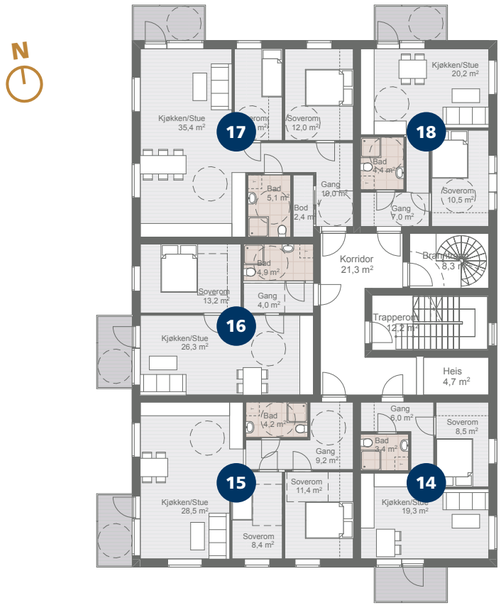
6. ETASJE



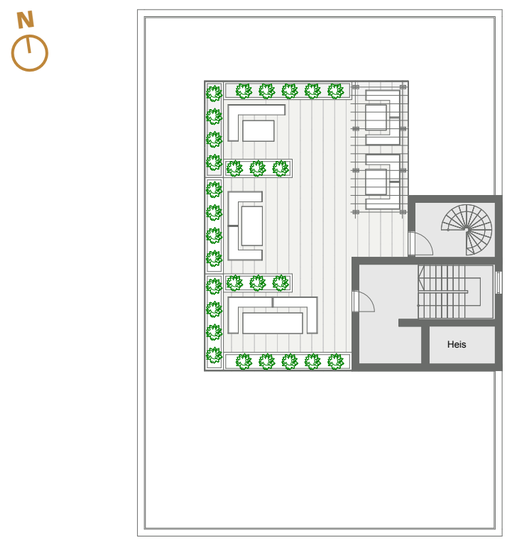
3. ETASJE



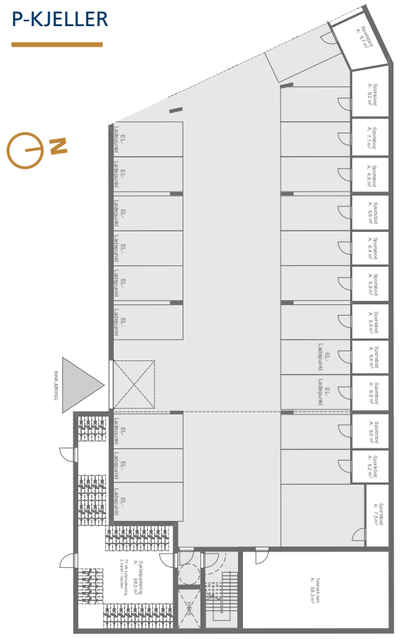
4. ETASJE



TAKTERRASSE



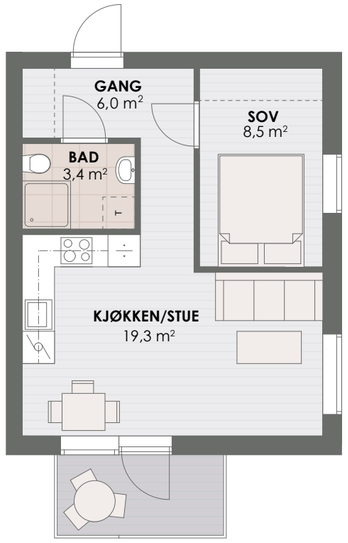
P-KJELLER


N
Sportsbod 5,2 m²
Sportsbod 2,8 m²
Sportsbod 2,8 m²
Sportsbod 2,8 m²
Sportsbod 2,8 m²
Sportsbod 2,8 m²
Sportsbod 2,8 m²
Sportsbod 2,8 m²
Sportsbod 2,8

Leilighetstype 1

Kompakt 2-roms leilighet på ca. 38 kvm BRA. Leilighetstypen er beliggende i 1. etasje.
Innholder gang, soverom, bad. Åpen stue-/kjøkkenløsning med utgang til balkong.
Ekstern sportsbod.

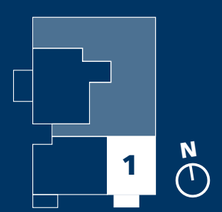
Det er 6 leiligheter som har denne planløsningen, leilighetnr.: 1, 4, 9, 14, 19 og 24



FAKTA:

Antall rom	2-roms
Bra	Ca. 38 m²
P-rom	Ca. 38 m²
Balkong	Ca. 4,6 m²
Etasje	1. etg til 6. etg
Parkering	Nei

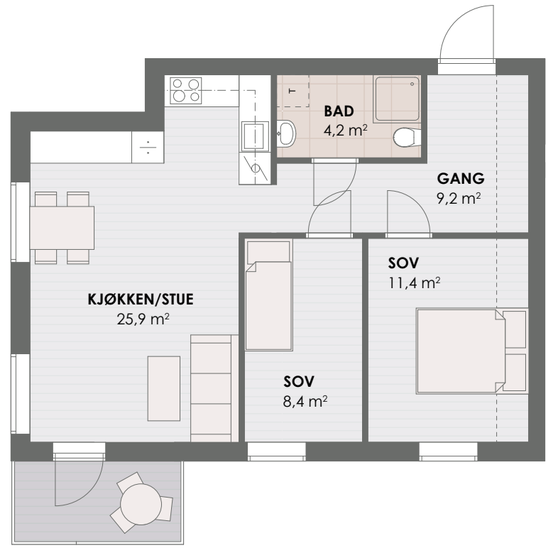
1. ETG



Leilighetstype 2

3-roms leilighet på ca. 61 kvm BRA. Leilighetstypen er beliggende i 1. etasje.
Innholder gang med 2 soverom, bad. Åpen stue-/kjøkkenløsning med utgang til balkong.
Parkering og sportsbod i p-kjeller.

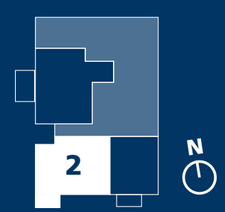
Det er kun en leilighet som har denne planløsningen, leilighetnr.: 2



FAKTA:

Antall rom	3-roms
Bra	Ca. 61 m²
P-rom	Ca. 61 m²
Balkong	Ca. 4,6 m²
Etasje	1. etg
Parkering	1 stk

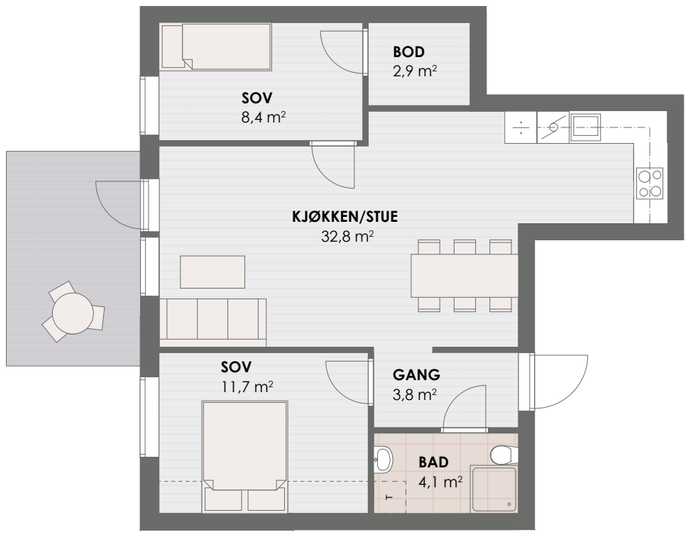
1. ETG



Leilighetstype 3

3-roms leilighet på ca. 64 kvm BRA. Leilighetstypen er beliggende i 1. etasje. Innholder gang, 2 soverom, bad og bod. Åpen stue-/kjøkkenløsning med utgang til terrasse. Parkering og sportsbod i p-kjeller.

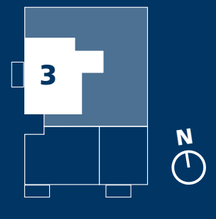
Det er kun en leilighet som har denne planløsningen, leilighetnr.: 3



FAKTA:

Antall rom	2-roms
Bra	Ca. 64 m²
P-rom	Ca. 61 m²
Markterrasse	Ca. 10 m²
Etasje	1. etg
Parkering	1 stk

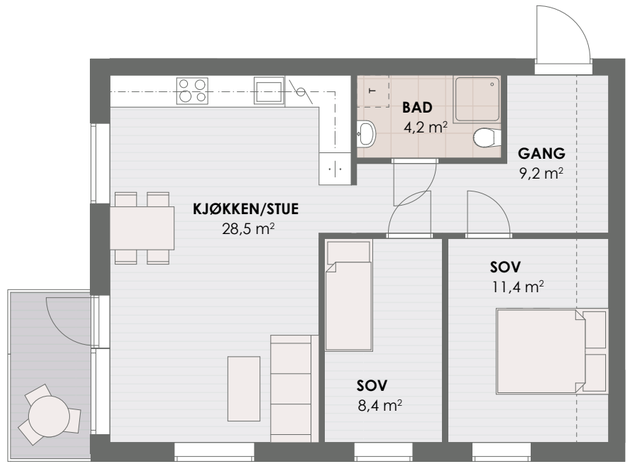
1. ETG



Leilighetstype 4

Kompakt 3-roms leilighet på ca. 64 kvm BRA. Leilighetstypen er beliggende i 2. etasje, 4. etasje og 6. etasje. Innholder gang med 2 soverom, bad. Åpen stue-/kjøkkenløsning med utgang til balkong. Parkering og sportsbod i p-kjeller.

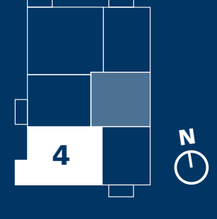
Det er 3 leiligheter som har denne planløsningen, leilighetnr.: 5, 15 og 25



FAKTA:

Antall rom	3-roms
Bra	Ca. 64 m²
P-rom	Ca. 64 m²
Balkong	Ca. 4,6 m²
Etasje	2., 4. og 6. etg
Parkering	1 stk

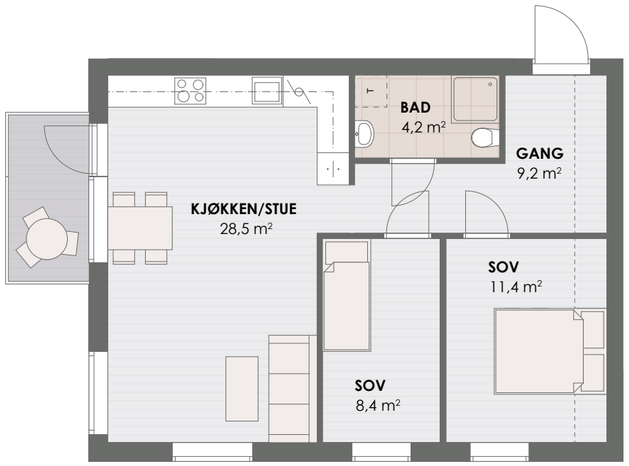
2., 4. OG 6. ETG



Leilighetstype 5

Kompakt 3-roms leilighet på ca. 64 kvm BRA. Leilighetstypen er beliggende i 3. etasje og 5. etasje. Innholder gang med 2 soverom, bad. Åpen stue-/kjøkkenløsning med utgang til balkong. Parkering og sportsbod i p-kjeller.

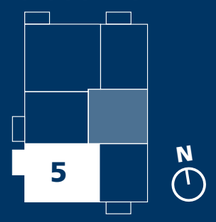
Det er 2 leiligheter som har denne planløsningen, leilighetnr.: 10 og 20



FAKTA:

Antall rom	3-roms
Bra	Ca. 64 m²
P-rom	Ca. 64 m²
Balkong	Ca. 4,6 m²
Etasje	3. og 5. etg
Parkering	1 stk

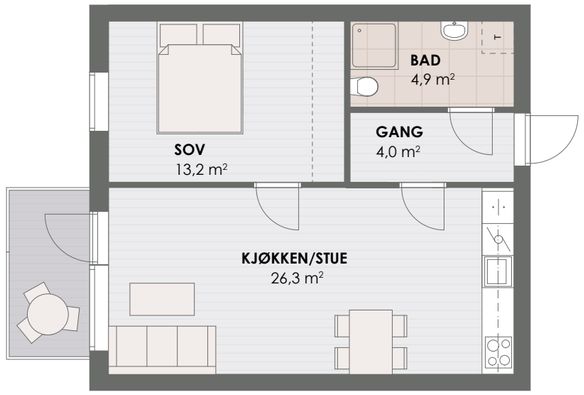
3. OG 5. ETG



Leilighetstype 6

Romslig 2-roms leilighet på ca. 50 kvm BRA. Leilighetstypen er beliggende i 2. etasje til 6. etasje. Innholder gang, bad, soverom. Åpen stue-/kjøkkenløsning med utgang til balkong. Parkering og sportsbod i p-kjeller.

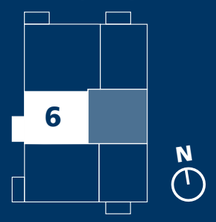
Det er 5 leiligheter som har denne planløsningen, leilighetnr.: 6, 11, 16, 21 og 26



FAKTA:

Antall rom	2-roms
Bra	Ca. 50 m²
P-rom	Ca. 50 m²
Balkong	Ca. 4,6 m²
Etasje	2. etg til 6. etg
Parkering	1 stk

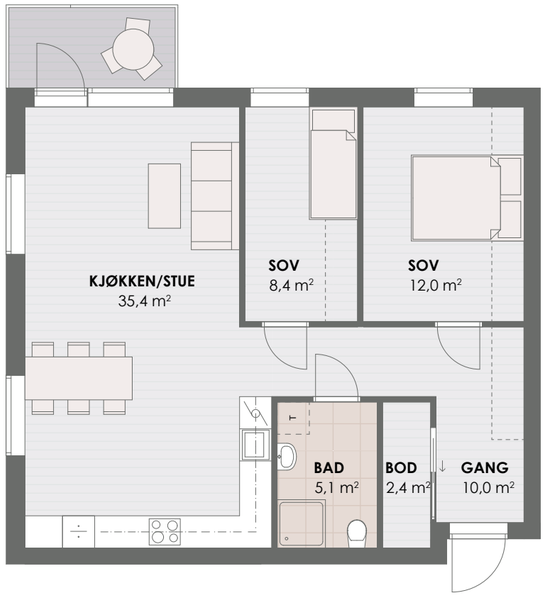
2. TIL 6. ETG



Leilighetstype 7

Stor 3-roms leilighet på ca. 75 kvm BRA. Leilighetstypen er beliggende i 2. etasje, 4. etasje og 6. etasje. Innholder gang med 2 soverom, bad og bod. Åpen stue-/kjøkkenløsning med utgang til balkong eller markterrasse (2. etg). Parkering og sportsbod i p-kjeller.

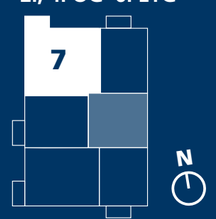
Det er 3 leiligheter som har denne planløsningen, leilighetnr.: 7, 17 og 27



FAKTA:

Antall rom	3-roms
Bra	Ca. 75 m²
P-rom	Ca. 72 m²
Balkong	Ca. 4,6 m²
Etasje	2., 4. og 6. etg
Parkering	1 stk

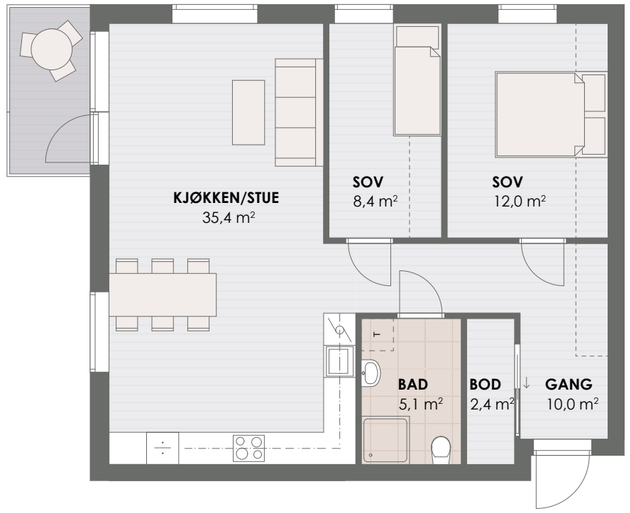
2., 4. OG 6. ETG



Leilighetstype 8

Stor 3-roms leilighet på ca. 75 kvm BRA. Leilighetstypen er beliggende i 3. etasje og 5. etasje. Innholder gang med 2 soverom, bad og bod. Åpen stue-/kjøkkenløsning med utgang til balkong. Parkering og sportsbod i p-kjeller.

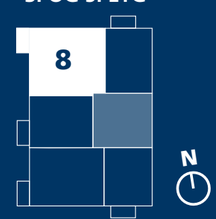
Det er 2 leiligheter som har denne planløsningen, leilighetnr.: 12 og 22



FAKTA:

Antall rom	3-roms
Bra	Ca. 75 m²
P-rom	Ca. 72 m²
Balkong	Ca. 4,6 m²
Etasje	3. og 5. etg
Parkering	1 stk

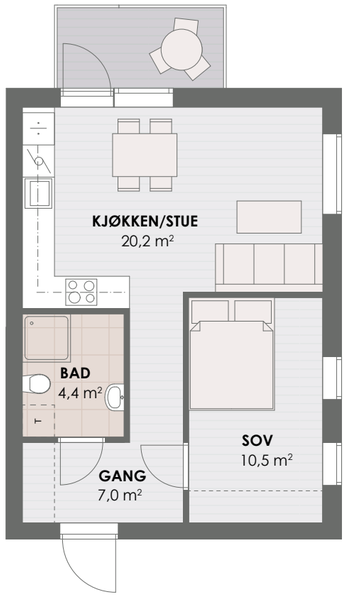
3. OG 5. ETG



Leilighetstype 9

Stor 2-roms leilighet på ca. 43 kvm BRA. Leilighetstypen er beliggende i 2. etasje til 6. etasje. Innholder gang, bad, soverom. Åpen stue-/kjøkkenløsning med utgang til balkong eller markterrasse (2. etg). Ekstern sportsbod.

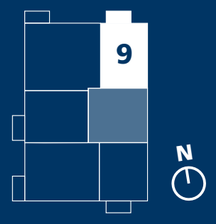
Det er 5 leiligheter som har denne planløsningen, leilighetnr.: 8, 13, 18, 23 og 28



FAKTA:

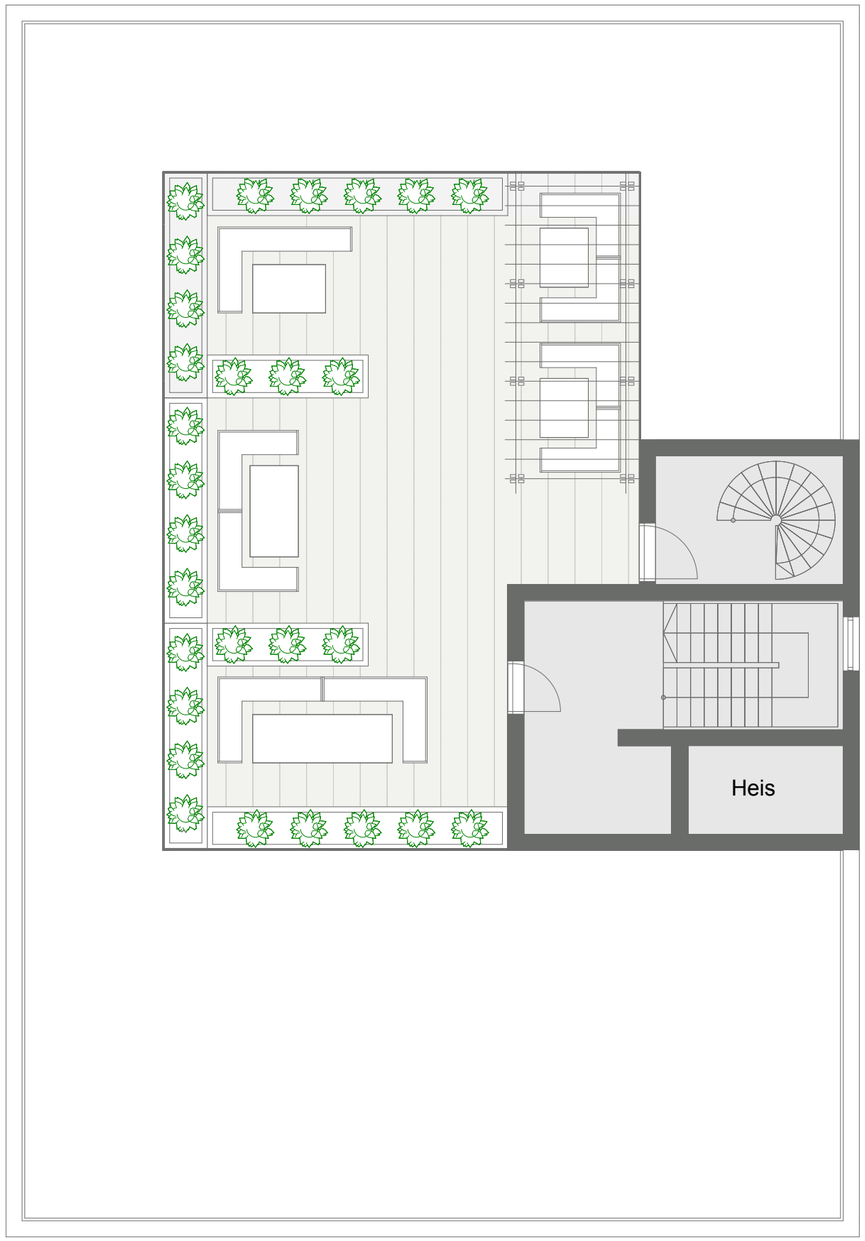
Antall rom	2-roms
Bra	Ca. 43 m²
P-rom	Ca. 43 m²
Balkong	Ca. 4,6 m²
Etasje	2. til 6. etg
Parkering	Nei

2. TIL 6. ETG



Felles takterrasse

Takterrassen vi bygger er tenkt innredet med lounge for avslapping, mulighet for grilling og aktiviteter for store og små. Her kan du invitere gjester, kose deg alene i solen eller treffe gode naboer over en kaffekopp. Takterrassen er på ca. 100 m² og leveres med terrassebord og rekkverk i glass og aluminium samt pergola.



Illustrasjonsbilde – www.vilforestomme.no/Realime

Illustrasjonsbilde – www.vilforestomme.no/Realime

HVERDAGSLUKSUS: Stilrent soverom med tidløse lysegrå vegger og store vindusflater som skaper et lyst rom. Her er det en fin mulighet til å sette sitt personlige preg på soverommet.

BAD: Flotte flislagte bad med mørke grå 30x30 flis på gulv, 10x10 flis på gulv i dusjsone. Hvit matt veggflis 30x60. Vegghengt toalett, baderomsinnredning fra Sigdal og downlights i himling.

Badene får også en nøytral og delikat stil. De hvite veggene gir et romslig og luftig preg. Med noen friske farger på håndklær og annet baderomstilbehør kan du sette ditt eget preg på rommet.

Illustrasjonsbilde - Bildene er hentet fra solgtprim 1

Prosjektbeskrivelse og salgsinformasjon

ORIENTERING OM PROSJEKTET

Dette prospektet gjelder for boligprosjektet «Sole 360°». Boligprosjektet Sole 360° utvikles av Sole Bolig AS og er planlagt utbygget med 28 selveierleiligheter, i tillegg til parkering og fellesarealer. Gjennomføringen av og fremdriften av Sole 360° vil bl.a. avhenge av markedsmessige forhold.

Byggherre for prosjektet og hjemmelshaver til grunn er Sole Bolig AS, org.nr. 980 775 917.

Totalentreprenør for prosjektet er Hersleth Entreprenør AS, org.nr. 964 602 360.

Prosjektbeskrivelsen redegjør for hvilke materialer, arbeider og tjenester som inngår i leveransen, samt planlagt organisering av boliger, fellesarealer og garasjeanlegg. Valgte løsninger vil tilfredsstille forskriftenes krav til lyd, brann, styrke, isolasjon, tetthet, kuldebroer etc.

PARKERINGSANLEGG

Det er prosjektert et underjordisk garasjeanlegg under bebyggelsen (se utomhusplan). Se pkt. EIERFORM OG ORGANISERING for ytterligere informasjon.
Kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanlegget og gjesteparkeringsplasser fordeles på de respektive boligseksjoner ut ifra en fordelingsnøkkel.

STANDARD LEVERANSE

Se romskjema for leveransebeskrivelse for leilighetene og fellesareal i bygget.

TEKNISK BESKRIVELSE

Leveranse utføres i henhold til teknisk forskrift (TEK) av 2017.

BÆRESYSTEMER

Hovedbæresystem i betong og stål. Alle etasjeskiller leveres i betong. Det tas forbehold om at boligene leveres med synlige v-fuger i himlinger der det benyttes betongelementer.

FASADE

Fasaden består av hovedsakelig trepanel og platekledning.

YTTERTAK

Generelt får takkonstruksjonene isolasjon og papp/folietekking. Det legges membran med forskriftsmessig fall mot sluk. Deler av takflaten leveres med Sedumdekke.

TAKTERRASSE

Takterrasse leveres med terrassebord og rekkverk i glass og aluminium samt pergola. Takterrassen utgjør ca. 100 kvm.

PARKERINGSKJELLER

Det er heis fra felles garasjeanlegg til hvert etasjeplan. Heis går til takterrasse.

Dekke i parkeringskjeller i støpt betong, evt. asfalt. Parkeringsplasser oppmerkes og nummereres. Parkeringskjeller støvbindes. Søyleplassering mellom parkeringsplasser vil forekomme.

GARASJEPORT

Porten leveres med motordrift som betjenes med fjernstyring. Fri innkjøringshøyde er ca. 2,2 meter.

TRAPPER

Trappene utføres i betong og leveres flislagt. Gulv i inngangsparti og trapp til kjeller leveres flislagt. Rekkverk og håndløper i aluminium/stål.

Bitrapp/rømningstrapp leveres som spiraltrapp av stål med trinn og reposer av gitterrister.

PERSONHEISER

Det leveres båreheis med heisstolstørrelse ca. 1,1m x 2,1 m.

BALKONGER

Balkonger leveres med overflater i betong. Rekkverk hovedsakelig i glass og plater med håndløper i aluminium. Det leveres komplett ferdig utelampe med innvendig bryter, samt stikkontakt på hver balkong/terrasse.

DØRER

Hovedinngangsdører leveres i pulverlakkert utførelse m/glass og sidefelt. Entrédør til bolig/leiligheter og dører i fellesarealer leveres i glatt utførelse og med HC-terskel. FG-godkjent lås bestående av låskasse, sluttstykke, vrider og skilt. Innerdører i leiligheter leveres i hvit glatt utførelse, «flat» terskel, farge på karmer standard hvit. Slagrettning og plasseringer kan avike. Evt. skyvedører leveres uten terskel.

INNVENDIG TAKHØYDE

Innvendig takhøyde er ca. 250 cm, men innkassinger og nedforede himlinger vil forekomme grunnet tekniske installasjoner i leilighetene. Dette vil redusere takhøyden i disse områdene/enkelte rom. Dette gjelder primært i soverom, bod, gang og bad for føringer av ventilasjon og automatisk slukkeanlegg. Nedsenket himling kles med gips. Nedsenkede arealer og innkassinger er generelt ikke vist på plantegninger.

INNERVEGGER

Innvendige vegger i stål- eller bindingsverk. Både innsiden av yttervegger og begge sider av innervegger kles med gipsplater. Internt i leilighetene isoleres innvendige vegger.

PÅREGNELIG SVINN, KRYMPING

I nyoppførte bygninger må det forventes noen grad av svinn og krymping av materiale, for eksempel svinnriss i mur, maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping av trevirke og betong. Slike forhold er ikke å anse som mangler ved levert ytelse.

SPORTSBODER

Alle leilighetene får egen sportsbod. Sportsbodene vil hovedsakelig være lokalisert i kjeller/garasjeplan samt plan 1 og vil bli fordelt av selger før seksjonering og overtakelse. Sportsboder får en størrelse på ca. 5 kvm. For leiligheter under 50 kvm er sportsbod 2,5 kvm. Sportsbod utføres som nettingbod- og dør og med feste for hengelås. Det gjøres oppmerksom på at det i enkelte sportsboder kommer tekniske installasjoner slik som ventilasjonsrør og fremføring av VA-anlegget, som kan redusere det totale lagringsarealet/volumet. Sportsboder er kun ment for lagring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktsvingninger.

VARMEANLEGG/OPPVARMING

Oppvarming av boligen gjennom vannbåren gulvvarme, med unntak av innvendig bod og soverom. Varmekabler på bad. Leiligheter tilknyttet felles EL-kjel plassert i teknisk rom i kjeller. Varmtvann til leilighetene gjennom felles varmtvannsberedere i kjeller.

VENTILASJON

Det leveres sentralt balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Utblåsing fra ventilasjonsaggregat vil skje fra sjakter plassert på yttervegg og/eller over hovedtak. Innblåsing til alle oppholdsrom via ventiler, samt avtrekk fra bad og kjøkkenhette. Plassering av ventilasjonsaggregat avhenger av leilighetstype og størrelse. Normalt plasseres anlegget i himling i entre/gang/bad eller i bod. For enkelte leiligheter vil ventilasjonsaggregat leveres i kombinasjon med ventilatorskap på kjøkken.

STYRE- OG MÅLESYSTEM

Det leveres undermålere i hver leilighet og øvrige bruksarealer for varmeanlegget og for varmtvann, for fordeling av energikostnadene iht. forbruk. Varme styres via romtermostater, individuell styring i hver sone. Plassering av fordelerskapfor gulvvarme og sanitær «rør i rør» skal i mest mulig grad tilpasses innredningen/bruken av boligene, og plasseres i bad, bod, entre eller underordnede rom. Gulvvarme faktureres å-konto fra forretningsfører og avregnes årlig.

ELKRAFT - GENERELT

El-installasjonene tilfredsstiller NEK400-2018 og andre relevante bestemmelser.

ELKRAFT - FORDELING

Det leveres komplett anlegg med jordfeilvarsling. Fordelingsskap/sikringsskap i hver leilighet. Anlegget legges hovedsakelig skjult i leilighetene. Måler plasseres i el-skap i fellesarealene. Hver enkelt kjøper må tegne eget strømabonnement for sin leilighet etter overtakelse.

Strøm til fellesarealer og parkeringsanlegg blir tilkoblet egne målere. Kostnadene for strømforbruk i hhv. fellesarealer og garasjeanlegg fordeles i henhold til eierbrøk og parkeringsplasser i garasjeanlegget.

ELBILLADING

Strømanlegget i tilknytning til garasjeanlegget leveres dimensjonert for lading av EL-biler. Utbygger har på vegne av sameiet inngått avtale med Ohmia Charging som leverandør av ladeløsning. Avtalen transporteres sameiet etter overtakelse. Kontakt megler/selger for ytterligere informasjon. Det gjøres oppmerksom på at ladeeffekt vil kunne variere avhengig av antall brukere samtidig.

BRANN

Alle boligene blir levert med et automatisk boligsprinkleranlegg. I tillegg leveres pulverapparat i hver leilighet. Det leveres felles brannalarmanlegg.

UTOMHUS

Utomhusarealer leveres ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan. Planen er ikke endelig og endringer vil forekomme. Ved overlevering av leiligheter på senhøsten og vinter vil plener og beplantning normalt ferdigstilles påfølgende vår.

FELLES BELYSNING

Anlegg for belysning som ligger på sameiets eiendom, eies og vedlikeholdes av sameiet.

PORTTELEFONANLEGG

Det leveres komplett digitalt porttelefonanlegg med toveis kommunikasjon med lyd og bilde ved utvendig hovedinngang. Tablå plasseres ved inngangsparti. Apparatet med åpnerfunksjon monteres på vegg i entré/gang i hver leilighet. I tillegg monteres utvendig ringeknapp ved hver bolig.

POSTKASSER

Postkasser med lås leveres og monteres ved inngangsparti på plan 1.

SYKKELPARKERING

Sykkelparkering vil bli plassert i tilknytning til parkeringskjeller og evt. utomhus i stativ. Det tas forbehold om endring av plassering som følge av offentlige krav eller prosjekttilpasning.

RENOVASJON

Det leveres nedgravd avfallsanlegg for restavfall, papir, glass og metall og plast i prosjektet. Plassering og nedkastpunkter fremkommer av utomhusplan. Det tas forbehold om endelig plassering.

TV/BREDBÅND

Telenor er valgt som leverandør av TV og internett-signal. Det legges opp til 5 års avtaletid/bindingstid til signalleverandør.

I hver leilighet leveres ett punkt for kabel-TV plassert i stue. Hver leilighet blir utstyrt med signal inn til leiligheten, trådløs ruter og dekoder. En kollektiv avtale inngås av utbygger på vegne av sameiet. Månedspris for TV- og bredbåndspakke vil utgjøre ca. kr. 490,-/mnd. Beløpet innkreves via sameiets fellesutgifter. Det vil være mulighet for individuell oppgradering av TV og Internett.

Overflatebehandling og innredning leiligheter

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	VVS	ANNET
Entré/gang	Klikkvinyl med kork bakside. Færder grå 077 fra Tremiljø AS. Hvitmalte gulvlister.	Sparklet og malt 2 strøk i lys grå farge.	Sparklet og malt 2 strøk i hvit farge.	Lampepunkter i himling. Sikringsskap.	Vannbåren gulvvarme.	
Bod (gjelder leilighetene 7, 12, 17, 22 og 27).	Klikkvinyl med kork bakside. Færder grå 077 fra Tremiljø AS. Hvitmalte gulvlister	Sparklet og malt 2 strøk i lys grå farge.	Sparklet og malt 2 strøk i hvit farge.	Lampe i himling.		
Soverom	Klikkvinyl med kork bakside. Færder grå 077 fra Tremiljø AS. Hvitmalte gulvlister	Sparklet og malt 2 strøk i lys grå farge.	Sparklet og malt 2 strøk i hvit farge.	Lampepunkt i himling. Punkt for montering av panelovn.		
Stue	Klikkvinyl med kork bakside. Færder grå 077 fra Tremiljø AS. Hvitmalte gulvlister	Sparklet og malt 2 strøk i lys grå farge.	Sparklet og malt 2 strøk i hvit farge.	IT- (data)/TV-punkt	Vannbåren gulvvarme.	
Kjøkken	Klikkvinyl med kork bakside. Færder grå 077 fra Tremiljø AS. Hvitmalte gulvlister	Sparklet og malt 2 strøk i lys grå farge.	Sparklet og malt 2 strøk i hvit farge.	Lampepunkter i himling. LED-spotter under i overskap. Doble stikkontakter over kjøkkenbenk. Teknisk stikkontakt til todelt komfyr. Komfyrvakt.	Oppvaskbenk med nedfelt beslag i rustfritt stål. Type Intra Universo 1 1/2 kum eller tilsvarende. Blandebatteri med høy tut og stengeventil for oppvaskmaskin. Hvit volumhette. Vannbåren gulvvarme.	Kjøkkeninnredning fra Sigdal, type Horisont, glatt hvit med innfreste grep. Hel laminat benkeplate med rett kant, 40 mm tykk, type Sort skimmer. Komfyrskap for integrering av platetopp og stekeovn. Demping på skuffer og skap. Innredningshøyde ca. 228 cm. Oppforing til himling. Hvitevarer fra Siemens inngår i leveransen. Dette gjelder platetopp m/induksjon, stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap (kjøl/frys). Innredning leveres iht. kontraktstegning/ kjøkkentegning. Ventilasjon i ventilatorskap på kjøkken hvis str. på leilighet tilsier dette.
Bad	Fliser i størrelse 30x30 samt 10x10 i dusjhjørne, farge mørk grå.	Fliser i størrelse 30x60, farge matt hvite.	Sparklet og malt 2 strøk i hvit farge.	Downlights med dimmer i himling.	Det leveres vegghengt toalett, type A-collection med soft close dempesete. Ettgreps servant blandebatteri. Dusjbatteri. Rette dusjdører i herdet glass. Varmekabler i gulv. Opplegg for vaskemaskin.	Baderomsinnredning fra Sigdal, type Eng. Servantskap med dører og hylle. Speilskap med belysning. Innredningsbredde iht. kontraktstegninger.
Balkong (Markterrasse i tre til L03)	Betong/betong-elementer	Utv. kledning		Utelampe. Stikk.		Dels glassrekkverk og dels rekkverk med platekledning. Slagdør til terrasse fra stue

Det tas forbehold om endringer av spesifikk produktinformasjon (type/merke). Evt. endringer skal ikke redusere tilsiktet kvalitet

Overflatebehandling og innredning fellesarealer

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	VVS	ANNET
Hovedinngang Trapperom, Korridor. Trapperom fra kjeller til 6. etg	Fliser i str. 30x60, farge grå med sokkelflis på inngangsplan.	Sparklet og malt to strøk i hvit farge.	Sparklet og hvitmalt. Alternativt nedsenket systemhimling i korridor og hovedinngang.	Belysning. Ringetablå til porttelefon ved inngangsdør.	Utevannskran, kaldtvann ved inngangsparti.	Postkasser plassereres i forbindelse med inngangsparti.
Sportsbod, arealer med korridor	Overflatebehandlet eller støvbundet betong.	Netting/støvbundet betong eller trekledning/ sponplater, hvitmalt.	Støvbundet betong.	Belysning.	Ventilasjon, evt. tilstrekkelig varme.	Boder nummereres og leveres med hengelås. Kanaler og rørføringer kan forekomme i boder.
Garasje	Støvbundet betong, evt. asfalt.	Støvbundet betong, hvitmalt.	Støvbundet betong, hvitmalt.	Belysning.	Føringsveier, sprinkling, tekniske rom.	Automatisk portåpner med fjern-kontroll. P-plasser oppmerkes og nummereres. Brannvarslingsanlegg.
Heis	Vinylbelegg.	Plater i børstet, rustfritt stål. Dører i børstet, rustfritt stål.	Plater i børstet, rustfritt stål.	Belysning i heis.		
Teknisk rom	Overflatebehandlet eller støvbundet betong.	Støvbundet betong/ platekeldning, hvitmalt.	Støvbundet betong, hvitmalt.	Belysning.	Utslagsvask med armatur. Sluk i gulv. Gulvvarmesystem og sentral. Varmtvannssystem. Ventilasjonsanlegg.	
Branntrapp	Støvbundet betong, evt. fliser i 1. etg	Støvbundet betong, hvitmalt.	Støvbundet betong, hvitmalt.	Belysning.		Spiraltrapp i stål. Takoverbygg over utgangsdør i 1. etg.
Sykkelboder	Støvbundet betong.	Støvbundet betong, hvitmalt.	Støvbundet betong, hvitmalt.	Belysning. Stikkontakter.	Utevannskran, varmt og kaldt vann på vegg ved parkeringsplasser.	Takoverbygg over utgangsdører.
Sluse	Fliser i str. 30x60, farge grå med sokkelflis	Sparklet og malt to strøk i hvit farge.	Støvbundet betong, hvitmalt.	Belysning.		
Boder	Overflatebehandlet eller støvbundet betong. Alt. asfalt	Netting/støvbundet betong. Hvitmalt.	Støvbundet betong, hvitmalt	Nødvendig belysning i garasjeanlegg. Stikkontakter tilpasset nær boder.		Boder nummereres og leveres klar for hengelås. Kanaler og rørføringer kan forekomme.
Takterrasse	Tremmegulv			Utelamper.		Glassrekkverk. Sedumtak utenfor rekkverk. Pergola (2 stk) samt diverse plantekasser og sittegrupper.

Det tas forbehold om endringer av spesifikk produktinformasjon (type/merke). Evt. endringer skal ikke redusere tilsiktet kvalitet

Generelt om prosjektet

TOMTEFORHOLD

Eiendommen tilhørende «Sole 360°» består p.t. av Gnr 9, bnr 395 i Vestby kommune.
Eksakt tomteareal vil foreligge etter evt. sammenføying/fradeling og endelig oppmåling er utført av kommunen. Eiendommen vil bli tildelt eget gårds- og bruksnummer.

Eiendommen vil bli seksjonert og leilighetene vil således få egne seksjonsnummer.

EIENDOMMENS ADRESSE

Eiendommens adresse er Solerunden 62, 1540 Vestby.

REGULERINGSFORHOLD / RAMMETILLATELSE

Eiendommen er regulert iht. reguleringsplan for Sole Skog IV, ikrafttredelsesdato 08.09.2003. Eiendommen er detaljregulert – Sole Skog B12 og B13, egengodkjent av kommunestyret 22.06.2020. Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse med tilhørende anlegg. Reguleringsplan med bestemmelser vil være vedlegg til kontrakt og kan fås ved henvendelse til megler.

EIERFORM OG ORGANISERING

Boligprosjektet «Sole 360°» er tiltenkt organisert som et boligsameie sammen med prosjektet «Sole Terrasse» (se utomhusplan/situasjonsplan) etter Eierseksjonsloven av 01.01.2018. Utbygger forbeholder seg imidlertid retten til å organisere prosjektet slik det finnes hensiktsmessig ut i fra markeds- og finansieringssituasjonen på det aktuelle tidspunkt. Prosjektet Sole 360° kan således bli organisert i ett eller flere sameier. Kjøper får tinglyst skjøte på sin seksjon. Som seksjonseier blir kjøper eier av ideell andel av tomtearealer og bygningsmasse tilsvarende eierbrøken, som fastsettes i henhold til boligens størrelse (BRA). Kjøper har eksklusiv bruks- og disposisjonsrett til egen bolig, og bruksrett til sameiets fellesarealer.

Det tas forbehold om evt. endringer av antall eierseksjoner i boligprosjektet «Sole 360°», herunder utvidelse av sameie(r) til å innebefatte fremtidige salgstrinn i prosjektet. Prosjektet vil har felles garasjekjeller med «Sole Terrasse» og evt. nødvendige erklæringer om adkomstrett og vedlikeholdsplikt vil blir tinglyst på eiendommen.

Parkeringsplasser og sportsboder i kjeller er tenkt organisert som tilleggsdeler til seksjonene. Det fremkommer av vedlagte prisliste hvilke leiligheter som er tildelt plass i garasjeanlegget.

Selger tar forbehold om annen organisering av boder og parkeringsplasser, eksempelvis som bruksretter, dersom selger finner dette nødvendig eller hensiktsmessig.

Sportsboder og parkeringsplasser tildeles av selger i henhold til egen bod- og garasjeplan. Planen kan ikke endres. Garasjeanlegget inneholder også HC-plasser i henhold til kommunens krav. Seksjonseier som har fått tildelt HC-plass har plikt til å medvirke til bruksbytte av parkeringsplass med beboer med dokumentert behov for HC-plass. Styret har myndighet til å vedta slikt bruksbytte med bindende virkning for eier av HC-plass. Når behovet for bruksbytte opphører tilbakeføres bruksrettene til opprinnelig tilstand.

Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to boligseksjoner kan erverves av én og samme fysiske eller juridiske person.

EIERSEKSJONSSAMEIE

Sameiets formål er å ivareta alle saker av felles interesse for sameierne, herunder sørge for drift og vedlikehold av felles infrastruktur, som for eksempel veier, lys, brøyting, renovasjon, garasjeanlegg, forretningsførsel, forsikring, strøm til fellesrom med mer. Kostnader til drift og vedlikehold av sameiet vil fordeles på bakgrunn av eierbrøk. Se punktet «Felleskostnad / oppstartskapital».

Sameiet ledes av et styre valgt av seksjonseierne. Selger vil på vegne av alle kjøpere/sameiet engasjere forretningsfører til å forestå driften av Sameiet for første driftsår. Forretningsfører har utarbeidet forslag til vedtekter og driftsbudsjett for eierseksjonssameiet. Se eget punkt «Vedtekter».

FELLESAREAL / UTOMHUS / INFRASTRUKTUR

Boligprosjektet «Sole 360°» vil bestå av et eller flere sameier. Utomhus/fellesareal er planlagt opparbeidet felles for alle beboerne i prosjektet, som vil ha felles bruksrett og vedlikeholdsplikt til fellesarealene (lekeplasser, gangveier, renovasjon, belysning m.m.). Kostnadene for vedlikehold av fellesareal/utomhus dekkes gjennom de enkelte sameienes felleskostnader og fordeles mellom dem ut ifra fastsatt brøk. Det tas forbehold om annen organisering av fellesarealer/ og installasjoner dersom selger finner det nødvendig eller hensiktsmessig.

SOLE IV - GRØNTAREALER

Årlig skal det betales ca. kr. 1.250,- (indeksreguleres) til utvikling og vedlikehold av grøntområdene på Sole IV. Dette gjelder alle husstander etablert på Sole IV. Beløpet dekkes normalt inn gjennom felleskostnadene og faktureres sameiet årlig. Dette vil bli tinglyst som heftelse på hver enkelt seksjon i sameiet.

FELLESKOSTNAD / OPPSTARTSKAPITAL

Størrelsen på felleskostnadene er ikke fastsatt, men stipulerte felleskostnader skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter og avhenger av ytelsene sameiet rekvirerer. Basert på utkast til budsjett som er utarbeidet av utbygger i samarbeid med forretningsfører, er felleskostnader stipulert til ca. kr. 27,- pr. kvm. BRA pr. mnd.

Fastsettelse av første års driftsbudsjett og felleskostnader vedtas på sameiets konstituerende sameiermøte. Felleskostnadene fordeles i henhold til eierbrøken og vedtektene.

Det tas forbehold om opplyste arealer, antall leiligheter, organisering av fellesområder og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget.

Det forutsettes at kjøper betaler en oppstarts kapital tilsvarende 3 måneders felleskostnad til sameiet. Oppstarts kapitalen blir overført til forretningsfører når sameiet er etablert og oppgjørsmegler har fått utbetalingsanvisning av sameiets styre. Beløpet er å anse som innskuddskapital til sameiet som ikke tilbakebetales.

Følgende kostnader kommer i tillegg til månedlige felleskostnader:

- Kostnad kabel-TV/internett til ca. kr. 490,- pr. mnd.
- Felleskostnad evt. garasjeplass, stipulert til ca. kr. 150,- pr. mnd. pr. parkeringsplass.
- Grøntbidrag til Sole IV kr. 1.250,- pr. år.
- A-konto varmtvann til gulvvarme og varmtvann kr. 10,- pr. m² BRA pr. måned

Det gjøres oppmerksom på at kommunale avgifter faktureres direkte til seksjonseier fra kommunen. Forbruk varme/varmtvann avregnes etter individuelle målere.

Den enkelte seksjonseiers forbruk av elektrisitet avregnes og faktureres direkte fra strøm- og nettleverandør basert på målt forbruk.

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eeiendomsforvaltning AS er engasjert som forretningsfører for sameiet. Avtaleperioden løper årlig med 6 mnd. gjensidig oppsigelsesfrist.

VEDTEKTER

Utkast til vedtekter for sameiet er utarbeidet. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektene som grunnlag for avtalen. Utkastet til vedtekter er tilgjengelig hos megler.

FERDIGSTILLELSE

Boligprosjektet «Sole 360°», stipuleres ferdigstilt innen 3. kvartal 2023. Se for øvrig pkt. «Særlig forbehold» nedenfor.

OVERTAKELSE BOLIG

Overtakelse av boligen skjer ved overtakelsesforretning. Det skal føres protokoll fra forretningen som kjøper og selger signerer. Partene beholder hvert sitt eksemplar av protokollen.
En forutsetning for at overtakelse skal kunne finne sted er at fullt oppgjør inklusive omkostninger er bekreftet mottatt på meglers klientkonto.

Selger kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra sistnevnte overtakelsestidspunkt.

Det gjøres oppmerksom på at oppgjørs- og overtakelsesdato vil kunne skje selv om det fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstillelse av de øvrige leiligheter/fellesarealer/ tekniske installasjoner. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om seksjonering/fradeling/hjemmelsovergang ikke er gjennomført. Kjøpesummen vil bli stående på meglers klientkonto inntil nødvendige formaliteter er på plass, ev. så kan utbetaling av oppgjør skje på bakgrunn av §47 garanti.

Overtakelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, samt overtakelsesprotokoll som bekrefter at overtakelse har funnet sted.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Det gjøres oppmerksom på at boligen vil bli levert i byggerengjort stand.

OVERTAKELSE AV FELLESAREAL

Etter at styret i sameiet er etablert, og før overtakelse av de enkelte boligene, innkaller selger sameiets styre til overtakelse av fellesarealene, eksempelvis utomhus, heiser, trappeoppganger og lignende.

Kjøper aksepterer at styret er representant for seg ved overtakelse av slike fellesarealer. Det gjøres oppmerksom på at overtakelse av fellesarealene kan skje etappevis da ferdigstillelse av slike arealer vil bero på prosjektets fremdrift.

Overtakelse av boligen med tilhørende andel fellesareal kan ikke nektes av kjøper selv om fellesareal/utomhusareal ikke er ferdigstilt.

FORSIKRING

Frem til overtakelse vil eiendommen være forsikret av utbygger. Etter overtakelse vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikring av eventuelle særskilte påkostninger.

KJØPSBETINGELSER

PRISER

Se den til enhver tid gjeldende prisliste. Salgsprisene kan ikke justeres etter kontraktsinngåelse. Selger står fritt til når som helst å regulere prisen på usolgte leiligheter. Prislisten er ikke å anse som bindende tilbud fra selger.

KREDITTVUDERING / DOKUMENTASJON AV FINANSIERINGSEVNE

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet. Kjøper er innforstått med at finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås iht. Bustadoppføringslovas §46 2. ledd, og at disse opplysningene kan bli videre formidlet til utbyggers byggelånsbank. Kjøper aksepterer ved inngivelse av bud at selger kan videreformidle nødvendige personopplysninger om kjøper til tredjepart, f.eks. forretningsfører, signalleverandør, strømleverandør og andre som har behov for slike opplysninger for sine leveranser til prosjektet.

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept. Dersom kjøper ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansieringsbevis, er kjøper allikevel bundet og selger vil kunne påberope avtalen som vesentlig misligholdt og heve avtalen. Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og dekningssalg i så fall dekkes av kjøper.

OVERDRAGELSE / RESALG

Selger forbeholder seg rett til å nekte enhver overdragelse av rettsposisjoner i henhold til kjøpekontrakten før overtakelse har funnet sted. Ved selgers eventuelle godkjennelse av transportsalg, skal selgers transportavtale benyttes og kjøper betale et administrasjonsgebyr på kr. 20.000,- inkl. mva. til selger. Selger forbeholder seg retten til å stille vilkår for aksept av transport, herunder krav om solidaransvar eller krav om garantistillelse. Påkrevde endringer av garantier ved et evt. videresalg/ transport bekostes ikke av utbygger/selger. Det vil ikke bli gitt samtykke til overdragelse av kontrakt de siste 60 dager før overtakelse.

KOSTNADER VED AVBESTILLINGER

Kjøper er ansvarlig for selgers merkostnader ved eventuell avbestilling etter bustadoppføringslova, jf. bustadoppføringslova kap. VI. Kontakt megler for nærmere informasjon. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet.

TILVALG

Selger eller dennes representant, vil utarbeide en tilvalgsmeny/tilvalgspakker ut fra våre leverandørers sortiment. Av tilvalgsmenyen fremgår valgmulighetene og prisene for tilvalgsbestillinger. Tilvalg avtales særskilt mellom selger og kjøper. Prosjektet er basert på serieproduksjon, og det kan ikke påregnes tilvalgsbestillinger utover tilvalgsmenyen/tilvalgspakkene. Det vil ikke være mulig med tilvalg som krever endring av opplegg for strøm, ventilasjon, sprinkling, vann og/eller avløp. Alle tilvalgsbestillinger skal være selgers representant i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan. Tilvalgsbestillinger faktureres av selger og innbetales til oppgjørsmegler samtidig med hovedoppgjør ved overtakelse/ ferdigstillelse for leiligheten.

Kjøper har under ingen omstendighet rett til å kreve utført endrings- eller tilleggsarbeid som endrer selgers vederlag med mer enn 15%, arbeider som vil føre til ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å få utført arbeidene, arbeider som hindrer rasjonell fremdrift, eller arbeider som berører andre seksjoner, fellesareal eller som bryter med forutsetninger gitt i rammetillatelsen. Det vises for øvrig til bufl. § 9.

SERVITUTTER / RETTIGHETER

Seksjonene overdras med de rettigheter og

forpliktelser som grunnboken viser.
Eiendommene har følgende tinglyste servitutter:

28.09.06 – Erklæring/avtale vedr. adgang og bruksrett for allmennheten til friarealer
11.12.06 – Erklæring/avtale ELVIA AS
27.11.12 – Bestemmelse om vei
29.11.13 – Erklæring/avtale Hafslund Nett AS
08.08.14 – Pantedokument Nordea Bank AB (PUBL) Filial Norge
19.02.15 – Bestemmelse om vei
12.06.17 – Bestemmelse om nettstasjon
12.06.17 – Bestemmelse om adkomstrett
12.06.17 – Bestemmelse om bebyggelse
01.03.18 – Pantedokument Nordea Bank AB (PUBL) Filial Norge
13.09.18 – Bestemmelse om vei
25.01.21 – Bestemmelse om vei
25.01.21 – Bestemmelse om adkomstrett
25.01.21 – Bestemmelse om adkomstrett
25.01.21 – Bestemmelse om vannledning

Fra hovedeiendommen, som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter som erklæringer/avtaler. Dog har selger opplyst at han ikke har kjennskap til slike erklæringer/avtaler som har innvirkning på denne eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at det vil bli tinglyst ytterligere servitutter/erklæringer på eiendommen, herunder gjensidige rettigheter og forpliktelser i forhold til naboeiendommer til bruk, drift og vedlikehold av f.eks. veier, avkjøringer, kjørearealer i garasjekjeller, gangveier, felles boder, lekeplasser, parkeringsplasser, grøntarealer etc.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet i dette eller fremtidige byggetrinn innenfor reguleringsplanen.

Seksjonen selges fri for pengeheftelser med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon som sikkerhet for oppfyllelse av den enkeltes sameiers fellesforpliktelser jf. lov om eierseksjoner.

AREALANGIVELSER:

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

Angitte arealer på plantegning er basert på foreløpig beregninger forut for detaljprosjektering. Selger forbeholder seg retten til å foreta omdisponeringer av arealet internt i boligen. Det gjøres oppmerksom på at dette kan endre angitt totalt P-rom. Ved angivelse av boligens totale P-rom eller totale BRA er arealene avrundet til nærmeste kvadratmeter basert på alminnelige avrundingsprinsipper.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overtakelse kan finne sted.

GARANTIER

Selger stiller sikkerhet for oppfyllelse av kontakten i samsvar med Buofl. § 12. Sikkerheten tilsvarer 3% av vederlaget frem til overtakelsestidspunktet. Fra overtakelsestidspunktet skal sikkerheten økes til 5% og gjelde i fem år etter overtakelse.

Selger stiller sikkerhet for forskuddsbetaling på 10% av vederlaget, jfr. Buofl. § 47. Selger forbeholder seg retten til å endre garantibeløpene i samsvar med eventuelle lovendringer.

LIKNINGSVERDI/EIENDOMSSKATT

Ligningsverdi blir først fastsatt etter at seksjonen er tinglyst. Ligningsverdien fastsettes av Ligningskontoret etter ny beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt" primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller" sekundærbolig" (alle andre boliger man måtte eie).

Se ttp://www.skatteetaten.no for nærmere informasjon.

ENERGIMERKING

Alle boenhetene energimerkes.

Energimerking gir relevant informasjon om hvor energieffektiv eiendommen er. Karakterskalaen strekker seg fra A (høyest) til G (lavest).
Se www.energimerking.no for mer informasjon om energimerking av boliger.

SALG VED

Eiendomsmegler 1 Vestby, org.nr. 833 384 252.
Vestbytorget
1540 Vestby

Ansvarlig megler: Dina Dahl.
tlf.mob. 452 78 781.

OMKOSTNINGER

Ved kjøp av ny bolig (nyoppført bolig som ikke er tatt i bruk) skal det kun betales dokumentavgift av tomteverdi og ikke av enhetens salgspris (2,5% av andel tomteverdi). Avtalt kjøpspris for boligen i henhold til prisliste inkluderer også andel fellesareal og evt. garasjeplass. Dokumentavgiften for hver enkelt bolig og evt. parkeringsplass fremkommer av vedlagte prisliste. Utbygger dekker øvrige salgskostnader.

- Dokumentavgift, 2,5 % av tomteverdi kr se prisliste
- Tinglysingsgebyr skjøte p.t. kr 585,-
- Tinglysingsgebyr pantedokument p.t. ,kr 585,-
- Oppstartstartkapital til sameiet utgjør 3 måneders felleskostnad

Det tas forbehold om endringer av offentlige satser/avgifter og en eventuell økning i offentlige tinglysingsomkostninger må dekkes av kjøper.
Tinglysingsdommeren avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres og dersom grunnlaget skulle bli endret vil en ev. reduksjon/økning være selgers ansvar og risiko.

BETALINGSBETINGELSER

10% av kjøpesum skal innbetales til oppgjørsmeglers klientkonto ved kontraktsinngåelse. Resten av kjøpesummen, herunder tilvalg, og omkostninger forfaller til betaling 2 dager før overtakelse. Meglers oppgjørsavdeling forbeholder seg retten til å utbetale oppgjør til selger ved overlevering av boligen, dvs. når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger. Det gjøres oppmerksom på at oppgjørsmegler kan foreta oppgjør til selger dersom tilstrekkelig garantistillelse i henhold til Bustadoppføringslova § 47 er stilt. Dette gjelder også oppgjør før seksjoneringen er tinglyst.

BETALINGSBETINGELSER FOR IKKE-FORBRUKERE

Ved kontraktsinngåelse skal 20% av kjøpesum være innbetalt til oppgjørsmeglers klientkonto. Det vil bli stilt krav om kommitert finansiering fra bank på resten av kjøpesummen. Resten av kjøpesummen og omkostninger forfaller til betaling ved overtakelse.

KJØPEKONTRAKT

Megler har utarbeidet standard kjøpekontrakt. Det forutsettes at kjøpstilbud legges inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten, og en eventuell aksept gis under samme forutsetning. Standard kjøpekontrakt er tilgjengelig hos megler.

Salg til kjøpere som ikke er forbrukere faller utenfor bustadoppføringslova. For slike kjøpere gjelder særskilte betingelser, blant annet vil det ikke stilles garantier. Kontakt megler for kopi av kjøpekontrakt basert på bestemmelsene i avhendingslova, som benyttes ved salg til ikke-forbrukere.

VIKTIG INFORMASJON

Salgsprospekt og prosjektbeskrivelse er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler, funksjoner og planlagte organisering, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Det vises for øvrig til kontraktstegninger og kjøpekontrakt med vedlegg.

Alle illustrasjoner, 3D-animasjoner, skisser," møblerte" plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventarn medfølger ikke, og det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boligene. Kjøper oppfordres derfor særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mv. før et eventuelt bud inngis.

Det gjøres oppmerksom på at husfargen(e) i prospekt og salgsmateriell vil kunne avvike fra faktisk leveranse. Det kan være avvik mellom salgsmaterialet og den endelige leveransen. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse som gir kjøper rett til prisavslag eller erstatning. Ved eventuell motstrid i salgsmateriale, vil kontraktstegning ha forrang. Sjakter, VVS-føringer og annet teknisk anlegg er ikke endelig inntegnet og nedkassinger/foringer i himling vil stedvis kunne forekomme.

Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert og at endringer vil forekomme, blant annet som følge av kommunal behandling. Renovasjon, forstøtningsmurer, fallsikringer, lekeplasser, belysning, fordelerskap, trafoer, kummer og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget. Leveranse av grasbakke og vegetasjon vil kunne avvike i forhold til utomhusplan. Det gjøres særlig oppmerksom på at terrengforskjeller ikke kommer tydelig frem av utomhusplan og illustrasjoner av prosjektet. Terrengforskjeller vil regelmessig oppleves større enn det som fremkommer i salgsmaterialet.

Det er krav til dør mellom entré og oppholdsrom iht. lydkrav i tekniske forskrifter. Normalt leveres ikke denne døren da boligkjøpere ønsker å avvike lydkravet for å få en bedre funksjon i leiligheten. Kjøper må senest ifm. tilvalg beslutte om denne døren evt. ekstra unngangsdør ønskes levert. Dør leveres uten kostnadskonsekvens dersom man ønsker denne døren levert og den senest bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen.

Selger tar forbehold om å overdra rettigheter og plikter etter denne kjøpekontrakt til et annet selskap (for eksempel et utbyggerselskap). Kjøper aksepterer en slik eventuell overdragelse.

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere leiligheter til samme kjøper.

«Sole 360°» utgjør et delfelt av boligprosjektet Sole IV, felt B12/13. Sole IV utvikles i mange salgs- og byggetrinn over lang tid. Gjennomføring av et byggeprosjekt i flere trinn vil, blant annet på grunn av løpende byggevirksomhet, kunne medføre enkelte ulemper for beboerne inntil ferdigstillelse av samtlige byggetrinn. For ytterligere informasjon vedr. utviklingen av Sole IV, kontakt megler.

SÆRLIGE FORBEHOLD

Det foreligger godkjent reguleringsplan for området. Selger tar forbehold om endelige offentlige godkjenninger av prosjektet, herunder ramme- og igangsettingstillatelser.

Selger tar forbehold om at det oppnås et tilstrekkelig forhåndssalg av boligene, minimum 70% av salgsverdi, som utløser en tilfredsstillende byggelånsfinansiering og endelig beslutning og igangsetting i prosjektselskapets styre innen 31.05.2022. Dersom selger gjør forbehold gjeldende, skal selger tilbakebetale forskuddsbeløpet inklusive opptjente renter. Utover dette har partene intet økonomisk ansvar overfor hverandre.

Kjøper vil innen 20.06.2022 motta melding fra utbygger om evt. beslutning om igangsetting av salgstrinnet.

Det gjøres oppmerksom på at boligene ikke er detaljprosjektert, og det kan bli mindre justeringer av boligene i forbindelse med detaljprosjekteringen.

Stiplede objekter på salgstegninger inngår ikke i leveransen. Garderobeskap utgjør ikke en del av leveransen men kan bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen.

Kjøkken på tegningene er veiledende og angir utstrekning av kjøkkenet. Kjøkken leveres i henhold til tegning fra kjøkkenleverandør og salgstegning vil således kunne være mangelfull. Hvitevarer inngår som en del av leveransen.

Nedsenkede himlinger vil forekomme i forbindelse med detaljprosjektering, primært over soverom, bad og entré. Det kan i tillegg forekomme innkassinger som følge av detaljprosjekteringen.

Det vil forekomme synlige sprinklerhoder.

Elektriske punkter leveres/plasseres i henhold til egen elektrotegning.

Vindusplassering i den enkelte bolig kan avvike noe fra de generelle planer som følge av bl.a. den arkitektoniske utformingen av bygget eller detaljprosjektering.

Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og/eller i konstruksjoner uten forhåndsvarsel, dersom dette er nødvendig eller hensiktsmessig f.eks. på grunn av forhold i offentlige vedtak eller detaljprosjektering. Eventuelle endringer skal ikke redusere byggets tilsiktede kvalitet.

Leilighetene kan bli levert med innredning som opptar noe av gulvarealet som etter byggeforskriften skulle vært avsatt for bruk av rullestol. Ved behov for bruk av rullestol i leilighetene, må kjøper påregne å fjerne eller flytte hele, eller deler av den leverte innredningen i leiligheten.

LOVGRUNNLAG

Boligene selges til forbrukere i henhold til bustadoppføringslova. Boligene selges til nærings-drivende i henhold til avhendingslova. Etter at boligene er ferdigstilte selges boligene etter avhendingslova til både forbrukere og næringsdrivende.

ADGANG TIL UTLEIE

Boligene har bare én boenhet og ingen separat utleiedel. Med unntak av de begrensninger som følger av sameiets vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

BYGGEPLASS

Av sikkerhetshensyn må interessenter og kjøpere ikke ta seg inn på byggeplass uten avtale med utbygger.

SELGERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV TRANSAKSJONEN

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 oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 147 a, 147 b eller 147c kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent. Alle innbetalinger skal skje fra kjøpers bankkonto i norsk bank.

ENDRINGER I GEBYR / OMKOSTNINGER

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

FORBRUKERINFORMASJON VED INNGIVELSE AV KJØPETILBUD

Alle kjøpstilbud skal være skriftlige eller skriftlig bekreftet, og skal oversendes signert til megler. Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn til finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital.

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell.

For bolig uten budgiving gis Eiendomsmegler 1 rett til å akseptere bindende kjøpsbekreftelser i henhold til prisliste. Dette betyr at kjøper ikke kan trekke tilbake sin bindende kjøpsbekreftelse etter at denne har kommet til meglers kunnskap.

Kjøpet er bindende så lenge det ikke er tatt forbehold. Normalt må det skaffes mellomfinansiering for kjøpet inntil nåværende bolig er solgt og/eller overtatt og oppgjør foretatt.

Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet.

Det gjøres oppmerksom på at materialet er vernet etter åndsverkloven og at kopiering og bruk av illustrasjoner, plantegninger og tekst ikke er tillatt uten skriftlig samtykke fra Sole Bolig AS.

Vestby, august 2021

UTBYGGER:

SOLE BOLIG
www.solebolig.no

ARKITEKT:

ATPA
www.atpa.no

TRYKK
Cicero Digital og Grafisk

DESIGN
Kloster Studio

FOTO
Per Christian Hestnæs

3D
Oxivisuals

Det er vi som selger boligene på Sole i Vestby

Vi i EiendomsMegler1 har bistått Sole Bolig med salg på Sole i over 10 år.
Vi er lokalisert sentralt i sentrum av Vestby, sammen med Sparebank1.

Dersom det er behov for finansiering, setter vi deg gjerne i kontakt
med en av bankens dyktige medarbeidere.

Om du har ønske om verdivurdering av egen bolig i forbindelse med kjøp,
eller hjelp til salg av egen bolig – ta gjerne kontakt med oss!

DINA DAHL
Eiendomsmegler MNEF

Tlf. 452 78 781
E-post: dina.d@eiendomsmegler1oa.no

Vestbytorget,
1540 Vestby

SOLE BOLIG

www.solebolig.no/360