

SKOLEVEIEN AS

Innhold

04

NØKKELINFO

–

08

SALGSOPPGAVE TEKST

–

16

PLANTEGNING

–

22

ILLUSTRASJONER

06

INFORMASJON OM
EIENDOMMEN

–

14

OM PROSJEKTET

–

18

PRISLISTE

–

37

SITUASJONSPLAN



KAROLINE SANDVIKS VEI 13

P-ROM/P-ROM TIL

57,4-61,3 kvm

BOLIGTYPE

Tomannsbolig

EIERFORM

Borettslag

Kjøpesum og omkostninger

Prisantydning

Fra
1.869.000,-
til
1.897.000,-

Andel fellesgjeld

801 - 813.000,-

Totalpris ekskl. omkostninger

2.710.000,-

1 897 000,- (NB: prisen er fast)

813 000,- (Andel av fellesgjeld)

2 710 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

2 710 000,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Informasjon om eiendommen

Meglerprofil

Ansvarlig megler
Knut Hasselstrøm
Eiendomsmegler MNEF
tlf. 95 55 80 50
kmh@privatmegleren.no

PrivatMegleren Lillestrøm
Jernbanegata 8
2012 Lillestrøm
tlf. 64 84 52 80

NERO Eiendomsmegling AS
Org. nr 985403368

Prosjekt hovedoppdrag

Oppdragsansvarlig

NERO Eiendomsmegling AS / Knut Hasselstrøm

Selger/Utbygger

Skoleveien AS v. Tom Boger

Betegnelse

i Indre Østfold kommune

Byggeår

2020

Forretningsfører

BORI er valgt til forretningsførsel. Det er forkjøpsrett for borettslagets medlemmer. Kontakt eiendomsmegler for info og meldefrist.

Bebyggelse

Velkommen til prosjektet Skoleveien AS!

I Karoline Sandviks vei skal det bygges 5 horisontaldelte tomannsboliger. Det blir lekre 3-roms leiligheter i begge etasjer, og det bygges carport med tilhørende bod til hver av dem. Fra eiendommen er det kort avstand til skoler, butikker, buss m.m.

Boligene bygges i henhold til TEK17 med smakfull innredning og moderne løsninger. Her får du blant annet delikate bad, kjøkken fra Aubo, vannbåren gulvvarme, balansert ventilasjon med varmegjenvinning m.m. Det blir også romslige terrasser/balkonger og fine fellesområder.

Alle leilighetene får inngang via bakkeplan (byggets 1. etasje og 2. etasje) enten fra nedsiden eller oversiden. Stue/kjøkken får åpen løsning, og rommet vil ha deilig, vannbåren gulvvarme. I tillegg får leilighetene bad, bod og to pene soverom. Badet får plass for vaskemaskin og soverommene får skap.

Tilvalg

Erfaringsmessig vet vi at de fleste ønsker å sette sitt personlige preg på boligen. Avhengig av hvor langt vi har kommet i byggeprosessen kan du ha mulighet til dette gjennom tilvalg. Det utarbeides tilvalgslister, og du kan se eksempler på tilvalg beskrevet under punktet for de enkelte rommene. Ta kontakt for mer informasjon.

Hvorfor kjøpe nytt?

- Boligen er i forskriftsmessig stand med mange års reklamasjonsfrist.
- Energiøkonomiske og klimavennlige løsninger.
- Innflyttingsklar uten tanke på å måtte pusse opp først.
- Det er svært lite vedlikeholdskostnader i nær framtid.
- Fastpris (ingen budkrig), og lave omkostninger.

Kort fortalt

- Moderne, prosjekterte boliger.
- Horisontaldelte tomannsboliger.
- Flotte 3-roms i begge etasjer.
- Leilighetene får egen carport.
- Sportsbod tilknyttet carporten.
- Sentrumsnær beliggenhet.
- Romslig balkong eller terrasse.
- Innbydende entré m/gulvvarme.
- Stue og kjøkken i åpen løsning.

- Med deilig, vannbåren gulvvarme.
- Pen kjøkkeninnredning fra Aubo.
- Flere integrerte hvitevarer.
- Delikat, flislagt bad m/gulvvarme.
- Badet har plass for vaskemaskin.
- To pene soverom, begge m/skap.
- Innvendig bod og utvendig bod.
- Balansert ventilasjonsanlegg.
- Anlegget har varmegjenvinner.
- El-anlegg m/jordfeilautomater.
- Anlegget har overspenningsvern.
- Mulighet for sentralstøvsuger.
- Mulighet for LED-downlights.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet på Skjønhaug i Trøgstad. Fra boligene er det kun en kort spasertur (ca. 300 meter) til torget, og her finner du det meste du måtte trenge i hverdagen. Det er også både skoler og barnehage rett i nærheten, og treningen kan utføres på Family Sports Club Trøgstad.

Beskrivelse av nærområdet / fasiliteter

Skjønhaug har også idrettshall, svømmehall og et aktivt idrettslag som tilbyr flere idrettsformer for store og små. Motorsport er populært, og Trøgstad NMK har gokartbane, fasiliteter for 2-hjulsaktiviteter og klubbhus. I tillegg er det rallycross og bilcross.

Ungdomsskolen har en meget fin beliggenhet i utkanten av Skjønhaug sentrum. Like ved skolen ligger Trøgstadhallen, og Trøgstad stadion med kunstgressbane, gressbane og løpebane. Øst for skolen er det store skogsområder og et rikt løypenett. Stedets lysløype og

andre skiløyper har utgangspunkt fra ungdomsskolen. Det kommer en ny kunstgressbane og nytt fritidsanlegg nå i 2020.

Eiendommen har umiddelbar nærhet til flotte tur- og friluftsområder hele året. Gravstjern, med tilrettelagt badeplass og gode fiskemuligheter, ligger ikke langt unna. Trøgstad har ellers flere gode fiskevann som bl.a. Hemnessjøen, Øyeren, Grefslisjøen, Kroktjern, Nestjerna og Haugtjern. Sandstangen ligger en kort biltur unna og er et kjent badested med kiosk og stor parkeringsplass. Stedet er også et ypperlig utgangspunkt for båtturer.

En tur til Trøgstad fort anbefales også. Her finnes flotte friluftsområder med mange veier og stier, og fra plattformen på toppen av fortet er det utsikt helt til Gaustadtoppen på klare dager. Turstien "fortet rundt" passerer mange av forsvarsanleggene, og det er satt opp skilt som forteller om anlegget. På søndager er det mulig å nyte kaffe og vaffel i Perhytta.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000 og Bunnpris. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Skjønhaug sentrum flere butikker og servicetilbud. Det er også kort vei til Mysen, Askim og Ski som har det meste av bymessige fasiliteter og servicetilbud. Töcksfors i Sverige ligger en drøy halvtimes kjøretur unna.

Nærmeste bussholdeplass er Skjønhaug Torv som ligger ca. 300 meter fra eiendommen. Fra Skjønhaug Torv er det bussforbindelse til Askim, Mysen og Lillestrøm. Med bil fra Skjønhaug tar det ca. 8 min til Båstad, 11 min til Mysen, 15 min til Askim, 34 min til Ski og 34 min til Töcksfors.

I området finner man Skjønhaug barneskole og Skjønhaug barnehage. I tillegg er det gangavstand til Trøgstad ungdomsskole. Nærmeste videregående skoler er i Mysen og Askim. Per i dag har Trøgstad full barnehagedekning.

Uteområde

Alle boligene får romslige uteplasser. Leilighetene i første etasje får utgang til terrasser på ca. 12,3 kvm, og leilighetene i andre etasje får balkonger på ca. 11,8 kvm. Her kan solfylte sommerdager nytes i vakre, rolige omgivelser. Fellesområdet opparbeides med asfalt eller annet fast dekket innkjørsel, gårds plass og parkering, og det grovplaneres og sås plen.

Plenområdene vil ha rikelig med boltreplass for de minste, og det lages også en koselig, felles lekeplass. Terrassebord impregneres, og utvendig kledning blir dobbelfalset, stående panel (type Møre Royal, grå). Dette er en kledning som er kokt i olje under vakuum, og fargen kokes inn samtidig med oljen. Resultatet blir et materiale som er bestandig mot UV-stråling, og som ikke trenger vedlikehold før etter 6-10 år. Det monteres utelys og frostfri utekran.

Arealer og fordeling per etasje

Planløsning;

1. etasje leilighetene: BRA: 60,4 kvm, P-Rom: 57,4 kvm. Bod: 3 kvm. Entré, bod, bad, 2 soverom og stue/kjøkken.
 2. etasje leilighetene: BRA: 63,5 kvm, P-Rom: 61,3 kvm. Bod: 2,2 kvm. Entré, bod, bad, 2 soverom og stue/kjøkken.
- Annet: Alle leilighetene får sportsbod i tilknytning til carporten.

Oppvarming

Boligene får vannbåren gulvvarme i entré, stue/kjøkken og på bad. Oppvarmingen skjer med el-kassett med 6 kW varmeelement. Panelovner til soverom kan leveres mot tillegg i pris. I tillegg får boligene balansert ventilasjon med roterende varmeveksler. Sikringsskapet plasseres i bod og leveres komplett med jordfeilautomater på alle kurser, samt overspenningsvern og automatisk utkobling av komfyrcurs ved overoppheting. Dette i henhold til NEK 400, 2018.

Teknisk

Boligene får 200 liters varmtvannsberedere. Sentralstøvsuger er ikke inkludert, men kan leveres og monteres som tilvalg etter tilvalgsliste. Downlights er heller ikke inkludert, men kan leveres som tilvalg etter tilvalgsliste. Vi anbefaler da downlights basert på LED-teknologi. Av utvendig belysning leveres det to fotocellestyrte utelamper av type Norlys Basel.

Møblering

Det leveres garderobeskap på begge soverommene, men ellers leveres leilighetene umøblert.

Parkering / Carport

Alle boligene får tilhørende carport med sportsbod. Det leveres lys med bevegelsessensor i carportene, og det legges tomrør for eventuell montering av lader for elbil. Det vil også være noen gjesteparkeringsplasser på felleseiendommen. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Fellesareal / Hage

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til tomten. Det er ikke tillatt med adgang i eget regi på byggeplassen når byggeprosessen har startet. Kontakt megler om du ønsker å se på eiendommen.

Beskrivelse av Eiendom / Fellesarealer

Eiendommen rundt boligene blir opparbeidet, men endelig utomhusplan er ikke fastsatt. Det blir fine fellesareal med rikelig med boltreplass for de minste, og det blir mange muligheter for solrike uteplasser rundt boligene. Grøntområder vil bli arrondert og grovplanert med stedlige masser.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

Kommunen har legalpant i borettslagets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. På borettslagets eiendom kan det være tinglyst erklæringer som f.eks rett for kommunen til å vedlikeholde rørsystemer for vann- og kloakk. Disse erklæringene kan ikke slettes. Kontakt megler for nærmere informasjon.

Borettslaget har lovbestemt pant i den enkelte andel for ubetalte fellesutgifter og andre kostnader knyttet til forholdet mellom andelen og borettslaget, jf. borettslagsloven § 5-20. Pantekravet kan ikke overstige 2 G (2 ganger Folketrygdens grunnbeløp).

Servitutter / rettigheter

Andelen overdras fri for pengeheftelser. På borettslagets eiendom er det tinglyst ulike erklæringer/servitutter og pengeheftelser, bla. tilknyttet fellesgjeld. Disse vil følge eiendommen.

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommen:

Heftelser

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

1977/404-1/1 - Jordskifte: 21.01.1977

Grensegangssak

Overført fra: 3014-662/2: Gjelder denne registerenheten med flere

2006/605-1/1 - Elektriske kraftlinjer: 25.01.2006

Rettighetshaver: TRØGSTAD ELVERK AS

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Overført fra: 3014-662/2: Gjelder denne registerenheten med flere

Offentlige forhold

Vei / Vann / Avløp

Offentlig.

Ferdigattest eller midl. brukstillatelse

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overtagelse av boligene. Det er selgers ansvar å

fremskaffe ferdigattest for boligene. Kjøper gjøres oppmerksom på at ferdigattest ofte utstedes en tid etter overtagelse og avhenger blant annet av årstid knyttet til ferdigstilling av utomhusområdene. Dette skal likevel ikke være til hinder for overtagelse og selgers oppgjør jf. Bustadoppføringsloven. Dersom ferdigattest ikke foreligger gjennomføres overtagelsen mot midlertidig brukstillatelse.

Verdi ved skattefastsetting

Verdien ved skattefastsetting er p.t. ikke fastsatt. Verdien ved skattefastsetting fastsettes av Ligningskontoret etter beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (alle boliger man eier, men ikke bor fast i). Interessenter oppfordres til å sjekke www.skatteetaten.no eller kontakte ansvarlig megler for nærmere informasjon om verdien ved skattefastsetting.

Reguleringsforhold

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. Kontakt megler for kopi av reguleringskartet.

Energimerking

Energi- og oppvarmingskarakter foreligger ikke p.t. Energiattester vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med utførende entreprenør etter at detaljprosjekteringen er gjennomført. Etter dette vil energiattester for den enkelte bolig kunne innhentes hos megler.

Borettslag

Beskrivelse av borettslaget

Det er borettslaget som eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Andel i borettslag gir andelseier boret til og råderett over en nærmere bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets gjeld, men borettslagets løpende utgifter må dekkes av andelseierne gjennom månedlige fellesutgifter (husleie).

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i borettslagets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning, vedtak fra årsmøte/generalforsamling m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

Økonomi

Faste, løpende kostnader

Felleskostnader er estimert og satt ut i fra hver enkelt bolig. Endringer før overtagelse kan forekomme. Fellesutgifter vil normalt bestå av kostnader til kommunale avgifter, eventuell eiendomsskatt, felles forsikring av byggemassen, privat vei, vedlikehold av uteareal og strøm til fellesarealer.

I tillegg vil det påløpe andre løpende kostnader som for eksempel strømforbruk i den enkelte bolig, innboforsikring, tv/internett osv.

Andel fellesgjeld / formue

Kr 801 000,- / Kr ,- pr ifølge forretningsfører.
Andel fellesgjeld og evt. formue overtas av kjøper.

Oppgjør

Utbygger krever ingen forskuddsbetaling og kjøpesummen i sin helhet med eventuelle tilvalg og omkostninger skal innbetales til meglers klientkonto senest én uke før overtagelse.

Finansiering

Kontakt megler for avklaring av finansielle forhold, herunder lån til kjøp av eiendom. Privatmegleren har avtale med Nordea om formidling av lån og andre finansielle tjenester. Privatmegleren mottar godtgjørelse for dette.

Spesifikasjon av lån

Lånet betjenes av hver enkelts andelseiers felleskostnader. Lånebetingelsene er ennå ikke fastsatt da utbygger er i dialog med banken og dets betingelser. Ut i fra dagens lånebetingelser vil første betaling av felleskostnader være ca kr. 5.346,- per måned for hver bolig. Det gjøres oppmerksom på at estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Det må forventes en økning i felleskostnadene som følge av dette, men oppgitt beløp betyr nødvendigvis ikke at felleskostnadene øker tilsvarende, dette vil være opp til styret å avgjøre. Dersom det vedtas at felleskostnadene skal øke vil selskapet normalt starte innkreving av et høyere beløp 1 til 6 måneder før oppgitt datoen, slik at man har penger til å betale avdraget ved forfall.

Diverse

Annen nyttig informasjon

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn. Ved eventuell endring i eierskap/navneendring/transport av kontrakt fra kjøpers side etter budaksept vil det påløpe administrasjonsgebyr på kr. 50 000,-. Salg av kontraktsposisjon/transport av kontrakt skal godkjennes av selger. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slik godkjenning. Dersom kontrakten er videresolgt til ny kjøper, plikter selger å utstede skjøte til ny kjøper.

Ved besøk på byggeplassen før overtagelse skal kjøper alltid være i følge med en representant fra selger. All annen ferdsel på byggeplassen er beheftet med stor grad av risiko og er forbudt.

Adgang til utleie (boligformål)

Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til noen andre. Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate boligen til andre for opp til tre år dersom andelseier selv eller et medlem av husstanden har bodd i boligen minst ett av de to siste år. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til dette. Andre tilfeller vil kunne bli godkjent dersom det foreligger særlige grunner i medhold av lov om borettslag § 5-6. Se for øvrig borettslagets vedtekter og konferer megler.

Konsesjon / Odel

Det er ingen krav til konsesjon eller odel kytet til salg av denne boligen.

Øvrige kjøpsforhold

Planlagt overtagelse

Byggetiden er anslått til 12 måneder etter vedtatt byggestart.

Selgers forbehold

Det tas forbehold om at minst 7 enheter av prosjektets totale 10 enheter er solgt før bygging besluttes.

Det tas forbehold om at alle offentlige godkjenninger for den prosjekterte bebyggelse foreligger, herunder rammetillatelse og igangsettelsestillatelse

Det tas forbehold om at utbygger får byggelånsfinansiering hos deres bankinstitusjon

Selger forbeholder seg retten til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Videre forbeholder Selger seg rett til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg samt innvendige og utvendige fellesarealer, uten at Kjøper har rett til å kreve endringer av avtalt pris.

Dette gir ikke Selger rett til endringer som fraviker de beskrivelser og illustrasjonsmaterieell som er vedlagt denne kontrakt på en slik måte at Boligens standard objektivt sett forringes eller som objektivt svekker dens bruksverdi. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper om slike endringer.

Ved besøk på byggeplass før overtagelse skal kunder alltid være i følge med en representant fra Selger. All

annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn. Salg av kontraktsposisjon/transport av kontrakt skal godkjennes av selger. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slik godkjenning. Ved eventuell endring i eierskap/navneendring/transport av kontrakt fra kjøpers side etter budaksept vil det påløpe administrasjonsgebyr på kr 100 000,-. Dersom prosjektmegler som solgte boligen/prosjektet benyttes ved transport/videresalg av kontrakt, vil det påløpe et gebyr på kr 50 000,-. Dersom kontrakten er videresolgt til ny kjøper, plikter selger å utstede skjøte til ny kjøper.

Selger vil varsle kjøper når forbeholdene er avklart. Samtidig vil tidspunkt for forventet byggestart bli varslet, dog slik at det tas forbehold om nødvendige offentlige godkjenninger for prosjektet.

Frihåndstegninger og illustrasjoner i prospektet og annonser er av illustrativ og kunstnerisk karakter og angir nødvendigvis ikke korrekt gjengivelse av boligene, terrenget, utomhusarealene, fasader mm. Prosjektet er pr. i dag ikke detaljprosjektet. Alle opplysninger er derfor gitt med forbehold om rett til å gjøre endringer i forhold til arkitekttegninger, situasjonskart, beskrivelse som er hensiktsmessige og nødvendige, uten å forringe den generelle standard. Endringer som følge av tekniske løsninger eller offentlige pålegg må påregnes. På tegningene er det vist forslag til plassering av innredning, garderober, kjøkken, hvitevarer med mer som ikke er del av leveransen. Det er avsatt sum til valgfritt bruk for dette i beskrivelsen. Det vil forekomme tekniske føringer med kanaler og rør som ikke er vist på tegning. Disse vil kunne

ta areal av boligene. Bygningsmaterialer påvirkes av fuktighet og uttørking. Det kan oppstå sprekker på grunn av bevegelse i materialene uten at dette medfører rett til reklamasjon. Listverk vil ha synlige hull etter spikerhoder. Listverk og trapper er behandlet på fabrikk og kjøper må påregne flekkmalning/sparkling og/eller toppstrøk.

Selger forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg på bygningene samt innvendige og utvendige fellesarealer. Det leveres ikke beplantning.

Boligene vil bli levert byggrensjort. Det vil si at boligen ryddes for avfall, gulv støvsuges og skap støvtørkes. Øvrig vask av overflater og vinduer må utføres av kjøper.

Generelt leveres boligen ihht. teknisk forskrift TEK 17. Boligenes arealer er angitt så nøyaktig som mulig. Selger tar imidlertid forbehold om mindre avvik/endringer og slike avvik vil ikke være reklamasjonsgrunn.

Kjøpekontrakten som ligger vedlagt salgsoppgaven er den som ligger til grunn for handelen. Dersom kjøper ønsker endring i kjøpekontrakten må det dette medtas i innlevert budskjema som et forbehold.

Forkjøpsrett

Medlemmer av BORI har forkjøpsrett. Kontakt megler eller BORI for mer info og meldefrister.

Solgt ihht bustadoppføringsloven

Boligene selges i henhold til Bustadoppføringslova som regulerer kjøpers (forbrukers) rettigheter og plikter ved avtale om oppføring av bolig og kjøp av fast eiendom der

bygningen ikke er fullført når avtalen inngås. Ved salg til aksjeselskap legges Avhendingslovens bestemmelser til grunn. For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner for eierseksjonssameiet og driften av dette.

Garantier

Det stilles garantier i henhold til Bustadoppføringslovas bestemmelser. Garanti etter § 12 vil bli stilt i forbindelse med avtaleinngåelse og når prosjektet har blitt realisert ved at 7/10 boenheter er solgt. Garantien skal være pålydende 3% av kjøpesummen i byggetiden og 5% i 5 år etter overlevering av boligene til kjøper. Garanti etter § 47 forutsettes stilt om selger ønsker utbetalt forskudd/delinnbetaling/sluttoppgjør før hjemmelsovergang. Eventuelle påkrevde endringer av garantier ved eventuelle videresalg/transporter utføres ikke og bekostes ikke av selger.

Forsikring

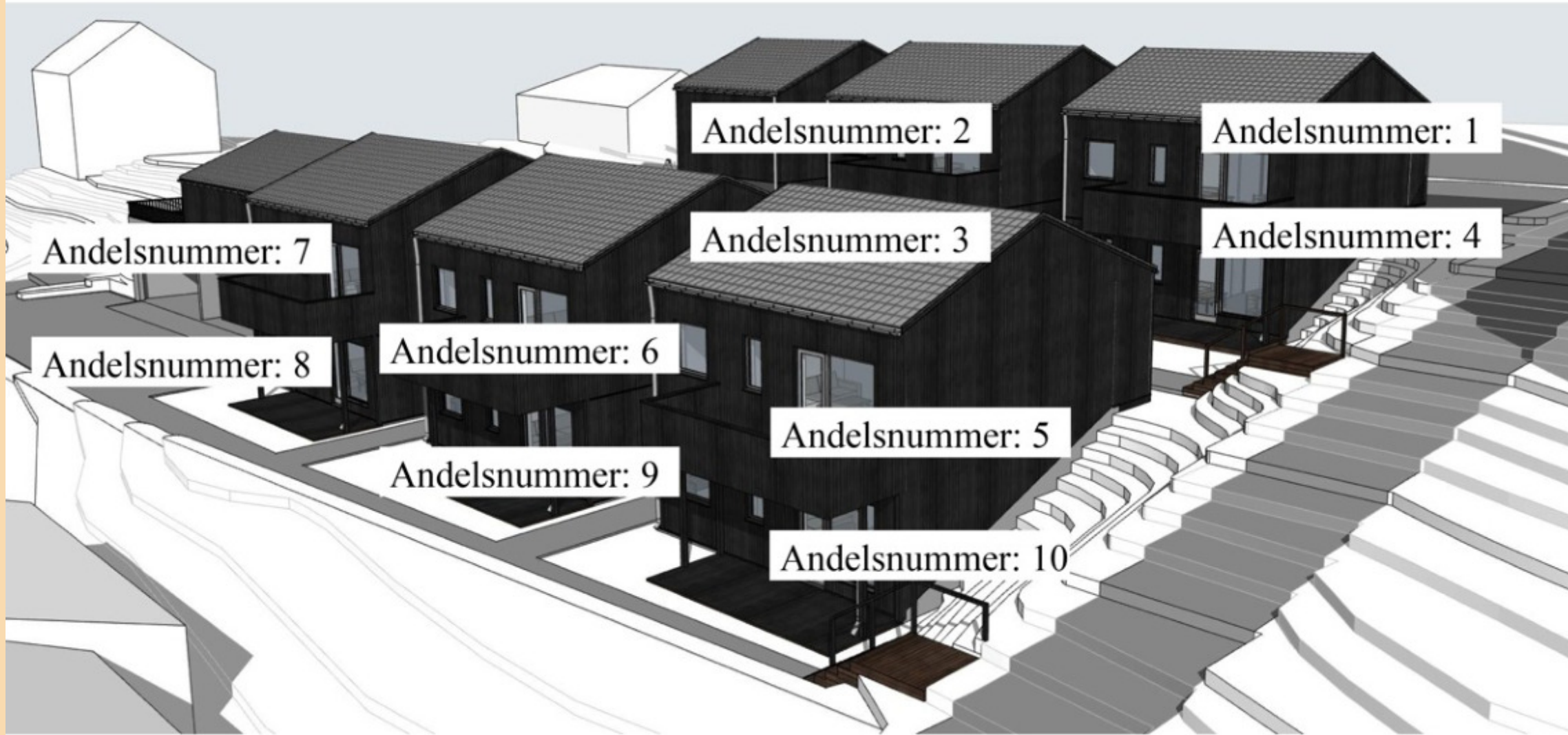
Frem til overtagelse vil eiendommen være forsikret av selger. Etter overtagelse vil eiendommen forsikres gjennom borettslagets fellesforsikring. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikring av eventuelle særskilte påkostninger.

Meglernes vederlag og utlegg

Meglernes vederlag utgjør kr. 32.000,- + mva. for hver enkelt boenhet. Tilrettelegging per enhet kr. 4.000,- + mva. Som tillegg til provisjonen og tilrettelegging tilkommer oppgjørshonorar kr. 3.650,- pr. boenhet. Videre tilkommer kostnader til markedsføring etter avtale.

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale honorar til megler (no cure - no pay). Selger skal betale evt.

påløpte utlegg/kostnader til markedsføring. Dersom selger sier opp oppdraget belastes et honorar stort kr. 9.900,- + mva. pr. boenhet.



PRIVATMEGLEREN
LILLESTRØM

Gnr. 662, Bnr. 193 i Indre Østfold kommune
Adresse: Karoline Sandviks vei 13, 1860 Trøgstad
Tomtestørrelse: 1 952 kvm felles tomt

Illustrasjonen kan avvike noe fra fredigstilt prosjekt
Kontakt megler for flere tegninger av prosjektet.

Om prosjektet

Entré

Leilighetene i begge etasjer får inngang fra bakkeplan, og lune entreer ønsker deg velkommen. Entreen får grå fliser (30x30) på gulvet, og det vil være vannbåren gulvvarme. Veggene males i en lys farge. Alternative fliser og farger kan leveres som tilvalg.

Stue og kjøkken

Alle leilighetene får stue og kjøkken en moderne, åpen løsning. Rommene får trestavs eikeparkett med vannbåren gulvvarme, og store vinduer slipper inn rikelig med lys på dagtid. Det kan leveres downlights som tilvalg. Annen parkett eller laminatgulv kan leveres som tilvalg etter tilvalgsliste. Fra stuedelen blir det dør ut mot balkong eller terrasse.

Kjøkkeninnredningen leveres fra Aubo - en stilfull innredning med lyse, glatte fronter og en laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Overskapene kan leveres høye med foring til himling som tilvalg (tillegg i pris). Det monteres lys under overskapene.

Stekeovn og platetopp integreres, og over kokesonen monteres det ventilator. I tillegg får kjøkkenet opplegg for oppvaskmaskin og plass for kjøl/frys. Oppvaskmaskin og kjøleskap, både med og uten integrering, kan leveres og monteres som tilvalg etter tilvalgsliste.

Bad/wc/vaskerom

Badene leveres i en tidsriktig og delikat stil med grå fliser på gulvet (20x20) og hvite fliser på veggene (20x40). Alternative fliser kan velges som tilvalg. Gulvet får vannbåren varme, så

her er det ekstra deilig å starte morgenen. Badet får også opplegg for vaskemaskin.

Innredningen som leveres som standard er en heldekkende servant (120 cm) med underskuffer. Over servanten monteres det speil og lys. I tillegg leveres det frittstående toalett og dusjhjørne med innfellbare glassdører. Veggmontert toalett kan leveres som tilvalg etter tilvalgsliste.

Soverom og garderobe

Leilighetene får to soverom, praktisk plassert på hver sin siden av entreen. Rommene får trestavs eikeparkett på gulvet, og veggene males i en lys farge. Annen parkett, laminatgulv og/eller farge på veggene kan leveres som tilvalg. Det monteres garderobeskap på begge soverommene, totalt 3 stk. 100 cm kombi, i hvit utførelse. Ellers får leilighetene gode lagringsmuligheter i innvendig bod og i utvendig sportsbod. Sistnevnte vil være i tilknytning til carporten.

Plantegninger

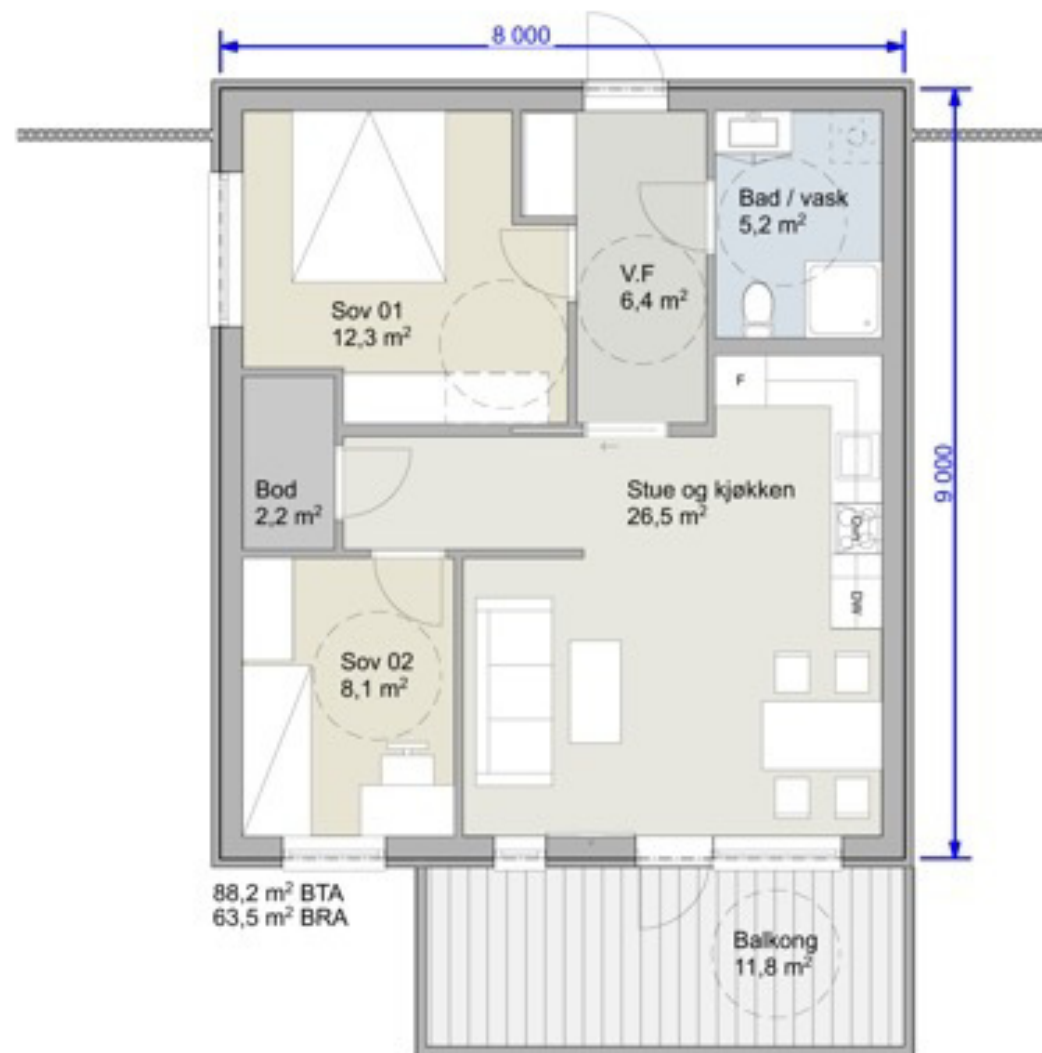
Plantegning leilighetene på 57,4 kvm. Endelig leveranse kan avvike noe fra illustrasjonene.



1:100 PLAN_1.ETG_BYGG 1

Plantegninger

Plantegning leilighetene på 61,3 kvm. Endelig leveranse kan avvike noe fra illustrasjonene.



1:100 PLAN_2.ETG_BYGG 1

PRISLISTE SKOLEVEIEN BORETTSLAG DATERT 28.02.2020.

Leilighet nr	Areal m2 BRA	Opprinnelig fellesgjeld	Felleskostnader pr mnd	Renter fellesgjel	Felleskostnader inkl fellesgjeld	Kjøpesum uten fellesgjeld	Kjøpesum totalt
01	63,5	kr 813 000	kr 2 733	kr 2 613	kr 5 346	kr 1 897 000	kr 2 710 000
02	63,5	kr 813 000	kr 2 733	kr 2 613	kr 5 346	kr 1 897 000	kr 2 710 000
03	60,4	kr 801 000	kr 2 600	kr 2 574	kr 5 174	kr 1 869 000	kr 2 670 000
04	60,4	kr 801 000	kr 2 600	kr 2 574	kr 5 174	kr 1 869 000	kr 2 670 000
05	63,5	kr 813 000	kr 2 733	kr 2 613	kr 5 346	kr 1 897 000	kr 2 710 000
06	63,5	kr 813 000	kr 2 733	kr 2 613	kr 5 346	kr 1 897 000	kr 2 710 000
07	63,5	kr 813 000	kr 2 733	kr 2 613	kr 5 346	kr 1 897 000	kr 2 710 000
08	60,4	kr 801 000	kr 2 600	kr 2 574	kr 5 174	kr 1 869 000	kr 2 670 000
09	60,4	kr 801 000	kr 2 600	kr 2 574	kr 5 174	kr 1 869 000	kr 2 670 000
10	60,4	kr 801 000	kr 2 600	kr 2 574	kr 5 174	kr 1 869 000	kr 2 670 000
	619,5	kr 8 070 000	kr 26 665	kr 25 935	kr 52 600	kr 18 830 000	kr 26 900 000





Illustrasjoner









Dato: 11.04.2019

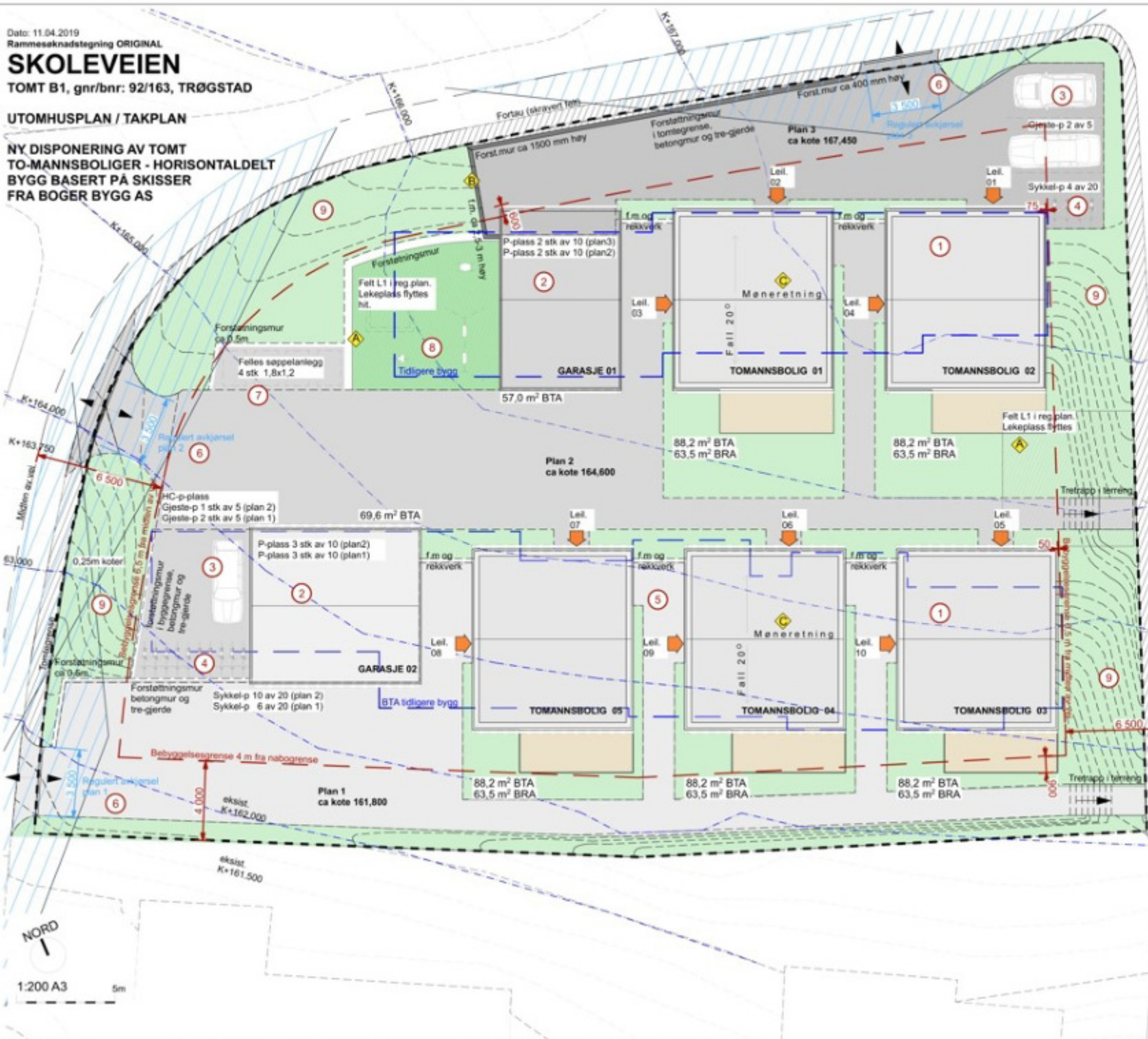
Rammesknadstegning ORIGINAL

SKOLEVEIEN

TOMT B1, gnr/bnr: 92/163, TRØGSTAD

UTOMHUSPLAN / TAKPLAN

NY DISPONERING AV TOMT
TO-MANNSBOLIGER - HORIZONTALDELT
BYGG BASERT PÅ SKISSER
FRA BOGER BYGG AS



- 1 TAKPLAN: Saltak 20 graders helning mot nord og sør. Manerretning som nabohus.
- 2 FELLES GARASJE MED SPORTSBOD OG ELBIL-LADING
- 3 GJESTEPARKERING (0,5 stk pr boenhet = 5 stk)
- 4 SYKKELPARKERING (2 stk pr boenhet = 20 stk)
- 5 LYS-TERRASSE (ca 2m² vindusareal soverom)
- 6 AVKJØRSLER I HENHOLD TIL REGULERINGSPLAN
- 7 PLASSERING AV SØPPELANLEGG

TOMTEUTNYTTELSE:
 Areal B1: ca 1890 m²
 40% BYA: ca 750 m²

TOTAL BYA ("fotavtrykk" av bygninger og parkering):
 89 m² x 5 stk hus = 445 m²
 + 110+57+45+15 m² garasje, gjest-sykel-parkering(plan3) og seppel
 = ca 672 m² BYA

MUA (Minste uteopph.areal / "grent" uteareal for "soling"/lek):
 Minimum 50m² pr bolig / 100m² pr hus x 5 = 500m²
 Terrasser og balkong pr hus:
 1.etg: terrasse 12m² + "lys-terrasse" 18m² + plen 20m² = 50m²
 + 2.etg: balkong 11m² = 60 m² MUA pr hus ved huset
 = 40 m² MUA pr hus må tas på terreng (x 5 = 200)
 = 200 m² av tomt må reserveres MUA (gressareal/ må ikke bebygges)

- 8 LEKEPLASS min. 50m² ikke brattere enn 1:5. Max Lden 55 dB. Min. mabl. med sandkasse, huske, rutsjebane, støtdempende underlag. 50% sol kl 15.00
- 9 MUA ELLERS ca 270 m² er generelt grantareal mellom bebyggelse, asfalt og tomtgrense, vis med grønn skravur i denne planen. Beplantning er ikke vist i denne planen.

- Eksisterende ca koter, 1 m
 - Nye ca koter, 0,25 m
- DISPENSASJONSFORHOLD:**
(avklares i skriftlig søknad)
- A PLASSERING AV LEKEPLASS
 - B BYGGEGRENSE (plassering av støttemur)
 - C TAKUTFORMING

Prosjekt: SKOLEVEIEN		Kontroll prosjekt: Sign.: vk Kontroll: vk
Tilskriver: Skoleveien AS Industriveien 18 1896 Rakkestad		Gnr./Bnr./Festnr.: 62/193
Prosjekterende: Kjelsrud AS Lunneveien 24 1673 Kråkøy		Vedlegg: D 2
© Alle rettigheter tilhører utørende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		Dato: 06.08.2019
Tegning: UTOMHUSPLAN		Målestokk: 1:200
		Tegningsnr.: A10-2 Rev.: A

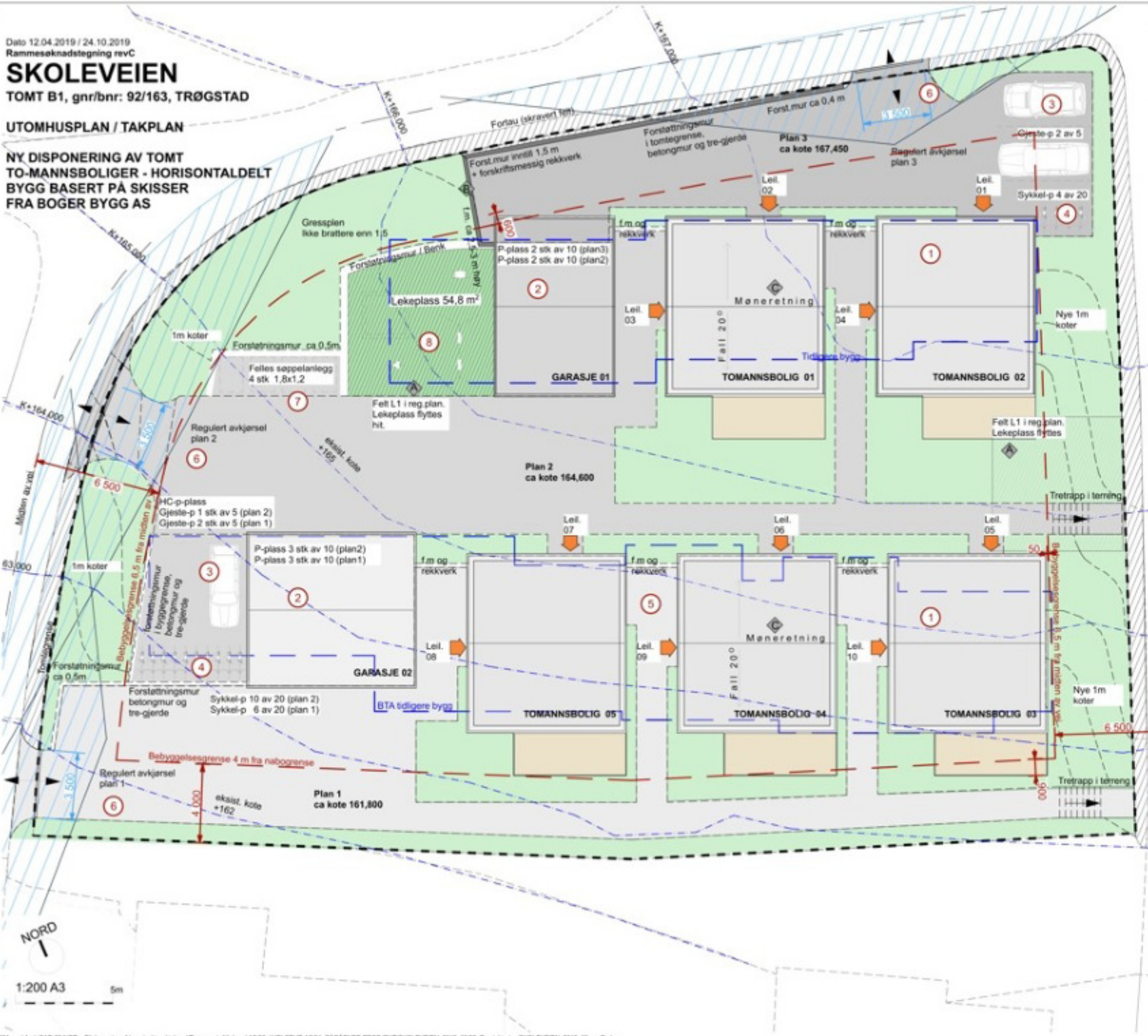
Dato 12.04.2019 / 24.10.2019
Rammesøknadstegning revC

SKOLEVEIEN

TOMT B1, gnr/bnr: 92/163, TRØGSTAD

UTOMHUSPLAN / TAKPLAN

NY DISPONERING AV TOMT
TO-MANNSBOLIGER - HORIZONTALDELT
BYGG BASERT PÅ SKISSER
FRA BOGER BYGG AS



- 1 TAKPLAN: Slett 20 graders helning mot nord og sør. Møneretning som nabohus.
- 2 FELLES GARASJE MED SPORTSBOD OG ELBIL-LADING
- 3 GJESTEPARKERING (0,5 stk pr boenhet = 5 stk)
- 4 SYKKELPARKERING (2 stk pr boenhet = 20 stk)
- 5 LYS-TERRASSE (ca 2m² vindusareal soverom)
- 6 AVKJØRSLER I HENHOLD TIL REGULERINGSPLAN
- 7 PLASSERING AV SØPPELANLEGG
- 8 LEKEPLASS min. 50m², ikke brattere enn 1:5. Max Lden 55 dB. Min. møbl. med sandkasse, huske, rutsjebane, støtdepemde underlag. 50% sol kl 15.00

TOMTEUTNYTTELSE:
Areal B1: ca 1890 m²
40% BYA: ca 750 m²

445 m² BTA boliger
127 m² BTA garasjer
85 m² BTA P-gjeste plasser og P-sykkel
15 m² BTA søppeldunker

= ca 672 m² BYA
= ca 36% BYA

--- Eksisterende ca koter, 1 m
Nye ca koter, 1 m

DISPENSASJONSFORHOLD:
(avklares i skriftlig søknad)

- ▲ PLASSERING AV LEKEPLASS
- ◆ BYGGEGRENSE (plassering av støttemur)
- ◆ TAKUTFORMING

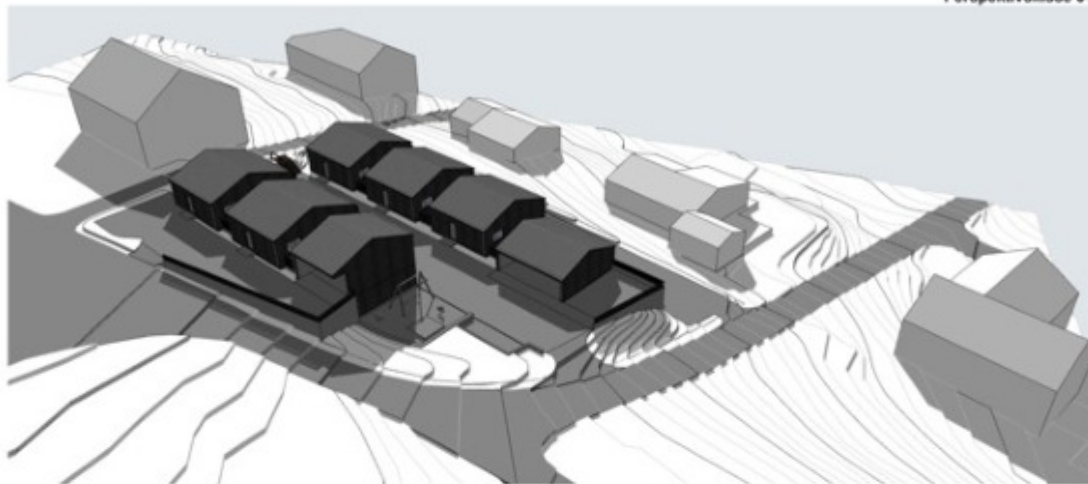
RevA: Søylor for veranda flyttet 1 meter.
RevB: Tydiggjøring av hvilke areal som inngår i beregning av MUA.
RevC: Noe forenklet utomhusplan. MUA vist i egen tegning vedlegg D3.

Prosjekt: SKOLEVEIEN		Kontroll prosjekt: Sign.:
Titelshaver: Skoleveien AS Industriveien 18 1890 Rakkestad		Gnr./Bnr./Festevr.: 62/193
Prosjektørende: Kjelsrud AS Lundveien 24 1873 Kråkøy		Vedlegg: D 2
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		
Tegning: UTOMHUSPLAN		Dato: 24.10.2019
Målestokk: 1:200		Tegningsnr.: A10-2
Rev:		Rev: C

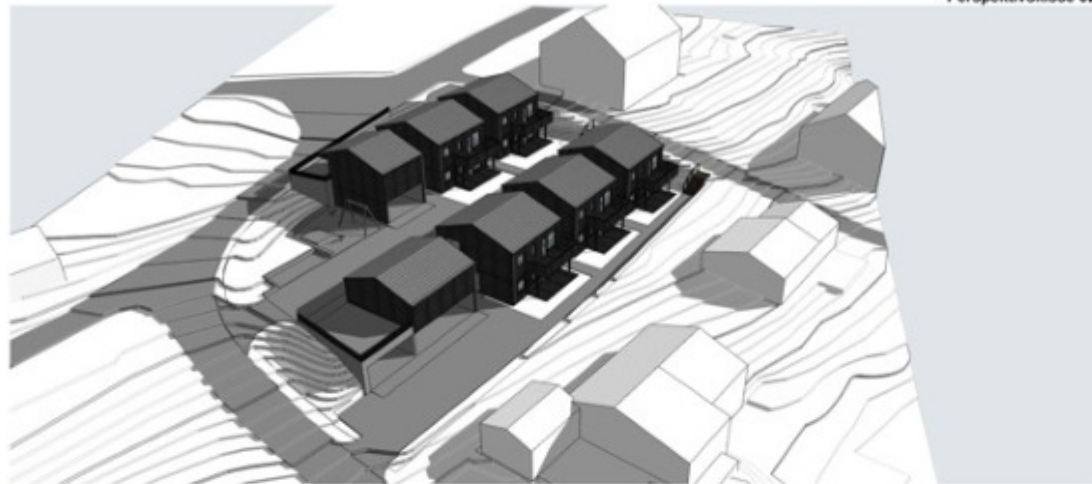




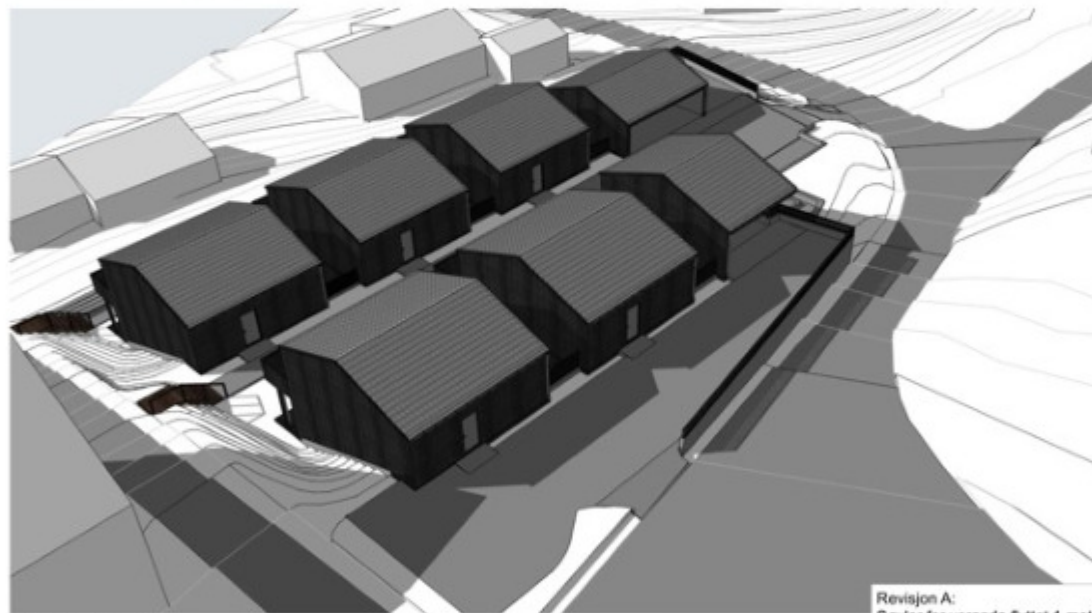
Perspektivskisse 01



Perspektivskisse 02



Perspektivskisse 03



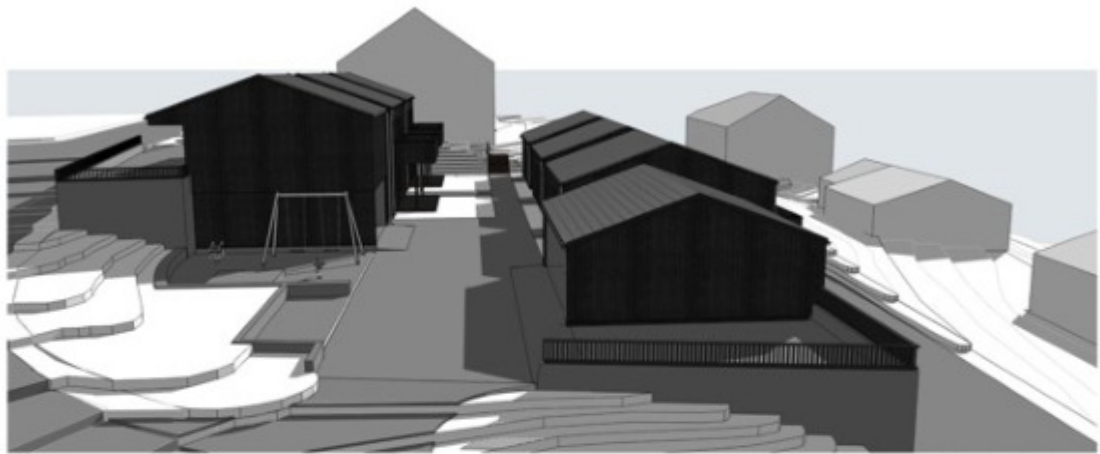
Perspektivskisse 04

Revisjon A:
Søyler for veranda flyttet 1 meter.

Prosjekt: SKOLEVEIEN	Kontroll prosjekt: Sign.: vk Kontroll: vk
Tilakshaver: Skoleveien AS Industriveien 18 1890 Rakkestad	Gr./Brn./Festn.: 62/193
Prosjekterende: Kjelsrud AS Lundveien 24 1673 Kråknesøy	Vedlegg: E 10
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	
Tegning: PERSPEKTIVSKISSER 01-04	Dato: 06.08.2019
	Målestokk:
Tegningsnr.: A42-1	Rev.: A



Perspektivskisse 05



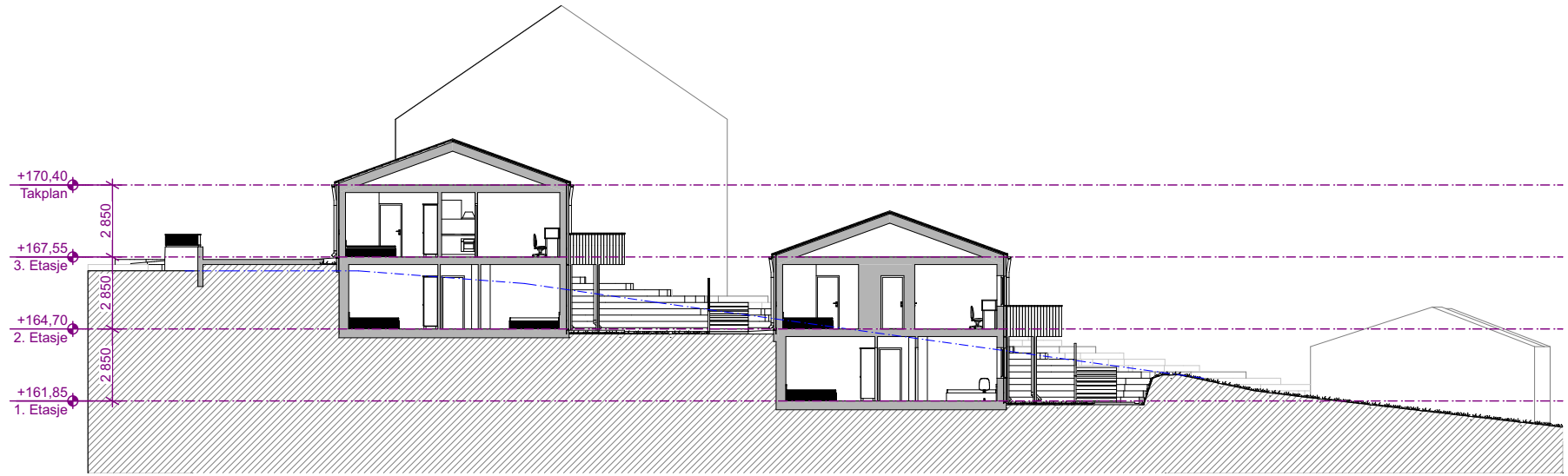
Perspektivskisse 06



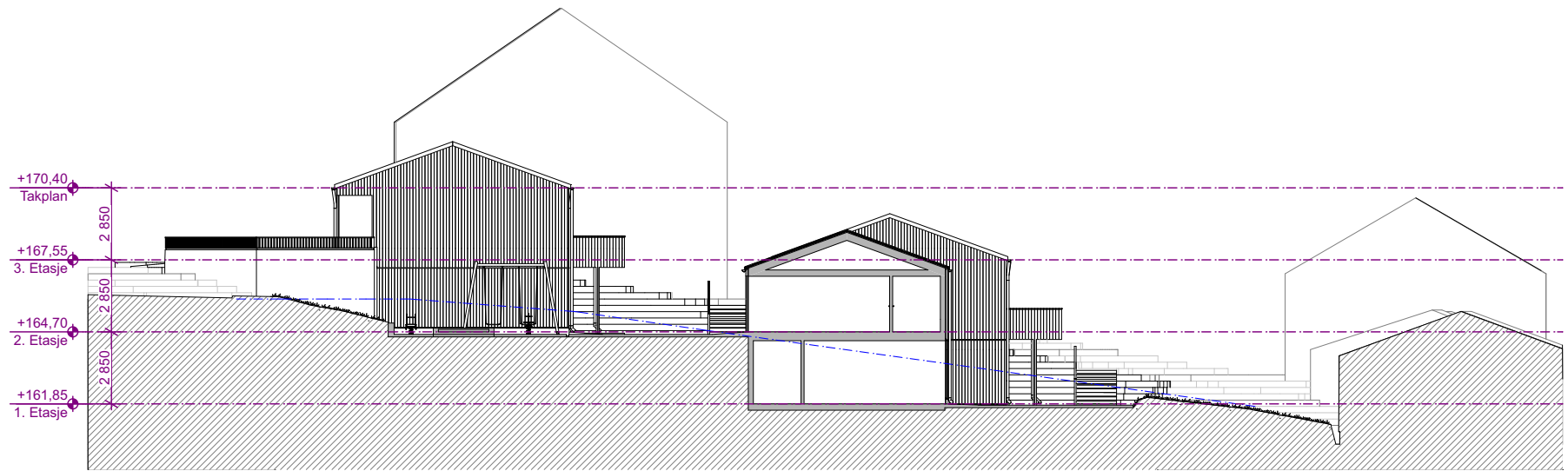
Perspektivskisse 07

Revisjon A:
Søyler for veranda flyttet 1 meter.

Prosjekt: SKOLEVEIEN	Kontroll prosjekt: Sign.: <input checked="" type="checkbox"/> vk Kontroll: <input checked="" type="checkbox"/> vk
Tilakshaver: Skoleveien AS Industriveien 18 1890 Rakkestad	Gnr./Bnr./Festnrs.: 62/193
Prosjektør(er): Kjelsrud AS Lundveien 24 1673 Kråkery	Vedlegg: E 11
<small>© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke</small>	Dato: 06.08.2019
Tegning: PERSPEKTIVSKISSER 05-07	Målestokk: Tegningsnr.: A42-2 Rev.: A



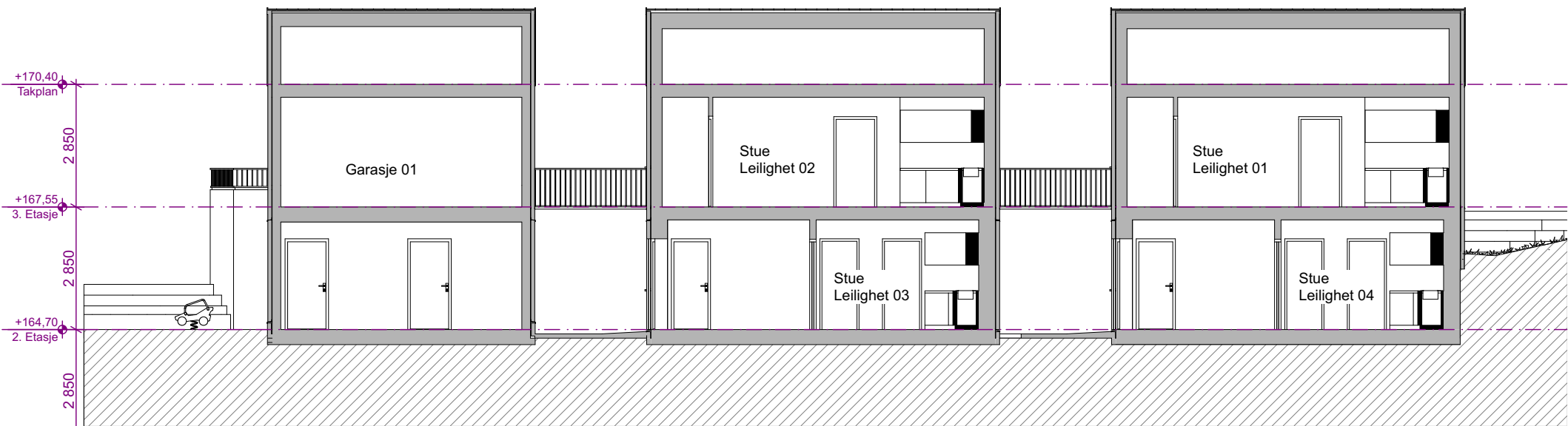
1:200 Situasjonssnitt 01



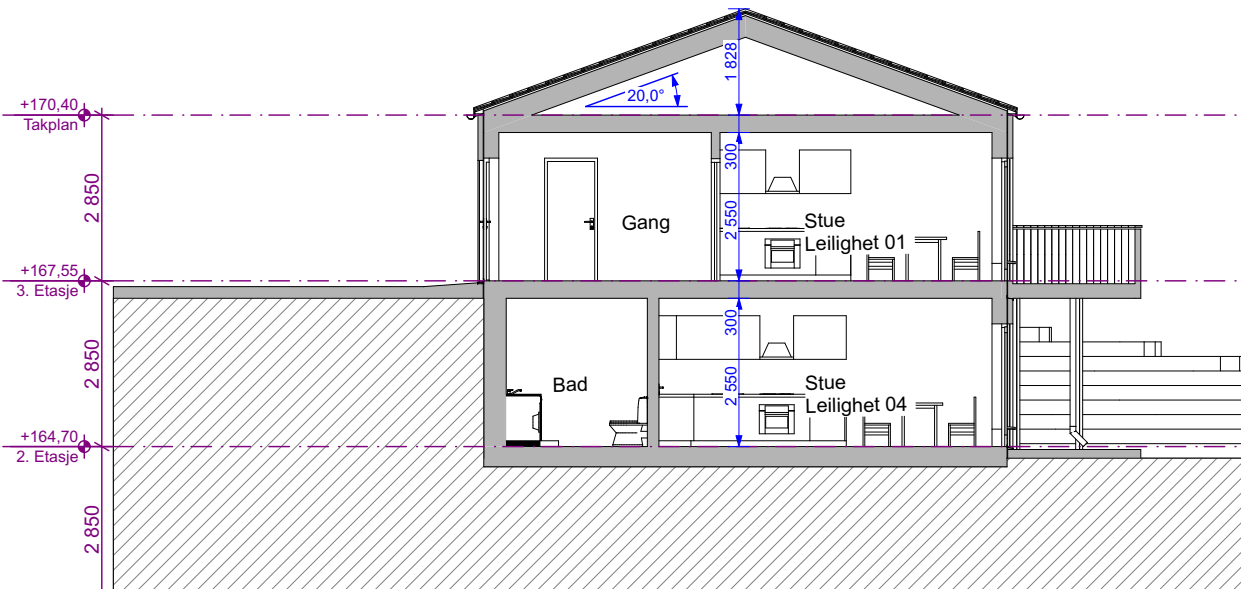
1:200 Situasjonssnitt 02

Revisjon A:
Søyler for veranda flyttet 1 meter.

Prosjekt: SKOLEVEIEN		Kontroll prosjekt: Sign.: vk Kontroll: vk	
Tiltakshaver: Skoleveien AS Industriveien 18 1890 Rakkestad		Gnr./Bnr./Festnr.: 62/193	
Prosjekterende: Kjelsrud AS Lundveien 24 1673 Kråkerøy		Vedlegg: E 5	
<small>© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke</small>		Dato: 06.08.2019	
Tegning: SAMLESNITT		Målestokk: 1:200	
		Tegningsnr.: A30-1	Rev.: A



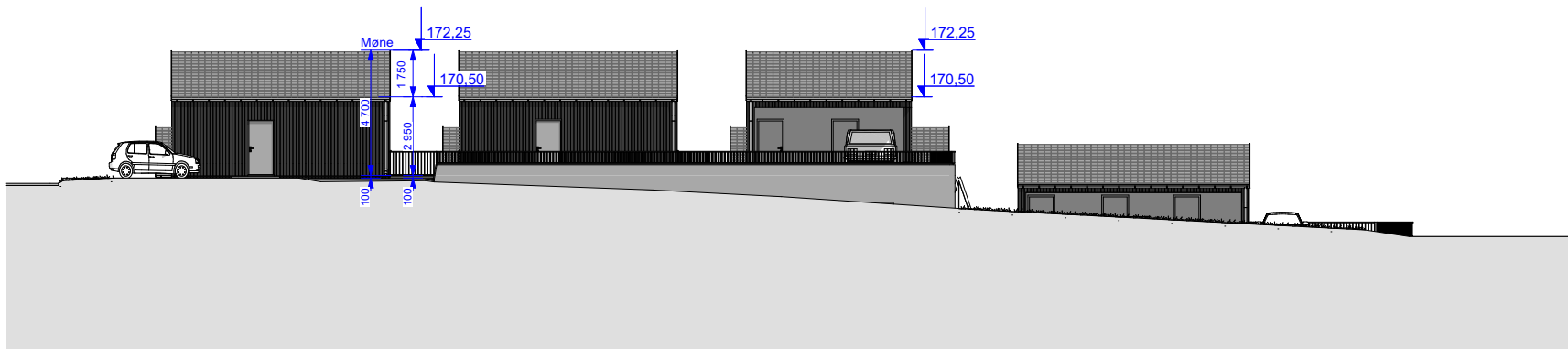
1:100 Snitt A



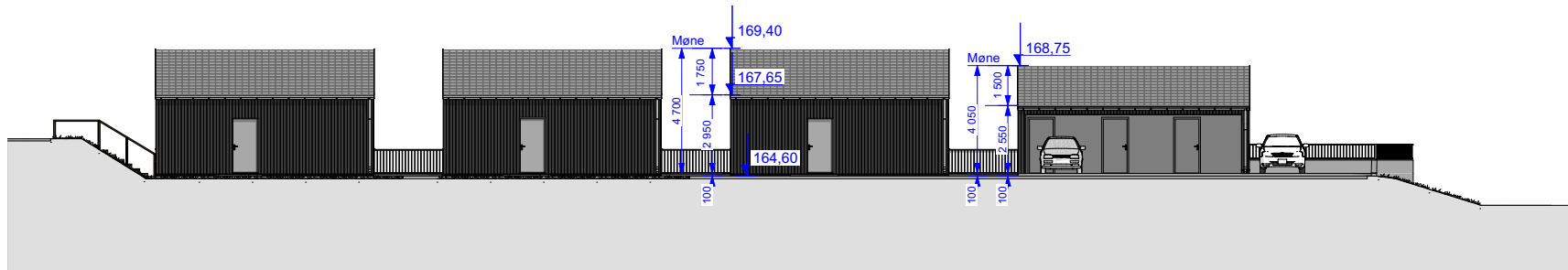
1:100 Snitt B

Revisjon A:
Søyler for veranda flyttet 1 meter.

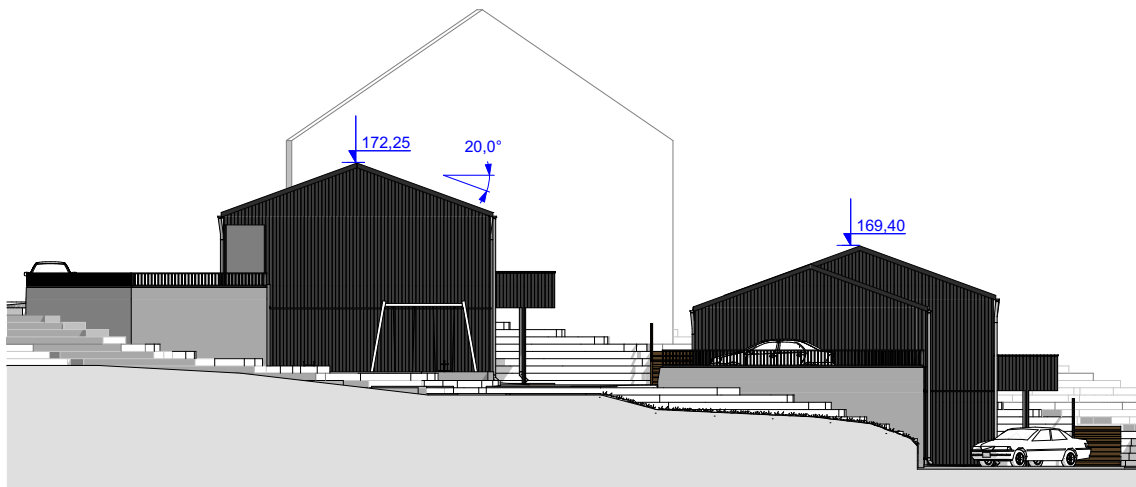
Prosjekt: SKOLEVEIEN	Kontroll prosjekt: Sign.: vk Kontroll: vk
Tiltakshaver: Skoleveien AS Industriveien 18 1890 Rakkestad	Gnr./Bnr./Festnr.: 62/193
Prosjekterende: Kjelsrud AS Lundveien 24 1673 Kråkerøy	Vedlegg: E 6
<small>© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke</small>	Dato: 06.08.2019
Tegning: SNITT A OG B_BYGG 1	Målestokk: 1:100
Tegningsnr.: A31-1	Rev.: A



1:200 fasade nord - øvre husrekke



1:200 fasade nord - nedre husrekke



1:200 fasade vest

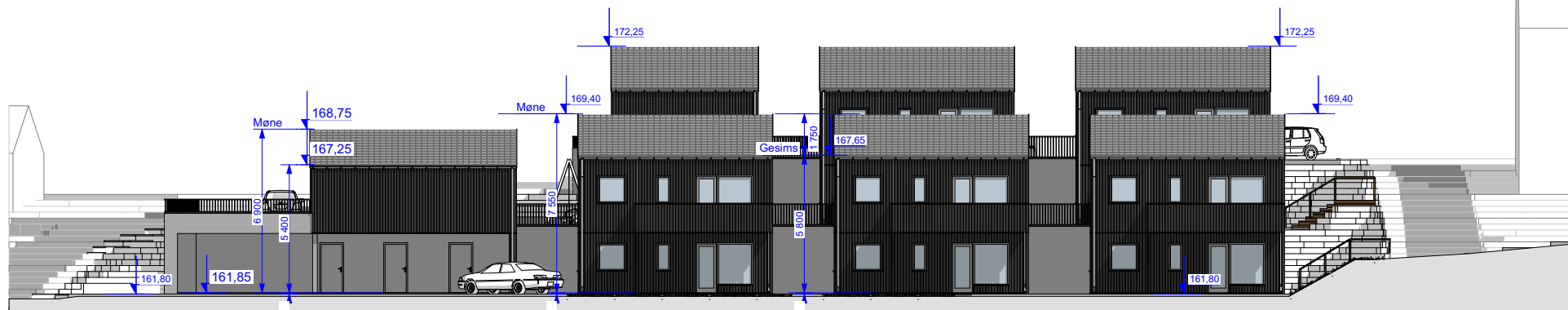
- Tak: Dobbelkrum betongtakstein, lys grå, eller tilsvarende
- Stående trepanel: Farge mørre-royal seter-svart, eller tilsvarende
- Beslag: Mørk farge
- Takrenner og nedløp: RAL 9006 silver, eller tilsvarende
- Vinduskarmer og dørblad: RAL 7038 (lys grå) eller tilsvarende

Revisjon A:
Søyler for veranda flyttet 1 meter.

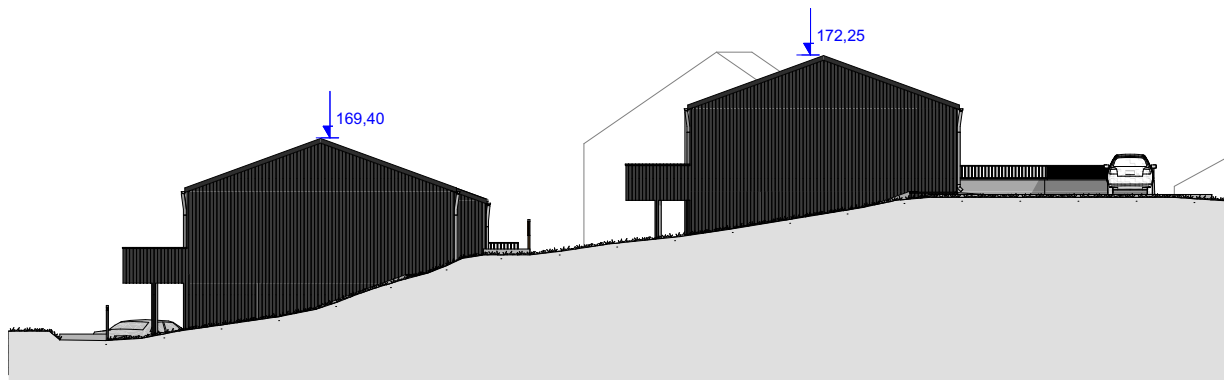
Prosjekt: SKOLEVEIEN		Kontroll prosjekt: Sign.: vk Kontroll: vk	
Tiltakshaver: Skoleveien AS Industriveien 18 1890 Rakkestad		Gnr./Bnr./Festnr.: 62/193	
Prosjekterende: Kjelsrud AS Lundveien 24 1673 Kråkerøy		Vedlegg: E 7	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		Dato: 06.08.2019	
Tegning: SAMLEFASADER_01		Målestokk: 1:200	
		Tegningsnr.: A40-1	
		Rev.: A	



1:200 fasade sør - øvre husrekke



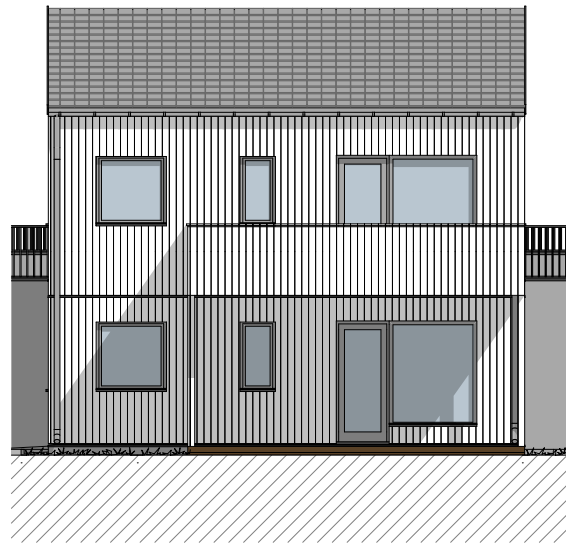
1:200 fasade sør - nedre husrekke



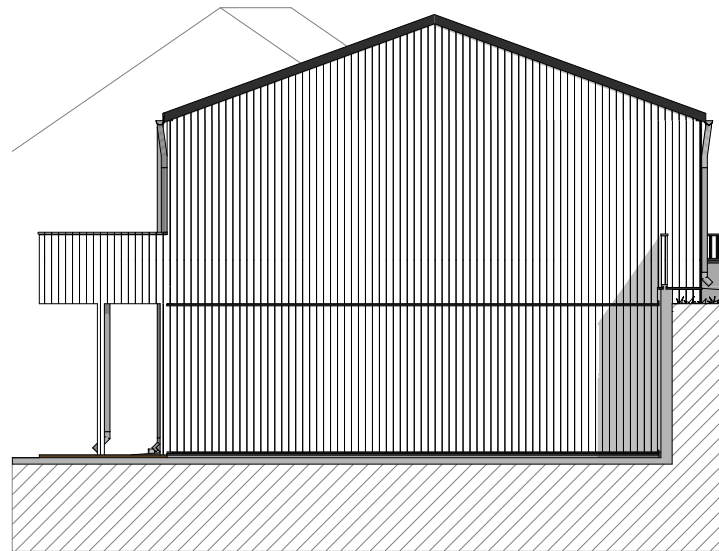
1:200 fasade øst

Revisjon A:
Søyler for veranda flyttet 1 meter.

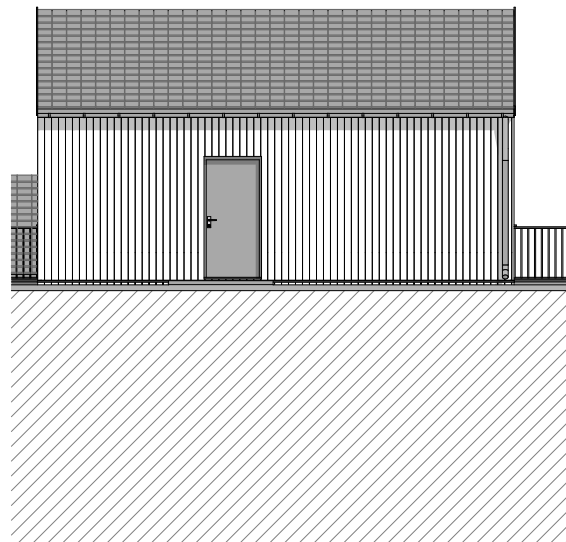
Prosjekt: SKOLEVEIEN	Kontroll prosjekt: Sign.: vk Kontroll: vk
Tiltakshaver: Skoleveien AS Industriveien 18 1890 Rakkestad	Gnr./Bnr./Festnr.: 62/193
Prosjekterende: Kjelsrud AS Lundveien 24 1673 Kråkerøy	Vedlegg: E 8
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: 06.08.2019
Tegning: SAMLEFASADER_02	Målestokk: 1:200
	Tegningsnr.: A40-2 Rev.: A



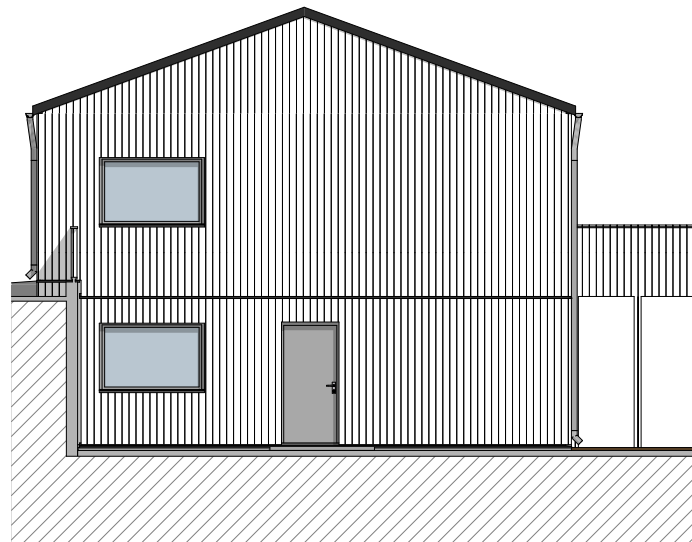
1:100 fasade sør - bygg 1



1:100 fasade øst - bygg 1



1:100 fasade nord - bygg 1



1:100 fasade vest - bygg 1

- Tak: Dobbeltrum betongtakstein, lys grå, eller tilsvarende
- Stående trepanel:
Farge mørre-royal seter-svart, eller tilsvarende
(Her vist hvit for å vise panel-struktur / Mørk vist i andre tegninger)
- Beslag: Mørk farge
- Takrenner og nedløp: RAL 9006 silver, eller tilsvarende
- Vinduskarmer og dørbånd: RAL 7038 (lys grå) eller tilsvarende

Revisjon A:
Søyler for veranda flyttet 1 meter.

Prosjekt: SKOLEVEIEN	Kontroll prosjekt:	
	Sign.: vk	Kontroll: vk
Tiltakshaver: Skoleveien AS Industriveien 18 1890 Rakkestad	Gnr./Bnr./Festenr.: 62/193	
Prosjekterende: Kjelsrud AS Lundveien 24 1673 Kråkerøy	Vedlegg: E 9	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		
Tegning: FASADER_BYGG 1	Dato: 06.08.2019	Målestokk: 1:100
	Tegningsnr.: A41-1	Rev.: A



Trøgstad kommune

Dato: 18.01.2019

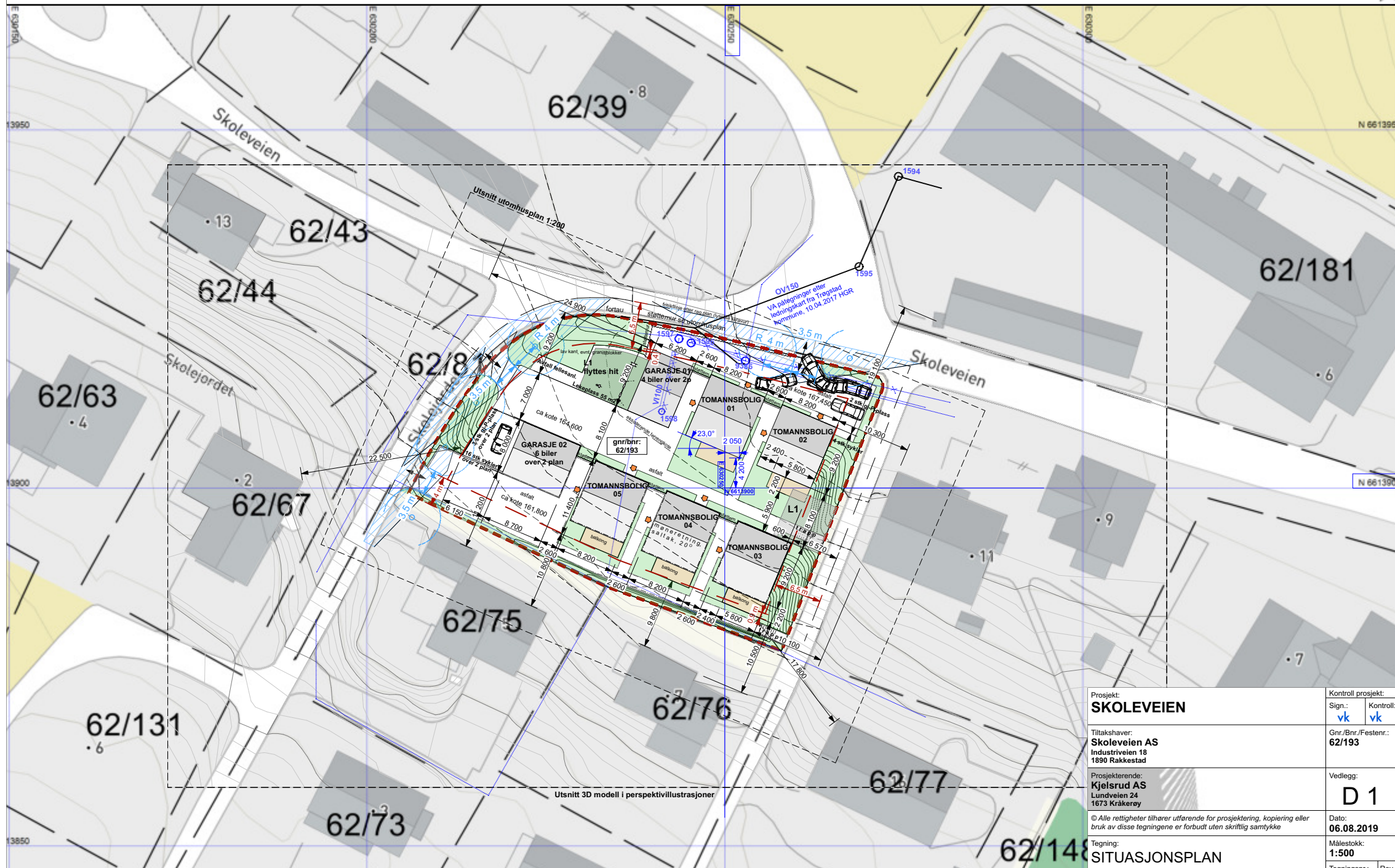
SITUASJONSPLAN FOR RAMMESØKNAD

NY DISPONERING AV TOMT, 5 STK TOMANNSBOLIGER HORIZONTALDELT MED SALTAK OG GARASEJBYGG - ETTER SKISSE FRA BOGER BYGG AS

Reguleringsplan-ID: 012220160001, dato 07.02.2017 (arkama)

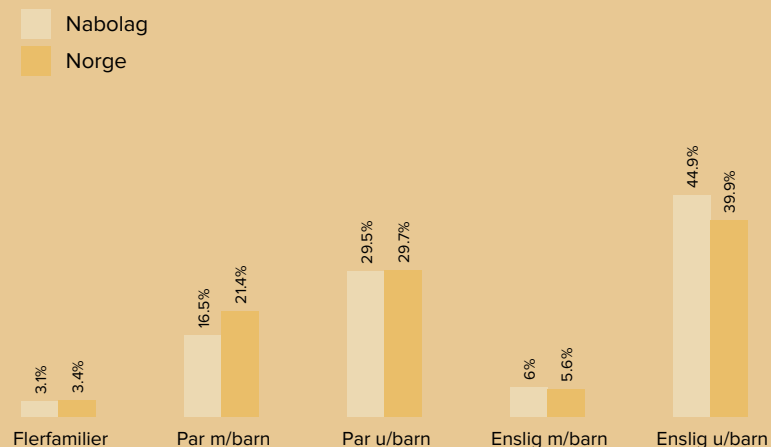
MÅLSETOKK 1:500

UTM 32N

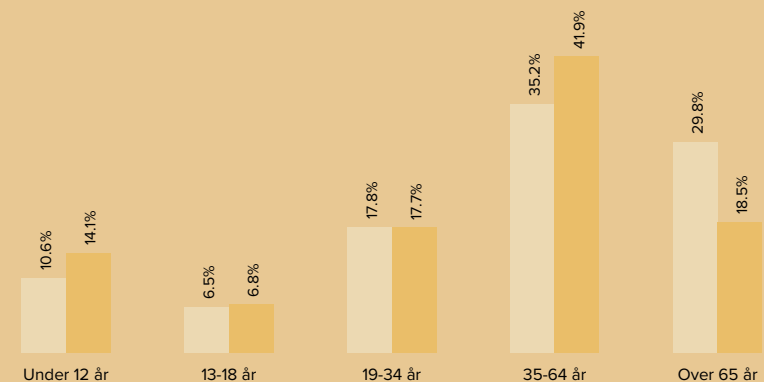


PROSJEKT: SKOLEVEIEN	Kontroll prosjekt: Sign.: vk Kontroll: vk
Tiltakshaver: Skoleveien AS Industriveien 18 1890 Rakkestad	Gnr./Bnr./Festnr.: 62/193
Prosjekterende: Kjelsrud AS Lundveien 24 1673 Kråkerøy	Vedlegg: D 1
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: 06.08.2019
Tegning: SITUASJONSPLAN	Målestokk: 1:500
Tegningsnr.: A10-1	Rev.: A

FAMILIESAMMENSETNING



BEFOLKNING



OMRÅDE

■ Grunnkrets: Skjønhaug
■ Kommune: Trøgstad

PERSONER

1359
5337

HUSHOLDN.

704
2468

DEMOGRAFI

- 34%** er gift
- 22%** er barnefamilier
- 13%** har høyskoleutdanning
- 38%** har inntekt over 300.000
- 68%** eier sin egen bolig
- 6%** eier hytte
- 44%** har bolig på over 120 kvm
- 68%** bor i enebolig
- 45%** av eiendommene har pris over kr. 2,5 mill

SPESIELT ANBEFALT FOR

Familier med barn

Etablerere

Godt voksne

* Basert på vurderinger fra 33 lokalkjente

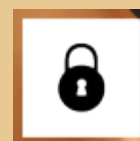
«Stille og rolig, med sydvendte tomter. Hyggelige naboer i alle aldre. Mange småbarnsfamilier.»

Sitat fra lokalkjent



SKOLER OG BARNEHAGER

	NIVÅ	KLASSER	ELEVER	AVSTAND
Skjønhaug skole	1-7 kl	7 kl	222	11 min
Trøgstad ungdomsskole	8-10 kl	9 kl	200	12 min
Mysen videregående skole	-	50 kl	800	13 min
Askim videregående skole	-	47 kl	850	19 min
Menighetsbarnehagen Trøgstad	2-5 år	3 avd	53	12 min
Skjønhaug barnehage	0-6 år	4 avd	64	12 min
Båstad barnehage	0-5 år	3 avd	58	7 min



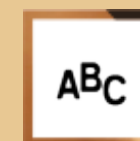
9,0 / 10

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt



7,2 / 10

NABOSKAPET
Godt vennskap




7,5 / 10





KVALITET PÅ SKOLENE
Veldig bra











TRANSPORT

 Oslo Gardermoen	1 t 11 min 
 Slitu stasjon	13 min 
 Skjønhaug torv	4 min 















LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Trøgstad kommunehus	5 min 
 Parkeringsplass bak Torperbygget	6 min 

SPORT

 Skjønhaug skole	6 min 
 Åssiden balløke	8 min 
 Mudo Mysen	13 min 
 Family Sports Club Mysen	16 min 

VARER/TJENESTER

 Morenen Kjøpesenter	12 min 
 Mysen Bysenter	14 min 
 Apotek 1 Trøgstad	6 min 
 Mysen Vinmonopol	14 min 
 Askim Vinmonopol	16 min 
 Rema 1000 Trøgstad	4 min 
 Bunnpris Trøgstad	7 min 

Informasjon i Nabolagsprofilen er hentet fra ulike kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er basert på kortest kjøre-/gåavstand (*luftlinje). Kart er levert av Geodata AS. Kartet skal ikke brukes som kilde eller fasit på f.eks. fradelinger, sammenføringer, grenser da kommunene tilbyr mer oppdaterte kart for dette formålet. Tjenesten er levert av Eiendomsprofil AS. Kilder: SSB 2016, Nabolag.no m.fl. Eiendomsprofil AS eller PrivatMeglern v/Seim & Skillebæk AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene.
Copyright © Eiendomsprofil AS 2020

