



HOGÅSKOLLEN

FLATEBY



Når trivsel
og trygghet teller



Bo på Høgåskollen



Innhold

VELKOMMEN	7
OMRÅDET	11
BELIGGENHET	20-21
NÆROMRÅDET	22-33
VELKOMMEN INN	34-45
UTOMHUSPLAN	47
FASADER	49
ETASJEPLANER	51
PLANTEGNINGER	56-65
KJØPE NYTT	69
INTERIØR - STANDARD OG VALGMULIGHETER	70-77
KJØSPROSESS	79
LEVERANSEBESKRIVELSE	82-96
NABOLAGSPROFIL	98



Velkommen til Høgåskollen

Vi har gleden av å presentere et nytt salgstinn med et spennende boligkonsept. Her får du nye og flotte prisgunstige leiligheter på Høgåskollen på Flateby. Prosjektet vil bestå av flotte rekkehus, kjedede boliger og leiligheter.

Alle boligene leveres komplett og nøkkelferdige med hvitevarer fra anerkjent leverandør, peisovn (gjelder ikke leiligheter på 44 m²), ferdigplen, carport og asfaltert oppkjørsel. Når du overtar nøkkelen til din splitter nye bolig kan du begynne å bo fra første dag.

Vi ber deg sette deg godt inn i salgsmateriellet og ta kontakt dersom du har spørsmål. Vi lover å hjelpe deg gjennom hele prosessen!

Thomas Johan Hagen

Prosjektseger

Bakke

Mobil: +47 95 13 47 07

E-post: thomas.johan@bakke-as.no





På Høgåskollen på Flateby kommer et helt nytt boligområde i eventyrlige omgivelser - Tett på Østmarka.

1

OMRÅDET



Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.
Det vil komme bebyggelse fra andre aktører rundt prosjektet.



Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



KOLLEKTIVTILBUD

Buss 350 tar deg enkelt inn til Lillestrøm sentrum. Herfra går det hurtigtog til Oslo, om det er ønsket destinasjon. Det hele skjer på ca 45 minutter.

Velkommen til Høgåskollen

SOLRIKT OG LUFTIG

Med solrik og luftig beliggenhet på toppen av Flateby, blir Høgåskollen et godt sted å leve! Fra tomten er det flott panoramautsikt over idylliske Øyeren, som har gode bade- og fiskemuligheter.

BELIGGENHET

Høgåskollen ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Flateby i Enebakk kommune. Flateby er et trivelig tettsted med 3700 innbyggere. Stedet ligger i den nordlige delen av Enebakk, og grenser mot Oslo, Rælingen og Lillestrøm kommune. Nærområdet har skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og flotte rekreasjonsområder rett i nærheten. Fra Høgåskollen er det ca 7 min gange til nærmeste busstopp. Lillestrøm når du på 20 minutter med bil. Herfra går det ekspresstog både til Oslo og Oslo Lufthavn Gardermoen.

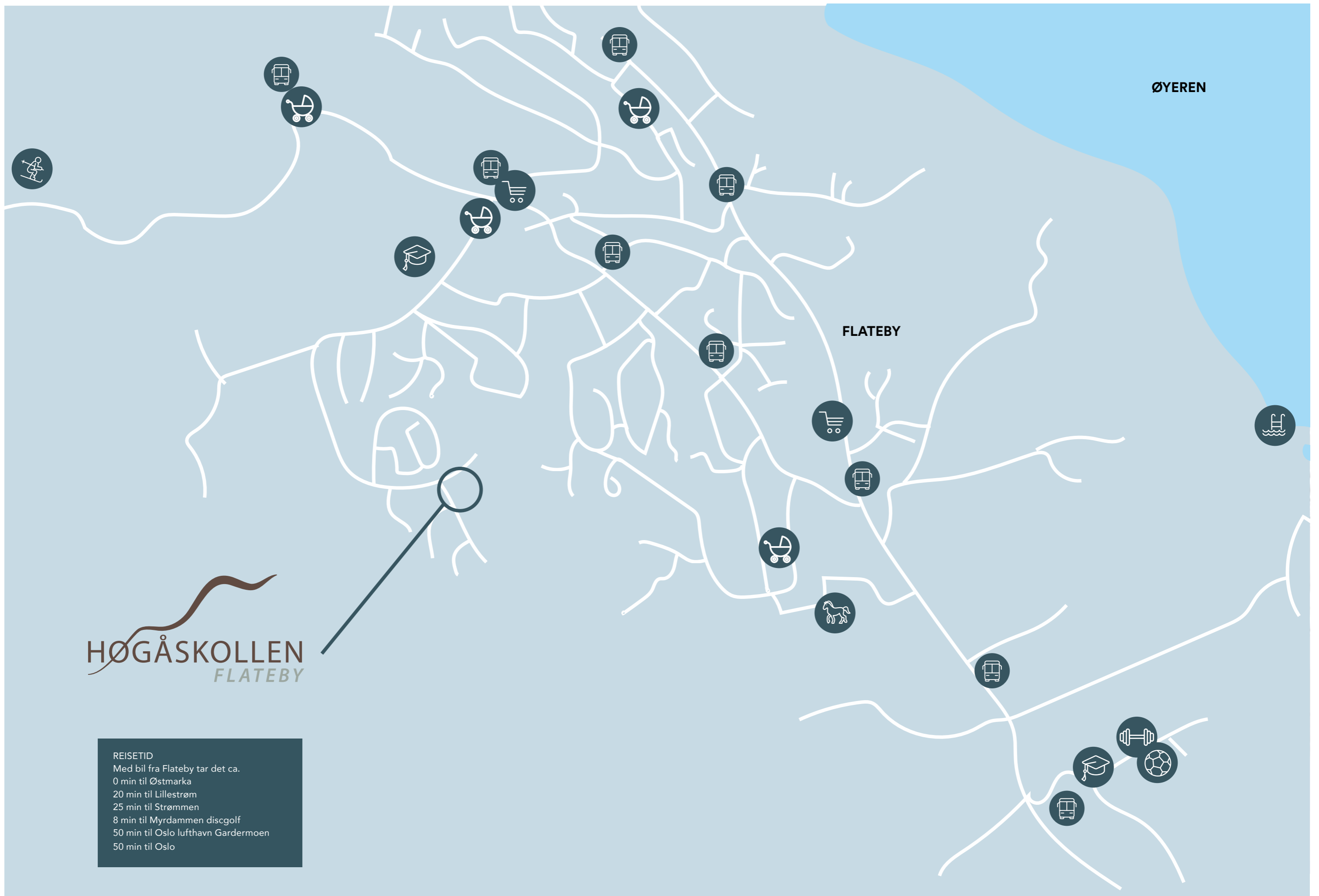
AKTIVITET

Det kryr av aktivitetstilbud på Flateby! Enten du liker fotball, håndball, innebandy, basket, riding, teater, riding, treningssenter, alpint, langrenn eller dans har Flateby noe å by på, både for deg og familien!

SERVICE

Dagligvarehandelen kan gjøres på Coop Extra eller Flateby senter. Her finner du dagligvarebutikk, blomster, velvære, frisør og restaurant. Lillestrøm, Strømmen og Oslo er lett tilgjengelig med bil eller offentlig kommunikasjon.





HØGÅSKOLLEN
FLATEBY

REISETID
 Med bil fra Flateby tar det ca.
 0 min til Østmarka
 20 min til Lillestrøm
 25 min til Strømmen
 8 min til Myrdammen discgolf
 50 min til Oslo lufthavn Gardermoen
 50 min til Oslo



En trygg oppvekst

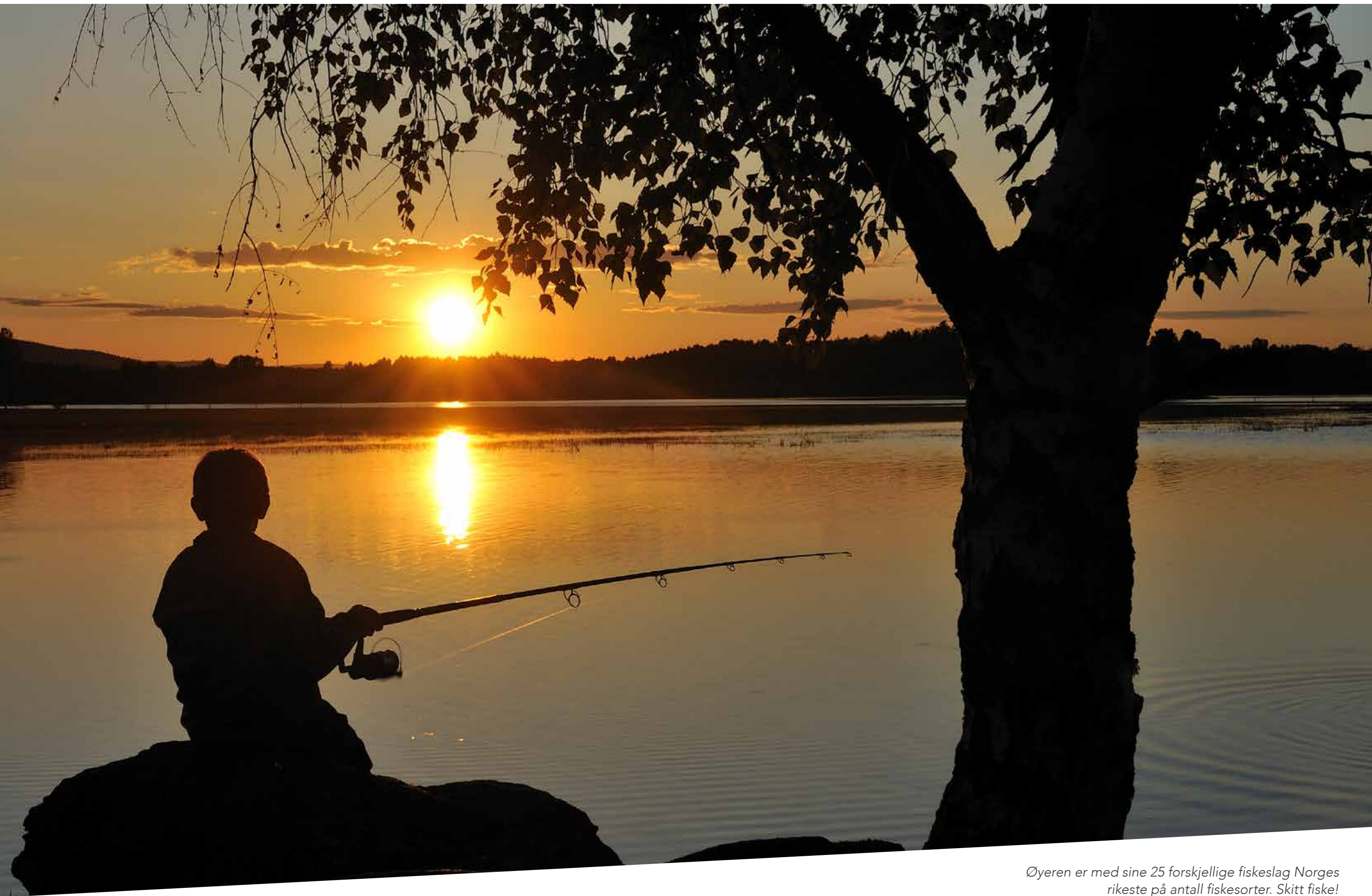
På Høgåskollen blir du en del av et lite og oversiktlig lokalmiljø hvor innbyggerne setter pris på å slå av en prat med naboen. En oppvekst i landlige omgivelser hvor det er tilrettelagt for aktivitet og fellesskap legger grunnlag for en trygg og god oppvekst. På Høgåskollen finner du trivelige lekeplasser og trygge omgivelser med lite trafikk.

Aktivitetstilbudene er mange. Flatebyhallen ligger i fin sykkelavstand, like ved Stranden skole og Vidotta kunstgressbane. Flatebyhallen er en flerbrukshall for håndball, fotball, basket og innebandy med mer. Videre er det kort vei til Atletico treningscenter og Fortuna Rideklubb som har etablert Melgaard Hestesenter. Samfunnshuset på Flateby er stedets sosiale samlingspunkt, med et stort spekter av klubber og aktiviteter.

Både barn og voksne vil være omgitt av mennesker som ønsker det samme: å skape et nytt liv og bygge nye, gode relasjoner. Slikt blir det godt naboskap av.



Idylliske Øyern ligger 7 minutters kjøretur unna



Øyeren er med sine 25 forskjellige fiskeslag Norges rikeste på antall fiskesorter. Skitt fiske!



Finn hvilepulsen på Høgåskollen

EN FREMTID PÅ HØGÅSKOLLEN - FLATEBY

I naturskjønne omgivelser omkranset av Østmarka og Øyeren kommer det snart et nytt trivelig nabolag bestående og nye rekkehus og leiligheter. Boligene får gode kvaliteter og leveres komplette og innflyttingsklare. Området er midt i blinken for både barnefamilier, førstegangsetablerere og de som ønsker å nedskalere fra større enebolig.

Her bor du i nærheten av alt du trenger! Flateby har butikker, flotte idrettsanlegg, aktivitetstilbud og er omringet av vakker natur på alle kanter!

Flateby er et sted man trives og finner hvilepulsen. Akkurat passe stort - med det man trenger i nærheten, samtidig som skogens ro ligger rett utenfor stuedøren.



Med Østmarka som hage, men kort vei til «alt»



i Østmarka er nærmest uendelige. For friluftsentusiaster er det også gode muligheter for å overnatte i både telt og hengekøye.

Flateby er ideelt for barnefamilier, mener Kim. I tillegg til alle turmulighetene i marka, kryr det av aktivitetstilbud for både små og store. Alpinbakken Turbofjøla er et samlingspunkt for barn i alle aldre. Her er det også egen skipark hvor barna har mye moro. Ellers er det kort vei til både skole og barnehage, og det kjennes både praktisk og trygt.

Fotballbanen er et hyggelig samlingspunkt både for barna. Det er også flere fritidstilbud for barn i Flateby i regi av Enebakk idrettsforening. Fotball, håndball, idrettsskole, taekwondo, turn og Turbofjøla – noe for enhver smak og med god plass til flere deltagere.

Om sommeren er det et fint friluftsområde ved Øyeren med mulighet for bading og grilling. Det er også bare fem minutters kjøretur bort til Myrdammen. Her er det populært med bading og rolige sommerdager for hele familien. På Myrdammen er det også discgolf bane, en morsom aktivitet for hele familien.

«Her på Flateby har vi det aller meste vi trenger av servicetilbud i det daglige. Skulle vi ha lyst på en bytur er både Lillestrøm og Oslo en kort kjøre- eller busstur unna. Men vi liker roen her. Her får vi hvilepuls», avslutter Kim.

Kim Lie (43) stortrives på Høgåsen, hvor han bor sammen med sønnen Daniel (11). Faktisk trives han så godt at han nå har kjøpt tomt på området, hvor han planlegger bygging av et splitter nytt hus.

Høgåsen ligger høyt og fritt på toppen av Flateby. Her har man mulighet for flott utsikt over Øyeren og Romeriksåsene. I en trivelig tomannsbolig bor Kim sammen med sønnen sin. «Her på Flateby har vi det meste vi trenger. Jeg liker å si at jeg bor midt i Østmarka, men med kort vei til alt,» sier Kim.

Kim setter stor pris på friluftsliv og bruker marka så ofte han kan. Ofte pakker han sekken på ettermiddagen og tar med sønnen på tur. Gjeddevann er et populært turmål hvor det er fint å nyte en kopp kaffe, en god matpakke, eller kanskje bær man har plukket med seg på veien. Turmulighetene



2

BOLIGENE

Velkommen inn

HØGÅSKOLLEN

Nydelig utsikt fra toppen av kollen.

Leilighetene på Høgåskollen vil være moderne og plasseffektive. Boligene får vindusflater i ulike varianter og størrelser. Dette skaper fasader med variasjon og spill. Boligene får egen bod og parkering i carport i underkant av bygget.

Boligene har god standard, 3-stavs hvitpigmentert parkett på gulvene, hvitmalt veggef, flislagt bad med baderomsinnredning og dusjhjørne. Kjøkken fra HTH som leveres komplett med hvitevarer. Hver leilighet har sin egen private balkong eller terrasse. Boligene leveres innflytningsklare med moderne flater. Her kan du flytte rett inn og begynne å bo fra første dag!

Kjøper du ny bolig er uteområdene vel så viktige som hvordan du har det innendørs - særlig hvis man har barn i familien. På Høgåskollen kommer det trivelige, åpne lekeområder, omgitt av lys og luft.

Det skal være godt å bo og leve på Høgåskollen!

*Her kan du flytte rett inn
og starte din nye gode hverdag!*



Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.





Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

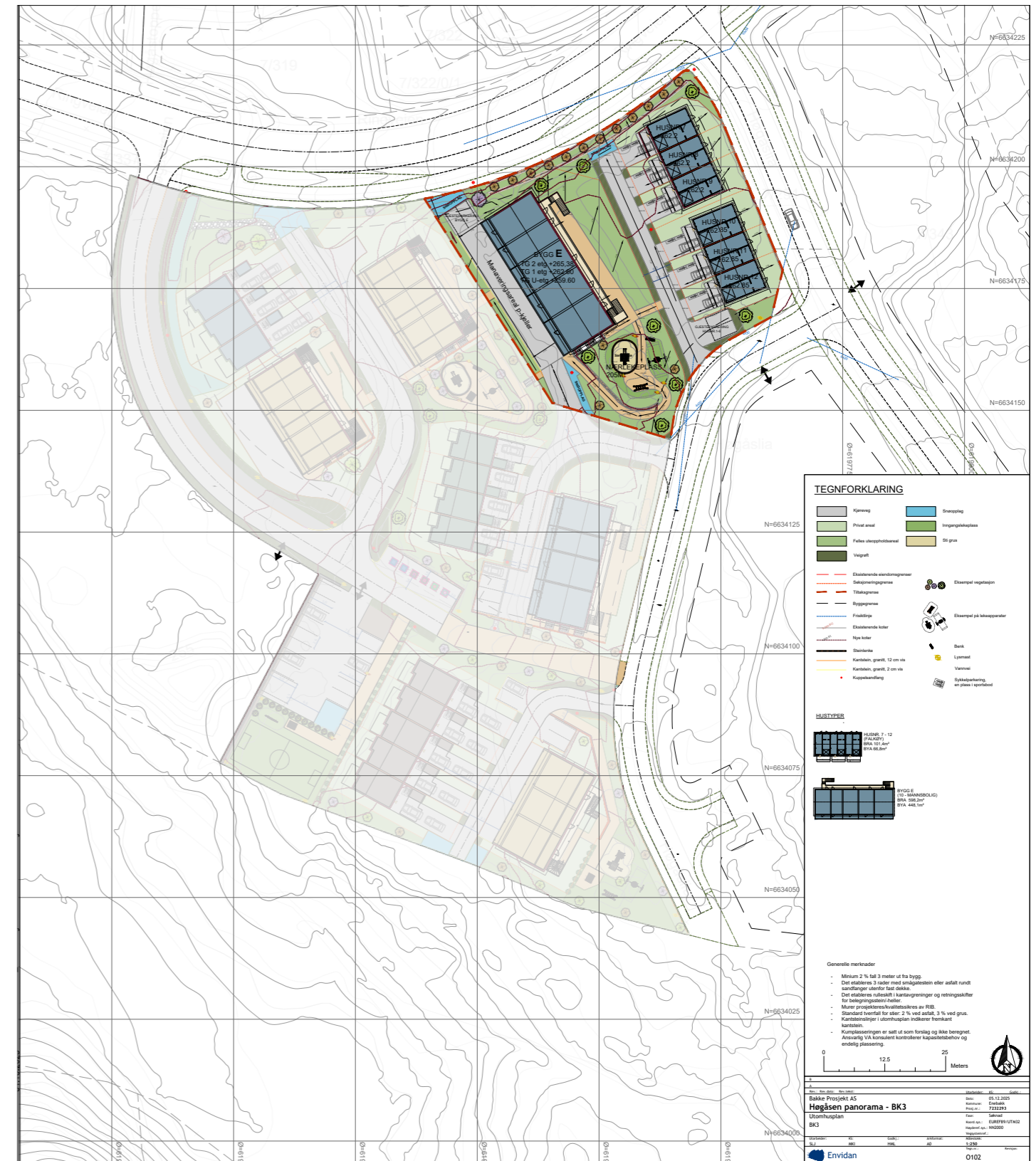
Utomhusplan

UTOMHUSPLAN - HØGÅSKOLLEN

Vi tar forbehold om endelig detaljutføring. Denne er ment som et utkast til endelig situasjonsplan.

Det blir endringer iht seksjonering og detaljprosjektering som f.eks utearealer, støttemurer fellesarealer etc.

Vi tar forbehold om at gatanavn om områdenavn kan endres. Vist bebyggelse kan avvike fra det som blir bygget på nærliggende delfelt grunnet omprosjektering og markedstilpassninger. Gjelder også bebyggelse som selges rundt prosjektet Høgåstoppen og blir utført av andre utbyggere.



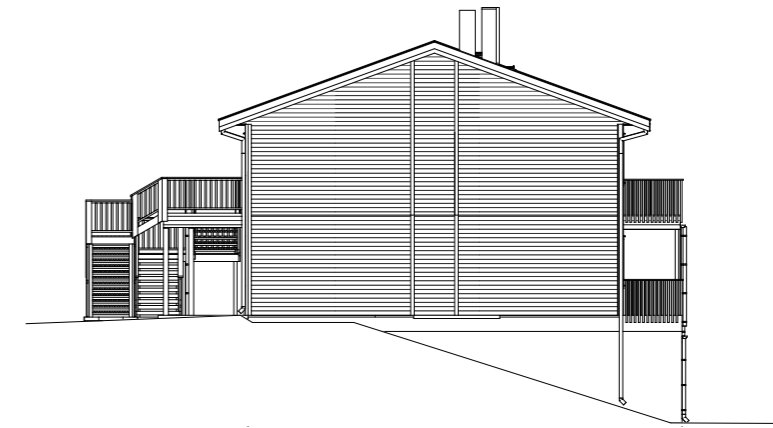
Fasader

10-MANNSBOLIG

FASADE MOT NORDØST



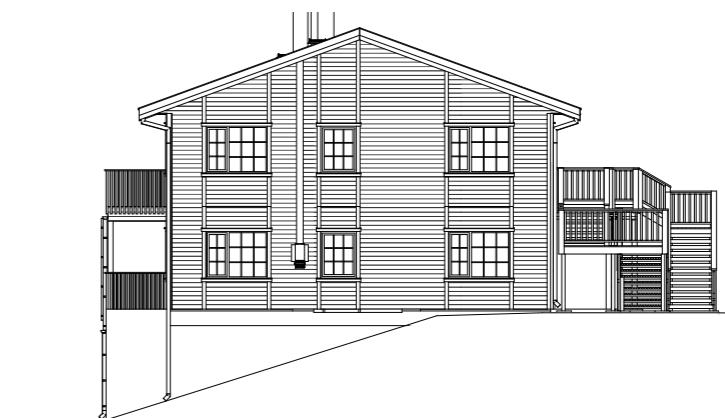
FASADE MOT NORDVEST



FASADE MOT SØRVEST



FASADE MOT SØR ØST



Etasjeplaner

10-MANNSBOLIG





Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Plantegninger

10-mannsbolig



Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

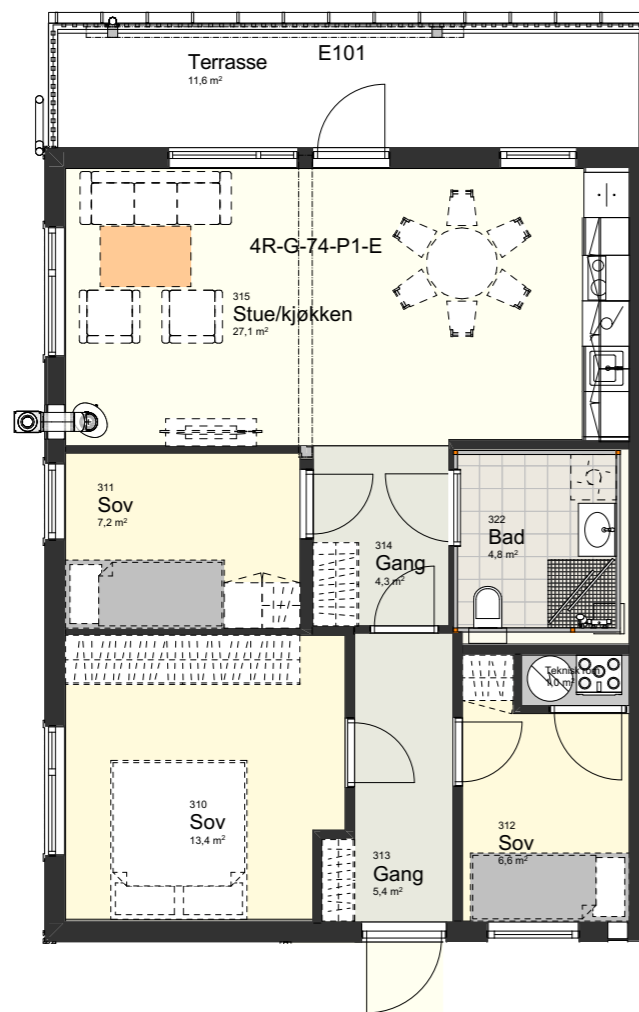
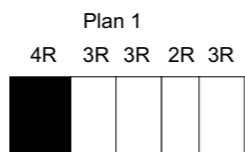
Leilighet E101

4-ROMS

BRA-i = 74,2 m²

BRA-e = 5,0 m²

TBA = 11,6 m²



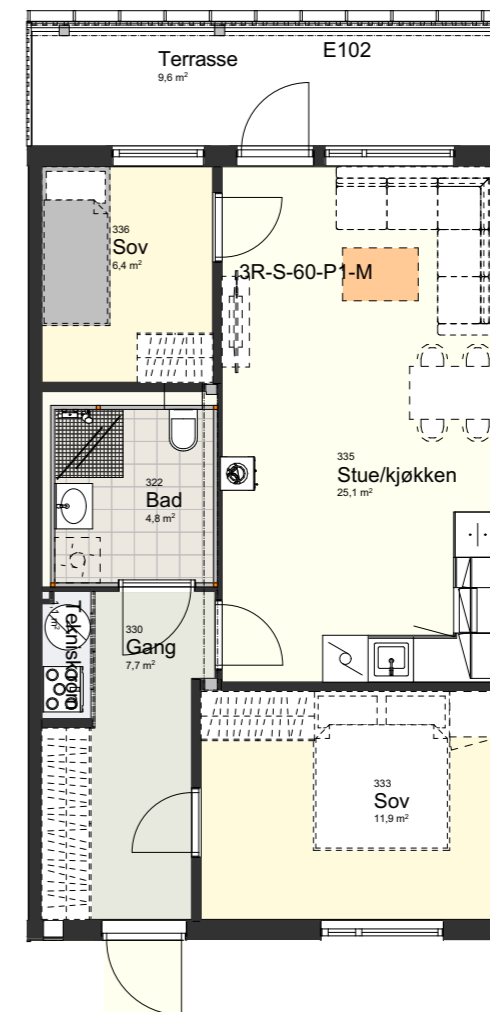
Leilighet E102

3-ROMS

BRA-i = 60,4 m²

BRA-e = 5,0 m²

TBA = 9,6 m²



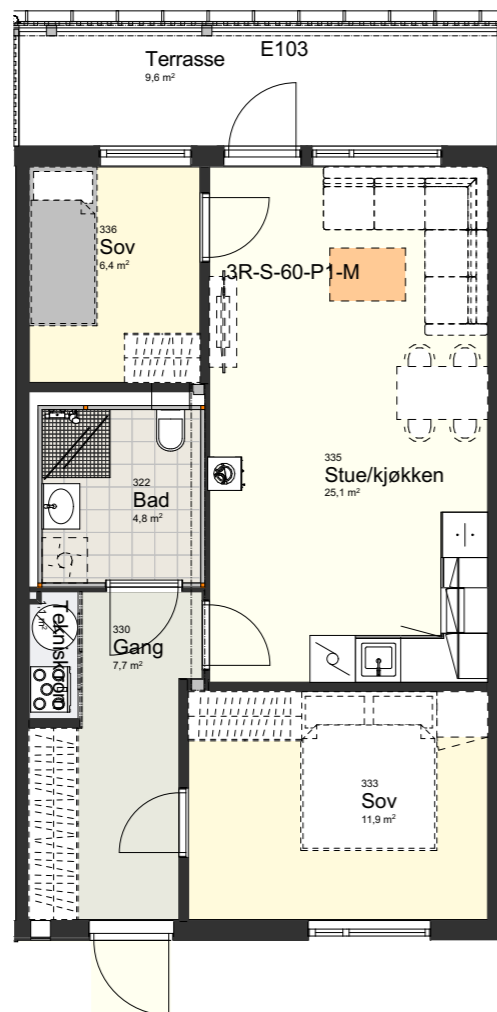
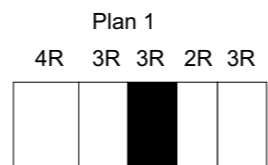
Leilighet E103

3-ROMS

BRA-i = 60,4 m²

BRA-e = 5,0 m²

TBA = 9,6 m²



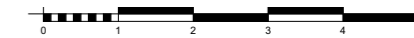
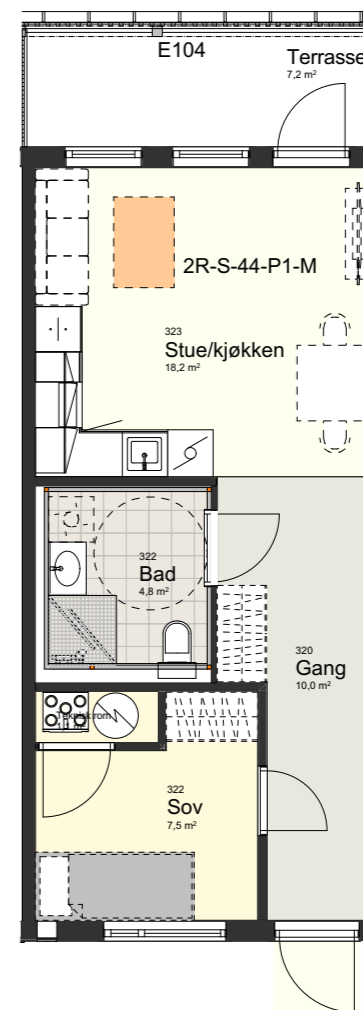
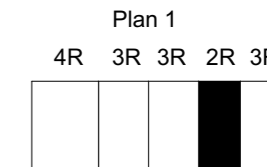
Leilighet E104

2-ROMS

BRA-i = 44,4 m²

BRA-e = 5,0 m²

TBA = 7,2 m²



Leilighet E105

3-ROMS

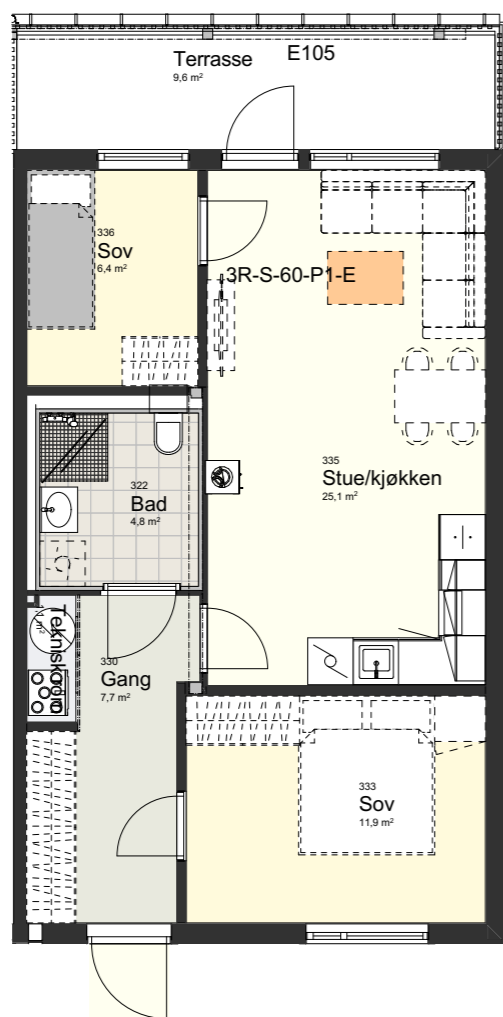
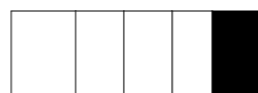
BRA-i = 60,4 m²

BRA-e = 5,0 m²

TBA = 9,6 m²

Plan 1

4R 3R 3R 2R 3R



Leilighet E201

4-ROMS

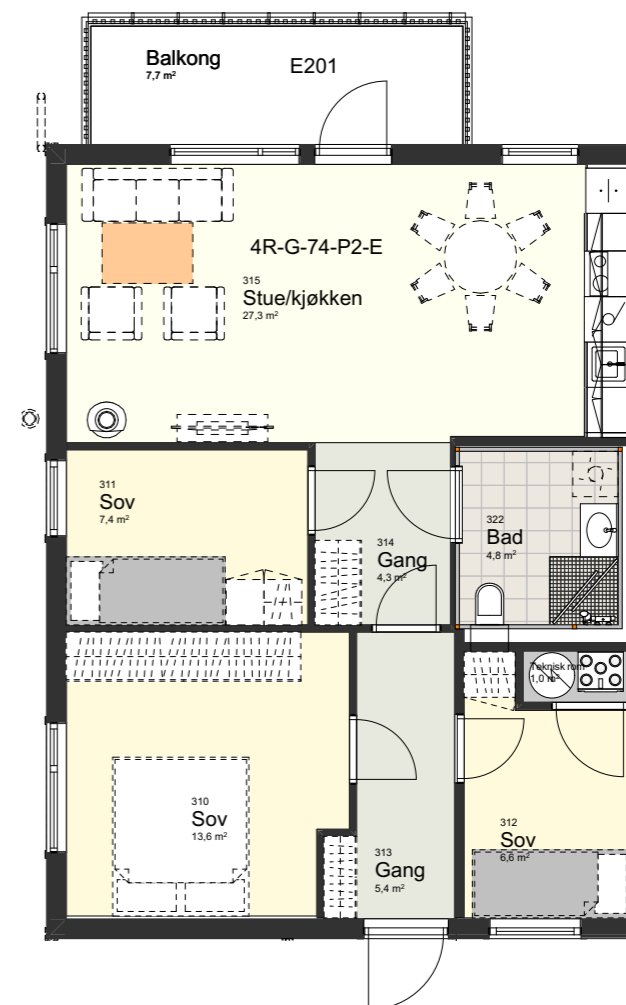
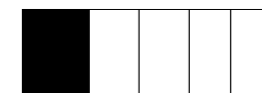
BRA-i = 74,2 m²

BRA-e = 5,0 m²

TBA = 7,7 m²

Plan 2

4R 3R 3R 2R 3R



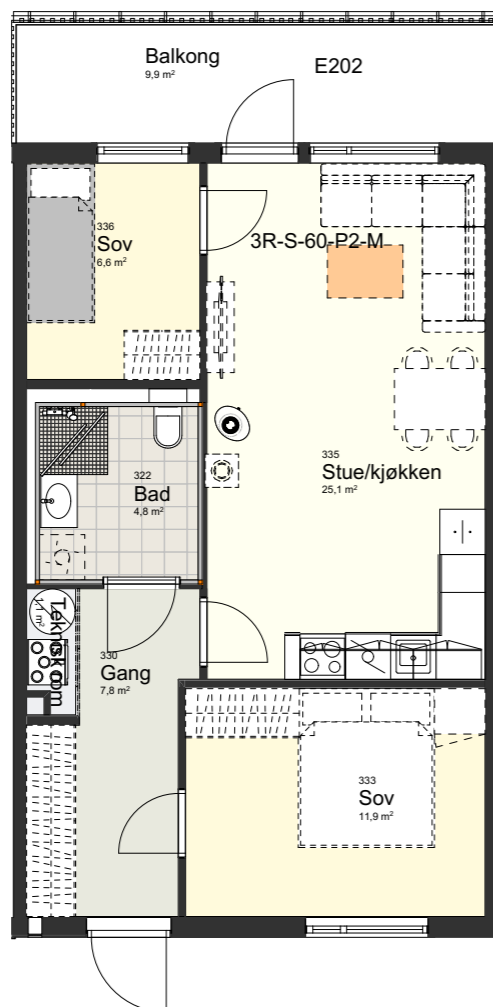
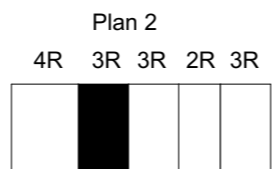
Leilighet E202

3-ROMS

BRA-i = 60,4 m²

BRA-e = 5,0 m²

TBA = 9,9 m²



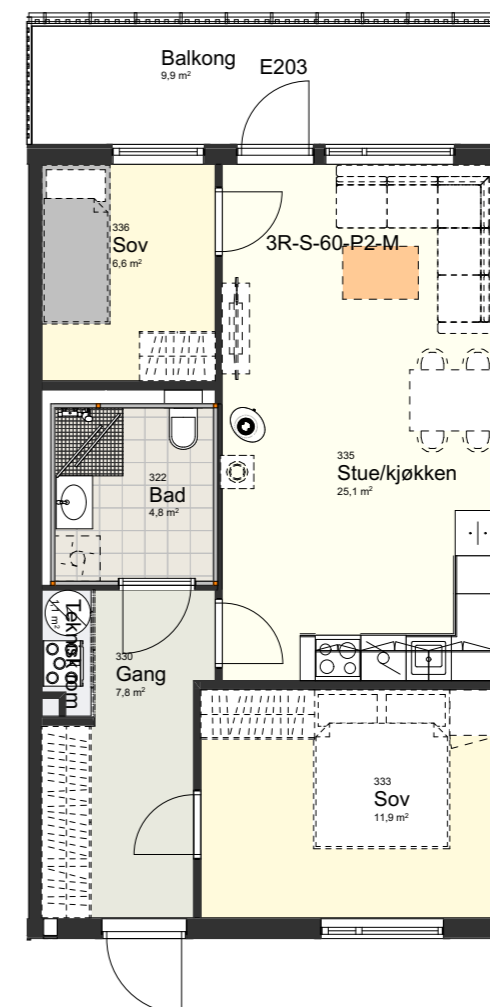
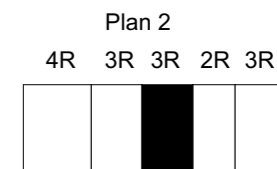
Leilighet E203

4-ROMS

BRA-i = 60,4 m²

BRA-e = 5,0 m²

TBA = 9,9 m²



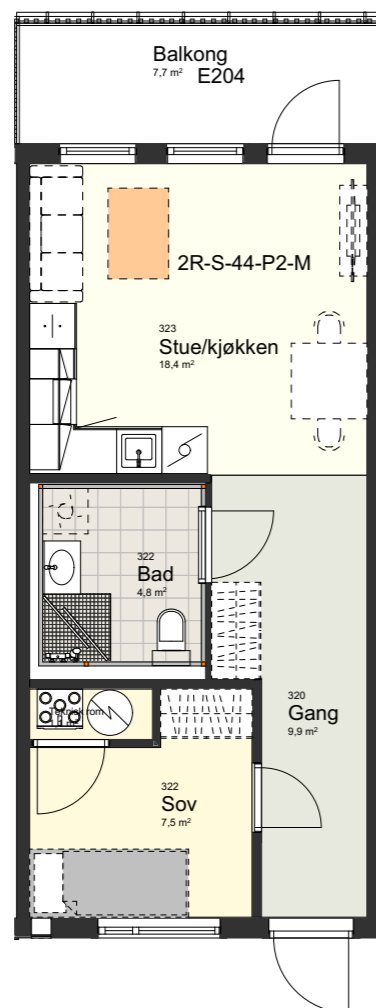
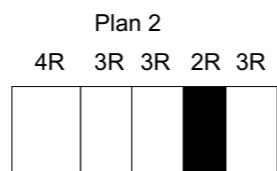
Leilighet E204

2-ROMS

BRA-i = 44,4 m²

BRA-e = 5,0 m²

TBA = 7,7 m²



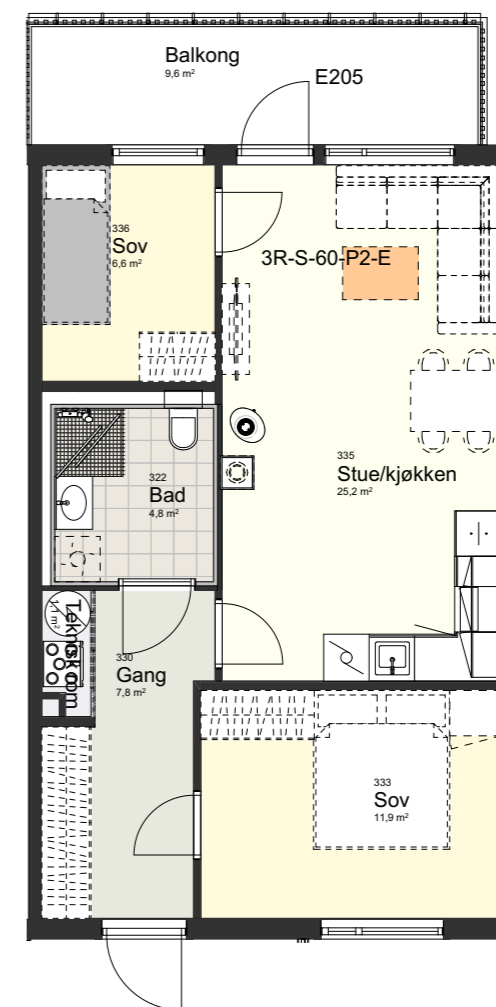
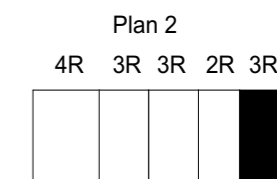
Leilighet E205

4-ROMS

BRA-i = 60,4 m²

BRA-e = 5,0 m²

TBA = 9,6 m²



3

KJØPE NYTT - KJØSPROSESS



Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Vær smart – tenk nytt

FORDELER MED NYBOLIG

LAVE OMKOSTNINGER

Det er ikke alle som er klar over hvor store fordeler det er å kjøpe ny bolig fremfor gammel. Når du kjøper en brukt bolig betaler du dokumentavgift til staten på 2,5 prosent av kjøpesummen. Ved å kjøpe nytt eller bolig under oppføring, beregnes dokumentavgiften kun av tomteverdien. Dette gir vesentlig lavere kjøpsomkostninger.

FORUTSIGBARHET OG GARANTI

Ved å kjøpe nytt eller ved kjøp av bolig under oppføring, må budstadsoppføringsloven følges. Kjøper har med dette en lovfestet garanti på 5 år og dermed bedre rettsvern enn ved kjøp av brukt bolig.

BEDRE STANDARD OG MINDRE VEDLIKEHOLD

Ved kjøp av ny bolig får du en høyere byggeteknisk standard enn for bare noen år siden.

Ved kjøp av helt nytt trenger du ikke bruke tid på oppussing og vedlikehold på mange år. Med god planlegging av din nye bolig, får du en bolig som passer perfekt for deg! Det avholdes befaringer før overtagelse, ved overtagelse og ett år etter overtagelse. Eventuelle feil som avdekkes vil bli rettet. Dette gir også en ekstra trygghet som du ikke vil ha ved kjøp av en brukt bolig.

Å STARTE MED BLANKE ARK ER ALLTID SMART

Følelsen ved å flytte inn i din egen, splitter nye bolig er trolig langt mer verdt enn du tror. Ingen skavanker, hakk i parketten eller spikerhull i veggene – du og din nye bolig starter med blanke ark, sammen!

Stilpakker

EN SIKKER GUIDE TIL INTERIØR DU LIKER

Boligene leveres med gjennomgående god standard og det vil i en tidsbestemt periode være mulig å sette ditt personlige preg på boligen. Under tilvalgsperioden kan man gjøre tilvalg på blant annet kjøkken, gulv, badrom, innvendige dører, farger på vegg med mer.

ALLE BOLIGENE LEVERES MED:

- 3-stavs parkett
- Kjøkken fra HTH med hvitevarer inkludert
- Delikate flislagte badrom
- Praktisk oppbevaring med bodløsning
- Utgang til privat og trivelig uteplass
- Peisovn (gjelder ikke leilighetene på 44 m²)
- Parkering i carport

Se stiltyper på kjøkken til inspirasjon på de kommende sidene.

1

Stilpakke - Standard leveranse

Klassisk konsept

Konseptet leveres med glatt hvit front, benkeplate i fargen hvit betong laminat og line grep i antrasitt. Veggfarge 10678 Space

LYSE KONTRASTER

Den klassiske stilen er godt forankret og noe vi lett kan identifisere oss med. Her leveres kjøkkenet med hvite fronter, benkeplate i fargen hvit betong og veggene er malt i fargen space. Den varme jordtonen skaper en lun kontrast og kan få oss til å tenke på varme svaberg, jorder og åkerlandskap.

Den klassiske stilen er inspirert av den nordiske stilen som lenge har vært preget av hvitt og grått. Nå tør vi bruke farger i mye større grad, og disse fargene er kjente og kjære for oss som bor i nord. Her ser du farger som passer godt å kombinere til stilen for å skape et lyst, innbydende hjem.



10679
WASHED
LINEN



10683
CASHMERE



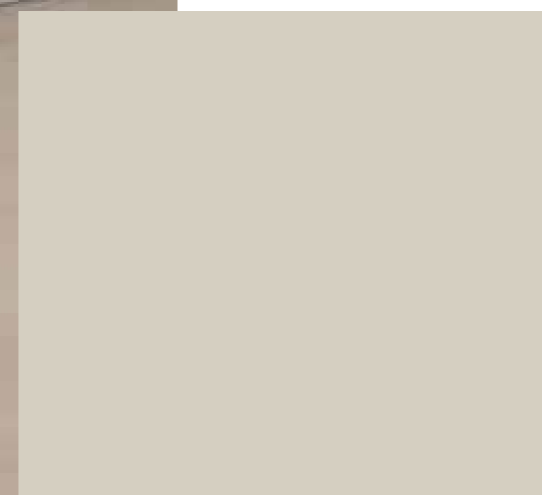
1145
BAND
STONE



5452
NORDIC
BREEZE



5030
ST. PAULS
BLUE



Veggfarge: Space



Farger, illustrasjoner og bilder er kun ment som illustrasjon/inspirasjon. Avvik vil forekomme. Foto: Slettvoll / Norema

2 Stilpakke

Lunt konsept

Konseptet leveres med beige fronter (farge: Stockholm), benkeplate sandsten laminat og line grep i eloxert brun. Forslag til veggfarge 9918 Klassisk hvit



LUNT OG LEKKERT

Den lune stilen preges av rolige, duse farger i harmoni. Her leveres kjøkkenet med beige fronter, benkeplaten i fargen sandsten og veggene er hvite. Kombiner gjerne med varmere fargenyanser for å gi rommene et lunt preg.

Vi byr på forslag til kontrastfarger som inspirasjon til valg av tilleggsfarger på vegger, møbler og detaljer. En lun og lekkert stil som gir rom til å skape ditt unike drømmehjem.



10678
SPACE



12078
COMFORT
GREY



0394
VARM
GRÅ



10966
ALOMND
GREY



1877
VALMUEFRØ



Forslag veggfarge:
Klassisk Hvit

Farger, illustrasjoner og bilder er kun ment som illustrasjon/inspirasjon.
Avvik vil forekomme. Foto: Slettvoll / Norema

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

3

Stilpakke

Moderne konsept

Konseptet leveres med glatt grå front, benkeplate fargen slate stone laminat og line grep i sort. Forslag til veggfarge 12078 Comfort grey.

MODERNE VRI

Den moderne stilen henter inspirasjon fra storbyen og tør å tenke utenfor boksen når det gjelder fargevalg. Her leveres kjøkkenet med grå fronter, benkeplate i fargen grafitt og veggene i varmgrå.

Stilen passer godt sammen med stramme linjer og mørke farger på innredning og tåler bruk av mørkere farger også på vegger. Kombiner gjerne med detaljer i skinn, gjerne i stoler og sofaer.

En sofistikert og stilsikker retning som lar deg vise hvem du er.



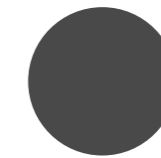
11173
HUMBLE
YELLOW



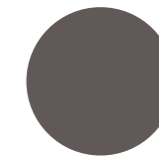
11174
CURIOUS
MIND



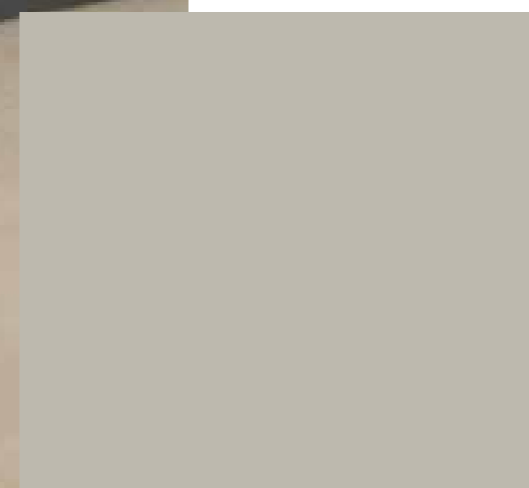
10964
SMOKED
OAK



20145
WISDOM



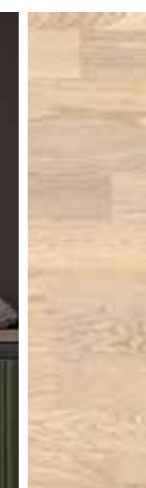
20142
DAYDREAM



Forslag veggfarge:
Comfort grey



Farger, illustrasjoner og bilder er kun ment som illustrasjon/inspirasjon.
Avvik vil forekomme. Foto: Slettvoll / Norema



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Bildet kan minnt som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Kjøpsprosess

Gjør deg kjent med kjøpsprosessen fra signering til tiden etter innflytting.

KJØPSPROSESS

Skjema for avtale om kjøp kan leveres megler, scannes og sendes inn på epost eller sendes med MMS, eller gjennom digital budgivning på hjemmesiden.

KONTRAKTEN

Kontraktsignering vil bli foretatt med E-signering via BankID, i samarbeid med prosjektselger.

BYGGESTART / LØFTING AV FORBEHOLD

Har du skrevet kontrakt før byggestart, får du beskjed om byggestarten.

JEVNLIG INFORMASJON

Bygging er en prosess. Du får jevnlig informasjon om fremdriften underveis. I tillegg sender vi deg informasjon om tilbud og frister som omhandler tilvalg.

SAMEIET STIFTES

Stifting av sameiet blir som regel gjennomført på et sameiermøte. På møtet velges blant annet representanter til styret i sameiet.

FERDIGBEFARING

I god tid før overtakelsesforretningen blir du innkalt til ferdigbefaring. Her blir det sjekket om det finnes feil eller mangler i boligen. Det blir skrevet protokoll som også undertegnes.

OVERTAKELSESFORRETNING

På overtakelsesforretningen går vi på nytt gjennom boligen, og sjekker eventuelle utbedringer som er gjort. Protokoll blir skrevet nå også, og undertegnet. Strømskjema blir fylt ut, og du får se hvor parkeringsplasser og sportsboder ligger. Du får utlevert nøkler hvis sluttoppgjøret er innbetalt.

INNFLYTTING

Bakkegruppen Oppgjør vil sende deg innbetalingsinstruks før overtagelse. Det er viktig at hele oppgjøret er innbetalt innen overtagelse. Hvis hele oppgjøret er innbetalt, kan du flytte inn straks overtakelsesforretningen er gjennomført.

FULLFØRELSESGARANTI

Forskuddsgarantien som vi har gitt deg, blir slettet ved overleveringen og erstattes av en fullførelsesgaranti. Garantien du får ved kontraktsinngåelse vil ved overleveringen økes fra 3% til 5% av kontraktsbeløpet. Den er en sikkerhet for oppfyllelse av avtale og mangelsansvar

ETT-ÅRSBEFARING

Du får tilbud om ett-årsbefaring ca. ett år etter at prosjektet er ferdigstilt. Da går vi gjennom boligen sammen med deg og utbedrer eventuelle feil og mangler.

REKLAMASJONSTIDEN

Du har rett til å reklamere på feil og mangler i 5 år fra overtakelsesdatoen. Det er likevel svært viktig at det reklameres straks, og senest innen tre måneder etter at du oppdager feil eller mangler. Dersom du ikke reklamerer innen fristen, kan ditt eventuelle krav bortfalle.

4

SALGSOPPGAVE
LEVERANSEBESKRIVELSE

Leveransebeskrivelse

VEDLEGG TIL KJØPEKONTRAKT

HØGÅSKOLLEN FLERMANNSBOLIGER

EIER, GNR 7 BNR 356, BK3

10 ENHETER I FLERMANNSBOLIG

Utgivelsesdato:	12.03.26
Selger/Utbygger/Hjemmelshaver:	Bakke Prosjekt AS Org. nr: 988227684
Salg ved:	Bakke AS
Navn kontaktperson:	Thomas Johan Hagen
E-post direkte:	thomas.johan@bakke-as.no
Telefon direkte:	951 34 707

FORORD

Leveransebeskrivelsen er et bilag til kjøpekontrakten mellom boligkjøper og byggherre (heretter kalt selger) og er således en del av kontrakten.

Med "bolig" menes hele kontraktobjektet, det vil si boligenhet med tilhørende uteareal, tinglyst rett til del av tomt (privat grunn), boder, garasjer samt eier- og bruksrettigheter til fellesareal og -bygninger.

Leveransebeskrivelsen er utgitt av selger, som også er ansvarlig for innholdet.

INNHold:

1. Eiendommen
2. Miljø, energi og sikkerhet
3. Utvendig anlegg
4. Tekniske opplysninger
5. Innredninger og overflater
6. Innredningsvalg
7. Kontraktsmessige forhold vedrørende eierseksjonsbolig



1. Eiendommen

Prosjektet i sin helhet bebygges med 16 boenheter fordelt på 3 salgs- og byggetrinn, med variert utførelse innenfor boligfeltet. Feltet vil bestå av timansboliger og rekkehus med fokus på gode uteplasser.

REGULERINGSMESSIG STATUS

Reguleringsplan Plan nr: 475

TOMTA

Vegetasjon: Stedlige masser.
Terreng/grunnforhold: Jord og skogbunn.

PARKERING

Garasjeløsning/biloppstilling:
Carport
Gjesteparkering (hvis aktuelt):
Iht. Situasjonsplanen.

OMFANG/STØRRELSE

Eiendommen/matrikkel:
del av 7/356, BK3, Enebakk kommune.
Eiendommen har i dag adresse:
Adresse vil bli tildelt ved overtakelse.
Størrelse på eiendommen/tomt:
ca 3 daa etter fradeling
Antall boenheter: 16

TOMT

Det kan bli foretatt grensejusteringer og eventuell sammenslåing/deling i forbindelse med utbyggingen. Tomtens areal etter evt. justeringer er ennå ikke fastsatt.

MATRIKSEL / ADRESSE

Matrikelnummer vil kunne endres i forbindelse med utviklingen av prosjektet. Seksjonsnummer fastsettes i forbindelse med seksjoneringen. Adressen kan bli endret og vil bli fastsatt av kommunen innen overtakelse.

FREMTIDIG EIERFORHOLD

Eiendommen (tomt og bygninger) vil bli organisert som ett eller flere seksjonssameier. Veiareal som ikke overtas av kommunen, vil bli tillagt fellesareal, med felles rett til bruk og felles plikt til drift og

vedlikehold. Eiendommene blir seksjonert og hver seksjon får tinglyst rett til del av tomt (privat grunn) som tilhører seksjonen. Se utkast til situasjonsplan. Det henvises til utkast til vedtekter for ytterligere informasjon om sameiet.

Det tas generelt forbehold om endelig organisering av eiendommen, samt endelig tomtestørrelse etter eventuell fradeling av vei, fortau og tilleggsdeler til boligseksjoner. Det tas også forbehold om antall sameier og endelig tomtestørrelse etter fradeling.

UTVENDIG - TOMT

Foruten opparbeidelse av tomten for oppføring av boligen, vil tomtene bli opparbeidet med asfalterte innkjøring/biloppstillingsplass samt ferdigplen (opparbeides etter årstid). De delene av tomten som er fjell, vil bli levert som "naturtomt" med synlige knauser.

Skrån timer mot veiareal eller og lignende som er bratt kan bli opparbeidet med geoduk og pukk i stedet for ferdigplen. Høydesetting og høydetilpasninger mellom ulike arealer (bebyggelse, vei, fellesarealer) er ikke endelig detaljprosjektert og kan derfor avvike fra situasjonsplan og bilder, vist i prospektet. Høydesprang tas fortrinnsvis opp med skrån timer av pukk/sprengstein, men det kan også bli aktuelt med støttemurer. Materialvalg for eventuell støttemur er ikke fastsatt. Utforming og omfang av støttemurer kan avvike fra illustrasjoner og/eller situasjonsplan. Skrån timer/støttemurer kan plasseres innenfor de enkelte eierseksjonene. Veigrøfter og sideareal på veiene kan bli liggende helt eller delvis på den enkelte tomt.

2. Energi, miljø og sikkerhet

ENERGIHUS

Boligene bygges i samsvar med krav i Plan- og bygningsloven og Teknisk forskrift av 2017 (TEK 17).

Boligen er utstyrt med godt isolerende vinduer, noe som medfører at det kan forekomme dugg på utsiden av glasset (spesielt om morgenen etter en klar nattehimmel). Dette er imidlertid en naturlig konsekvens av lite varmetap fra vinduet, og er ikke skadelig for vinduet.

ENERGIMERKING

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

LYD OG AKUSTIKK

Boligene bygges etter Norsk Standard 8175 klasse C. 2012-versjonen iht TEK 17.

SIKKERHET

Boligene bygges etter de sikkerhetsbestemmelsene som myndighetene har pålagt, blant annet:

- Det leveres godkjent brannvarslingsanlegg (intern varsling) og brannslukker type pulverapparat.
- Elektrisk anlegg etter el-norm NEK-400, med jordfeilbryter, overspenningsvern og komfyrvakt
- Vendbare vinduer med sikringsbeslag, som kan pusses fra innsiden. Faste vinduer pusses fra bakken, fra balkong/terrasse eller fra åpningsvindu ved siden.

3. Utvendige anlegg

TEKNISKE ANLEGG I GRUNNEN

Overvannshåndtering

I prosjektet er det krav om lokal håndtering av overvann – altså kan takvann (vann fra takrenner) bli ledet ut på terreng og ikke i lukket rørsystem. Kjøper overtar alt ansvar for vedlikehold på eiendommen så snart boligen er overlevert. Det innebærer også at vanning av ferdigplen er kjøpers ansvar fra den dag denne er levert fra utbygger – uansett når dette arbeidet utføres.

Vann- og spillvannsledninger

Vann- og spillvannsledninger blir tilknyttet offentlig ledningsnett.

Kabelføringer

Kabler for sterkstrøm og bredbånd føres i grøfter fram til hhv hovedtavle med fordelingskap og svakstrømskap tilknyttet hver enhet.

Kabelskapene har eierskap og vedlikeholdsansvar for sine ledninger frem til fordelingskap og svakstrømskap.

OFFENTLIGE AREALER

Offentlige kjøreveier og kjørbare gangveier skal overtas til drift og vedlikehold av kommunen. For mer informasjon, se reguleringskart i vedlegg til kontrakt.

PRIVATE FELLESAREALER

Fellesarealene opparbeides som angitt på utomhusplanen, se vedlegg til kontrakt. (innholdet må kvalitetssikres ift leveransen)

PRIVATE AREALER

Fellesarealene opparbeides som angitt på utomhusplanen, se vedlegg til kontrakt.

SKILT

Selger vil sørge for at det blir montert nødvendig skilt for adressering av boligene.

4. Tekniske opplysninger

FUNDAMENT

Boligene fundamenteres på betongsåler og betonggulv på grunn, isoleres etter gjeldende forskrifter. Det vil bli lagt radonsperre i grunnen.

YTTERVEGGER

På vegger påføres vindtette plater der det er utlekting og industrielt overflatebehandlet bordkledning. Boligenes kledning er maskinelt overflatebehandlet før montering på vegg (synlig spiker). Omrammingsbord/staffasje i samme stil som utvendig kledning. Det kan forekomme enkelte steder som mangler overflatebehandling, så som bordender osv. Dette må behandles av kjøper så snart det lar seg gjøre. Materialer av impregneret virke har tørketid og kan ikke behandles før 1-2 år. Overflatebehandlingen er utført med tostrøksystem. Det gis ingen garanti for varigheten av behandlingen før nytt strøk må påføres, anbefalt etterbehandling i løpet av første «malersesong» (12 mnd.). Vindusbeslag, takrenner, nedløp og lignende leveres i tråd med boligens øvrige stil.

UTVENDIGE FARGER

HUS	HUSMODELL	FARGE
Bygg E	10-mannsbolig	10293 Lys Hamp.

INNVENDIGE VEGGER

Innvendige skillevegger bygges av stendere i tre isoleres med 7 cm mineralull for å dempe lyd.

VINDUER

Alle vinduer leveres i godkjent utførelse og i henhold til varmetapsberegning. Vinduer leveres i mørk farge innvendig og utvendig med sprosser.

YTTERTAK

Yttertak består saltak med mørk takstein

BALKONG/UTEPLASSER

Boligene leveres med balkonger og plattinger av impregnert treverk. Balkong er å anse som utendørs anlegg. Rekkverk utføres med spiler i impregnert treverk. Stolper og dragere til balkong leveres i impregnert treverk.

Øvrige plattinger leveres ikke.

CARPORT

Carport leveres i åpen utførelse med asfaltert dekke

AVFALLSHÅNTERING

Det leveres renovasjonsløsning som omforenes med ROAF.

POSTKASSER

Selger setter opp felles stativ for postkasser. Den enkelte huskjøper setter opp postkasse plassert i samråd med postverket.

ØVRIGE FELLESAREALER

Opparbeides med planter, busker, trær og felles lekeplass for hele feltet iht. utomhusplan.

RØR OG SANITÆR

Til kjøkken leveres oppvaskkum i stål med blandedbatteri og uttak for oppvaskmaskin. Varmtvannsbeholder plasseres i hver enkelt bolig.

Toalett leveres i standard hvit utførelse (vegghengt). Det kan være en synlig innkassing på vegg hvor toalettet er plassert. Det leveres sluk i gulv på

bad. Opplegg for vaskemaskin på bad. Det leveres dusjhjørne i aluminium og glass og termostatstyrt dusjbatteri.

Det leveres ikke utevannkran til boligene.

EL-INSTALLASJON ETC

Boligene leveres med skjult elektrisk anlegg i henhold til gjeldende forskrifter – NEK 400. Det leveres standard hvite brytere og stikkontakter. Punktplan for hver bolig i henhold til NEK 400 utarbeides for hver bolig. Enkelte steder kan kabler være synlige.

Det leveres lys under overskap på kjøkken med stikkontakt. Det leveres separat komfyrvakt. I tillegg leveres 2 stk. utelamper til hver enhet. Det leveres like utelamper til hver bolig. Kjøper kan i tilvalgsprosessen velge plassering av stikkontakter og lamper i samråd med elektriker, men må oppfylle krav i henhold til forskrift.

Som punkt defineres:

- Stikkontakt
- Bryter med lampepunkt
- Tilkoblingspunkt for jording og likende

Det leveres i tillegg 4stk downlights med bryter. For øvrige lampepunkter leveres ikke lampe. Plassering/antall downlights:
Bad: 4stk. Hvorav 2 stk over speil.

Som tilvalg vil det være mulig å bestille el-bil lade-punkt i carport tilhørende den enkelte bolig.

OPPVARMING

Det leveres termostatstyrte panelovner i alle soverom og stue/kjøkken. Varmekabler med gulvføler på bad. Boligene leveres med stålrørspise eller elementpipe og vedovn av type Sirius 1, Celsius eller tilsvarende.

I 44m² leveres det vannbåren varme i Gang, Stue/ kjøkken istedenfor vedovn og panelovner.

VENTILASJON

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinner. Avtrekk i alle våtrom, bod og kjøkken, tilluft (friskluft) i alle oppholdsrom (stue og soverom). Aggregat plasseres i egnet bod/teknisk. Det leve-

res separat kjøkkenventilator fra kjøkkenleverandør med kullfilter.

Ventilasjonsaggregat leveres med app-styring. Styretablå kan leveres som tilvalg.

BREDBÅND OG KABEL-TV

Opplegg til bredbånd og kabel-tv bestilles av utbygger på vegne av sameiets styre. Bindingstid må påberegnes. Det leveres opplegg for trådløst internett i boligen.

SKJEGGKRE M.V

Skjeggkre er et insekt som har fått rask utbredelse etter at dette ble allment kjent i Norge i 2014. Det er ikke påvist noen helseskadelige eller bygningsmessige skader av skjeggkre. Skjeggkre vil sjelden komme inn i boligen sammen med bygningsmaterialer, derimot kan dette komme inn ved pappemballasje eller via vesker, klær m.v. Selger kan ikke garantere at det ikke kan finnes skjeggkre i boligen ved overlevering. Det samme gjelder andre insekter som perlekre, sølvkre etc. For nærmere informasjon vises til Folkehelseinstituttets nettsider.

5. Innredninger og overflater

DØRER

Innvendige dører leveres i hvit slett utførelse med hvite karmmer – i tråd med boligens øvrige stil. Vridere i stål. Ytterdør leveres i mørk utførelse. Balkong/terrassedør leveres med glasskvalitet/farge som vindu.

LISTEVERK

Karmfister og utførelser på dører og vinduer leveres hvitmalt i glatt utførelse. Fotlister og taklister leveres hvitmalt i glatt utførelse. Listverk utføres med synlig spikring.

INNREDNINGER/BADEROMSKABINER

- Innredning i hvit med heldekkende servant med skuffer
- Speil
- Klargjøres for vaskemaskin.
- Leveres dusjhjørne i glass i krom utførelse som standard.

Kjøkkeninnredning. Innbygningshvitvarer inngår med:

- Innbygningskomfyr
- Koketopp (induksjon)
- Kjøøl/frys (kombiskap)
- Oppvaskmaskin
- Kjøkkenventilator med vifte og kullfilter

Det er satt av plass til garderobeløsning i gang/entre eller soverom som vist på tegning. Garderobe med VVB i 60m² leilighet leveres med skyvedørsgarderobe.

Øvrige skyvedørsgarderobe eller garderobeskap leveres ikke.

6. Innredningsvalg

STANDARD OG TILVALGSSORTIMENT

Boligen leveres med en nøye utvalgt innredning som er spesielt utviklet for prosjektet. I tillegg er det mulig å velge ulike produkter og løsninger på tilvalg.

Innredningsvalg foretas i Bakkes digitale innredningsvelger og i direkte kontakt med kjøkkenleverandør.

RAMMER FOR TILVALG OG ENDRINGER

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres med rasjonell serieproduksjon. Det vil bli muligheter til å velge mellom flere typer fliser, parkett etc. i tilvalgsprosessen. Det er lagt opp til at det ikke skal gjøres andre endringer enn de som er beskrevet i tilvalgsportalen. Eventuelle endringer utover valg fra selgers tilvalgsportal, som godkjennes av selger, betraktes som en endring og prises separat. Slike endringer er ikke-standardiserte og vil være forbundet med særskilte kostnader til administrasjon, prosjektering osv. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v, jf. bustadsoppføringslova (buofl) § 44.

Det nevnes særskilt at det ikke kan bestilles endringer som krever endring av opplegg for vann eller avløp, tilvalg som krever endring i bærende konstruksjoner i boligen som fasader og vegger,

ROMSKJEMA FOR 10-MANNSBOLIG

TYPE ROM	HIMLING/TAK	GULV	VEGG
Kjøkken/stue1	Malte gipsplater, farge hvit.	Hvitpigmentert 3 stavs eikeparkett.	Malte gipsplater, farge hvit.
Soverom	Malte gipsplater, farge hvit.	Hvitpigmentert 3 stavs eikeparkett.	Malte gipsplater, farge hvit.
Bad (baderomskabin)	Slett tak, farge hvit.	Standard grå flis 30x30 cm og varmekabler. 10x10 cm i dusj i samme farge (Ragno Studio Grigio eller tilsvarende)	Standard grå flis 30x60 cm, (Ragno Studio Grigio eller tilsvarende)
Gang/vindfang	Malte gipsplater, farge hvit.	Hvitpigmentert 3 stavs eikeparkett.	Malte gipsplater, farge hvit
Bod/teknisk	Malte gipsplater, farge hvit.	Vinylbelegg m/oppbrett	Malte gipsplater, farge hvit
Bod	Malte gipsplater, farge hvit.	Vinylbelegg m/gulvlist	Malte gipsplater, farge hvit
Bod i carport	Synlig takverk	Betong - ubehandlet	Synlig bindingsverk. Ensidig platet

Vi leverer kvalitet K2 iht NS 3420 T: 2019 – Maler og beleggsarbeider.

eller endringer som krever offentlig godkjenning. Boligen er prosjektert med utgangspunkt i krav i offentlige forskrifter. Eventuelle endringer vil kreve en ny prosjektering og kontroll mot tilstøtende fag. Det er derfor ikke anledning til å flytte på tekniske installasjoner, heller ikke elektropunkter.

Det er ikke anledning til å endre leverandør i de ulike fagene.

Utbyggingen skjer etter fastlagte tidsrammer, og bestillinger av tilvalg og endringer kan ikke finne sted dersom prosjekteringen er kommet for langt. Heller ikke endringer om de er i strid med rammetillatelse eller vil kunne medføre forsinkelse i prosjektets fremdrift.

Adgang til tilvalg er oppad begrenset til 15 % av

kjøpesum i henhold til bustadoppføringslova §9.

TILVALGSPROCESS

I innredningsvelgeren gis det en oversikt over hva som inngår i boligen og hvilke tilvalg som kan bestilles og pris for tilvalgene. Selger tar forbehold om at det kan forekomme endringer i sortiment og spesifikasjoner på innredningen som følge av at produkter utgår og endres hos selgers leverandører. I så fall blir det aktuelle produktet erstattet med et tilsvarende produkt.

Bestilling av tilvalg kan først skje etter at byggestart er besluttet. Kjøper vil da motta en innlogging til selgers digitale tilvalgs portal. Enkelte tilvalg vil også foregå direkte mellom kjøper og leverandør.



TILVALGSFRIST

Selgers representant vil opplyse kjøper om siste frist for bestilling av tilvalg i prosjektet. Inngås kjøpsavtale etter at tilvalgs fristen har utløpt, vil muligheten for tilvalg i utgangspunktet ikke være tilstede.

TILVALGSBESTILLING OG PRISER

Alle priser er inklusive mva og påslag, og viser merkostnaden for å oppgradere fra standard til det aktuelle tilvalgs produktet. Montering er normalt inkludert i prisen hvis annet ikke er opplyst.

KONTROLL AV BESTILLING

Det er svært viktig at kjøper ser nøye igjennom bestillingen og sjekker at den er i overensstemmelse med ønsker og avtaler som er inngått. Overenskomster som ikke finnes i avtalt tilvalg har ikke gyldighet. Avtalen er bindende og kan ikke endres etter at tilvalg er bestilt i innretningsvelgeren. Skulle det være avvik eller uklarheter i bestillingen må kjøper umiddelbart ta kontakt med kundeansvarlig og avklare forholdene. Bestillingen er underlag for leveransen selger mottar fra leverandørene. Produktene er spesialbestilt til prosjektet og kan ikke avbestilles eller returneres. Dersom boligen avbestilles, skal bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet.

Dersom tilvalg og/eller endringer ikke bestilles innen fastsatt frist, vil boligen leveres med standard leveranse.

BETALING AV TILVALG

Betaling for tilvalgene skjer samtidig ved overtakelse av boligen.

7. Kontraktsmessige forhold

Viktig at kjøper i tillegg setter seg grundig inn i selgers kjøpekontrakt som er den del av dette prospektet før innlevering av kjøpetilbud.

AREALANGIVELSER

(NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygg)

Arealene oppgitt på tegning og i prisliste angis i følgende kategorier:

- BRA-i – Arealet innenfor boligen inkludert innvendig bod.
- BRA-e – Arealet utenfor boligen som tilhører denne, slik som for eksempel boder og garasje.
- BRA-b – Arealet av Innglasset balkong, veranda eller altan tilknyttet boligen.
- TBA – Arealet av terrasse, balkong og åpen altan tilknyttet boligen.

TOMT / FELLESAREALER

Eiet tomt blir ca 3 daa etter fradeling. Det kan bli foretatt grensejusteringer og eventuell sammenslåing/deling i forbindelse med utbyggingen. Tomtens areal etter evt. justeringer er ennå ikke fastsatt. Det tas forbehold dersom fradeling eller sammenføring skal finne sted etter krav fra offentlige myndigheter.

MATRIKKELE / ADRESSE

Eiendommen er del av 7/356, Enebakk kommune. Matrikelnummer vil kunne endres i forbindelse med utviklingen av prosjektet. Seksjonsnummer fastsettes i forbindelse med seksjoneringen. Adressen vil bli endret og vil bli endelig fastsatt av kommunen innen overtagelse.

REGULERINGSFORHOLD

Gjeldende plan for området er Plannr: 475. Plan og bestemmelser er vedtatt av Enebakk kommunestyret. Området er regulert til boligbebyggelse. Reguleringsplan og -bestemmelser følger som vedlegg til kjøpekontrakten.

Interessenter oppfordres til å kontakte prosjekt-selger ved spørsmål til reguleringen i området.

BYGGEMÅTE

Bygg E bygges på Carport

GARASJEANLEGG / PARKERING:

Boligene har carport i nærhet til boligene, iht. Situasjonsplanen.

BODER

Det medfølger bod for alle boligene som vist på plan-tegningene og tilknyttet carport.

BETALINGSBETINGELSER:

Det forutsettes at delinnbetaling/forskudd på kr. 100 000,- av kjøpesummen betales ved varsel om heving av forbehold fra selger. Resterende del av kjøpesum inkludert eventuelle tilvalg samt omkostninger betales senest 7 virkedager før overtakelse. Alle innbetalinger skjer til klientkonto hos oppgjørsmegler.

Forsinkes betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved heving av forbehold og 30 dager for andre avtalte innbetalinger, har selger rett til å heve kjøpet og foreta deknings salg. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers innbetalte delinnbetaling, herunder også for renter og andre omkostninger, som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

OMKOSTNINGER I TILLEGG TIL KJØPESUM

Dokumentavgift utgjør 2,5 % av seksjonens andel av tomteverdien.

- 74m²: 20.600,-
- 60m²: 16.600,-
- 44m²: 12.600,-

I tillegg påløper tinglysingsgebyr på kr. 585,- for skjøte og for hvert pantdokument som skal tinglyses, pluss kostnader til panteattest på kr 207,-. Det tas forbehold om endring av gebyrsatsene og beregningsgrunnlaget for disse.

Dersom Statens Kartverk ikke godkjenner oppgitt avgiftsgrunnlag, må kjøper betale den dokumentavgift som Statens Kartverk forlanger.

I tillegg kommer administrasjonsgebyr for etablering av bredbånd/tv, sameiet/seksjonering og likviditetstilskudd til sameiet på kr 23 000,- totalt. (Tilkoblingsavgift til fiberleverandør vil tilkomme)

FELLESUTGIFTER / LIKVIDITETSTILSKUDD:

Størrelsen på fellesutgiftene er ikke fastsatt, men stipulerte fellesutgifter skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter, som vil omfatte bl.a felles forsikring, kost-

nader til drift og vedlikehold, forretningsførsel og strøm i fellesarealer. Det vil på vegne av sameiet bli inngått driftsavtaler med tekniske leverandører etter behov. Foreløpig budsjett vil for dette beløpe seg til ca. kr. 24 pr. kvm. BRA-i/mnd for Bygg E.

Det understrekes at dette er stipulerte kostnader, idet det endelige omfanget vil bero på de ytelser som leveres og på kostnadsnivået ved overlevering av bolig. Forslag til driftsbudsjett er utarbeidet av selger i samarbeid med forretningsfører og er et vedlegg til kjøpekontrakt. Driftsbudsjett og fellesutgifter vedtas av styret og fremlegges til orientering på sameiets generalforsamling.

I tillegg til de ovennevnte kostnader påløper andre faste, løpende utgifter for den enkelte bolig, som bl.a innboforsikring og strømudgifter.

KREDITTVURDERING / DOKUMENTASJON AV FINANSIERINGSEVNE

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøper samt til å kreve fremleggelse av finansieringsbevis (lånebevis) før kjøpetilbud aksepteres. Det tas videre forbehold om rett til å foreta kontroll av evt. betalingsanmerkninger. Kjøper som ikke er kredittverdigg på kjøpstidspunktet kan bli avvist. Kjøper akseptere ved inngivelse av bud at selger kan videreformidle nødvendige personopplysninger om kjøper til tredjepart som har behov for slike opplysninger i forbindelse med prosjektet, f.eks forretningsfører.

AVTALEMESSIGE FORHOLD

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpetilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere seksjoner til samme kjøper. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet, jf eierseksjonsloven §23.

Utkast til vedtekter for sameiet er utarbeidet av selger og er vedlegg til kjøpekontrakt. Det forutsettes at dokumentene aksepteres som grunnlag for handelen. Eventuelle ønskede endringer kan skje i henhold til vedtektene på senere generalforsamlinger.

Selger vil benytte egen standard kjøpekontrakt for alle salg i prosjektet. Det forutsettes at kjøpetilbud er lagt inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten og en even-

tuell aksept fra selger gis under samme forutsetning. Standard kjøpekontrakt utgjør en del av dette prospektet.

GARANTIER/SIKKERHET

Det stilles garantier i henhold til bustadoppføringslovas bestemmelser. Garanti etter §12 vil bli stilt når utbygger frafaller sine forbehold. 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.

I tillegg vil det bli stilt en garanti §47 for gjenstående arbeider på sameiets fellesarealer/uteområder ved ferdigstillelse av første bolig. Garantien gjelder selgers forpliktelse til å ferdigstille fellesarealene i sameiet. Garantien kan trappes ned etter hvert som selger del overleverer og vil falle helt bort ved ferdigstillelse.

FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

- Nødvendig offentlig godkjenning, herunder reguleringsvedtak, ramme- og igangsettsings-tillatelse ol
- Tilfredsstillende forhåndssalg
- Tilfredsstillende finansiering og åpning av byggelån
- Selskapets styre hos Selger beslutter byggestart

Så snart ovennevnte forbehold er avklart, vil Kjøper motta skriftlig melding, om hvorvidt byggingsarbeidene, vil bli igangsatt. Ved igangsetting av byggearbeidene vil melding til Kjøper også inneholde opplysninger om planlagt tidspunkt/periode for overtakelse.

Dersom forbeholdene ikke er avklart innen dato 31.12.26 for Bygg E, har Kjøper og Selger, rett til skriftlig å annullere kontrakten. Kjøper skal i så tilfelle få tilbakebetalt delinnbetaling inklusive renter med rentesats som for ordinære bankinnskudd opptjent på klientkonto. Renter blir ikke utbetalt

dersom beløpet er mindre enn ½ rettsgebyr. Utover dette har Selger intet ansvar overfor Kjøper.

Ved enighet mellom partene, kan fristene (herunder ferdigstillelsesfristen) forlenges. Kontraktens betingelser for øvrig vil i et slikt tilfelle være de samme.

ANDRE FORBEHOLD

Alle illustrasjoner, skisser, møblerte plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan således ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, så som f.eks. hvitevarer og møbler utover det som er beskrevet i leveransebeskrivelsen, og det vil derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boligene i prosjektet. Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til omkringliggende terreng og eksisterende og fremtidig bygningsmasse før bud inngis.

Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, likevel slik at den generelle standard og utførelse ikke forringes eller endres vesentlig.

Kjøper aksepterer uten prisjustering at selger har rett til å foreta slike endringer. Eksempel på slike endringer kan være innkassinger av teknisk anlegg, mindre endringer av boligens areal og lignende.

Det kan være avvik mellom de plantegninger og skisser som er presentert i prospektet, og den endelige leveransen. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse som gir kjøper rett til prisavslag eller erstatning. Ved vesentlige endringer har kjøper rett til å heve avtalen, og kreve kjøpesummen tilbakeført. Kjøper kan ikke kreve erstatning ut over dette.

Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt/ internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Selger står fritt til å bestemme bolignummer samt andre antall eierseksjoner i sameiet. Selger

forbeholder seg retten til uten varsel å kunne endre priser og betingelser for usolgte boliger og biloppstillingsplasser. Prislisten er ikke å anse som et bindende tilbud.

Det utearealet som hører til de respektive byggetrinn vil bli ferdigstilt i den grad det er mulig. Gjennomføring av et stort byggeprosjekt i flere trinn vil, blant annet på grunn av løpende byggevirkosomhet, kunne medføre enkelte ulemper for beboerne inntil ferdigstillelse av samtlige byggetrinn. Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet i sin helhet.t.

OVERTAKELSE

Selger tar sikte på å ferdigstille boligene i tidsrommet fra Q3 2027. Denne tidsangivelsen er basert på estimert byggetid pr salgstrinn, og er derfor foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt.

Ved senere byggestart endres overtakelse tilsvarende. Med byggestart menes fra det tidspunkt støp av plate til det aktuelle hus faktisk igangsettes. Gravearbeider i grunnen er ikke å anse som byggearbeid.

Senest to måneder før ferdigstillelse vil Selger skriftlig varsle Kjøper om tidspunkt for forhåndsbefaring og overtakelse. Befaringen ledes av en representant for selger. Du bør delta i befaringen for å kunne komme med bemerkninger til overtakelsen samt kontrollere dine tilvalg. Innkalling til overtakelse sendes deg i god tid.

Ved overtakelse leveres boligen i byggerengjort stand. Synlige skader/mangler, som skader på vindusruter, porselen, dører eller overflatebehandlinger, må påpekes ved overtakelse. I nye bygg vil det normalt kunne oppstå svinnriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels pga uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard. Ved overtakelse legges til grunn NS 3420-1:2019 Tabell 1, Normalkrav for overflater i og på bruksklare bygninger. (R= retning, P=planhet). Utvendige overflater etter klasse RD/PD. Innvendige overflater etter klasse RC/PC. Ferdig innvendig gulv etter klasse RB/PB.

Boligen kan benyttes som visningsbolig inntil over-

takelse, forutsatt at dette ikke forringer boligens kvalitet.

Ved overtakelse av boligen må det påregnes at det gjenstår mindre arbeider på fellesarealer.

Selger overskjøter boligen til kjøper ved overtakelse, og aksepterer ikke blanco skjøte e.l.

ENDREDE LØSNINGER

Leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler og funksjoner, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Sjakter, VVS-føringer og annet teknisk anlegg er ikke endelig inntegnet og nedkassinger/foringer i himling vil kunne forekomme ut over det som er vist på tegninger. Prosjektet er ikke ferdig detaljprosjektet, og endringer vil kunne forekomme. Det nevnes særskilt at utforming av utomhusarealer ikke er endelig fastlagt, og støttemurer, belysning, kummer, trafoer og lignende blir plassert der dette finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget.

Selger forbeholder seg rett til å foreta endringer knyttet til en eventuell deling, sammenslåing eller bruksendring av usolgte boliger. Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi, uten at dette gir rett til endring av vederlaget. Selger forbeholder seg rett til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger.

Alle presentasjoner, planer, skisser og bilder i salgsmaterialet er av illustrativ og generell karakter og kan derfor vise bygningsvolumer og inneholde innredning og detaljer m.v som ikke inngår i leveransen eller passer for alle boliger.

SEKSJONERING

Seksjonering kan ta tid som følge av lang saksbehandlingstid hos kommunen og/eller Statens kartverk. Dersom skjøtet ikke foreligger ved overtakelse kan selger utstede garanti iht buofl § 47 for hele kjøpesummen slik at oppgjør kan finne sted, og selger beholder hjemmel inntil seksjonering er gjennomført.

HC-PLASSER

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og

bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelige for disse. Kjøpere av slike p-plasser kan av styret pålegges å bytte parkeringsplass, jf eierseksjonsloven § 26.

FORSIKRING

Selger holder eiendommen forsikret i byggeperioden. Etter overtakelse vil eiendommen være forsikret gjennom sameiets forsikring.

Dersom det skulle inntreffe brann eller annen skade under byggetiden som dekkes av forsikringen, skal avtalen likevel opprettholdes fullt ut idet erstatningen tilfaller selger, som på sin side plikter å foreta gjenoppbygging etter opprinnelige tegninger innen rimelig tid. Selger vil ved tilfelle som nevnt her ikke ha noe ansvar for kjøpers forsinkede innflytting jf buofl § 17.

Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

OFFENTLIGE FORHOLD

Vei, vann og avløp er offentlig/privat.

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge innen overtagelse. Det er selgers plikt å fremskaffe ferdigattest på eiendommen. Kjøper gjøres oppmerksom på at ferdigattest kan bli å foreligge en tid etter overtagelse (avhengig av f.eks. årstid og ferdigstillelse av utomhusareal)

HEFTELSE

Boligsameiet har pant i hver seksjon, jf eierseksjonsloven § 25. Dessuten har kommunen lovbestemt pant for eiendomsskatt og enkelte særlige eiendomsavgifter og gebyrer, jf panteloven § 6-1. For øvrig vil boligen bli overdratt fri for pengeheftelser (andre enn de kjøper lar tinglyse).

Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser (servitutter) som fremgår av grunnboks-kriften. Seksjonene vil være fri for økonomiske heftelser med unntak av lovpålagt panterett til sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser. I tillegg kan selger tinglyse bestemmelser vedrørende sameie- eller naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Det er tinglyst servitutter på eiendommen, og kopi av disse kan fås av prosjektselger. Følgende servitutter tinglyst pr i dag vil ligge som vedlegg til kontrakt)

LIKNINGSVARDI

Ligningsverdi er p.t. ikke fastsatt. Ligningsverdien 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

VELFORENING, SAMEIE

Sameie har pliktig medlemskap i områdets velforening. Årlig avgift til velforening er ikke fastsatt, men estimert til kr 1000/år pr husstand. Dette til drift av fellesarealer, lekeplass m.m.

Det er utarbeidet et foreløpig utkast til vedtekter for sameiet. Utkastet er kun av veiledende karakter og vil kunne bli endret i forbindelse med organiseringen av eiendommen eller sameiet, på grunn av sammenføyning/fradeling, seksjonering eller andre forhold.

For at sameiet skal være i drift ved overtakelsen vil selger engasjere forretningsfører for sameiet samt inngå andre avtaler knyttet til driften av sameiet, for sameiets regning.

1-ÅRSBEFARING

Cirka 1 år etter overtakelsen vil selger innkalle til en kontrollbefaring av boligen. Det skal føres protokoll fra denne, som skal undertegnes av begge parter. Dersom det ikke er til klar ulempe for kjøper, kan selger kreve at utbedring av mangler som er reklamert etter overtakelsen skjer samlet etter kontrollbefaringen.

OPPGJØRSMEGLERS SIKKERHETSSTILLELSE

Alle eiendomsmeglerforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler, begrenset oppad til kr 45 millioner. Enkeltsaker er forsikret med inntil kr 15 millioner.

I henhold til Lov av 6.mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv., er Bakkegruppen Oppgjør AS pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av involverte parter. Dersom partene ikke oppfyller krav til legitimasjon eller Bakkegruppen Oppgjør AS har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, kan de stanse gjennomføringen av transaksjonen.

Kjøper skal ved kontraktsinngåelse signere på



Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

opplysnings skjema vedr finansiering av kjøpesummen og sende kvitteringer til oppgjørsmegler ved betaling av egenkapital. I tilfelle transaksjonen stanses som følge av slike regler, kan selger ikke holdes ansvarlig.

AVBESTILLING

Kjøper kan iht bustadoppføringsloven (buofl) kapittel VI avbestille boligen inntil overtakelse har funnet sted. Hvis avbestilling skjer før byggstart er vedtatt i selgers styrende organer, skal avbestillingsgebyret utgjøre 5 % av vederlaget inkl. mva. Ved senere avbestilling gjelder bestemmelsen i buofl § 53, slik at selger i et slikt tilfelle skal ha dekket hele sitt økonomiske tap. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet.

TRANSPORT AV KONTRAKT

Transport av kjøpekontrakten skjer kun dersom selger gir sitt samtykke. Ved slik transport kan selgers salgsmateriell ikke benyttes i markedsføringen. Ved transport anbefales det at det benyttes samme oppgjørsmegler som selger benytter, for å sikre rett oppgjør. Samtykke vil uansett ikke bli gitt senere enn 45 dager fra overtakelsestidspunkt. Selger kan også stille andre vilkår for overdragelsen, f.eks solidaransvar. Ved transport påløper et administrasjonsgebyr på kr 50 000,-. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg. Transport av garantier kan kun skje etter samtykke fra garantisten, og eventuelle endringer av garantier som følge av transporten bekostes ikke av selger.

KJØPERS MISLIGHOLD

Dersom kjøpesum, omkostningene eller øvrige krav ikke blir betalt helt eller delvis ved forfall, påløper forsinkelsesrente av det til enhver tid utestående beløp fra forfall til betaling finner sted.

Har betaling av kjøpesummen ikke funnet sted innen 30 dager etter forfall, regnes dette som vesentlig mislighold som gir selger rett til å heve kontrakten en uke etter skriftlig varsel. Selger kan ta dekning for sitt tilgodehavende (herunder renter og omkostninger) i de innbetalinger som kjøper har foretatt. Selger har deretter rett til å selge boligen på nytt. Kjøper vil i et slikt tilfelle bli belastet for salgskostnader, en eventuell differanse ved en lavere salgssum samt eventuelt annet tap som selger måtte være påført.

Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i boligen før fullt oppgjør har funnet sted, og ikke betaler fullt oppgjør, godtar kjøper utkastelse fra boligen uten søksmål og dom, jf tvangsfullbyrdesloven § 13-2, 3. ledd (e). Dette gjelder selv om det er stilt garanti for kjøpesum.

KJØPEKONTRAKT/LOVGRUNNLAG

Salg av bolig under oppføring til forbrukere reguleres av buofl. Det er en forutsetning for kontrakten at selgers kjøpekontrakt benyttes og det kan ikke gjøres endringer i denne.

FØLGENDE DOKUMENTER UTGJØR EN DEL AV KJØPSAVTALE MELLOM KJØPER OG SELGER:

- Leveransebeskrivelse datert 12.03.2026 (Prospekt)
- Plantegning og etasjeplan
- Foreløpig utomhusplan
- Digitalt innlevert kjøpsavtale/budskjema (Ved innsendelse)
- Selgers standard kjøpekontrakt (Ved oversendelse)
- Grunnbokutskrift
- Reguleringsplan- og bestemmelser
- Utkast budsjett fellesutgifter
- Utkast vedtekter

Dato 12.03.2026



Nabolagsprofil

Gnr. 7 / Bnr. 339

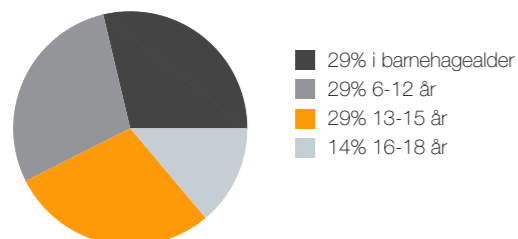
Offentlig transport

🚶 Bjerke Linje 350	9 min 🚶 0.8 km
🚶 Enebakk kirke Linje 350, 550, 551	14 min 🚶 11.3 km
🚶 Lillestrøm stasjon Totalt 9 ulike linjer	21 min 🚶 17.9 km
🚶 Lillestrøm stasjon Buss, flytog, tog	21 min 🚶 17.9 km
✈ Oslo Gardermoen	50 min 🚶

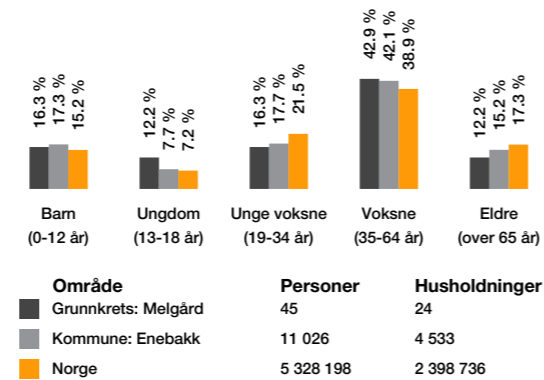
Skoler

Hauglia skole (1-4 kl.) 250 elever, 12 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Stranden skole (5-7 kl.) 180 elever, 8 klasser	7 min 🚶 3.1 km
Enebakk ungdomsskole (8-10 kl.) 217 elever, 9 klasser	15 min 🚶 11.6 km
Rælingen videregående skole 579 elever	18 min 🚶 15 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	24 min 🚶 19.5 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

Hauglia andelsbarnehage (0-5 år) 60 barn	8 min 🚶 0.6 km
Bergskaug barnehage (0-6 år) 54 barn, 2 avdelinger	14 min 🚶 1.2 km
Flateby barnehage (0-5 år) 49 barn, 3 avdelinger	18 min 🚶 1.5 km

Dagligvare

Coop Extra Flateby Post i butikk, PostNord	10 min 🚶 0.8 km
Spar Flateby	22 min 🚶

Sport

🏃 Hauglia skole Aktivitetshall, ballspill	7 min 🚶 0.6 km
🏃 Streifinn idrettsanlegg - Ballbane Ballspill	11 min 🚶 0.9 km
🏃 Atletico treningscenter	21 min 🚶



Med nøkkelferdige boliger fra Bakke er det enkelt å flytte inn og mere tid til uteaktivitet. På Høgåskollen er mulighetene mange.



Discgolf, Myrdammen



Bading i Øyeren



Turbofjøla alpinbakke





HØGÅSKOLLEN
FLATEBY

HØGÅSKOLLEN.NO

Thomas Johan Hagen

Prosjektselger

Bakke

Mobil: +47 95 13 47 07

E-post: thomas.johan@bakke-as.no



≡ *Bakke*

HØGÅSKOLLEN | FLATEBY

Bakke
bakke-as.no | høgåskollen.no