



PROSPEKT FOR KJEDEDE ENEBOLIGER HUS 1-10



Småbåthavna og den herlige
stranda ligger få minutters
gange fra boligene



Innhold

OM BOLIGMODELLEN	8
PLANTEGNINGER HUS 1-10	10
MULIGHET FOR PRAKTIKANTDEL	12
PLANTEGNINGER Utleiedel	14
ETASJEPLANER	18
STANDARD OG LEVERANSE	20
VELKOMMEN INN	26
UTOMHUSPLAN	50
ET BLÅGRØNT BOLIGPROSJEKT	52
NÆROMRÅDET	54
KART	58
BO FREDLIG VED FJORDEN	52
FAGERBAKST	68
HVORFOR FLYTTE TIL FAGERSTAND?	72
LEVERANSEBESKRIVELSE	76
NABOLAGSPROFIL	90
KONTAKTINFORMASJON	94



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Boligmodellen

Et hjem du vil hjem til...

FLOTT OG EFFEKTIV KJEDET ENEBOLIG

I denne boligen får du plassen du trenger og god standard med lekre flislagte bad, 3 soverom, herlig oppholdsrom med store glassflater og en ekstra stue med utgang til takterrasse. Boligen har i tillegg utgang til en solrik uteplass fra underetasjen.

I boligen finner du for øvrig et praktisk vaskerom og gode oppbevaringsmuligheter med innvendig og utvendig bodløsning.

Bilen parkeres i praktisk carport rett utenfor boligen.

Boligene kan tilrettelegges med praktikantdel ved å velge alternativ planløsning som tilvalg under tilvalgsprosessen. For deg betyr dette lavere månedskostnader og langt større fleksibilitet.



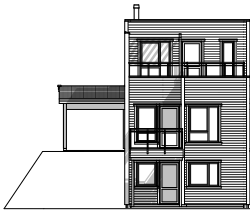
Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Hus 1-10

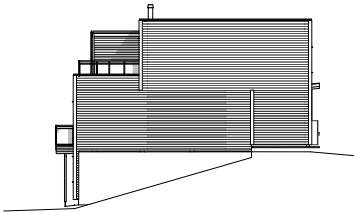
5-ROMS

- BRA-i = 117 m²
- BRA-e = 5,3 m²
- TBA (terrasser) = 26,4 m²

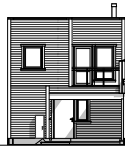
FASADE MOT NORDØST



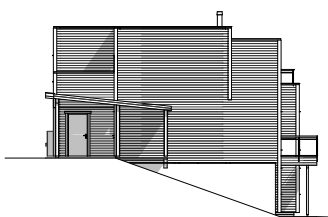
FASADE MOT SØRVEST



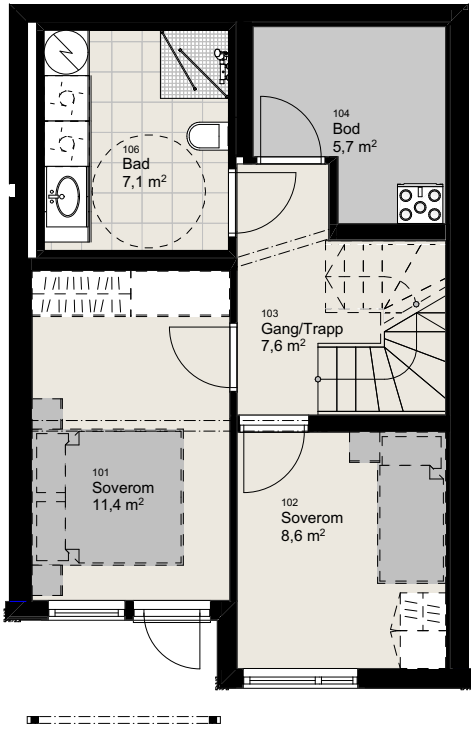
FASADE MOT NORDVEST



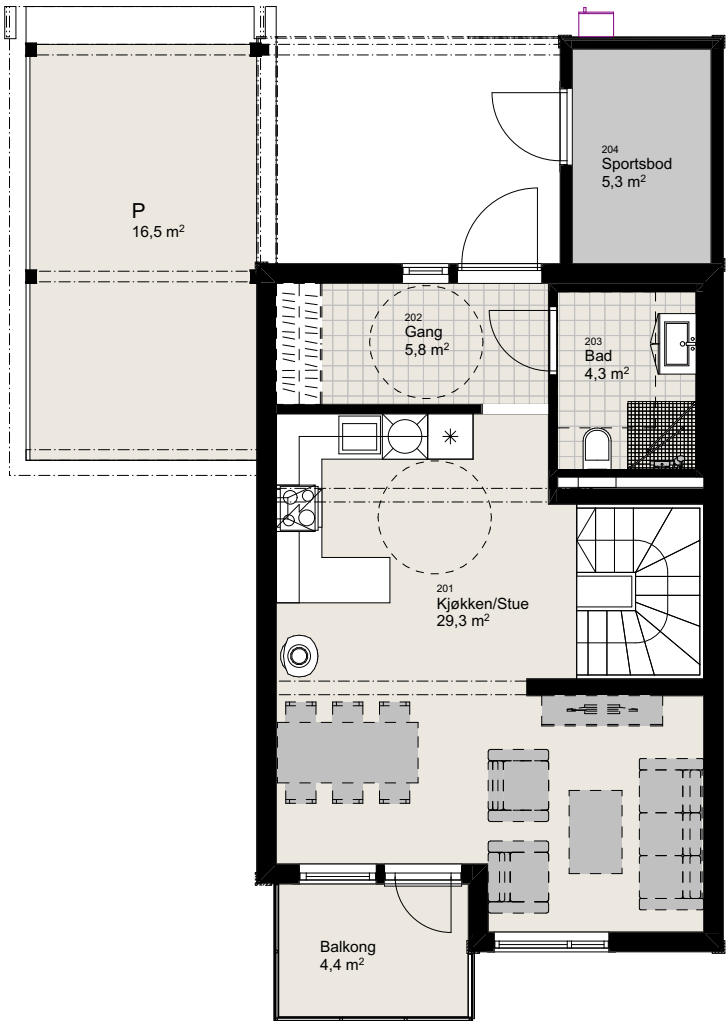
FASADE MOT SØRØST



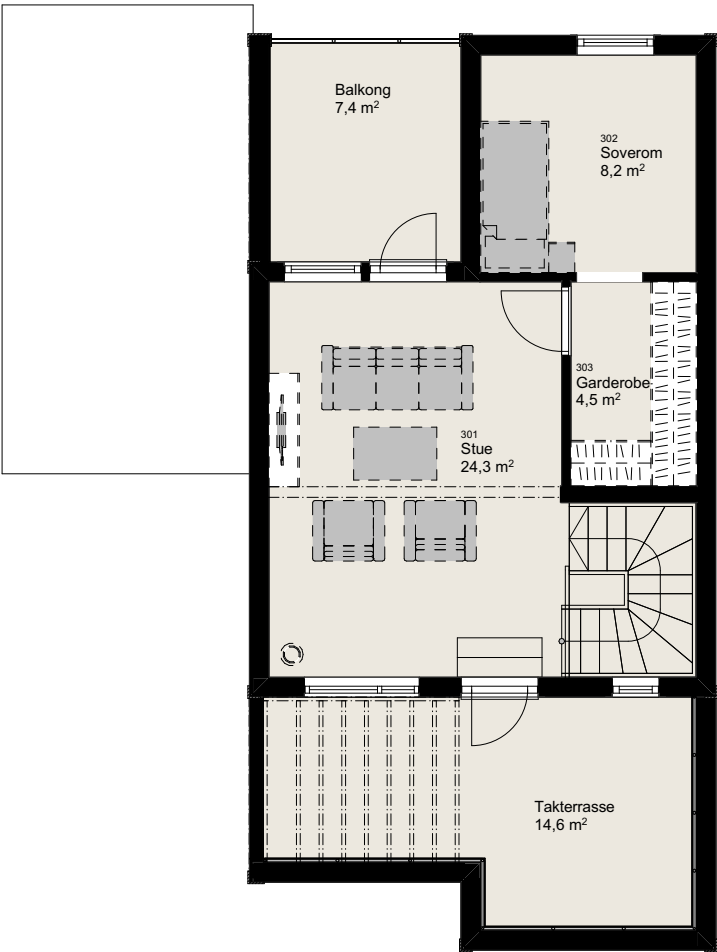
1. ETASJE



2. ETASJE



3. ETASJE



Utleiedel i boligen

EN MER ØKONOMISK HVERDAG

De nye boligene på Strandlia er utviklet med tanke på fleksibilitet og smarte løsninger for livets ulike faser. Boligene kan tilpasses med en praktisk praktikantdel, noe som gir muligheten til å skape en ekstra inntektskilde og dermed redusere de månedlige bokostnadene betydelig.

Utleiedelen gir stor grad av fleksibilitet – enten du ønsker å leie ut permanent, eller bruke den som en egen sone for ungdommene i familien.

Planløsningen åpner samtidig opp for å etablere ekstra soverom ved behov, noe som gir ekstra fleksibilitet. Resultatet er en fremtidsrettet bolig hvor du kan tilpasse bruken over tid – med både økonomiske fordeler og rom for et liv i endring.

Til informasjon vil ikke praktikantdelen leveres som en ferdig utleieenhet. Kjøkken, samt eventuell tilkobling av vann og avløp til kjøkken, inngår ikke i leveransen fra utbygger. Dersom du ønsker kjøkken i praktikantdelen, må dette etableres og tilkobles av kjøper etter overtakelse.

Boligen leveres imidlertid med nødvendige tilretteleggingstiltak som gjør en slik oppgradering enklere å gjennomføre i etterkant.

Illustrasjon av praktikantdel. Avvik vil forekomme.

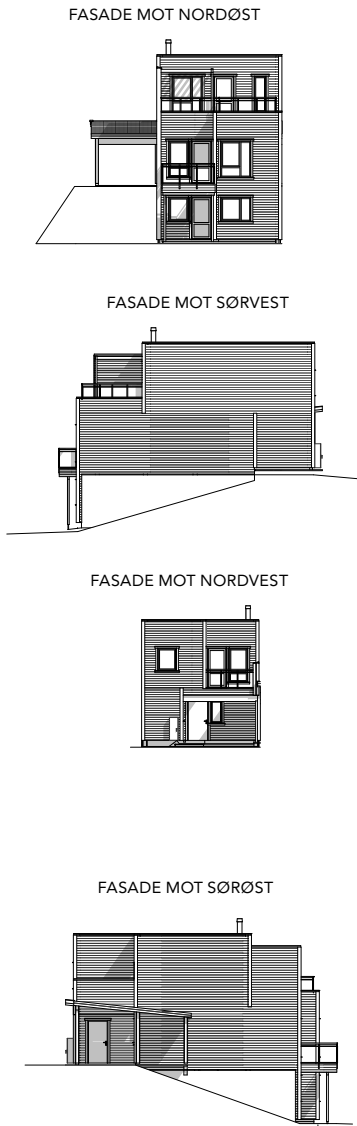
Hus 1-10 - alternativ planløsning m/utleiedel

5-ROMS

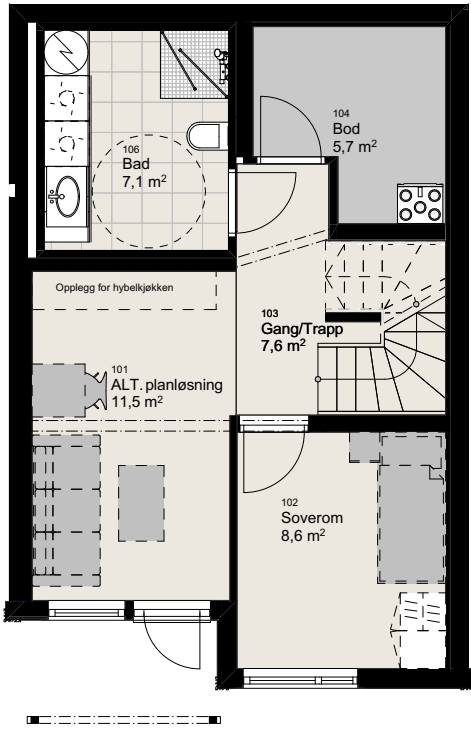
BRA-i = 117 m²

BRA-e = 5,3 m²

TBA (terrasser) = 26,4 m²

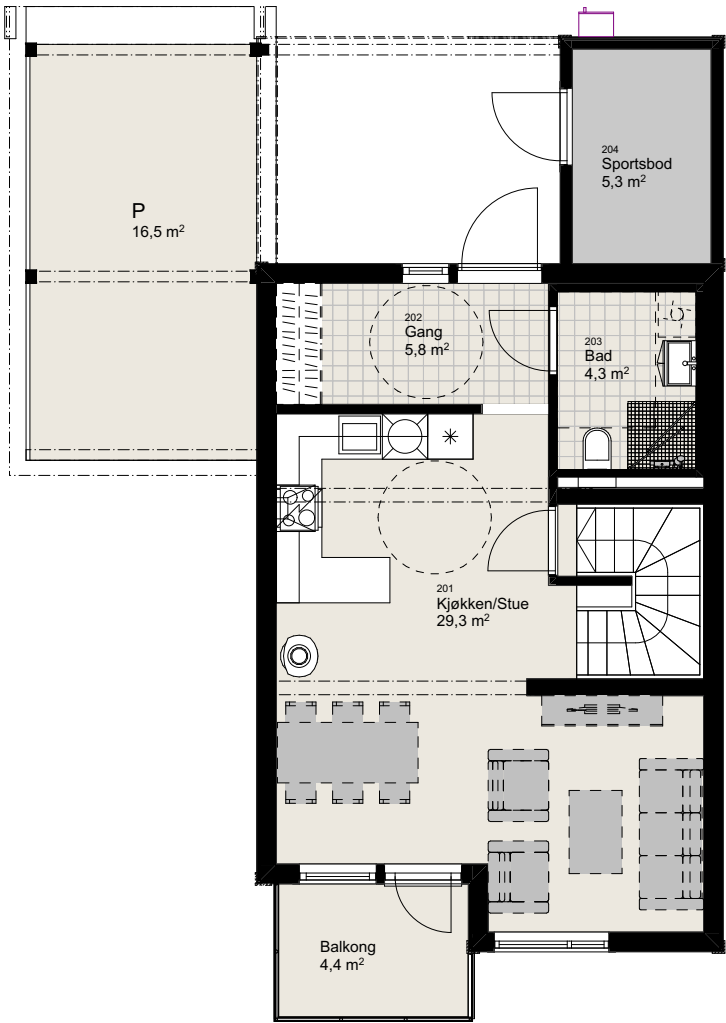


1. ETASJE

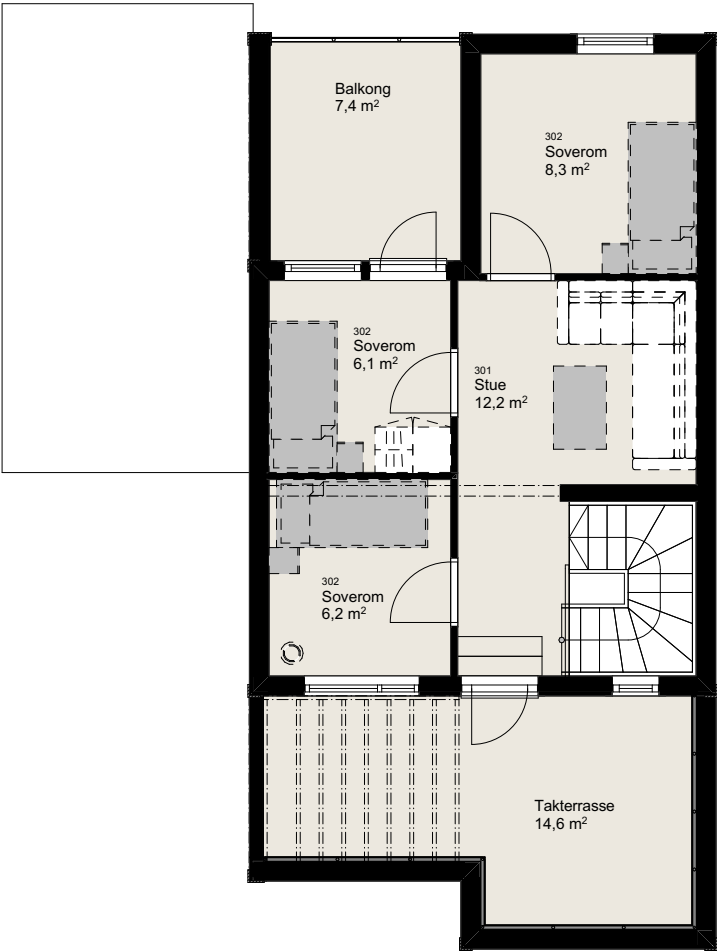


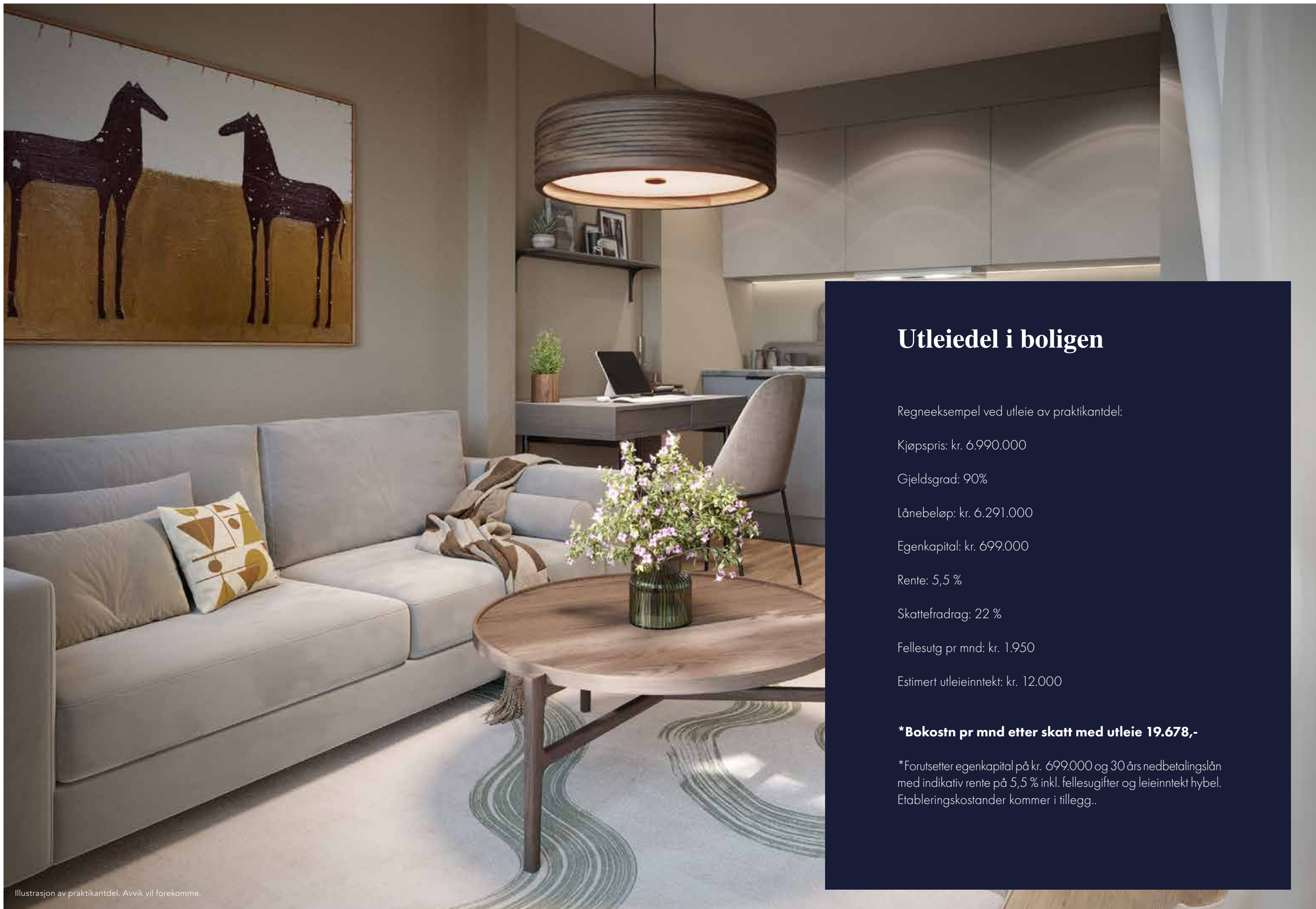
Alternativ planløsning kan velges under
tilvalgsprosessen mot et tillegg i pris.

2. ETASJE



3. ETASJE





Illustrasjon av praktikantdel. Avvik vil forekomme.

Utleiedel i boligen

Regneeksempel ved utleie av praktikantdel:

Kjøpspris: kr. 6.990.000

Gjeldsgrad: 90%

Lånebeløp: kr. 6.291.000

Egenkapital: kr. 699.000

Rente: 5,5 %

Skattefradrag: 22 %

Fellesutg pr mnd: kr. 1.950

Estimert utleieinntekt: kr. 12.000

***Bokostn pr mnd etter skatt med utleie 19.678,-**

*Forutsetter egenkapital på kr. 699.000 og 30 års nedbetalingslån med indikativ rente på 5,5 % inkl. fellesgifter og leieinntekt hybel. Etableringskostander kommer i tillegg..

Etasjeplaner hus 1-3 og 8-10



Etasjeplaner hus 4-7

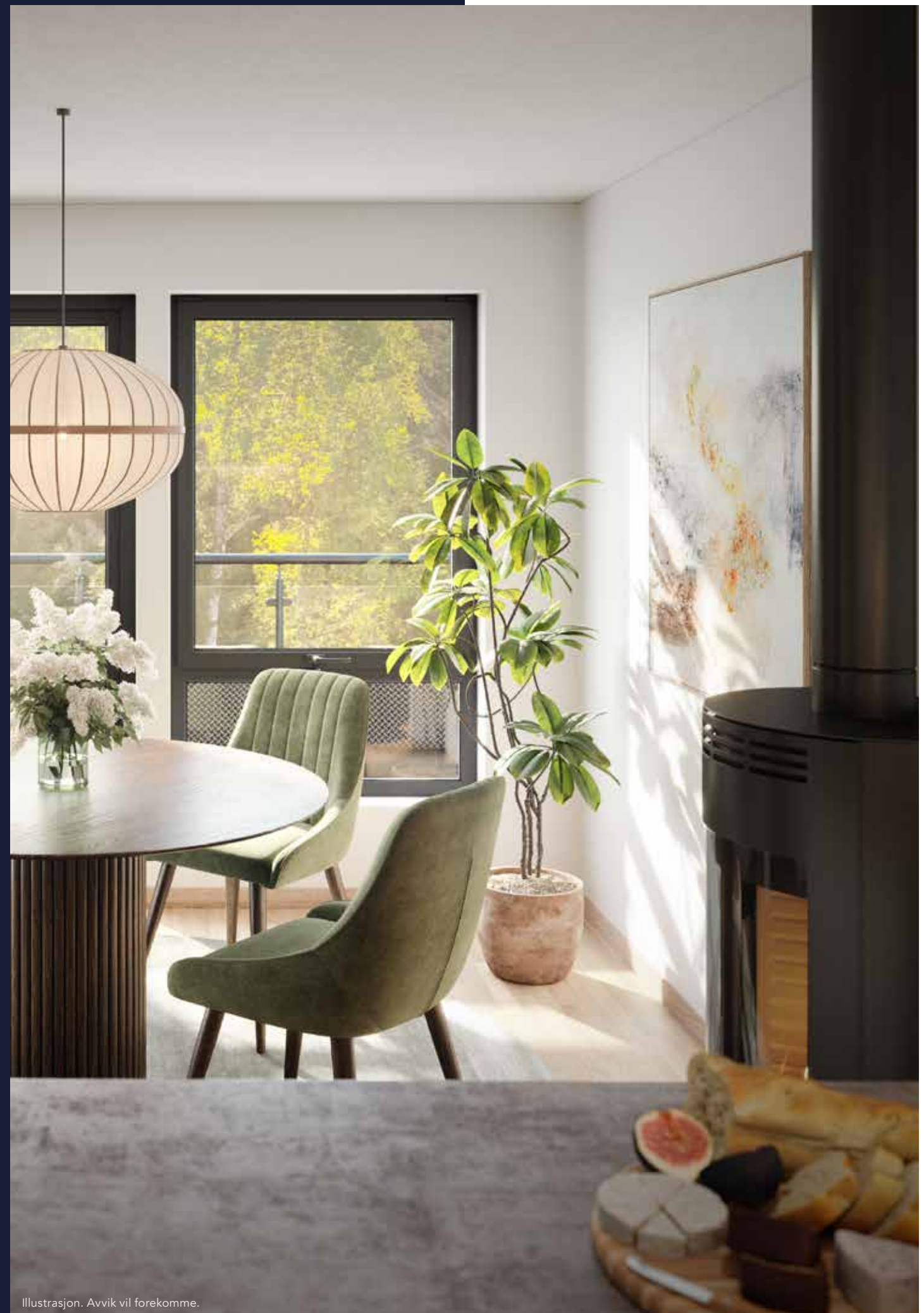


Standard og leveranse

Nyt den deilige følelsen av en bolig som er ny!

Boligene på Strandlia leveres komplett og innflyttingsklare ved overlevering. Det er gjennomgående god kvalitet med blant annet:

- Lekker hvitpigmentert 1-stavs parkett
- Kjøkken fra HTH
- Peisovn
- Delikate flislagte badrom
- Flislagt gang
- Gode oppbevaringsmuligheter med bodplass
- Utgang til private og trivelige uteplasser
- Solcellepanel og grønne tak
- Carport tilknyttet boligen
- Hver bolig blir utstyrt med egen elbillader og mulighet for sykkellading som tilvalg
- Boligene er energieffektive med energikarakter B



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

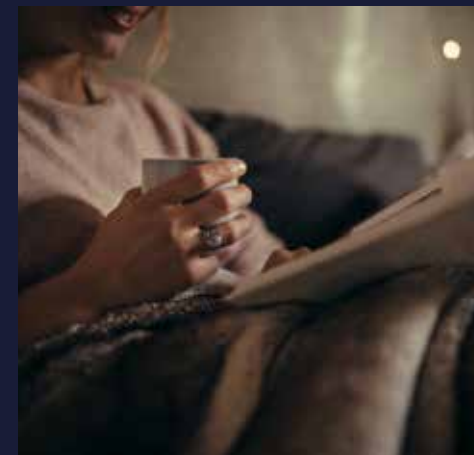


Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Velkommen inn

Livet er herlig i ny bolig!

Strandlia vil ved ferdigstillelse bestå av 52 boliger i ulike størrelser og varianter. Dette prospektet presenterer de innbydende kjedede eneboligene som nå skal bygges. Boligene har like planløsninger, men kan an tilrettelegges med praktikantdel ved å velge alternativ planløsning som tilvalg under tilvalgsprosessen.





Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Illustrasjon fra tilsvarende bolig i et annet prosjekt. Avvik vil forekomme. Boligen leveres hvitmalt.



Illustrasjon fra tilsvarende bolig i et annet prosjekt. Avvik vil forekomme.



Illustrasjon Avvik vil forekomme.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.







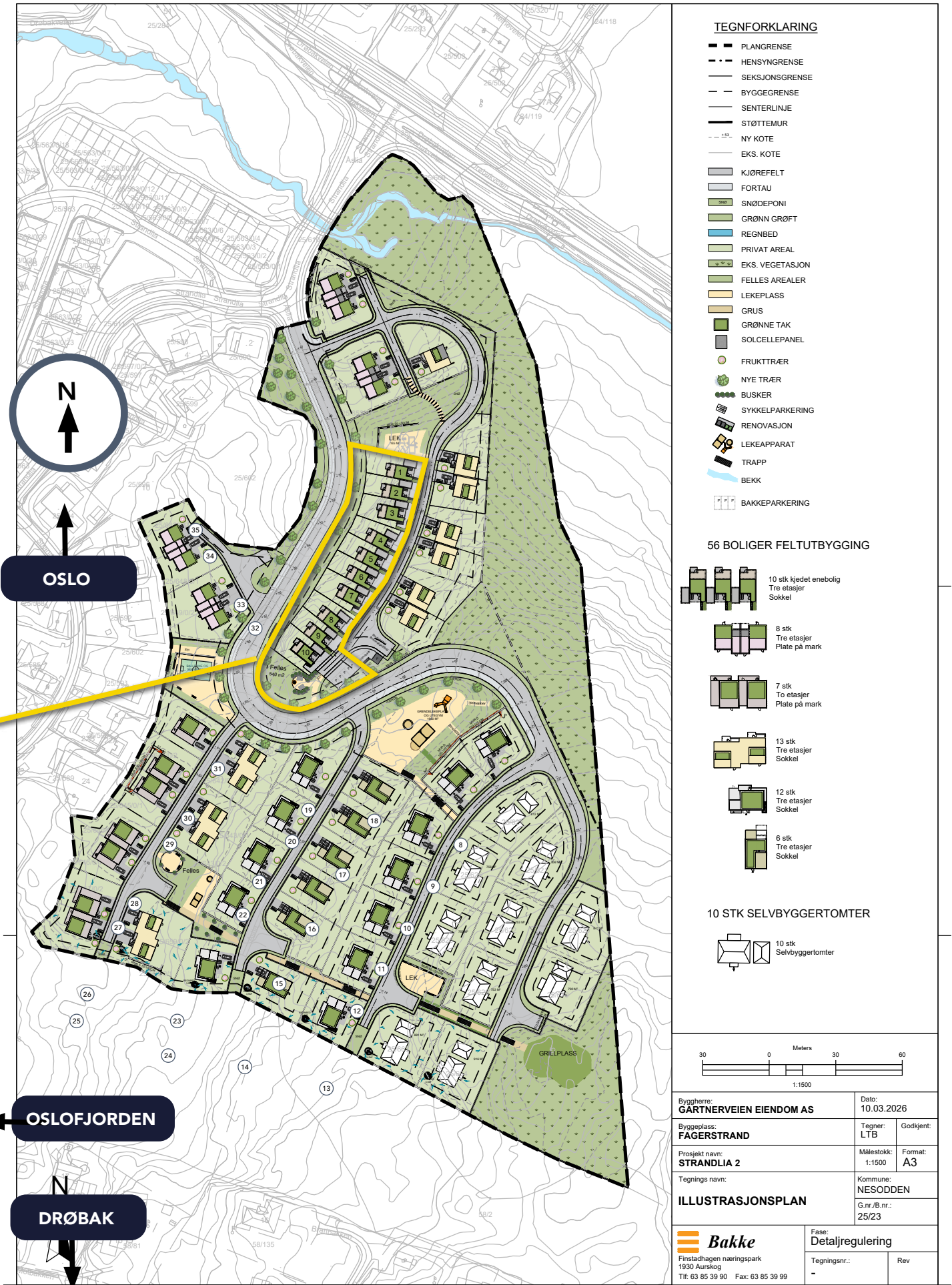


Utomhusplan

Vi tar forbehold om endelig detaljutforming. Denne er ment som et utkast til endelig situasjonsplan. Det blir endringer i henhold til seksjonering og detaljprosjektering som eksempelvis utearealer, støttemurer, fellesarealer etc.

Vist bebyggelse kan avvike fra det som blir bygget på nærliggende delfelt grunnet omprosjektering og markedstilpassninger. Gjelder også eventuell kommende bebyggelse rundt prosjektet Strandlia, og som blir utført av andre aktører.

Vegetasjon på nær og omkringliggende områder og som ikke inngår i prosjektets tomteareal, vil bestå og er ikke en del av utbyggers plan om avskoging ifbm utbygging av området.



Strandlia, et blågrønt boligprosjekt

Velkommen til Strandlia - Byggeprosjektet står nå ferdig, og består av 52 boliger i ulike størrelser og varianter. De fleste boligene er solgt, og det har begynt å danne seg et virkelig hyggelig nabolag. Nærhet til natur og fokus på bærekraft står sterkt hos beboerne.

Vi har lagt mye arbeid ned i å skape et så bærekraftig boligprosjekt som mulig for å imøtekomme både krav og forventninger til en moderne utbygging. Boligprosjektet har en herlig blågrønn profil med blant annet grønne tak og solcellepanel, oppsamling og gjenbruk av sommervann, tilrettelegging for elbil og -sykkellading utenfor den enkelte bolig. Vi vil reetabelere furuskogen med pluggplanter og vi benytter gjenbruksasfalt i kjørebane for å nevne noe.

Boligene, som produseres i vår egen elementfabrikk på Aurskog er energieffektive med energikarakter B.

Det skal være godt å bo og leve på Strandlia uansett alder. Vi har tilrettelagt for sosiale møteplasser og fine utsiktspunkt. Blant annet kan vi nevne ballbinge som kan benyttes som skøytebane vinterstid, lekeapparater, en trivelig grillplass og ulike sittegrupper. Boligene er plassert fornuftig i terrenget, og det i et herlig norsk fjordlandskap.





NÆROMRÅDET





Med nærhet til

OSLOFJORDEN



Sjønært og landlig



På Fagerstrand bor du i naturskjønne og fredelige omgivelser, kun 40 minutters biltur unna hovedstaden. Fagerstrand ligger plassert ved Oslofjorden, lengst syd på Nesodden i Viken fylke. Området er et populært boområde, og det bor i underkant av 2.900 innbyggere her.





Dette prospektet omhandler
kjedede eneboliger i rekke.
HUS 1-10

Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Velkommen til Fagerstrand

På Fagerstrand bor du i naturskjønne og fredelige omgivelser, kun 40 minutters biltur unna hovedstaden. Fagerstrand ligger plassert ved Oslofjorden, lengst syd på Nesodden i Viken fylke. Området er et populært boområde, og det bor i underkant av 2.900 innbyggere her.

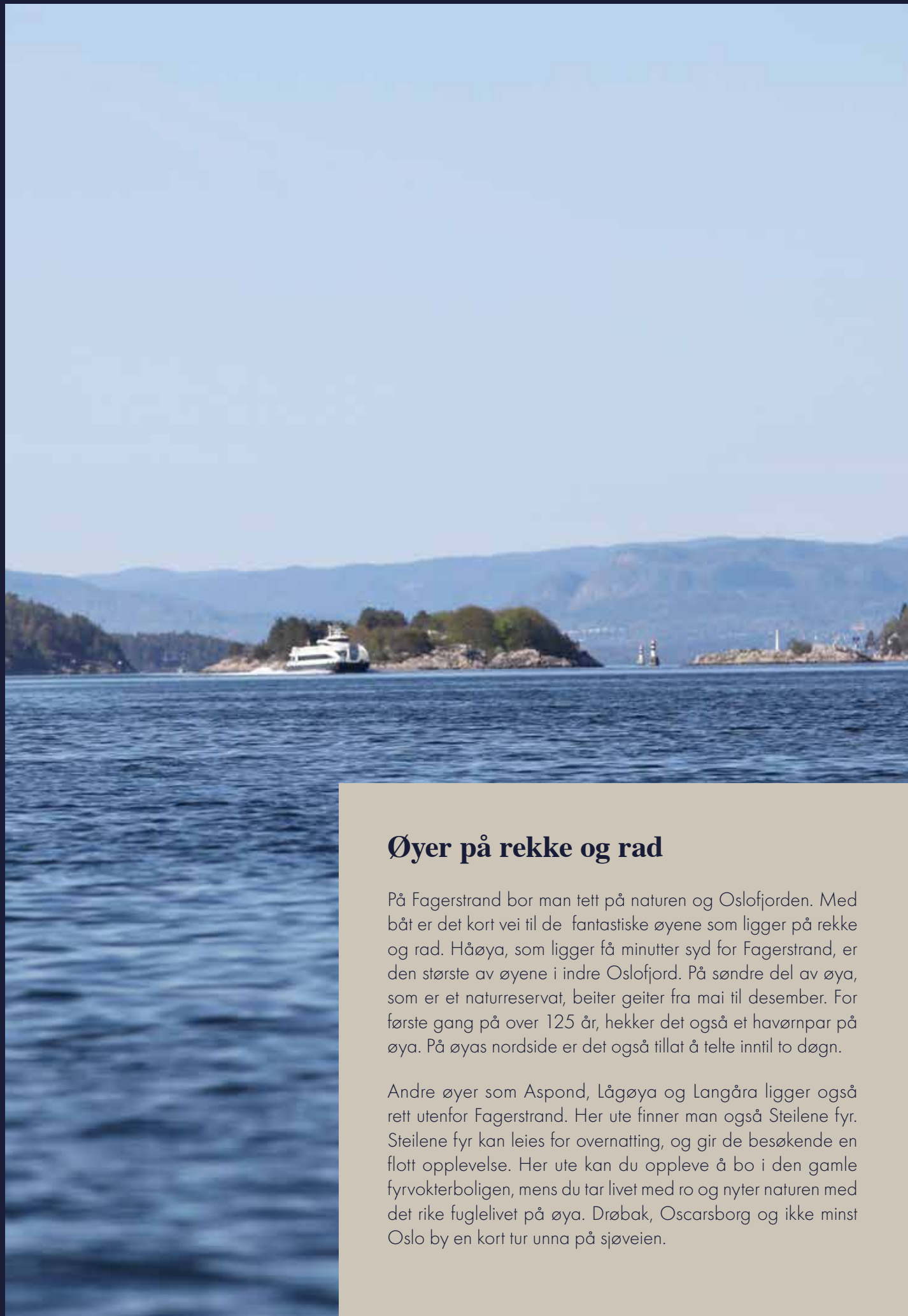
Å BO PÅ FAGERSTRAND

I nærmiljøet finner du Fagerstrand barnehage og Fagerstrand Skog-FUS barnehage. For de større barna er Myklerud skole og Bakkeløkka ungdomsskole praktisk plassert på Fagerstrand. Dagligvarehandelen kan gjøres på Spar eller Kiwi. Nærsenteret tilbyr også legesenter, frisør og apotek.

For den aktive er det gode aktivitetstilbud i området med kunstgressbane, flerbrukshall, skatehall og treningssenter. Idrettsforeningen på Fagerstrand jobber for et godt tilbud og et godt sosialt miljø for både medlemmer, trenere og foreldre.

MAT OG KULTUR

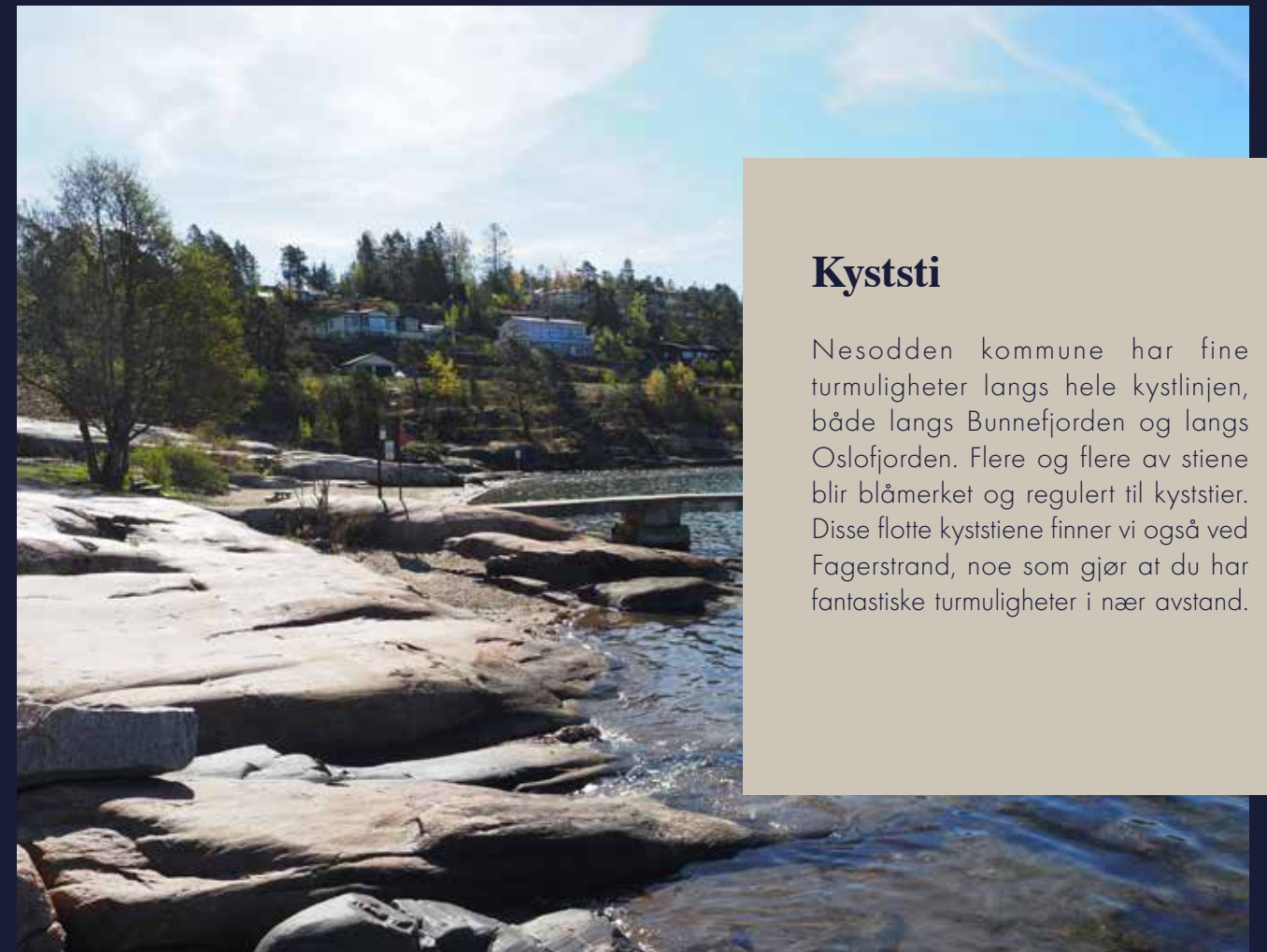
Fagerstrand og Nesodden generelt er kjent for å være et kulturelt område. Det finnes flere trivelige spisesteder på Nesodden. Ett av de er den koselige kaféen Annas hybel, som ligger på Fjellstrand, 10 minutters kjøretur fra Fagerstrand. Her kan du nyte deilige kaker, småretter og middagsretter. Stedet har også skjenkebevilling. Annas hybel arrangerer også quiz-kvelder for de som ønsker sosiale treff og en god matbit. Nesodden har til og med sin egen Jazzklubb, og arrangerer en svært populær årlig jazzfestival.



Øyer på rekke og rad

På Fagerstrand bor man tett på naturen og Oslofjorden. Med båt er det kort vei til de fantastiske øyene som ligger på rekke og rad. Håøya, som ligger få minutter syd for Fagerstrand, er den største av øyene i indre Oslofjord. På søndre del av øya, som er et naturreservat, beiter geiter fra mai til desember. For første gang på over 125 år, hekker det også et havørnpar på øya. På øyas nordside er det også tillat å telte inntil to døgn.

Andre øyer som Aspond, Lågøya og Langåra ligger også rett utenfor Fagerstrand. Her ute finner man også Steilene fyr. Steilene fyr kan leies for overnatting, og gir de besøkende en flott opplevelse. Her ute kan du oppleve å bo i den gamle fyrvokterboligen, mens du tar livet med ro og nyter naturen med det rike fuglelivet på øya. Drøbak, Oscarsborg og ikke minst Oslo by en kort tur unna på sjøveien.



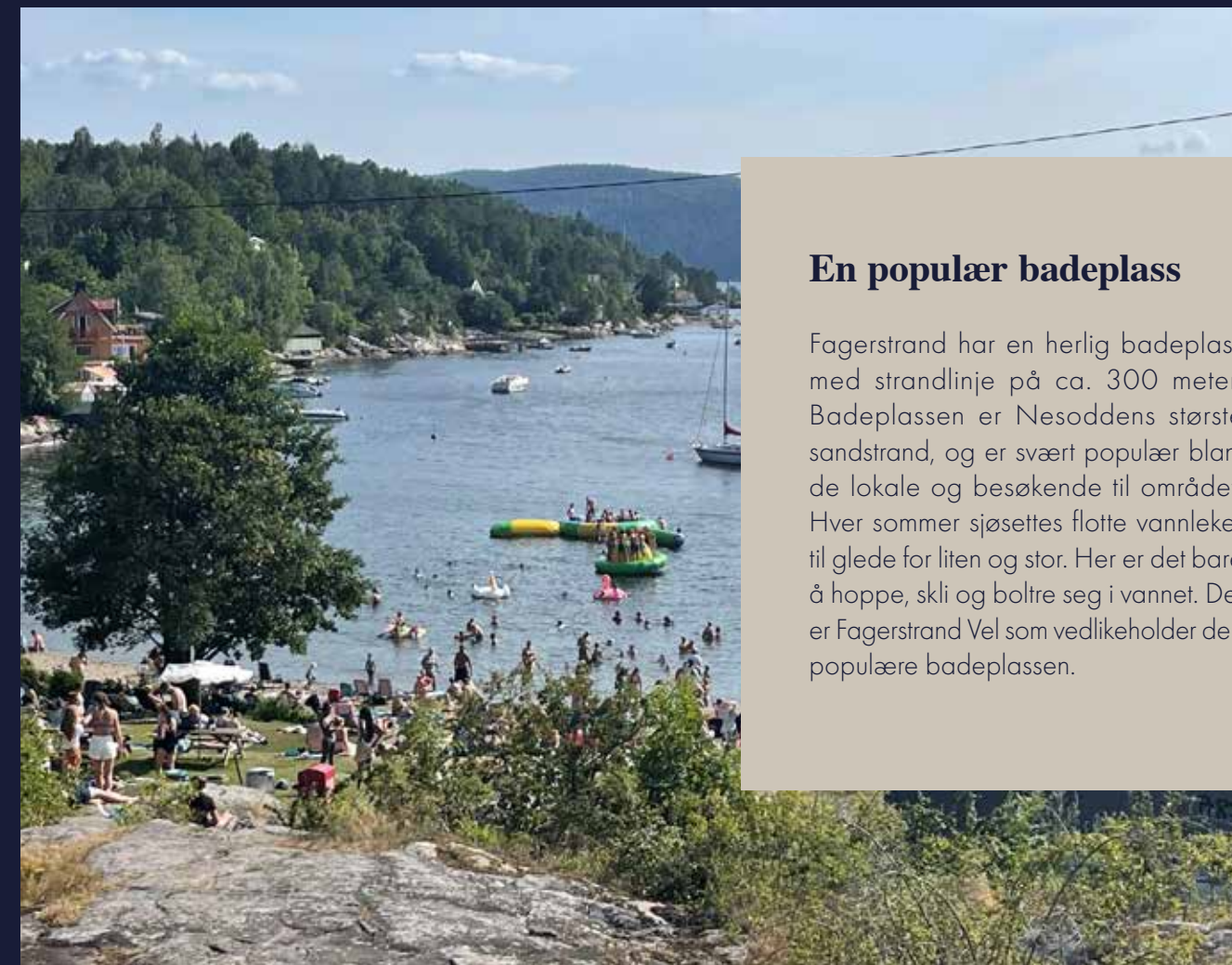
Kyststi

Nesodden kommune har fine turmuligheter langs hele kystlinjen, både langs Bunnefjorden og langs Oslofjorden. Flere og flere av stiene blir blåmerket og regulert til kyststier. Disse flotte kyststiene finner vi også ved Fagerstrand, noe som gjør at du har fantastiske turmuligheter i nær avstand.



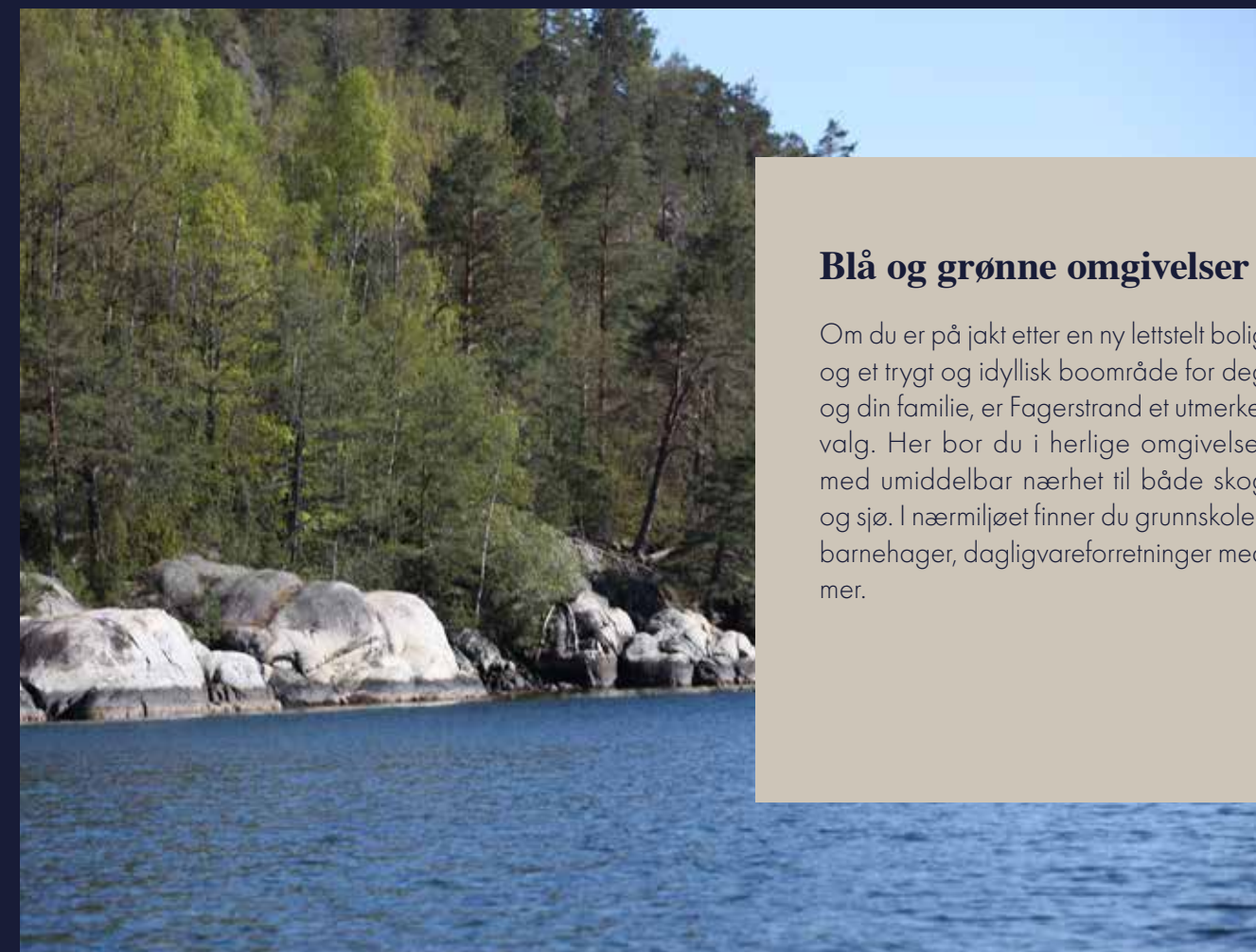
Opplev fjorden med kajakk

Nesodden kajakklubb holder til i området. Gjennom denne klubben kan du både gjennomføre padlekurs og leie kajakk. Hva er vel bedre enn å kunne ta en padletur på Oslofjorden, i rusleavstand fra egen stuedør? Dette er rett og slett et privilegium av de sjeldne, for de som bor i området.



En populær badeplass

Fagerstrand har en herlig badeplass med strandlinje på ca. 300 meter. Badeplassen er Nesoddens største sandstrand, og er svært populær blant de lokale og besøkende til området. Hver sommer sjøsettes flotte vannleker til glede for liten og stor. Her er det bare å hoppe, skli og boltre seg i vannet. Det er Fagerstrand Vel som vedlikeholder den populære badeplassen.



Blå og grønne omgivelser

Om du er på jakt etter en ny levested bolig og et trygt og idyllisk boområde for deg og din familie, er Fagerstrand et utmerket valg. Her bor du i herlige omgivelser med umiddelbar nærhet til både skog og sjø. I nærmiljøet finner du grunnskoler, barnehager, dagligvareforretninger med mer.



Fager bakst på Fagerstrand

En liten rusletur opp bakken fra Bakkes nye byggeprosjekt, Strandlia, ligger en liten perle av en kafe. Bakeri, cafe og catering drives av trivelige Ömer Öser. Han bor selv fra Tangen, så han er godt kjent i området, og vet hva de lokale menneskene setter pris på. Vi har tatt en prat med ham.

EN GOD START

Fagerbakst åpnet i april i 2023, så de har ikke vært i drift et år engang. De har blitt svært godt tatt imot, og de lokale er flinke til å benytte nabolagskafeen. Da vi var der en fredag formiddag var det godt med folk i lokalet. Det var et ungt par med babyen sin, en gruppe på jobblunsj, besteforeldre med barnebarn, et par senior damer, og noen yngre venninner. Hele tiden kom det folk innom for å

spise, eller kjøpe deilige brød og bakevarer til helgen. Ömer forteller at folk er flinke til å gi gode og konstruktive tilbakemeldinger, og de forsøker å lytte til og etterkomme ønskene som kommer. Det virker som at folk er veldig glade for å ha fått et hyggelig møtested, og vi har faktisk en god del besøkende som kommer både fra Drøbak og ellers på Nesodden.

FOKUS PÅ RENE RÅVARER

Ömer tror mye av hemmeligheten bak suksessen er fokuset de har på rene råvarer. De baker alle bakevarene på sitt eget kjøkken. De strekker seg langt for å bruke kortreiste produkter. Det økologiske melet de bruker er fra Holli mølle, og de får kaffe fra det lokale brenneriet, Sukasa som ligger på Fagerstrand. De bruker ekte meierismør og melk, ikke noe pulver eller halvfabrikata. Ömer påpeker at butikkbrød faktisk er noe av det mest ultraprossesserte vi har, da deigen går gjennom en rekke maskiner og tilsettes både glutenenzymer og e-stoffer. Han forteller at flere

som tror de ikke tåler gluten har kunnet spise surdeigsbrødet de lager her, da det ikke er tilsatt noe ekstra gluten eller konserveringsmidler. Vi har flere typer surdeigsbrød. Den ene typen er 100% surdeigsbasert, uten gjær. «Det er lange prosesser for å lage et godt surdeigsbrød, det skal ta tid. Vi bruker tre dager fra vi starter med å mate surdeigen til brødet står klart i hylla» forteller Ömer.

KASTER IKKE MAT

Det er ikke så lett å alltid beregne riktig mengde brød og andre bakevarer, da det er uforutsigbart

hvor mange som kommer innom i løpet av dagen. I helgene er det som regel mange innom, men i ukedagene er det ikke like enkelt å vite hvor mye man skal bake. Men dersom de har brød til overs gir de det til Menighetshuset som igjen gir ut matkasser til mennesker som har det vanskelig. «Da går i alle fall ikke maten til spille» smiler Ömer.

«Andre ganger opplever vi at vi har bakt for lite. Som på søndag da det var både fastelavn og morsdag ble alle bollene utsolgt før kl. 12. Da svingte vi oss rundt og bakte mer. Sånn sett er det praktisk å bake alt på vårt eget kjøkken. Vi kan lett tilpasse oss til etterspørselen.» sier Ömer

STORSTUE

I tillegg til å være en populær nabolagskafe har de flere faste arrangementer. Det mest populære er strikkekaffen – «Strikk og skrav!». Nå sist torsdag var det 25 damer som møttes for å strikke og prate. Det er veldig hyggelig, og det kommer fler for hver gang det arrangeres.

I samarbeid med kommunen og Nesodden eldresenter arrangeres «Eldrebenken». Da kommer det en gjeng seniorer hit. Flere bor på eldrehjemmet og kommer seg ikke så ofte ut på kafe og restaurant. Det er tydelig at de koser seg veldig når de kommer hit for en kaffe, smørbrød og kanskje en kake.

Barseltreff har de også hatt. Lokalet er i så måte perfekt. Vognene kan stå utenfor de store vinduene, slik at man lett kan se sitt sovende barn. De har også en liten lekekrok der barna kan ligge og plundre litt mens mamma tar seg en kaffe eller lunsj. «Det er ikke noe arrangert barseltreff for tiden, men dersom det er ønskelig starter vi gjerne opp det igjen» smiler Ömer.

På veggene henger flott kunst. Det er malerier fra lokale kunstnere som stilles ut her. Det er mulig å kjøpe maleriene også, men vi synes de gjør seg veldig godt her.

Ömer og de ansatte vil at Fagerbakst skal være nabolagets storstue, der alle er velkomne. De føler at de langt på vei har lyktes med det, men er selvfølgelig avhengig av at folk bruker stedet titt og ofte. Kafeen er et naturlig knutepunkt, og lett for folk å stikke innom når man har vært på tur i skogen, eller på fotballkamp med barna. Det er to busstopp rett i nærheten, så mange kjøper med seg brød på vei hjem fra jobb ol. Kafeen holder åpent hver dag fra 10-17, og fra 10-16 i helgene.

SKAL UTVIDE

Fagerbakst har overtatt lokalene vegg i vegg og har planer om å utvide kjøkkenet og bakeriet, slik at de kan øke produksjonen. De vil da kunne tilby salater, supper og diverse gryter slik at det blir et enda bedre lunsjsted. De driver også med catering, hvor de har spennende tyrkisk mat, men også tradisjonell cateringmeny med bla. koldtbord og julemat. Det vil også være mulig å leie lokalet til arrangementer om man da bestiller mat fra Fagerbakst.

FAGERSTRAND BLIR STØRRE

Ömer synes det er positivt at Fagerstrand har økt i popularitet. Stadig fler flytter hit ut, og det gjør det enklere å drive en lokal bedrift som Fagerbakst. Hans observasjon er at de er mange Oslo-folk som velger Fagerstrand. De er vant til å ta turen innom både bakeri og kafe i byen, så det virker som de setter pris på det tilbudet.

Det har kommet flere nye byggefelt like i nærheten, og ett av dem er Strandlia, der Bakke bygger lekre nye boliger. Vi anbefaler å ta en tur innom Fagerbakst for en trivelig lunsj og et surdeigsbrød. Hvorfor ikke kombinere det med en visning på flotte Strandlia?



Hjemmebakt

Fagerbakst baker alle bakevarene på sitt eget kjøkken. De strekker seg langt for å bruke kortreiste produkter. Det økologiske melet de bruker er fra Holli mølle, og de får kaffe fra det lokalet brenneriet, Sukasa som ligger på Fagerstrand. De bruker ekte meierismør og melk, ikke noe pulver eller halvfabrikata.



Nabolaget storstue

Fagerbakst ønsker å være nabolagets storstue, der alle er velkomne. De føler at de langt på vei har lyktes med det, men er selvfølgelig avhengig av at folk bruker stedet titt og ofte.

Kafeen er et naturlig knutepunkt, og lett for folk å stikke innom når man har vært på tur i skogen, eller på fotballkamp med barna.

Hvorfor flytte til Fagerstrand?

Er du usikker på hva Fagerstrand har å tilby, og om dette er det rette stedet for deg og din familie? Vi har plukket ut noen av områdets gode kvaliteter. Å flytte til et nytt sted kan være en stor beslutning som påvirker livet ditt på mange måter. Her er åtte potensielle grunner til å vurdere å flytte til Strandlia:



1. NÆRHET TIL OSLO

Fagerstrand ligger bare en kort fergetur eller biltur fra Oslo, men gir deg roen og naturen man ofte savner i storbyen. Perfekt for pendlere som ønsker å bo fredelig, men fortsatt ha tilgang til byen.



2. FLOTTE NATUROPPLEVELSER

Med nærhet til Oslofjorden og skogsområder, har du rike muligheter for turer, sykling, padling, bading og båtliv. Området har flere idylliske badeplasser og stier rett utenfor døra.



5. RIMELIGERE BOLIGPRISER ENN OSLO

Du får mer bolig for pengene her enn inne i Oslo, og det er mulig å finne både leiligheter, rekkehus og eneboliger med hage – ofte med utsikt over fjorden.



6. STERK LOKAL IDENTITET

Mange som bor her, er opptatt av bærekraft, lokalsamfunn og miljø. Det er et aktivt engasjement for naturvern og bærekraftig utvikling, blant annet gjennom lokale initiativer og prosjekter.



3. ET TRYGT OG ROLIG LOKALSAMFUNN

Fagerstrand er kjent for å være et rolig og familievennlig område med et inkluderende nabolag. Det er lite kriminalitet, og mange opplever stor trygghet og tilhørighet her.



4. BARNEVENNLIG

Området har flere gode barnehager og skoler i nærområdet, og det er kort vei til fritidsaktiviteter som fotball, turn og speider.



7. GODE KOLLEKTIVTILBUD

Du kan ta hurtigbåt fra Nesoddtangen til Aker Brygge, eller benytte buss til Oslo via Drøbak eller Kolbotn. Kollektivtransporten er godt utbygd og gjør pendling enkel.



8. KULTUR OG LOKALT LIV I VEKST

Det skjer stadig mer i Fagerstrand – fra lokale kaféer og marked, til konserter og frivillige arrangementer. Miljøet er i vekst og passer godt for både unge og eldre.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

LEVERANSEBESKRIVELSE



Leveransebeskrivelse

Prosjektnavn: Strandlia 2
Eier Gartnervegen Eiendom AS . gnr 25 bnr 653, 654 og 658
Antall boliger er 10 kjedede eneboliger, tomtene vil bli fradelt og det vil senere bebygges også på østsi-
den av veien.

Utgivelsesdato:	02.06.2026
Selger/Utbygger/Hjemmelshaver:	Gartnervegen Eiendom. Org. Nr 992.570.113
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 kontraktsobjektet, det vil si boligheten 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

Reguleringsplan Plannr 20150193

PARKERING

Garasjeløsning/biloppstilling Carport i tilknytning til hver enhet.
Gjesteparkering (hvis aktuelt) Nei

OMFANG/STØRRELSE

Eiendommen/matrikkel gnr 25 bnr 653, 654 og 658 i Nesodden kommune.
Eiendommen har i dag adresse Strandlia
Størrelse på eiendommen/tomt ca 2.600 m2
Antall boenheter 10. Tomten vil senere bli utbygget også på østsiden av veien

TOMT

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

MATRIKKEL / ADRESSE

Matrikkelnummer 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 overtagelse.

FREMTIDIG EIERFORHOLD

Eiendommen (tomt og bygninger) vil bli organisert som flere seksjonssameier. Veier vil bli tillagt fellesarealet, 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 seksjonsplan. Ved seksjonering, krever Kartverket at arealet som boligen legger beslag på ikke medregnes i seksjonens andel av tomt (tomteareal). 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.

Skråninger 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 skråninger 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. Skråninger/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 detaljprosjekteringen 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 sikkerhetsbestemmelserne 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 fordelingsskap og svakstrømskap tilknyttet hver enhet.

Kabelselskapene har eierskap og vedlikeholdsansvar for sine ledninger frem til fordelingsskap 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.

PRIVATE AREALER

Gangstier og adkomst til inngang blir gruset/asfaltert. Foran hovedinngang i plan 1 leveres fast dekke i betong.

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, samt Vartdal grunnmursystem eller tilsvarende der vegger står helt eller delvis under terreng. 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 farge som utvendig kledning.

Hovedfarger kledning:

Hus 1 – 3: 2182 ”Nøtt”
Hus 4 – 7: 7119 ”Stemning”
Hus 8 – 10: 5180 ”Oslo

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 impregnert virke har tørketid og kan ikke behandles før 1-2 år. Overflatebehandlingen er utført med tostrøkssystem. 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.

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.

YTTERTAK

Yttertak består av taktro med papptekking.

BALKONG/UTEPLASSER

Boligene leveres med balkonger av impregnert treverk. Balkong er å anse som utendørs anlegg. Rekkverk i glass og metall. Stolper og dragere til balkong leveres i ubehandlet impregnert treverk.

Øvrige plattinger leveres ikke.

AVFALLSHÅNDTERING

Hver enhet blir utstyr med enkeltstående utvendige avfallsdunker i samråd med renovasjonsselskap.

POSTKASSER

Selger setter opp felles stativ for postkasser, endelig plassering er ikke fastsatt. Den enkelte huskjøper setter opp postkasse plassert i samråd med postverket.

ØVRIGE FELLESAREALER

Opparbeides med plen og felles lekeplass for hele feltet iht utomhusplan.

RØR OG SANITÆR

Til kjøkken leveres oppvaskkum i stål med blande-batteri og uttak for oppvaskmaskin. Varmtvannsbe-reder på 200 L plasseres i egnet bod eller vaske-rom.

Toalett leveres i standard hvit utførelse (vegghengt). Det kan være en synlig innkassing på vegg hvor toa-lettet er plassert. Det leveres sluk i gulv på bad og i bod hvor VVB er plassert. Opplegg for vaskemaskin på vaskerom. Det leveres dusjhjørne i aluminium og glass og termostatstyrt dusjbatteri.

Det leveres 1 utevannkran i hver boenhet.

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 4stk utelamper. Det leveres like utelamper til hver bolig. Kjøper kan i tilvalgs prosessen 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 16 stk downlights med dimmer For øvrige lampepunkter leveres ikke lampe. Plasse-ring/antall downlights:

Bad 2 stk
Gang 3 stk
Kjøkken 3 stk
Stue 3 stk

Endring av plassering av downlights avtales med prosjektets elektriker, det samme gjelder antall som del av tilvalgsprosessen (mot pristillegg).

Det vil etableres komplett ladepunkt for bil og sykkel. I tilknytning til garasje/sykkelparkering.

OPPVARMING

Det leveres termostatstyrte panelovner i alle sove-rom og stue/kjøkken. Varmekabler med gulvføler i gang og bad. Boligene leveres med stålrørspipe og vedovn av type Sirius 1 eller tilsvarende.

Panelovnene blir ikke montert på vegg.

VENTILASJON

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjen-vinner. Avtrekk i alle våtrom, bod og kjøkken, tilluft (friskluft) i alle oppholdsrom (stue og soverom). Ag-gregat plasseres i egnet bod. Det leveres separat kjøkkenventilator fra kjøkkenleverandør.

BREDBÅND OG KABEL-TV

Opplegg til bredbånd og kabel-tv bestilles av utbygger på vegne av sameiets styre. 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 bygnings-messige skader av skjeggkre. Skjeggkre vil sjelden komme inn i boligen sammen med bygningsmate-rialer, derimot kan dette komme inn ved pappem-ballasje 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 utførelse med hvite karmner – i tråd med boligens øvrige stil. Vridere i stål. Ytterdør leveres i mørk utførelse. Balkong/ter-rassedør leveres med glasskvalitet/farge som vindu.

TRAPP OG LISTEVERK

Innvendig trapp leveres med hvitmalte vanger og rekkverk, med eikelaserte åpne trinn i tilnærmet samme farge som standard parkett (trappen er pro-dusert i furu). Tette trinn leveres som tilvalg. Som tilvalg kan trappen leveres i heltre eik.

Karmlister og utforinger på dører leveres hvitmalt i glatt utførelse. Fotlister leveres i eik i tråd med standard parkettleveranse. Listverk utføres med synlig spikring. Smyg rundt vinduer blir utført med sparklet og malt gips, uten listverk. Listefri løsning vegg/tak.

INNREDNINGER

Innredning leveres med fronter i hvit og heldek-kende servanttopp. Speil i samme bredde som innredning med lysstripe og bryter.

Kjøkkeninnredning leveres av anerkjent nordisk fabrikat. Innbygningshvitevarer inngår med:

- Innbygningsskomfyr
- Koketopp (induksjon)
- Kjøl/frys (kombiskap)
- Oppvaskmaskin
- Kjøkkenventilator med vifte

Det er avsatt plass til garderobeløsning i gang/entre som vist på tegning, men 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 innred-ningsvelger og i direkte kontakt med kjøkkenleve-randør.
RAMMER FOR TILVALG OG ENDRINGER
Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggin-

gen gjennomføres med rasjonell serieproduksjon. Det vil bli muligheter til å velge mellom flere typer fliser, parkett etc. i tilvalgs prosessen. Det er lagt opp til at det ikke skal gjøres andre endringer enn de som er beskrevet i tilvalgs portalen. Eventuelle endringer utover valg fra selgers tilvalgs portal, som godkjennes av selger, betraktes som en end-ring og prises separat. Slike endringer er ikke-stan-dardiserte 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, 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.

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 ram-metillatelse 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 leverandø-rer. 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

ROMSKJEMA

Hus 1-10

TYPE ROM	TAK	GULV	VEGG
Bad plan 1	Malte gipsplater, farge hvit S 0500-N. Våtromsmaling	Standard grå flis 20x20 cm og varmekabler. 10x10 cm i dusj i samme farge	Standard matt hvit flis 30x60 cm (White Matt).
Gang plan 2	Malte gipsplater, farge hvit S 0500-N.	Grå fliser 30x60 cm og varmekabler (Zeus Cinza)	Malte gipsplater, farge hvit S 0500-N.
Soverom plan 1	Malte gipsplater, farge hvit S 0500-N.	Hvitpigmentert 3 stavs eikeparkett.	Malte gipsplater, farge hvit S 0500-N.
Kjøkken/stue/gang plan 2	Malte gipsplater, farge hvit S 0500-N.	Hvitpigmentert 3 stavs eikeparkett.	Malte gipsplater, farge hvit S 0500-N.
Sportsbod plan 2	Ubehandlede gipsplater	Ubehandlet betong	Ubehandlet OSB-plate/ ubehandlet cementplate
Bad plan 2	Malte gipsplater, farge hvit S 0500-N. Våtromsmaling	Grå standard flis 30x30 cm og varmekabler. 10x10 cm i dusj i samme farge	Standard matt hvit flis 30x60 cm (Hvite Matt)
Stue Plan 2 og 3	Malte gipsplater, farge hvit S 0500-N.	Hvitpigmentert 3 stavs eikeparkett.	Malte gipsplater, farge hvit S 0500-N.
Soverom plan 3	Malte gipsplater, farge hvit S 0500-N.	Hvitpigmentert 3 stavs eikeparkett.	Malte gipsplater, farge hvit S 0500-N.
Bod plan 1	Malte gipsplater, farge 00-N.	Hvitpigmentert 3 stavs eikeparkett.	Malte gipsplater, farge hvit S 0500-N.
Utvendig	Sedum, beslag og takrennesystem i farge Svart		

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



muligheten for tilvalg i utgangspunktet ikke være til stede.

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 innredningsvelgeren. 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 en del av dette prospektet før innlevering av kjøpetilbud.

AREALANGIVELSER

Arealene oppgitt på tegning og i prisliste er angitt i bruksareal (BRA) som er boligenes mål innvendig, innbefattet innvendig(e) bod(er) og vegger, men ikke medregnet yttervegg. I tillegg opplyses P-rom i prislisten – dette er boligens BRA areal fratrasket innvendig(e) bod(er) og veggene til disse.

TOMT / FELLESAREALER

Eiet tomt er i dag ca. 2600 m2 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.

MATRIKKE / ADRESSE

Eiendommen har i dag matrikelnummer gnr 25 bnr 653, 654 og 658 i Nesodden kommune. Matrikelnummer vil kunne endres i forbindelse med utviklingen av prosjektet. Seksjonsnummer fastsettes i forbindelse med seksjoneringen. Eiendommen har i dag adresse Strandlia. Adressen kan bli endret og vil bli endelig fastsatt av kommunen innen overtagelse.

REGULERINGSFORHOLD

Gjeldende plan for området er ID- 20150193, Plan og bestemmelser er vedtatt av Nesodden kommunestyre. Området er regulert til boligbebyggelse. Reguleringsplan og -bestemmelser følger som vedlegg til kjøpekontrakten.

Interessenter oppfordres til å kontakte prosjektselger ved spørsmål til reguleringen i området.

BYGGEMÅTE

Hus 1-10 sokkel på bolig (kjeller i 1 etg)

GARASJEANLEGG / PARKERING

Bolig 1-10 har carport på egen seksjon.

BODER

Det medfølger bod for alle boligene som vist på plantegningene.

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 dekningsalg. 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.

For hus 1-10 utgjør dette: kr 43 000 ,-

I tillegg påløper tinglysingsgebyr på kr. 585,- for skjøte og for hvert pantedokument som skal tinglyses, pluss kostnader til panteattest på kr 792,-. 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, kostnader til drift og vedlikehold, forretningsførsel, kommunale avgifter 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/mnd for hus 1-10. 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 strømavgifter.

KREDITTVURDERING / DOKUMENTASJON AV FINANSIERINGSEVNE

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere samt til å kreve fremleggelse av finansieringsbevis (lånebevis) før kjøpetilbud aksepteres. Det tas videre forbehold om rett til å foreta kontroll av evt. betalingsanmerkninger.

Kjøpere som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet kan bli avvist. Kjøper aksepterer 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 eventuell 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 igangsettingstillatelse 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 overtagelse.

Dersom forbeholdene ikke er avklart innen dato 01.07.2027, 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 byggevirkksomhet, kunne medføre enkelte ulemper for beboerne inntil ferdigstillelse av samtlige byggetrinn. Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet i sin helhet.

OVERTAKELSE

Selger tar sikte på å ferdigstille boligene fra første kvartal 2028. Denne tidsangivelsen er basert på estimert byggetid pr salgstrinn, og er derfor foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt.

Ved endret byggestart endres overtagelse 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 forhåndsbefarings- 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 brukssklare 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 overtakelse, forutsatt at dette ikke forringer boligens kvalitet.

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

Selger overskjoer 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 detaljprosjektert, 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

Vann og avløp er offentlig.

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 grunnbokutskriften. 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 er tinglyst pr i dag: viser til vedleggshefte.

LIGNINGSVERDI

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 600-800 /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. Enkelsaker 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 oppgjørsmegler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av involverte parter. Dersom partene ikke oppfyller krav til legitimasjon eller oppgjørsmegler 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 opplysningsskjema 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 overtagelse har funnet sted. Hvis avbestilling skjer før byggestart 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 01.06.2026
- Plantegning
- Foreløpig utomhusplan
- Digitalt innlevert kjøpsavtale/budskjema
- Selgers standard kjøpekontrakt
- Grunnbokutskrift datert 02.06.2026
- Reguleringsplan- og bestemmelser
- Utkast budsjett fellesutgifter
- Utkast vedtekter

Dato 02.06.2026

Nabolagsprofil

Eiendom: 3023/25/23/0/0

Nabolaget Fagerstrand/Gaupemyr - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Labråteveien	1 min	🚶
Linje 575, 576	0.1 km	
Fagerstrand	3 min	🚗
Linje B21	1.3 km	
Torneveien	4 min	🚗
Linje 565, 575, 576	2.6 km	
Oppegård stasjon	25 min	🚗
Linje L2, L2x	20.4 km	
Oslo Gardermoen	1 t 7 min	🚗

Skoler

Myklerud skole (1-7 kl.)	4 min	🚗
264 elever, 13 klasser	2.3 km	
Bakkeløkka ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min	🚶
178 elever, 13 klasser	0.8 km	
Frogn videregående skole	11 min	🚗
426 elever	8.6 km	
Nesodden videregående skole	21 min	🚗
750 elever	16.9 km	

Ladepunkt for el-bil

Bakkeløkka flerbrukshall	10 min	🚶
Fagerstrandbakken	13 min	🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Naboskapet

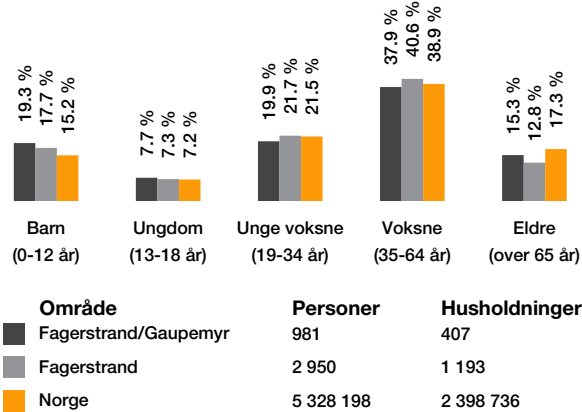
Godt vennskap 73/100



Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Fagerstrand barnehage	8 min	🚶
36 barn, 2 avdelinger	0.7 km	
Fager Skog barnehage	16 min	🚶
67 barn, 5 avdelinger	1.3 km	
Lilleengen familiebarnehage (0-5 år)	24 min	🚶

Dagligvare

Spar Fagerstrand	11 min	🚶
PostNord	0.9 km	
Kiwi Fagerstrand	17 min	🚶

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



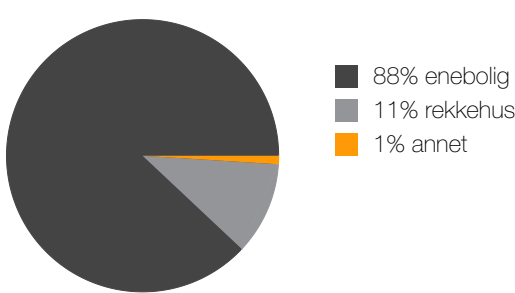
Trafikk

Lite trafikk 90/100

Sport

Tarudjordet	6 min	🚶
Ballspill	0.5 km	
Bakkeløkka Flerbrukshall	6 min	🚶
Aktivitetsshall	0.5 km	
Orange Studio	11 min	🚶
EVO Drøbak	14 min	🚗

Boligmasse



«Nærhet til sjøen, skole og butikker, lett å komme seg ut i både marka og sjøen»

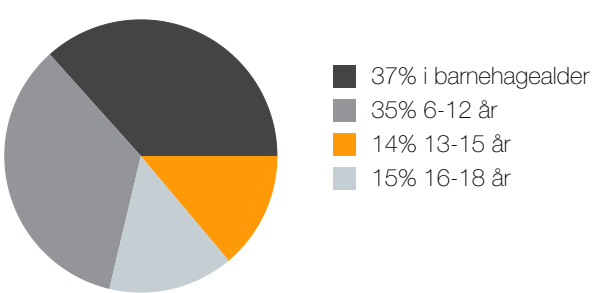
Sitat fra en lokalkjent



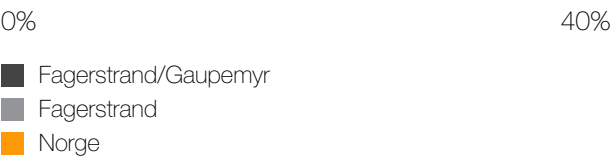
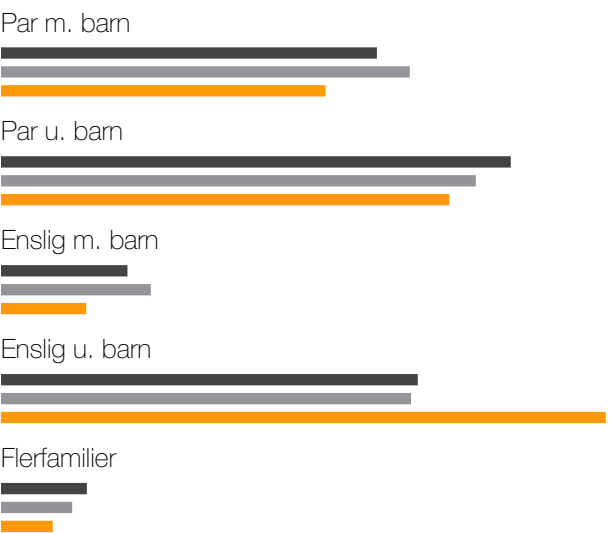
Varer/Tjenester

AMFI Drøbak City	15 min	🚗
Fagerstrand Apotek	24 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	34%
Ikke gift	54%	53%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





Thomas Johan Hagen

Prosjektselger

Mobil: 95 13 47 07

Mail: thomas.johan@bakke-as.no



STRANDLIA - FAGERSTRAND

Bakke AS

bakke-as.no | strandlia.no