



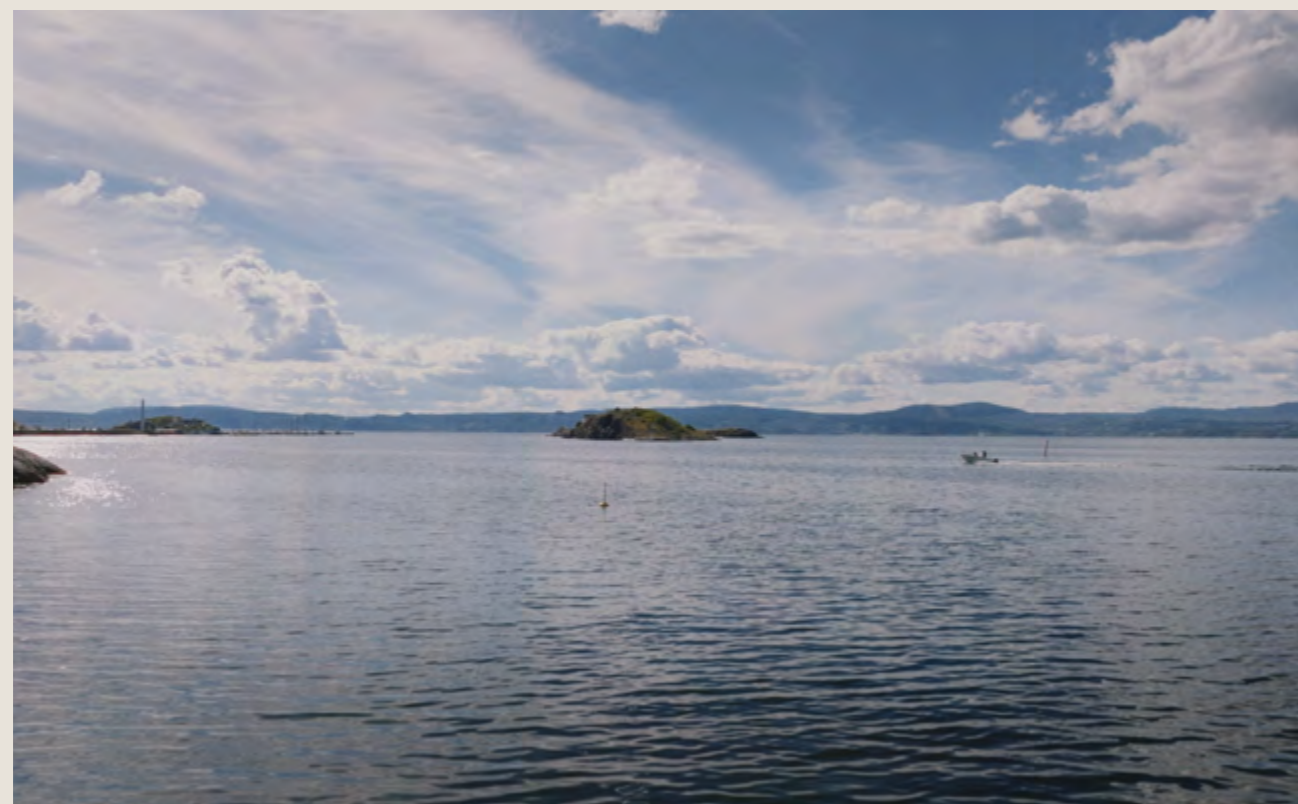


FJORD HØYDEN

Et høydepunkt på Nesodden



INNHOOLD



En perle ved fjorden s 10



På en høyde over

s 24



Velkommen hjem

s 32



I ett med omgivelsene

s 28



Etasje- og plantegninger

s 74





Høydepunktene er mange for de som flytter hjem til Fjordhøyden. Ikke minst er utsikten et høydepunkt i seg selv. Området ligger vestvendt – på en høyde ved fjorden – som bader i ettermiddagssol.

EN PERLE VED FJORDEN

Fjordhøyden ligger naturlig plassert mellom furu og fjord, med nærhet til både vann og et nettverk av varierte turstier. Tett på kulturlandskap og tett på marka, kafeer, bakst og bibliotek like ved. Nær-senter, restauranter og gartneri. Aktivitetsområder for store og små gir mye å velge i. Et godt etablert kollektivtilbud og elektriske ferger i verdensklasse tar deg til storbyen – hvis du vil.

Nesodden en perle med sine flotte strender, skogkledde åser og flotte turstier. Det er alltid mulig å finne et sted å slappe av og nyte naturen. Blant de mest populære stedene å besøke er Fjellstrand, en av de vakreste strendene på halvøya, og Flaskebekk, som er en flott tursti langs fjorden.

Mange snakker om Nordmarka. Om Østmarka. Om Lillomarka. På Nesodden får du din helt egen skog – nesten helt for deg selv: Nesoddmarka. Hvis du vil tallfeste mulighetene, skal du vite at det fins et løype- og turnett på til sammen 110 kilometer her.

Halvøya har flere gallerier og verksteder som viser frem lokale kunstnere og deres arbeid. En av de mest kjente kunstnerne fra Nesodden er billedhoggeren Gustav Vigeland, som har flere verk på halvøya. Det finnes også flere museer på Nesodden som viser historien til området og hvordan det har utviklet seg over tid.

Nesodden har også en lang og interessant historie som går tilbake til vikingtiden. Halvøya var et viktig knutepunkt for handel og kommunikasjon mellom vikingene og andre folkegrupper langs Oslofjorden. Den vakre kirken på Nesodden er også verdt å besøke med sine lange historie fra 1100-tallet og spesielle arkitektur.

Nesodden en fantastisk destinasjon som tilbyr alt fra flotte naturopplevelser til kunst og kultur. Det er ikke rart at så mange mennesker faller for sjarmen til denne idylliske halvøya.



Nesodden har mye å by på, og lokalbefolkningen er stolte av den vakre halvøya de kaller hjem. Vi har snakket med Siri, Snorre og Stine, tre personer som kjenner Nesodden godt. De delte begeistret sine høydepunkter med oss.

For Siri Lyngstad Elvsborg betyr Nesodden nærhet til gode stier i skogen, ukentlige bad i fjorden – og både nærhet og avstand til storbyen.

- Jeg trives godt med stillheten og nærheten til sjøen, men turterrenget er nok selve høydepunktet for meg, forklarer hun. Siri har et svært entusiastisk forhold til Nesodden. For å være en forholdsvis liten halvøy, finner du overraskende stor variasjon. Fra fabelaktige flytstier til teknisk og kupert terreng – men også til rettelagte grusveier og skiløyper vinterstid. Det finnes flere skjulte skatter her også. Sammen med en gjeng likesinnede startet Siri «Nesodden Trail Running» for en tid tilbake.

- Høydepunkter her? Oi, det er mange å ta av, sier **Snorre Synnestvedt**. Sammen med familien flyttet han fra Oslo til Nesodden for 15 år siden.

- Her finner du alt du trenger for å leve et behagelig liv – med lavere puls enn i storbyen på den andre siden av fjorden, sier Snorre Synnestvedt. Ikke langt fra det nye boligprosjektet «Fjordhøyden» finner du både matbutikk, jernvarer, vinmonopol og flere andre tilbud. Og du finner skog. Ordentlig skog, som gjør at du glemmer at du er på en odde rett utenfor Oslo.

- Slalåmbakke har vi, også – hvor det tilrettelegges for sykling når det er sesong for det, forteller Snorre.

Men det finnes også et hemmelig høydepunkt som Snorre har tenkt på.

- Noe av det beste med Nesodden, er at det er et sted som er på vei til noe. Det tror jeg du merker på både stedet og folka som bor her. De som er her, de vil gjerne være her. De ønsker å tilføre noe bra, sier han

Et av de store høydepunktene for **Stine Næss-Hartmann** er kombinasjonen av sti, ro og løping.

- Følelsen av å løpe i en skikkelig skog er unik. Det gjør noe med deg, forteller hun.

Stine forteller at det var en overgang å flytte bort fra byen og ut til Nesodden. En overgang og endring med positivt fortegn.

- Det er jo rart, men i en by hvor det er veldig mye mennesker skal det ofte mer til for at du kommer i kontakt med andre. På Nesodden er det en lavere terskel – folk er mer sosiale, sier Stine, og legger til at det opplevde hun også før hun og samboeren fikk barn.

For Stine er Nesodden også det perfekte stedet for løping og skogsturer. Hun liker overgangene mellom årstidene så godt. Stiene veksler mellom myk skogbunn, stein, grus og løv. Det aller fineste er overgangen fra sommer til høst, når fargene er i endring, solstrålene treffer de regnvåte bladene og skaper refleksjoner.

- Når jeg ser meg tilbake angrer jeg ikke på at jeg flyttet til Nesodden. Det eneste jeg angrer på er at jeg ikke flyttet litt før, sier Stine.



«Kyststien mellom Alværn og Fjellstrand er definitivt et av høydepunktene» Siri

Lyngstad Elvsborg



«Friske og salte dukkerter – gjerne med badstue etterpå»

Snorre Synnestvedt



«Følelsen av å løpe i en skikkelig skog er unik. Det gjør noe med deg»

Stine Næss-Hartmann.



HØYDEPUNKT: BÅTTUREN

Det velutviklede kollektivtilbudet og ikke minst de elektriske ferjene i verdensklasse, som kan ta deg til Aker Brygge på 23 minutter.



HØYDEPUNKT: LOKALE RÅVARER OG BÆREKRAFTIG SJØMAT I OSLOFJORDEN

Signalen Sjøbad tilbyr sesongbasert smaksmeny, Oslofjordens beste skaldyrfat og pizza med lokale råvarer fra vedfyrt pizzaovn.



HØYDEPUNKT: SALTE DUKKERTER

Friske og salte dukkertes, hele året rundt. På Nesodden har man flere brygger, knauser, båter og de mange badeplassene som kan kickstarte sommeren tidlig og strekke den langt.



HØYDEPUNKT: ALLE TURMÅLENE

Mange snakker om Nordmarka. Om Østmarka. Om Lillomarka. På Nesodden får du din helt egen skog – nesten helt for deg selv: Nesoddmarka. Hvis du vil tallfeste mulighetene, skal du vite at det fins et løype- og turnett på til sammen 110 kilometer her. Velpreparerte langrennsspor. Stier å gå på. Stier å løpe på. Stier å sykle på.



HØYDEPUNKT: KAJAKK I OSLOFJORDEN

Utforske Oslos vakre skjærgård fra et annet perspektiv. Fra kajakken kan du nyte den vakre naturen og spektakulære utsikten over Oslofjorden. Underveis kan du ta en pause på en av de mange strendene eller utforske de skjulte buktene. Den friske sjøluften og den beroligende følelsen av å padle på vannet vil gjøre turen til en avslappende og oppfriskende opplevelse.



HØYDEPUNKT: UTSikten

Utsikten er et høydepunkt i seg selv – området bader i ettermiddagssol, naturlig plassert mellom furu og fjord. Nesodden er kjent for å ha fantastisk utsikt over Oslofjorden og de omkringliggende øyene. Fra de høye punktene på halvøya kan man se langt utover fjorden, og i klart vær kan man til og med se fjellene i det fjerne.



HØYDEPUNKT: BIBLIOTEK

Det sies at et småsamfunn kan måles ut fra kvaliteten på biblioteket. Hvis det stemmer, får Nesodden toppkarakter. Det store og fine biblioteket ligger i Kongleveien 2 – med alle sine romaner og noveller, med alle sine faktabøker og tegneserier, med all sin kunnskap og underholdning, og sjakkurs, og skrivekurs, og franskgrupper, og strikketreff.



HØYDEPUNKT: ALPINSENTER

Noen tror du må til Oslo for å stå på alpinski eller snowboard hvis du bor på Nesodden. Men Nesodden har selvsagt sitt eget skianlegg. Sin helt egen lekeplass i snøen – med heis, og snøkanonanlegg, og løyper, og smilende entusiaster overalt. Hva skianlegget heter? Det heter det alle skianlegg burde hete: Det heter Brattbakken.



Nesodden tilbyr en unik kombinasjon av rolig kystliv og nærhet til storbyen. Båtturen mellom Oslo og Nesodden er et høydepunkt i seg selv.

KUN EN BÅTTUR UNNA

Moderne, elektriske og komfortable ferger tar deg fra storbylivet til landsbylivet på 23 minutter. Fra det urbane til det landlige. Fra jobb til fritid. Fra hverdag til helg. Fra forpliktelser til frivillighet. Fra én tilværelse til en helt annen.

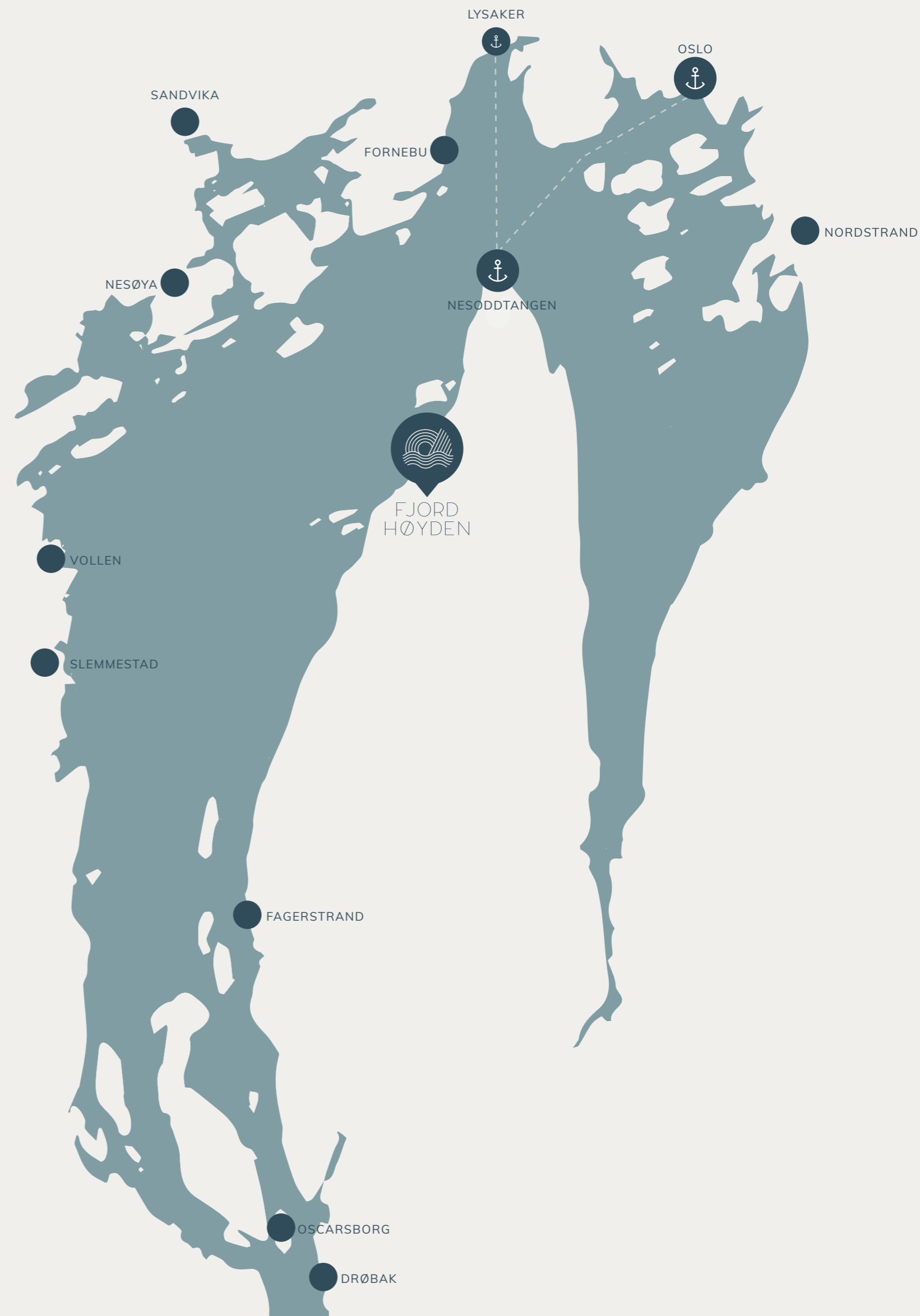
Nesoddbåtene er pålitelige – og de fungerer svært godt i korrespondanse med den øvrige kollektivtrafikken, enten du skal til Aker Brygge eller til Lysaker. Fra Lysaker går det også en hyppig ferge som tar deg over fjorden på bare 8 minutter. Denne fergeren går både i rushtiden og utenom, og det er derfor enkelt å ta seg til og fra jobb eller skole på Nesodden.

Som Norges største passasjerfergesamband er fergeren en av de viktigste pendlerrutene til Oslo. Tusenvis av passasjerer fraktes fra Nesoddtangen til Aker Brygge – hver dag. Fergene på Nesodden er mer enn skyss for pendlere. Tilbudet strekker seg over flere øyer som fungerer ypperlig til utflukter. Steilene, Ildjernet og Søndre Langgåra – bare for å nevne noen.

Når du bor på Fjordhøyden på Nesodden, får øyhopping en helt ny betydning. Like i nærheten finner du nemlig de sagnomsuste Steilene: fem øyer, like vest for Alværn. Du kan besøke Per- og Landsteilene – med Steilene gjestehavn. Du kan tøffe innom Storsteilene – med naturhavnen. Du kan studere Knerten på avstand – med sitt fuglereservat. Eller du kan gå i land på gode, gamle Fyrsteilene.

Øyene er regulert som offentlig friluftsområde – og du kan komme deg hit med «Undine», en båt som går i rute fra Alværn hver sommer. På Fyrsteilene kan du til og med overnatte i ei hytte driftet av Oslofjordens Friluftsråd. Gå gjerne inn på hjemmesiden til friluftsrådet og bestill en overnatting her – som ganske sikkert vil skape et nytt høydepunkt i livet ditt.

Det er flere populære steder i nærheten av Nesodden som er verdt et besøk. Drøbak er en sjarmerende liten by med en koselig atmosfære og vakre trehus. Her kan man besøke Oscarsborg festning. Festningen spilte en viktig rolle i forsvaret av Oslofjorden under andre verdenskrig, og er åpen for besøkende.









Velkommen til et nytt høydepunkt på Nesodden. Vestvendt – med vidstrakt utsikt – på et høydedrag over fjorden. Velkommen til Fjordhøyden.

PÅ EN HØYDE OVER

Høydepunktene er mange for de som flytter hjem til Fjordhøyden. Boligprosjektet får gode kvaliteter, grønne uteområder og ikke minst er utsikten et høydepunkt i seg selv. Området ligger vestvendt – på en høyde ved fjorden – som bader i ettermiddagssol.

Fasdeutformingen av prosjektet er heller ikke lagt til tilfeldighetene, det er sørget for at hver enkelt leilighet med sine store vindusflater skal få best mulig utsikt, sollys og dagslys inn i leiligheten og på uteplassen.

Fjordhøyden får en fasadepalett som tilpasser seg omgivelsene sine, i tillegg er det lagt ekstra kvaliteter i materialvalgene med tre, glass og kobber.

Boligprosjektet består av totalt 29 leiligheter, fordelt på to bygg. Leilighetene er fra 49 m² til 144 m², og er fra flotte 2- til eksklusive 4-roms leiligheter. De får gjennomtenkte planløsninger som alle kjennetegnes av store og lyse oppholdsrom, romslige uteplasser, gode kvaliteter som blant annet 1-stavs eikeparkett med gulvvarme, moderne kjøkken og bad med delikate storformatfliser.





Arkitektene Linn Rosnes og Elena Gimeno Sanz hos A-lab forteller om Fjordhøydens mange høydepunkter. Fjordhøyden er tegnet av det velrennomerte arkitektstudioet A-lab i Oslo. Arkitektene i A-lab jobber tverrfaglig, motivert av glede, nysgjerrighet og en iver etter å skape positiv samfunnspåvirkning.

I ETT MED OMGIVELSENE

Vi møter arkitekt og assosiert partner Linn Rosnes og arkitekt Elena Gimeno Sanz hos A-lab. De har begge vært med og tegnet **Fjordhøyden** på Nesodden.

– I A-lab ønsker vi alltid å skape stedstilpasset arkitektur som både gir noe tilbake til omgivelsene og som samtidig skaper gode rom for livene som skal utspille seg der, sier Linn Rosnes.

– Det å jobbe med boligarkitektur er egentlig en veldig intim øvelse. Vi skaper rammer for at ulike mennesker skal kunne skape gode hjem. Det er en viktig oppgave som krever innlevelse og engasjement.

Med **Fjordhøyden** hadde tomten en rekke spektakulære forhold som vi kunne ta utgangspunkt i, og bygge videre på, som nærheten til det grønne, fjorden, utsikt og et hyggelig nabolag med lavmælte boliger i 3-4 etasjer uten noen form for støyproblematikk. Det første vi tok tak i, var å tilpasse arkitekturen til stedet på en god måte, og så dykket vi ned i hvordan vi kunne gi hver av leilighetene best mulig forutsetninger i forhold til de omkringliggende naturkvaliteter.

Elena Gimeno Sanz forteller at ved å dele boenhetene opp i to enheter – og holde skalaen nede – ble **Fjordhøyden** bedre tilpasset til bebyggelsen i området.

– Vinklene i prosjektet er ikke tilfeldig, men de sørger for at hver leilighet får det beste av omgivelsene, fra utsikt til solforhold, samt kontakt med naturen rundt, både det blå fra fjorden og det grønne fra skogen rundt, sier hun.

– Vi har gått i detalj og sett på hva man ser fra de ulike vinduene og balkongene: hva slags følelse får man når man henvender oppmerksomheten utover.

– Husene strekker seg fire etasjer oppover, med varierende høyde for å tilpasse seg tomten og gli skånsomt inn i terrenget og nabolaget, forteller Linn Rosnes.

– Vinklingen på de to bygningene er, ved siden av å være tilrettelagt for utsikt, også beregnet ut fra solens gang over himmelen, for å få mest mulig naturlig dagslys inn i de ulike rommene.

– Fasadene får en trekledning i litt ulike farger som skaper variasjon – samtidig som de tilpasser seg området og landskapet rundt, sier Gimeno Sanz.

– Tanken er at bygget som ligger nærmest sjøen skal gli inn i omgivelsene og nærmest bli usynlig fra fjorden.

– Ja, vi ønsker at de nye husene skal nærme seg det samme uttrykket som nabolaget har, sier Rosnes.

– Det er derfor lagt opp til at fasadene på de to byggene får ulike overflatebehandling for å skape litt ulike fasadeuttrykk. De to husene får på denne måten ulike identiteter – selv om de tilhører det samme prosjektet.

Elena Gimeno Sanz forteller videre at Fjordhøydens balkonger er med på å gi fasaden en tydelig karakter. Det er valgt påhengte balkonger i litt ulike former med balkongrekkverk i glass.

– Når du sitter på balkongen, ønsker vi at du skal kunne nyte den utrolige utsikten – uansett hvor du velger å sitte, sier hun.

– Balkongrekkverkene beskytter også mot vinden fra fjorden, og gjør at balkongene blir et lunt og godt sted å sitte. Plasseringen av bygningene skaper i tillegg et stort, felles uteområde.

Det har vært viktig å skape et bilfritt uterom som fungerer som et tun med svært gode solforhold. Dette blir et fellesområde som alle beboerne kan benytte seg av til grilling og ulike utendørsaktiviteter.

Gimeno Sanz sier at A-lab har jobbet tett med landskapsarkitekter for nettopp å integrere bygningene med fellesarealet, landskapet og kulturen rundt. Hvis du vil, kan du gå rundt hele Fjordhøyden-tomta, der en nærliggende tursti tar deg til vakre utsiktspunkter på vestsiden.

– Vi stiller alltid spørsmålet «hvordan vil det være å bo her?» sier Linn Rosnes.

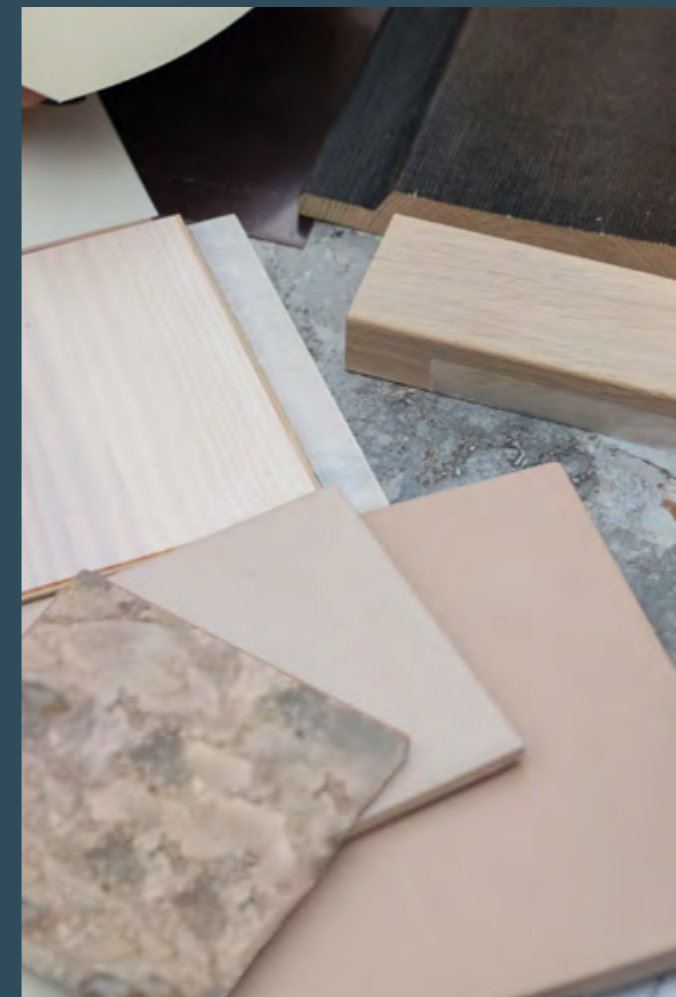
– Om du kjører inn til Fjordhøyden med bil, eller kommer gående med en barnevogn, hva er det første du møter? Vi er veldig glade for det gode samarbeidet med Fredensborg Bolig. De har et sterkt søkelys på kvalitet og miljøvennlige løsninger – og ønsker alltid å legge inn litt ekstra. For eksempel i utformingen av inngangspartier. Det er jo det første du møter når du kommer hjem – eller når du kommer på besøk til Fjordhøyden. Inngangspartiet betyr mye.

– Ja, vi ønsker å skape en varm velkomst – og hjemmefølelse – allerede når du kommer inn i bygget, sier Gimeno Sanz.

Linn Rosnes forteller at medarbeiderne i A-lab alltid lever seg veldig inn i prosjektene sine. Alle som jobber med Fjordhøyden, bryr seg om hver eneste strek.

– Vi tenker hele tiden på «hvordan vil dette oppleves?» sier hun.

– Da vi begynte å forme leilighetene, stilte vi oss en rekke spørsmål: Hvordan er dagslysforholdene? Hvordan er det å sitte i stuen? Fungerer kjøkkenet? Er det et godt sted å lage mat? Er det rom for å ha flere gjester her? Er det nok oppbevaringsplass? Er soverommene gode? Er leiligheten fleksibel? Hvis man får et barn til, så skal det ikke være nødvendig å flytte. Og hvis barna flytter ut, så skal man kunne endre på leiligheten og optimalisere den i forhold til nye behov. På denne måten sikrer vi et bomiljø på Fjordhøyden som er stabilt – og som gir rom for mange ulike familie-konstellasjoner.









Det er noe ved det å komme seg litt opp. Ikke nødvendigvis så høyt, men akkurat nok til å få en oversikt. Et overblikk. En utsikt. Et panorama. Et fugleperspektiv.



Illustrasjon av leilighet A401 med tilvalg av backsplash og push-funksjon på overskap. Avvik vil forekomme



Første etasjen på Fjordhøyden er ikke som alle andre første etasjer. Her bor du i kontakt med naturen og ikke minst får du nyte utsikten over fjorden.







Hva kan vel være mer
avslappende enn å oppleve
denne fantastiske utsikten fra
sengen din mens du nyter en
varm kopp kaffe?





Når du kjøper bolig av Fredensborg Bolig ønsker vi at du skal ha friheten til å velge din personlige stil, vi har derfor utarbeidet tre ulike interiørkonsepter. Interiørkonseptet som leveres som standard er av god kvalitet, i tillegg tilbys det to interiørpakker som tilvalg. Tanken bak hvert enkelt interiørkonsept er at det skal gi en rød tråd gjennom hele boligen.

KALKSTEIN

STANDARD KONSEPT

Fjordhøyden blir et boligprosjekt med god standard og gjennomtenkte planløsninger. Leilighetene blir romslige og innbydende, med store vindusflater som viser frem den fantastiske utsikten over fjorden. I tillegg får vinduene sort profil som vil ramme inn utsikten på en praktfull måte.

Vi ønsker at leilighetene skal være et sted som føles komfortabelt og avslappende, men samtidig stilfullt og elegant. Fargepaletten vil være i lune jordtoner, og vil stå godt til 1-stavs eikeparkett i natur.

Kjøkken vil bli levert i fargen Korn, en delikate beigetone som skaper en rolig atmosfære du vil trives i. Benkeplate i en mørkere jordtone.

Utrykket på kjøkkenet gir deg muligheten til å tilpasse stilen fra det klassiske til det moderne. For å optimalisere kjøkkenløsning leveres det kjøkkenøy i utvalgte leiligheter, med koketopp med integrert ventilator. Armatur og øvrige detaljer får krom utførelse.

Badet skal være en kilde til ro og avslapping, og er utstyrt med innredning i samme utførelse som på kjøkkenet. På badet får du eksklusive storformatfliser på gulv og vegg i lekke beigetoner. Armatur og øvrige detaljer er også i en stilren krom utførelse. Enkelte leiligheter vil få badekar som standard, i tilknytning til et vindu for å nyte utsikten.



Illustrasjon av leilighet A401 med tilvalg av backsplash og push-funksjon på overskap. Avvik vil forekomme.



Illustrasjon av leilighet A302. Avvik vil forekomme.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Interiørkonseptet tar inspirasjon fra den naturlige livsformen på svabergene, og har som mål å gjenskape følelsen av å være i harmoni med naturen utenfor.

SVABERG

TILVALGSKONSEPT

Fargekombinasjonene i dette interiørkonseptet gir en følelse av klarhet og balanse, og gir leiligheten din et friskt og moderne uttrykk.

Kjøkkenet får en støvete blåfarge med en lys benkeplate, inspirert av fjordlivet utenfor. Diskret håndtak i antrasitt, armatur og øvrige detaljer i krom. For å optimalisere kjøkkenløsningen leveres det kjøkkenøy i utvalgte leiligheter, med koketopp med integrert ventilator.

Fargepaletten vil være i kalde og klare toner, som vil stå godt til den hvitpigmenterte 1-stavs eikeparketten.

Det samme uttrykket fortsetter inn på badet med innredning i samme utførelse som på kjøkkenet. Storformat fliser inspirert av naturstein på guly, kombinert med lys beige storformat veggfliser. Sammen skaper dette et delikat uttrykk på badet. Armaturer og øvrige detaljer i krom. Enkelte leiligheter vil få badekar som standard, i tilknytning til et vindu for å nyte utsikten.





Dette interiørkonseptet er inspirert av Sommereikens majestetiske utseende og lange levetid, treet er nemlig et symbol på styrke og varighet.

SOMMEREIK

TILVALGSKONSEPT

I dette konseptet står naturlige fargetoner og den nordiske stilen sentralt.

Kjøkken i lys slett eik i kombinasjon med solide eikelameller med benkeplate i sandsten laminat. Diskret håndtak i antrasitt, armatur og øvrige detaljer i krom, som sammen holder fast ved den nordiske stilen.

Den lyse eiken fortsetter på gulvet, som sammen med den lyse veggfargen lager gode rammer for resten av interiøret i leiligheten.

Lekre tilleggsfarger i dette konseptet er lyse gråblå toner og delikate beigetoner.

Det samme uttrykket fortsetter inn på baderommet med innredning i samme utførelse som på kjøkken. Storformat fliser inspirert av Terrazzo naturstein på gulv, kombinert med lys beige storformat veggfliser. Sammen skaper dette et moderne og harmonisk uttrykk på badet. Armaturer og øvrige detaljer i krom.







I din nye bolig på Fjordhøyden er det inkludert en rekke fremtidsrettede løsninger.

DITT MODERNE HJEM

Boligens digitale styringssystem gjør det enkelt å følge med på og styre funksjoner i boligen, slik som lys og varme.

Den trådløse lysstyringen innebærer også at du selv kan plassere bryterne til lampekulter fritt i boligen etter eget ønske.

Adgangssystemet er gjennomtenkt, digitalt og såkalt nøkkelfritt. Hoveddøren kan åpnes med adgangsbrikke eller mobilen. Det digitale ringetablået ved hoveddøren har videokamera som er direkte koblet til beboernes mobiltelefon eller tablet. Slik er det enkelt å se hvem som ringer på, og det er enkelt å gi midlertidig adgang til servicepersonell og håndverkere. Yale doorman leveres med kodelås på leilighetsdørene.

For styret i sameiet blir det tilsvarende enkelt å administrere tilganger og håndtere bortkomne nøkler på en rimelig måte.

Du kan enkelt styre boligen gjennom valgfri smart-hus-app, eller via tradisjonelle panel og brytere på veggen. Boligen leveres med intelligente løsninger som åpner for ytterligere utvidelser og individuelle tilpasninger etter innflytting.





Fjordhøyden er et prosjekt med store miljøambisjoner og du vil finne en rekke grønne kvaliteter i prosjektet.

GRØNNE KVALITETER

Bergvarme - fornybar og grønn energikilde

Energiforbruket på Fjordhøyden blir selvforsynt med termisk energi fra bergvarme. Energibrønner etableres i fjellet under prosjektet og forsyner boligene med lokal energi. Tilhørende varmepumper løfter varmen til den ønskede temperatur i boligen. Det borres energibrønner ned til fjell under bakken, som forsyner boligene med lokal energi. Ved hjelp av varmepumper reguleres varmen som hentes opp fra bakken til normale innetemperaturer i boligen.

Bergvarme er en fremtidsrettet energikilde som ikke krever store naturinngrep. En annen fordel er at løsningen også muliggjør kjøling av boligen på solfylte sommerdager.

Bærekraftige materialvalg - med fokus på trevirke
Materialvalg til Fjordhøyden utføres med omtanke for å redusere prosjektets miljøpåvirkning. Vi benytter varige materialer for å redusere behovet for vedlikehold og utskiftings gjennom byggets levetid.

Prosjektet planlegger bruk av lavkarbonbetong og det stilles strenge krav til terskelverdier for bruk av materialer, for å sikre fravær av miljøgifter og et godt innneklima.

Fjordhøyden får stort innslag av trevirke, eksempelvis i fasader og bruk av tresviller på uteområdene. Trebaserte produkter har lav klimapåvirkning og det dokumenteres at alt trevirke i prosjektet kommer fra lovlig hogst og bærekraftige kilder.

Grønne tak

En visuell karakteristikk ved Fjordhøyden blir byggenes blomstrende grønne tak. Prosjektet får sedumtak som består av plantearten bergknapp, gjerne i flere varianter. Bergknapp er en hardfør plante som tåler vinterkulde godt og holder seg delvis vintergrønn.

Sedumtak er effektive til å absorbere nedbør og bidrar til håndtering av overvann ved kraftige regnskyl. Takene gir renere luft og er naturlige habitat for pollinatorer, sommerfugler og insekter. Planteveksten tåler sterk solvarme og på sommertid bidrar sedumtak til å holde temperaturen nede i de underliggende etasjene.

Gode grønne uterom på Fjordhøyden

Uteområdet på Fjordhøyden skal bli et godt sted å oppholde seg for beboere og besøkende, med løsninger som bidrar til positivt til biologisk mangfold i området.

Uterommet utformes i tråd med Fredensborg Bolig sin Veileder for Uteområder som sikrer at det leveres med høy kvalitet. Dette gir Fjordhøyden uteområder som blir grønne og bærekraftige, driftsvennlige og inkluderende for beboerne.

Hovedgrepet er å bevare det eksisterende preget av en luftig hage, med furuskog og naturlandskap som nærmeste nabo. Hagen etableres som et intimt hagerom, der opphøyde plantefelt, vegetasjon i ulike sjikt, og espalier for klatreplanter bidrar til å skape rommene.

Plantefelt bygges opp med bunndekkerer, busker, stauder, løk og trær. Uteområde beplantes med stedegne planter og trær som buskfuru, bregner, lyng, furu, bjørk og kirsebær. I tillegg plantes et eget belyst signaturtre, samt at det utplasseres plantekasser til beboere som ønsker å dyrke urter og nyttevekster.

Lekesonen blir diskret og delikat utformet, i tilknytning til hagen. Det velges lekeapparater i naturmaterialer, som stimulerer til frilek for ulike aldersgrupper. Den grønne gressplenen, små stubber, balansestokker og sandkasse legger til rette for aktivitet og trivsel for store og små beboere.

Materialitet, møbler og utforming vil gi et uterom som oppleves lunt og inviterende. Det benyttes naturlige materialer som tre og naturstein. Fjordhøydens sosiale midtpunkt blir den inviterende spiseplassen under pergola, med plassbygde benker, langbord og pizzaovn.





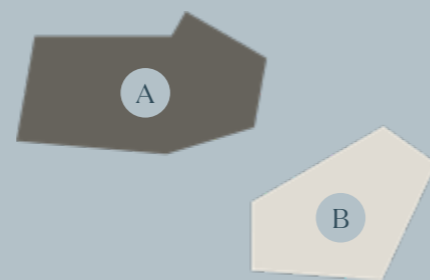
A

B

ETASJE- OG PLANTEGNINGER

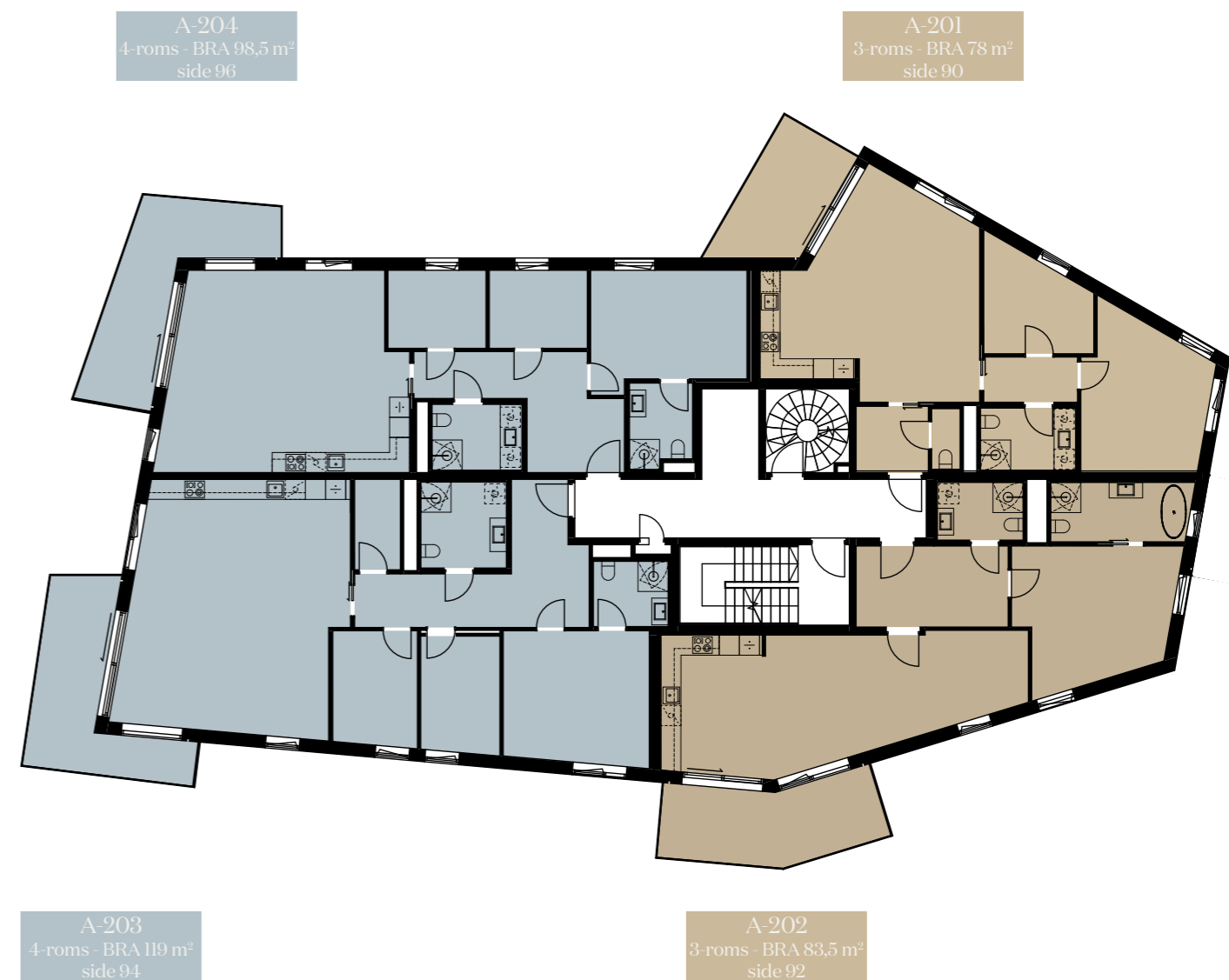
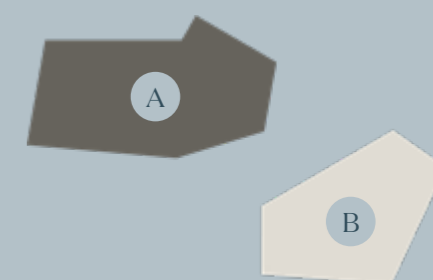
PLAN 1

BYGG A

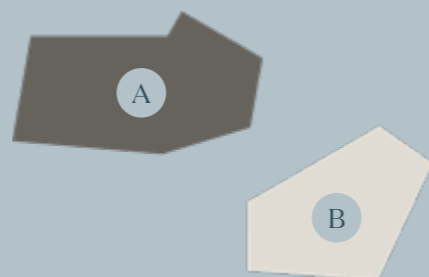


PLAN 2

BYGG A



PLAN 3 BYGG A



A-304
4-roms - BRA 98,5 m²
side 104

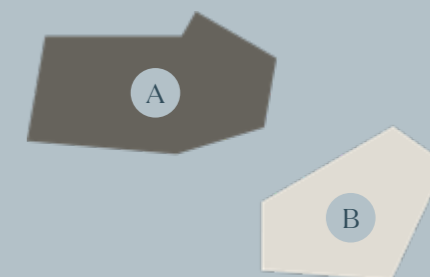
A-301
3-roms - BRA 78 m²
side 98



A-303
4-roms - BRA 119 m²
side 102

A-302
3-roms - BRA 83,5 m²
side 100

PLAN 4 BYGG A



A-403
4-roms - BRA 108 m²
side 112

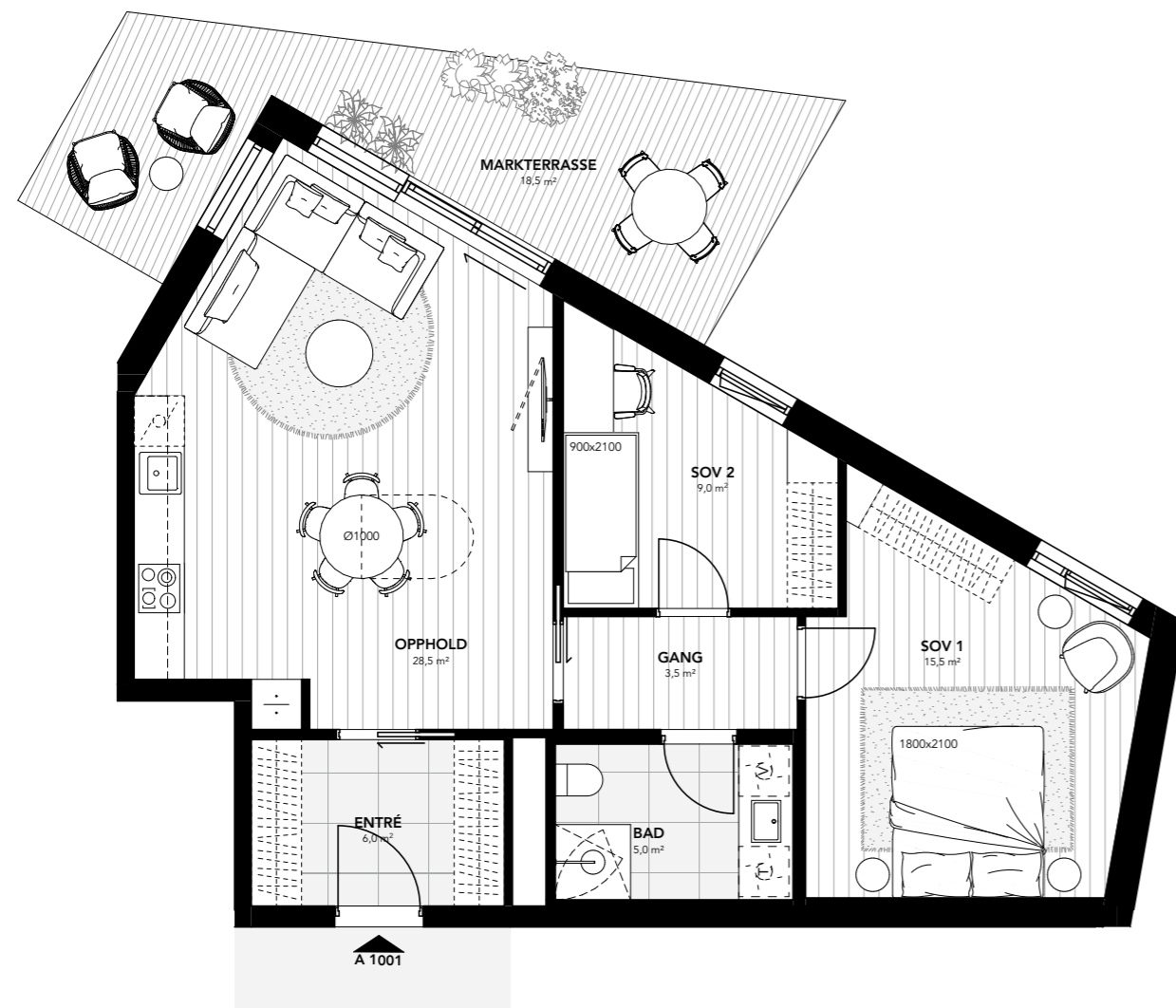
A-401
3/4-roms - BRA 135 m²
side 106



A-402
4-roms - BRA 144 m²
side 108

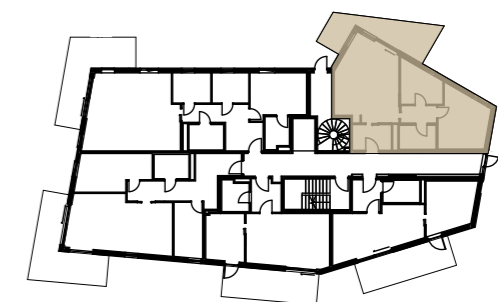
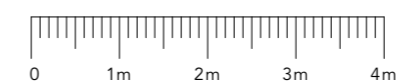
A-101

72,5 m ² BRA	72,5 m ² P-ROM	1. etasje
	18,5 m ² markterrasse	Bygg A
	3-ROMS	1 bod



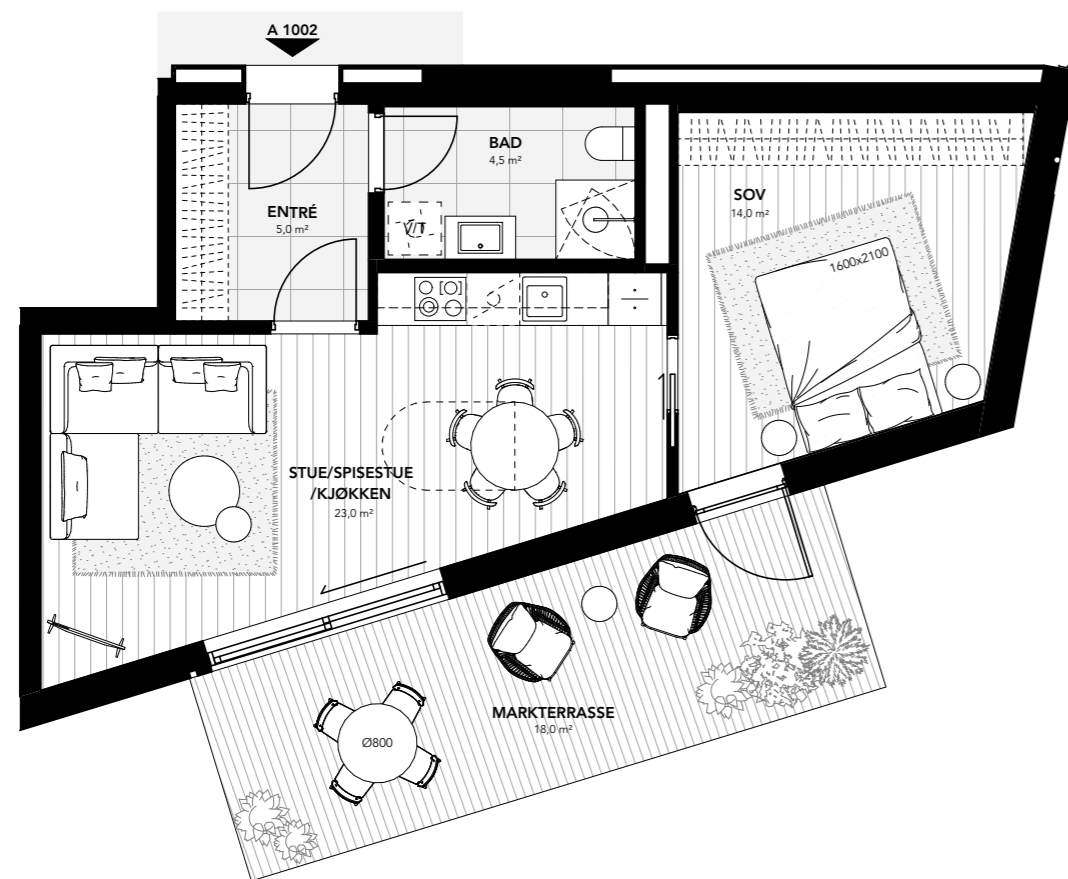
Romslig 3-roms i 1. etasje med entré med avsatt plass for garderobe. Stue/kjøkkenen i åpen løsning med plass for både sofahjørne og spisebord. Fra stuen er det adkomst ut til den hyggelige markterrassen på ca. 18,5 m². Leiligheten får to soverom hvorav stort hovedsoverom med god plass for dobbeltseng med nattbord på hver side. Pent og moderne flislagt bad med dusj, WC, servant og opplegg for vaskemaskin.

SKALA PÅ A4 ARK 1:100



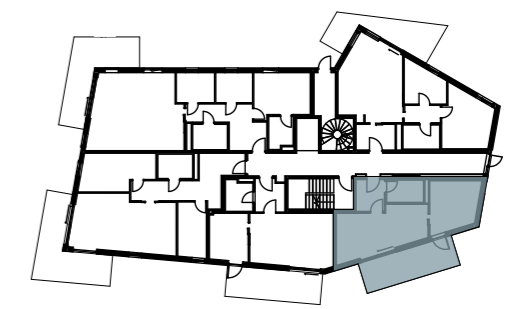
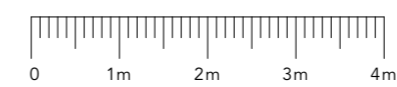
A-102

49,5 m ² BRA	49,5 m ² P-ROM	I. etasje
	18 m ² markterrasse	Bygg A
	2-ROMS	1 bod



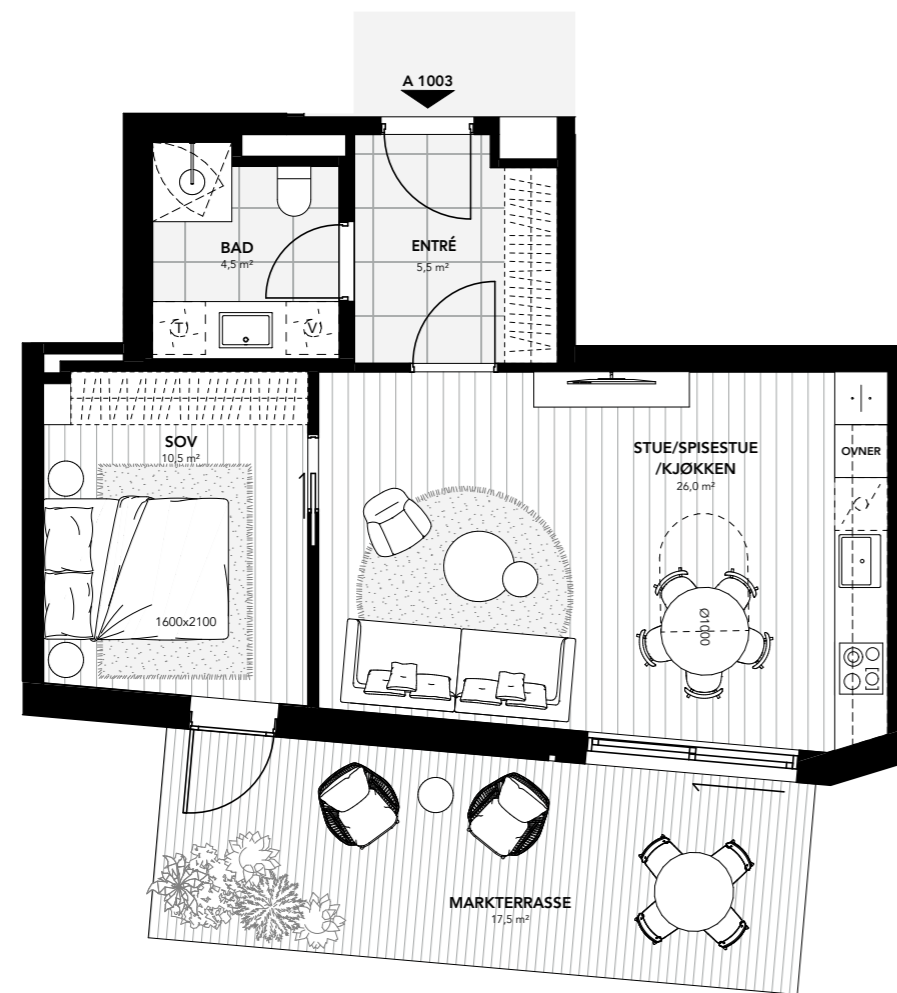
Stor 2-roms i I. etasje med entré med avsatt plass for garderobe. Stue/kjøkken i åpen løsning med plass for både sofahjørne og spisebord. Fra stuen er det utgang til den sydvendte markterrassen på ca. 18 m². Ett soverom med plass for dobbeltseng med nattbord på hver side. Pent og moderne flislagt bad med dusj, wc, servant og opplegg for vaskemaskin.

SKALA PÅ A4 ARK 1:100



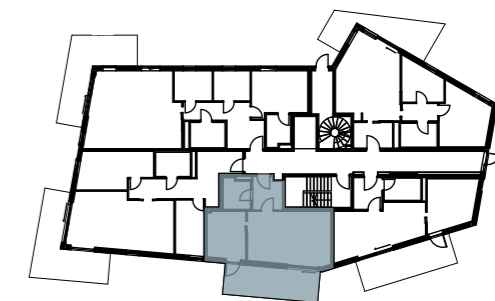
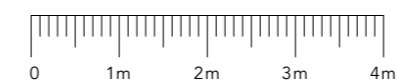
A-103

49,5 m ² BRA	49,5 m ² P-ROM	I. etasje
	17,5 m ² markterrasse	Bygg A
	2-ROMS	1 bod



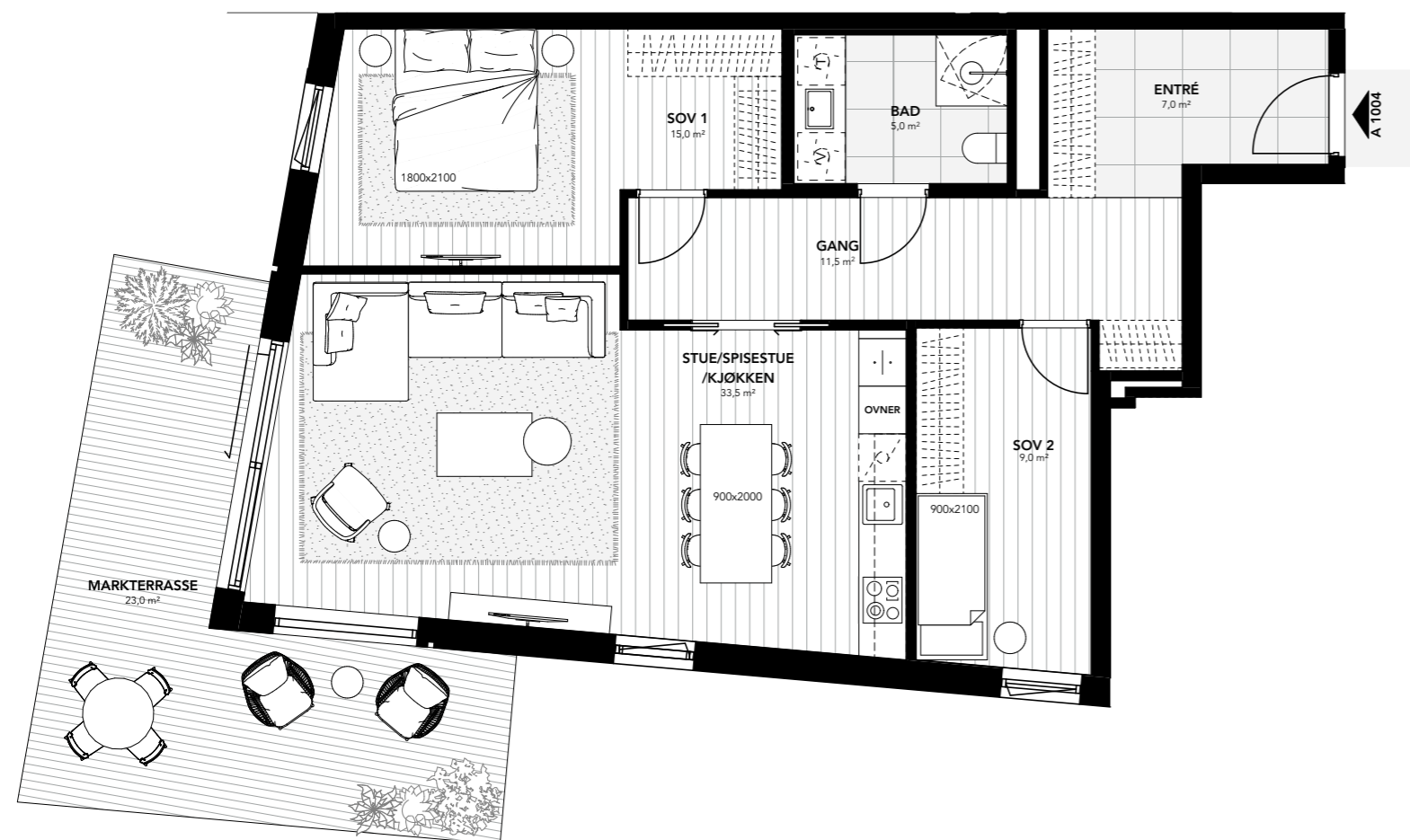
Stor 2-roms i I. etasje med entré med avsatt plass for garderobe. Stue/kjøkken i åpen løsning med plass for både sofahjørne og spisebord. Fra stuen er det utgang til den sydvendte markterrassen på ca. 17,5 m². Ett soverom med plass for dobbeltseng med nattbord på hver side. Pent og moderne flislagt bad med dusj, wc, servant og opplegg for vaskemaskin.

SKALA PÅ A4 ARK 1:100



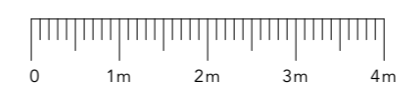
A-104

85,5 m ² BRA	85,5 m ² P-ROM	1. etasje
	23 m ² markterrasse	Bygg A
	3-ROMS	1 bod



Stor 3-roms i 1. etasje med entré og gang med avsatt plass for garderobe. Stue/kjøkkenen i åpen løsning med plass for både sofahjørne og spisebord. Fra stuen er det adkomst ut til den sydvestvendte markterrassen på ca. 23 m². Leiligheten får to soverom hvorav stort hovedsoverom med god plass for dobbeltseng med nattbord på hver side. Pent og moderne flislagt bad med dusj, wc, servant og opplegg for vaskemaskin.

SKALA PÅ A4 ARK 1:100

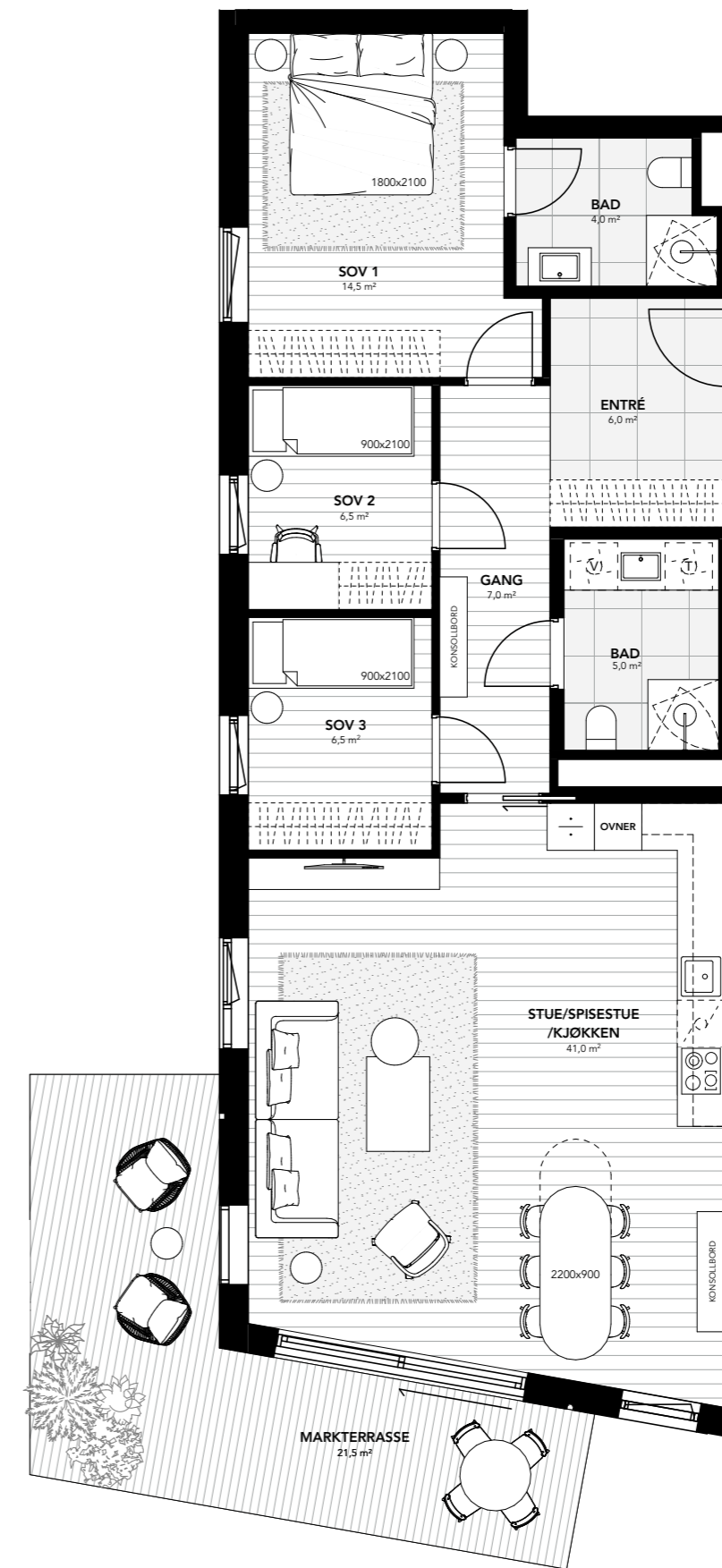
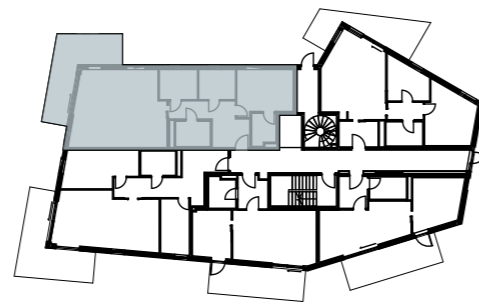
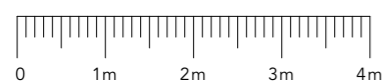


A-105

Stor 4-roms i 1. etasje med entré og gang med avsatt plass for garderobe. Stue/kjøkken i åpen løsning med plass for både sofahjørne og spisebord. Fra stuen er det adgang ut til den vestvendte markterrassen på ca. 21,5 m². Leiligheten får tre soverom hvorav stort hovedsoverom med god plass for dobbeltseng med nattbord på hver side. To moderne og pene flislagte bad hvorav ett i direkte tilknytning til hovedsoverommet.

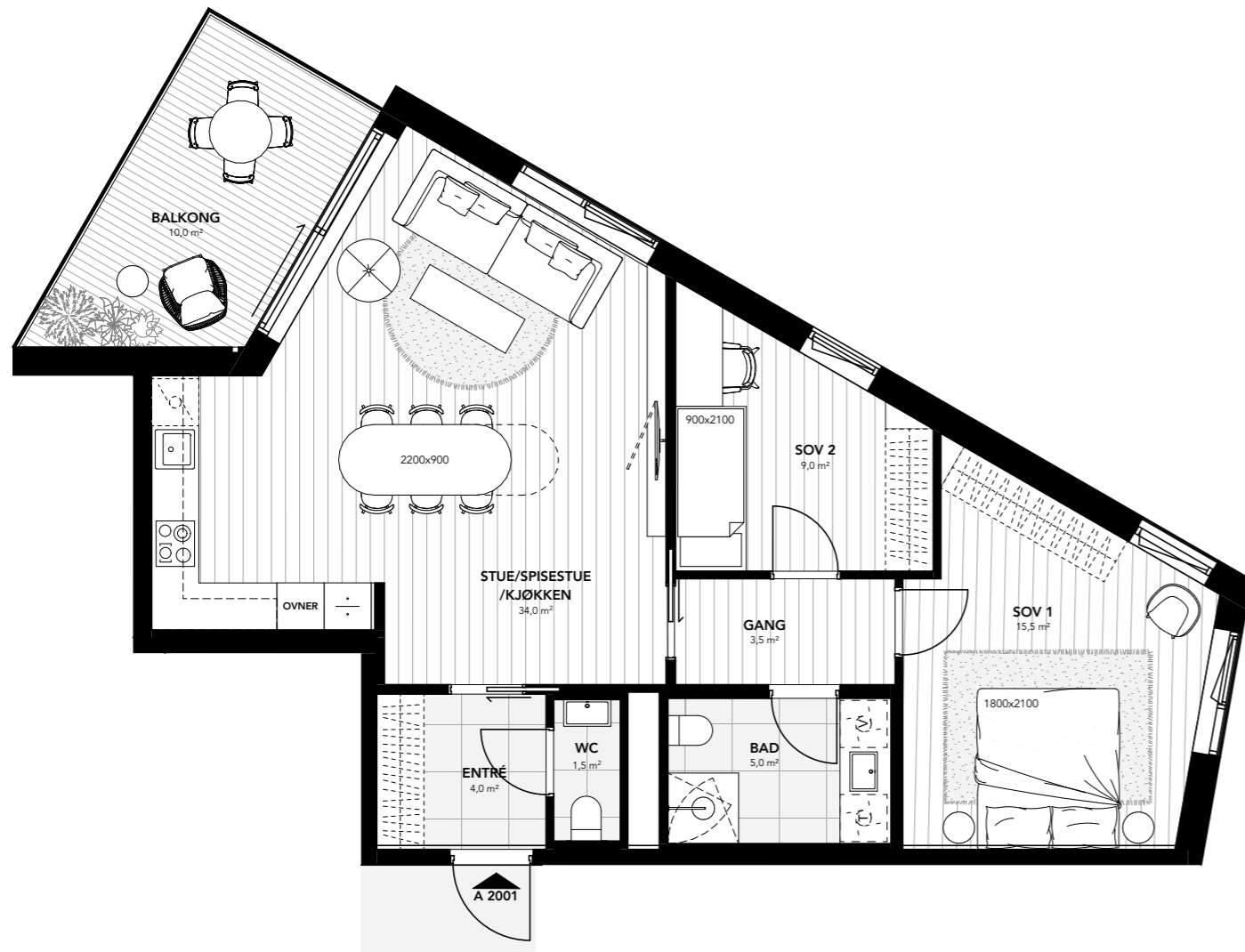
98 m ² BRA	98 m ² P-ROM	1. etasje
	21,5 m ² markterrasse	Bygg A
	4-ROMS	1 bod

SKALA PÅ A4 ARK 1:100



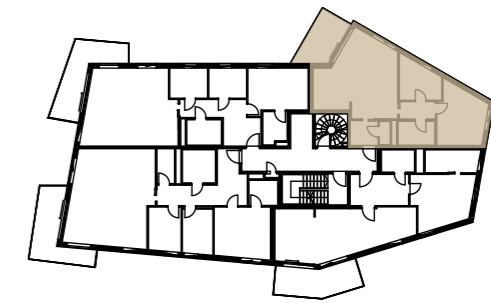
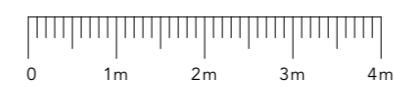
A-201

78 m ² BRA	78 m ² P-ROM	2. etasje
	10 m ² balkong	Bygg A
	3-ROMS	1 bod



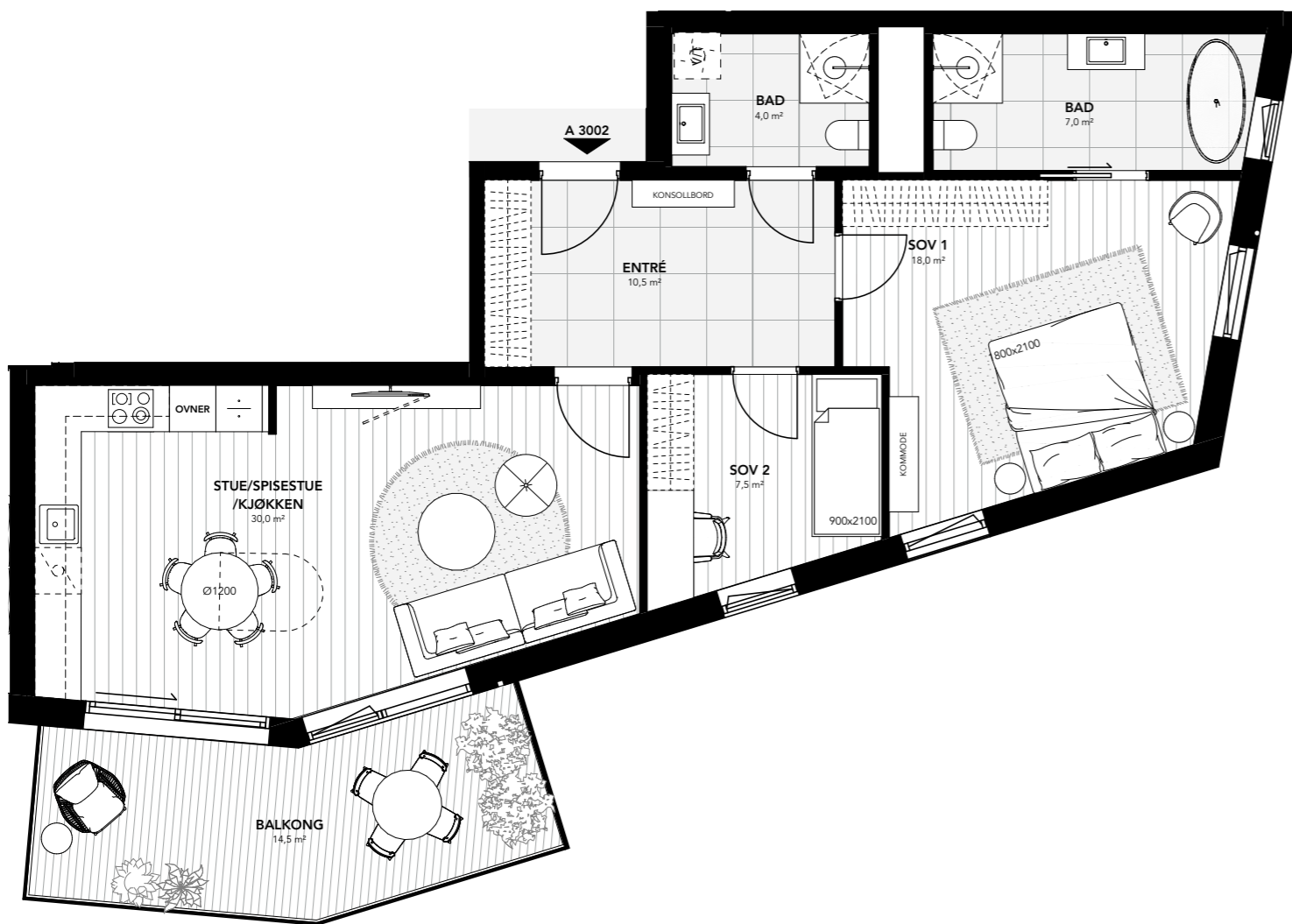
Romslig 3-roms i 2. etasje med entré med avsatt plass for garderobe. Stue/kjøkken i åpen løsning med plass for både sofahjørne og spisebord. Fra stuen er det adkomst ut til den hyggelige balkongen på ca. 10 m². Leiligheten får to soverom hvorav stort hovedsoverom med god plass for dobbeltseng med nattbord på hver side. Pent og moderne flislagt bad med dusj, wc, servant og opplegg for vaskemaskin.

SKALA PÅ A4 ARK 1:100



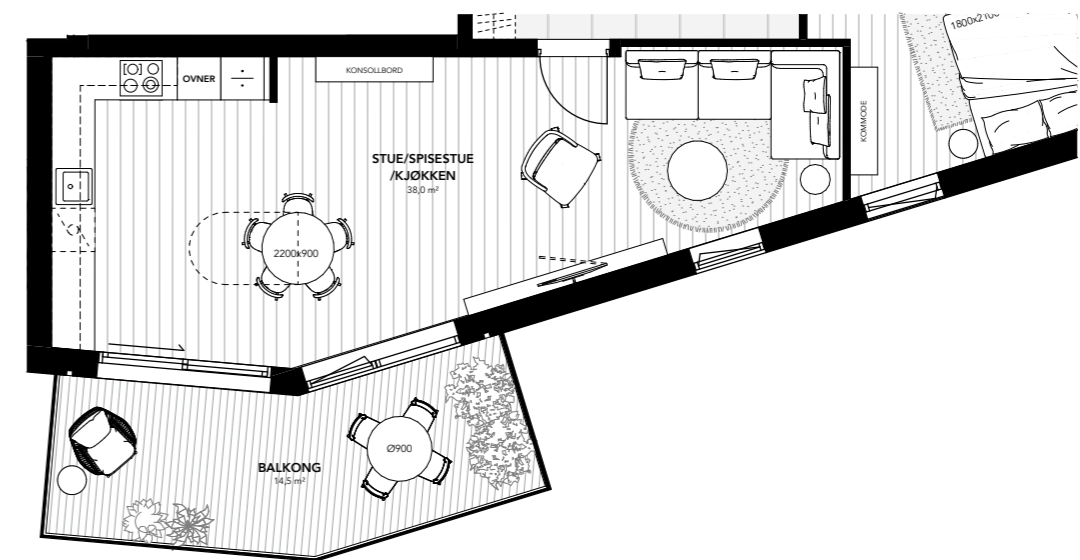
A-202

83,5 m ² BRA	83,5 m ² P-ROM	2. etasje
	14,5 m ² balkong	Bygg A
	3-ROMS	1 bod

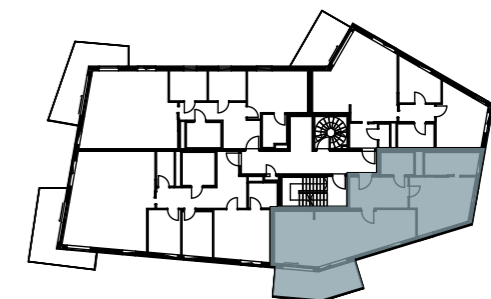
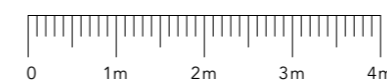


3-roms i 2. etasje med entré med avsatt plass for garderobe. Stue/kjøkken i åpen løsning med plass for både sofahjørne og spisebord. Fra stuen er det utgang til den sydvendte balkongen på ca. 14,5 m². Leiligheten får to soverom hvorav stort hovedsoverom med god plass for dobbeltseng med nattbord på hver side. Mulighet for større stue, ved å fjerne vegg til soverom 2. Eget bad i tilknytning til soverommet samt pent og moderne flislagt bad med dusj, wc, servant og opplegg for vaskemaskin med adkomst fra gangen.

Alternativ planløsning



SKALA PÅ A4 ARK 1:100

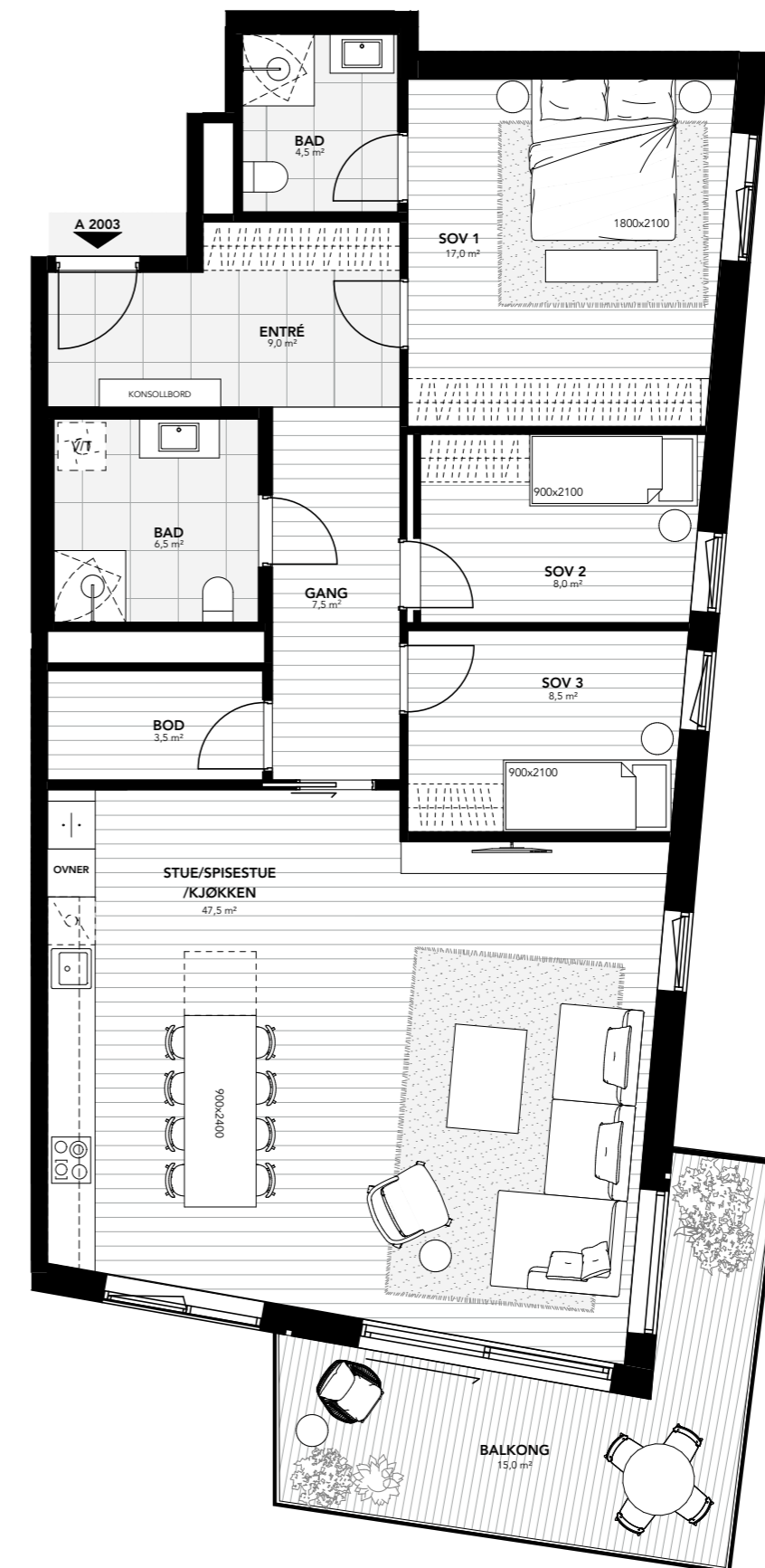
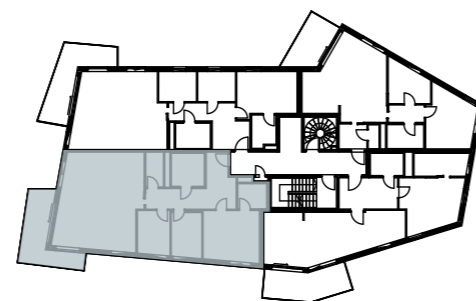
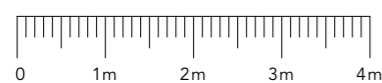


A-203

Stor 4-roms i 2. etasje med entré og gang med avsatt plass for garderobe. Stue/kjøkken i åpen løsning med plass for både sofahjørne og spisebord. Fra stuen er det adkomst ut til den vestvendte balkongen på ca. 15 m². Leiligheten får tre soverom hvorav stort hovedsoverom med god plass for dobbeltseng med nattbord på hver side. To moderne og pene flislagte bad hvorav ett i direkte tilknytning til hovedsoverommet. Leiligheten får også en praktisk innvendig bod.

119 m ² BRA	114,5 m ² P-ROM	2. etasje
	15 m ² markterrasse	Bygg A
	4-ROMS	2 boder

SKALA PÅ A4 ARK 1:100

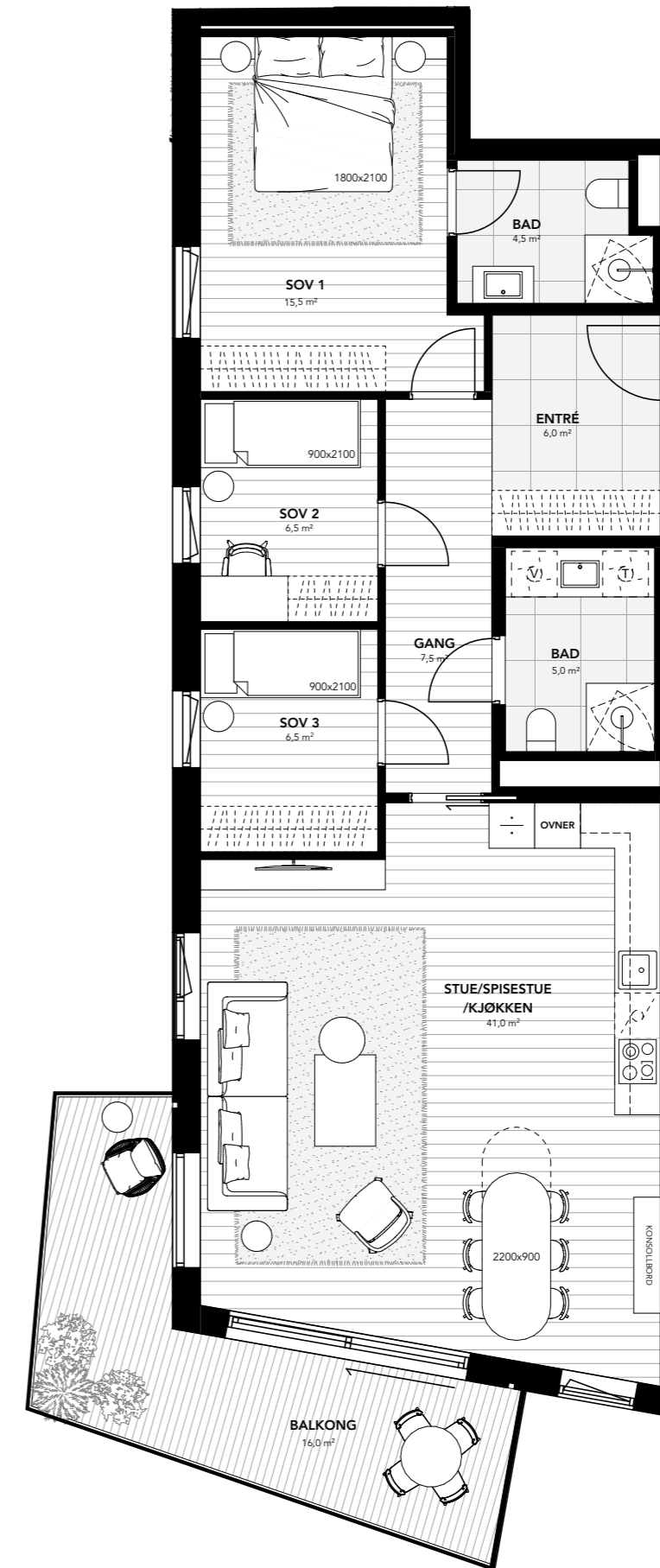
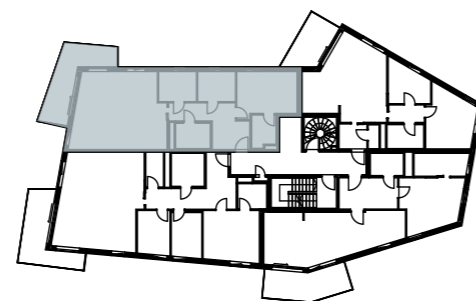
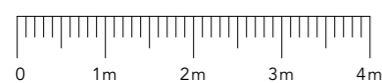


A-204

Stor 4-roms i 2. etasje med entré og gang med avsatt plass for garderobe. Stue/kjøkkenen i åpen løsning med plass for både sofahjørne og spisebord. Fra stuen er det adkomst ut til den vestvendte balkongen på ca. 16 m². Leiligheten får tre soverom hvorav stort hovedsoverom med god plass for dobbeltseng med nattbord på hver side. To moderne og pene flislagte bad hvorav ett i direkte tilknytning til hovedsoverommet.

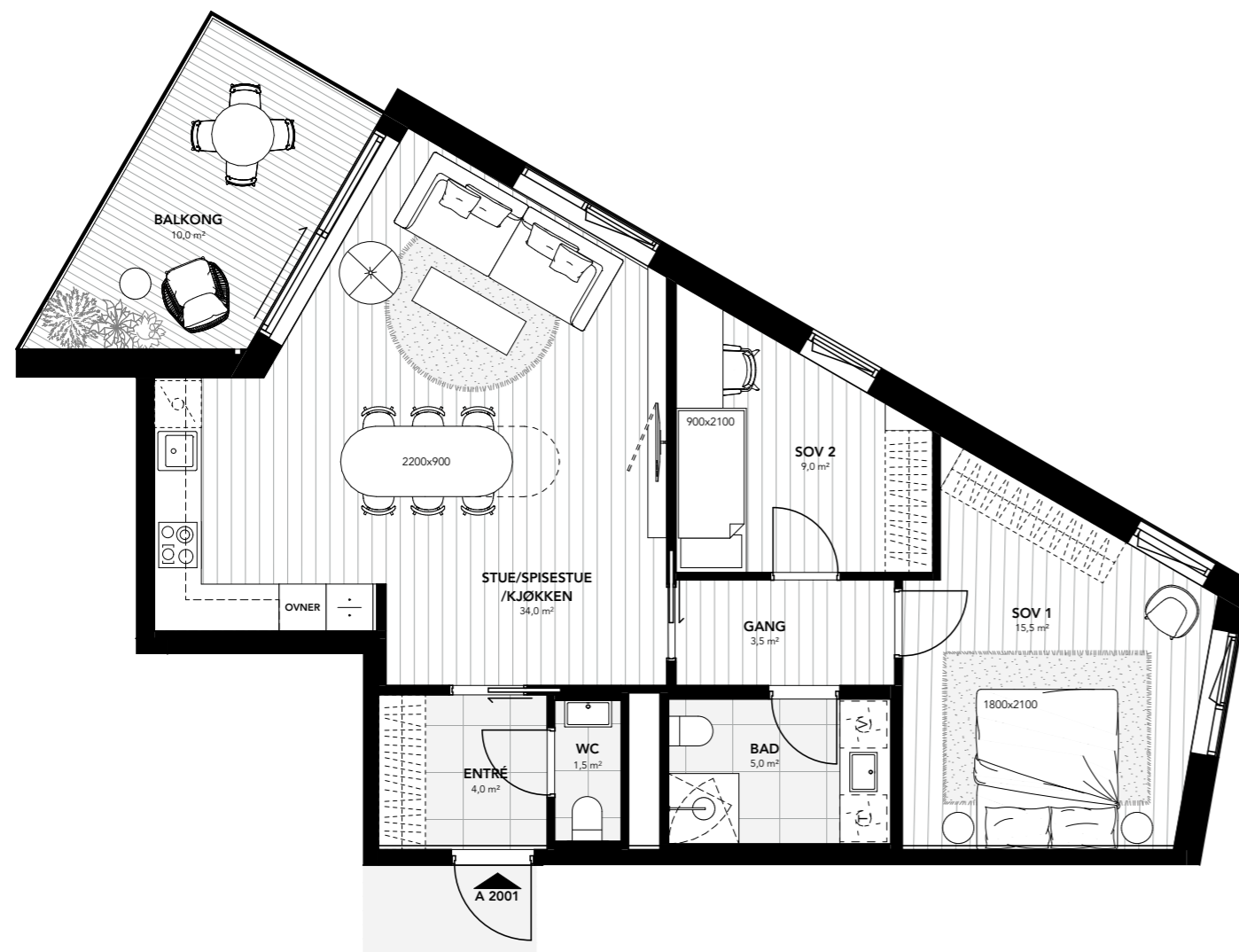
98,5 m ² BRA	98,5 m ² P-ROM	2. etasje
	16 m ² markterrasse	Bygg A
	4-ROMS	1 bod

SKALA PÅ A4 ARK 1:100



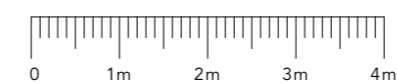
A-301

78 m ² BRA	78 m ² P-ROM	3. etasje
	10 m ² balkong	Bygg A
	3-ROMS	1 bod



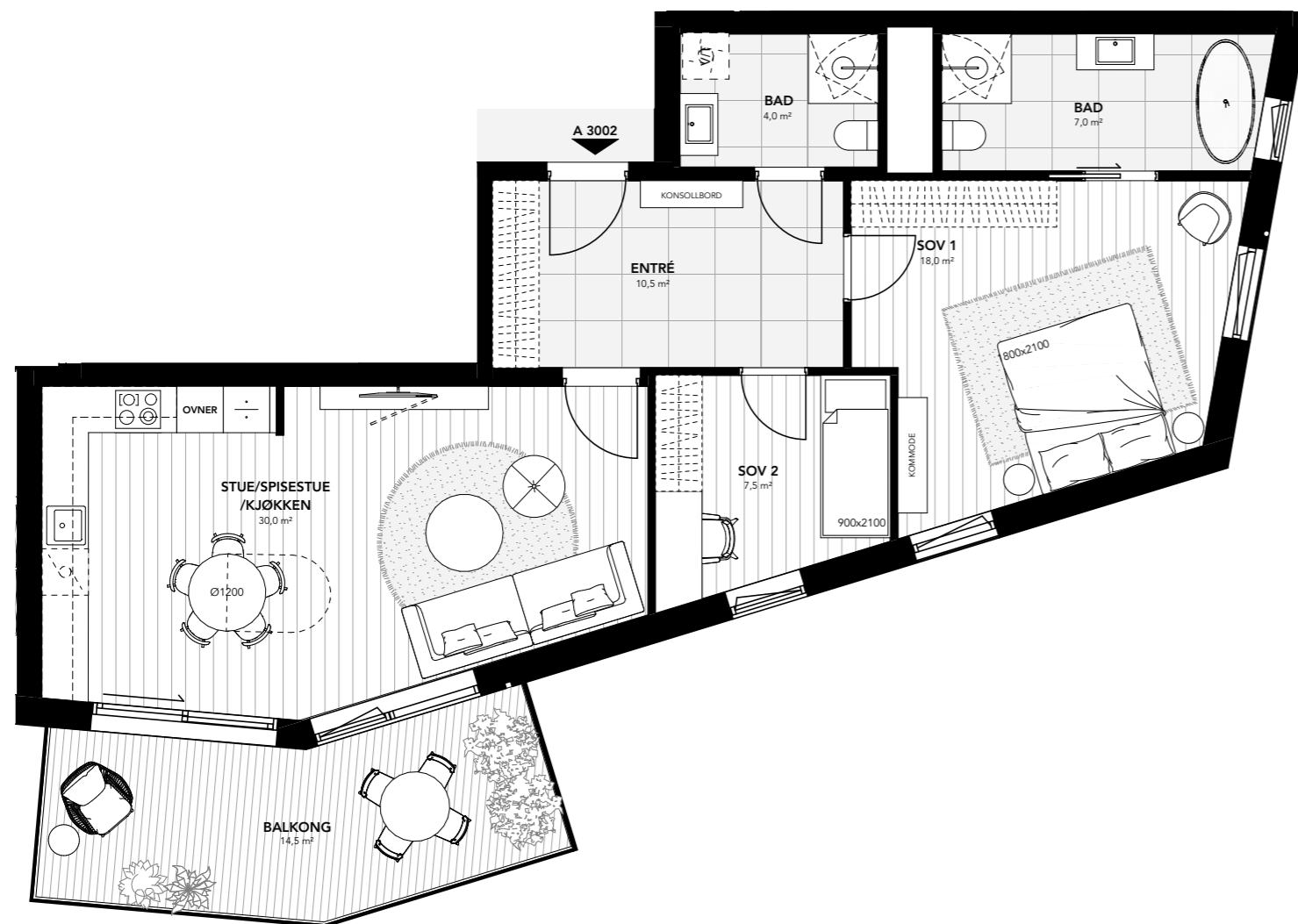
Romslig 3-roms i 3. etasje med entré med avsatt plass for garderobe. Stue/kjøkken i åpen løsning med plass for både sofahjørne og spisebord. Fra stuen er det adkomst ut til den hyggelige balkongen på ca. 10 m². Leiligheten får to soverom hvorav stort hovedsoverom med god plass for dobbeltseng med nattbord på hver side. Pent og moderne flislagt bad med dusj, wc, servant og opplegg for vaskemaskin.

SKALA PÅ A4 ARK 1:100



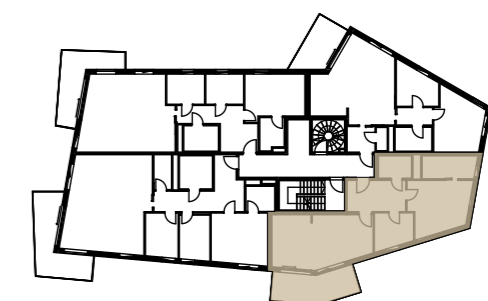
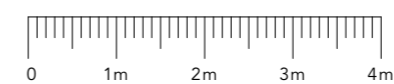
A-302

83,5 m ² BRA	83,5 m ² P-ROM	3. etasje
	14,5 m ² balkong	Bygg A
	3-ROMS	1 bod



Stor 3-roms i 3. etasje med entré med avsatt plass for garderobe. Stue/kjøkken i åpen løsning med plass for både sofahjørne og spisebord. Fra stuen er det adkomst ut til den sydvendte balkongen på ca. 14,5 m². Leiligheten får to soverom hvorav stort hovedsoverom med god plass for dobbeltseng med nattbord på hver side. Pent og moderne flislagt bad med dusj, wc, servant og opplegg for vaskemaskin. I tillegg er det eget bad i tilknytning til hovedsoverommet

SKALA PÅ A4 ARK 1:100

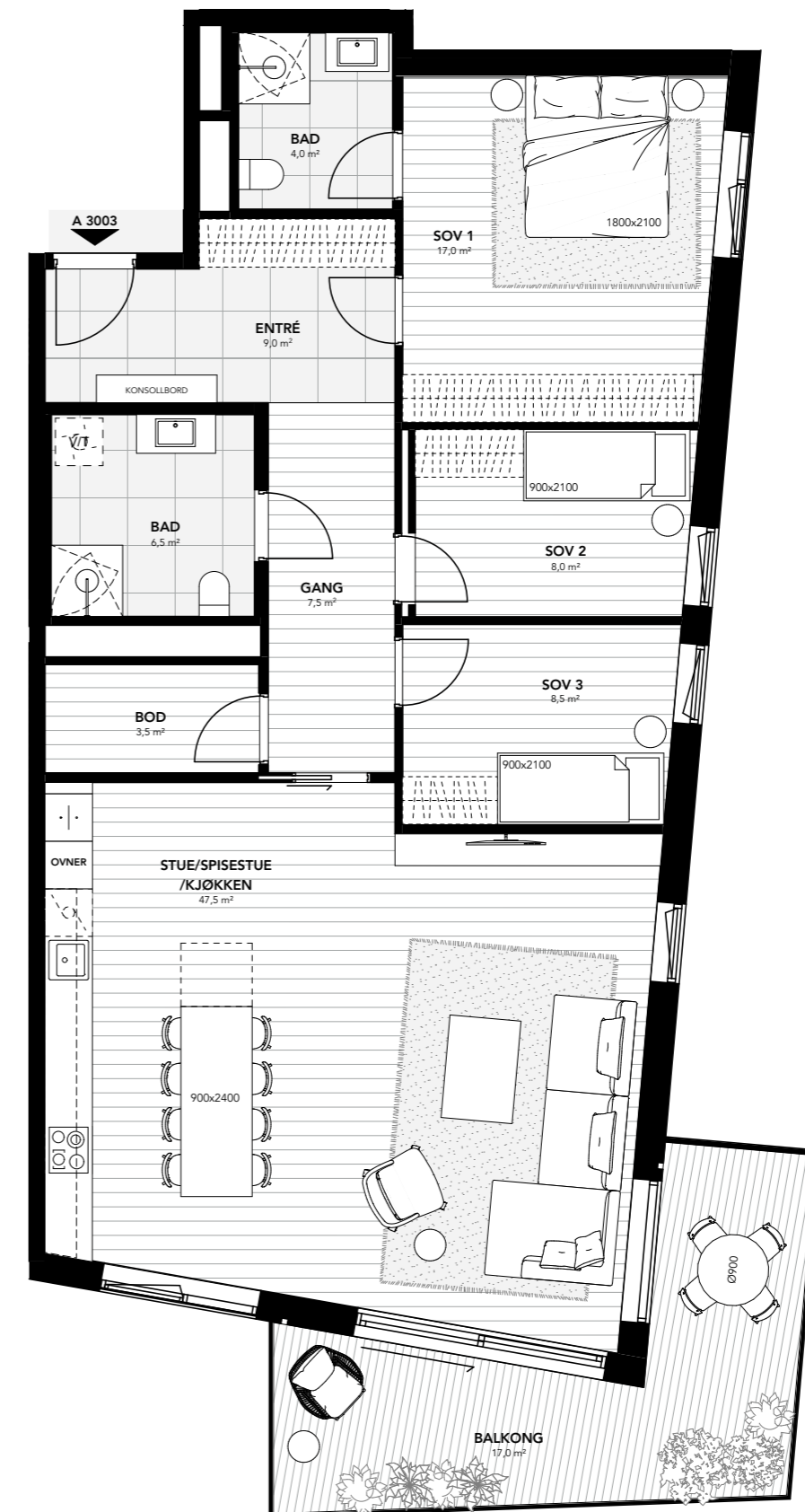
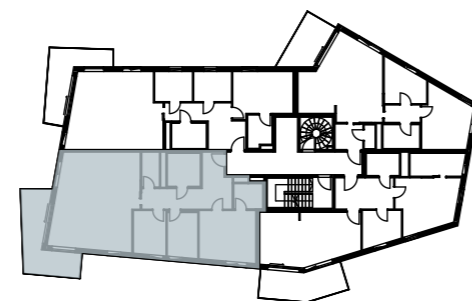
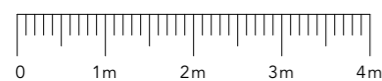


A-303

Stor 4-roms i 3. etasje med entré og gang med avsatt plass for garderobe. Stue/kjøkken i åpen løsning med plass for både sofabjørne og spisebord. Fra stuen er det adgang ut til den vestvendte balkongen på ca. 17 m². Leiligheten får tre soverom hvorav stort hovedsoverom med god plass for dobbeltseng med nattbord på hver side. To moderne og pene flislagte bad hvorav ett i direkte tilknytning til hovedsoverommet. Leiligheten får også en praktisk innvendig bod.

119 m ² BRA	114,5 m ² P-ROM	3. etasje
	17 m ² balkong	Bygg A
	4-ROMS	2 boder

SKALA PÅ A4 ARK 1:100

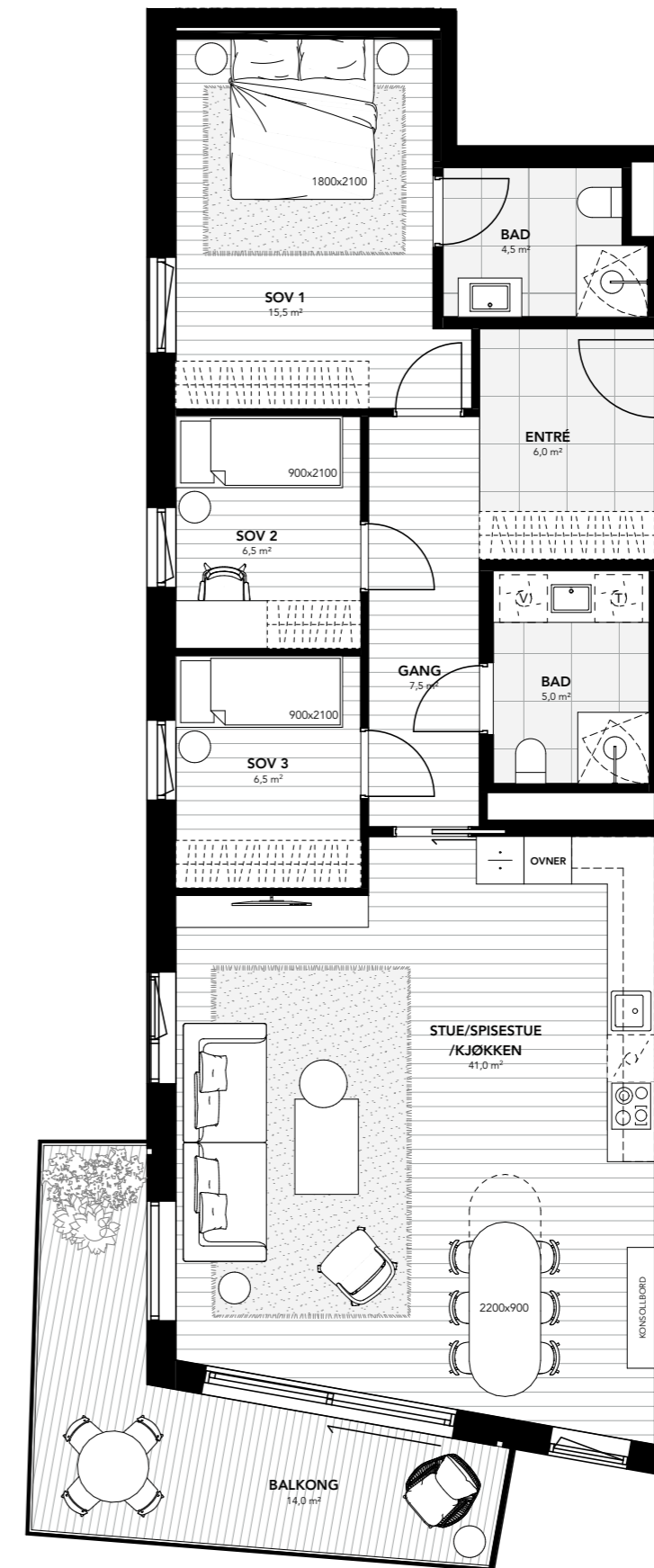
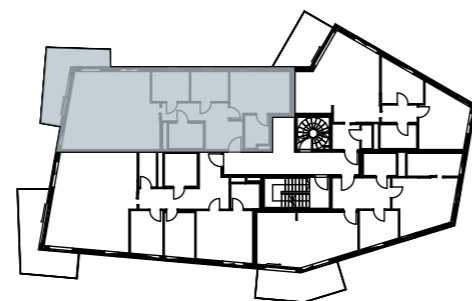
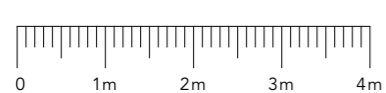


A-304

Stor 4-roms i 3. etasje med entré og gang med avsatt plass for garderobe. Stue/kjøkken i åpen løsning med plass for både sofahjørne og spisebord. Fra stuen er det adkomst ut til den vestvendte balkongen på ca. 14 m². Leiligheten får tre soverom hvorav stort hovedsoverom med god plass for dobbeltseng med nattbord på hver side. To moderne og pene flislagte bad hvorav ett i direkte tilknytning til hovedsoverommet.

98,5 m ² BRA	98,5 m ² P-ROM	3. etasje
	14 m ² balkong	Bygg A
	4-ROMS	1 bod

SKALA PÅ A4 ARK 1:100



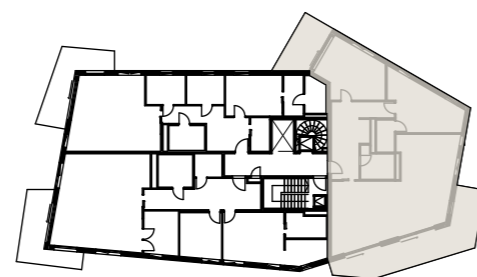
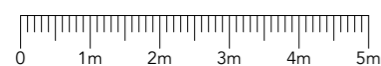
A-401

Stor 3(4)-roms toppleilighet med gang med avsatt plass for garderobe. Stor stue/kjøkken i åpen løsning med god plass for spise-stue og sofagruppe samt utgang til stor sydvendt balkong på ca. 30 m². Mulighet for å dele av stuen for å etablere soverom nr 3. Stort soverom med plass til dobbeltseng med nattbord på hver side. Separat tv-stue med adkomst til leilighetens andre balkong på ca. 11 m². Tv-stuen kan også benyttes som boligens andre soverom. Leiligheten får to moderne og flislagte bad hvorav ett med direkte adkomst fra soverommet.

135 m ² BRA	135 m ² P-ROM	4. etasje
	30 m ² balkong 11 m ² balkong	Bygg A
	3/4-ROMS	1 bod



SKALA PÅ A4 ARK 1:120

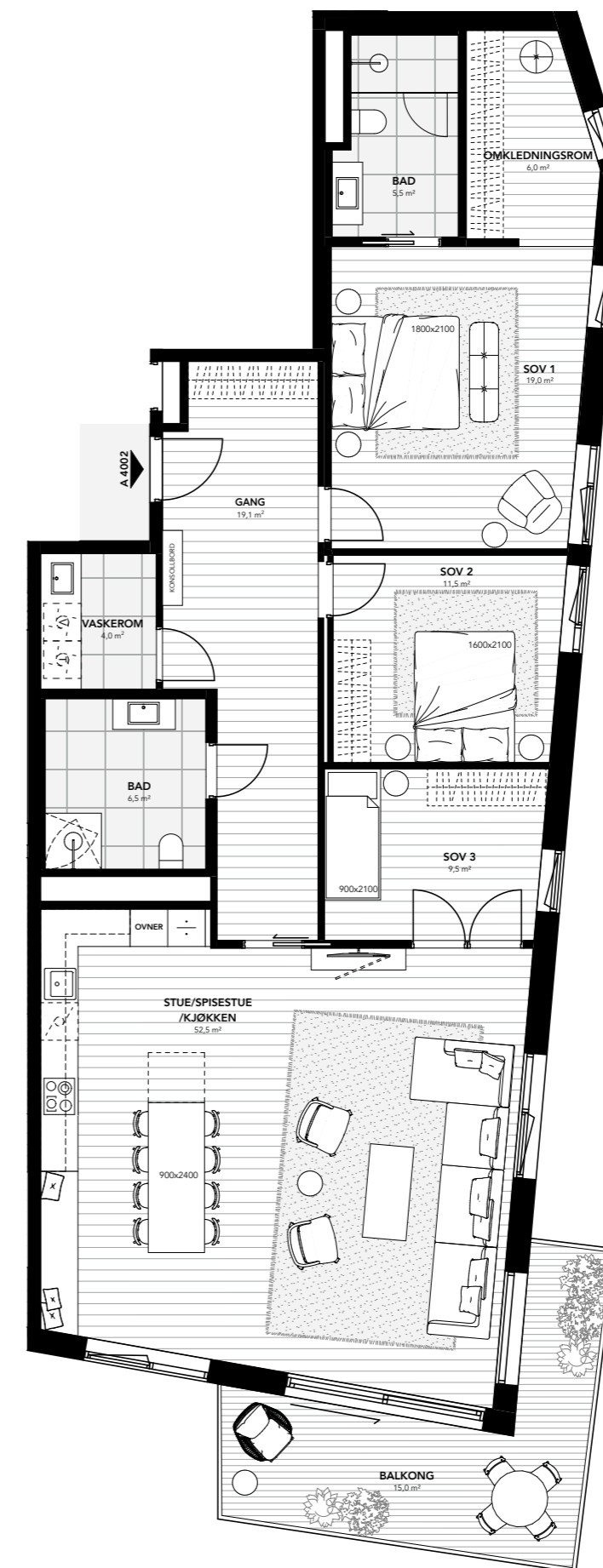
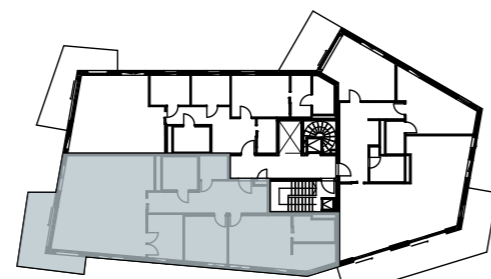
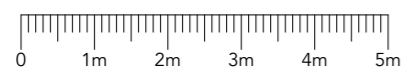


A-402

Stor 4-roms toppleilighet med gang med avsatt plass for garderobe. Stor stue/kjøkken i åpen løsning med god plass for spisestue og sofagruppe, samt utgang til vestvendt balkong på ca. 15 m². To soverom hvorav hovedsoverom med omkleddingsrom og eget bad. Leiligheten får også et soverom med adkomst fra stue, som også kan gjøres om til kontor/bibliotek. Moderne flislagt bad og separat vaskerom med praktisk adkomst fra gangen.

144 m ² BRA	144 m ² P-ROM	4. etasje
	15 m ² balkong	Bygg A
	4-ROMS	1 bod

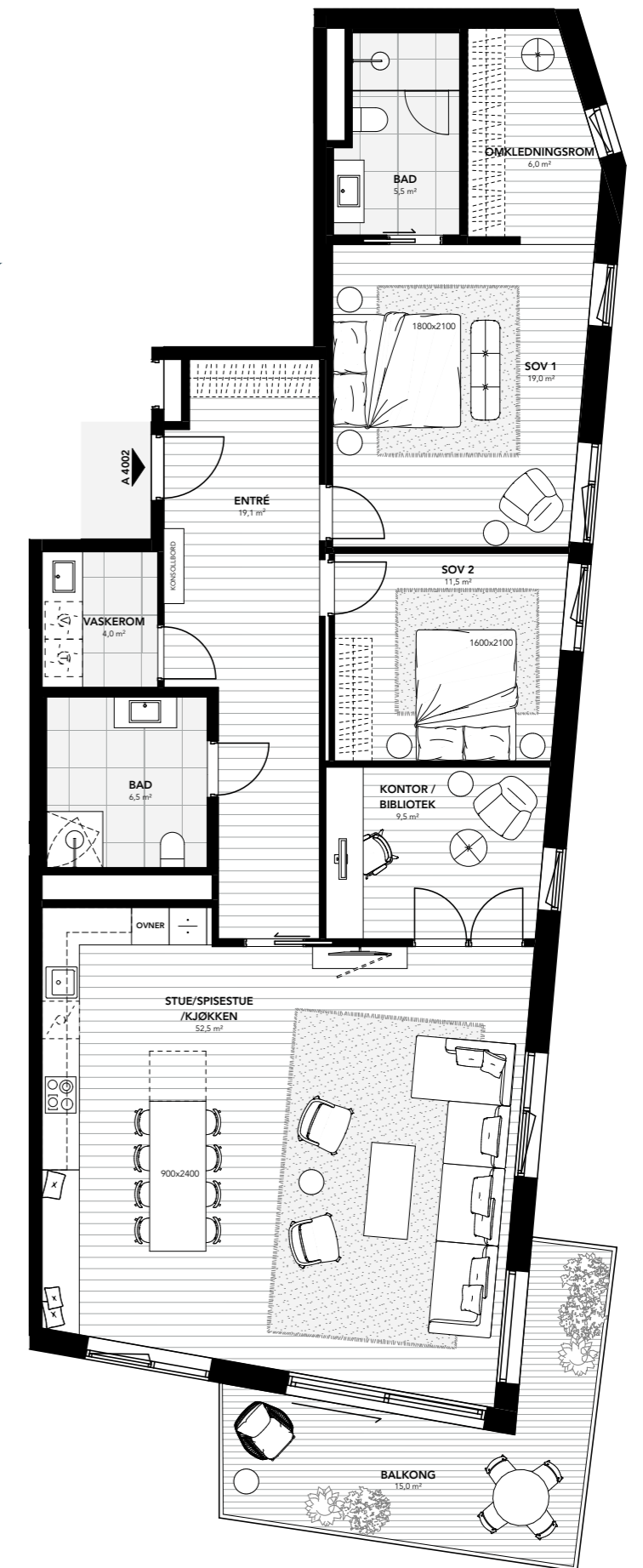
SKALA PÅ A4 ARK 1:120





ALTERNATIV PLANLØSNING

Hva med å gjøre om det ekstra soverommet til et bibliotek eller et kontor? Perfekt plassert - akkurat langt nok i fra til å finne roen, men likvel ikke for langt unna for å gå glipp av noe. Her kan man trekke seg litt unna å lese en god bok eller sone ut å være effektiv på hjemmekontor.

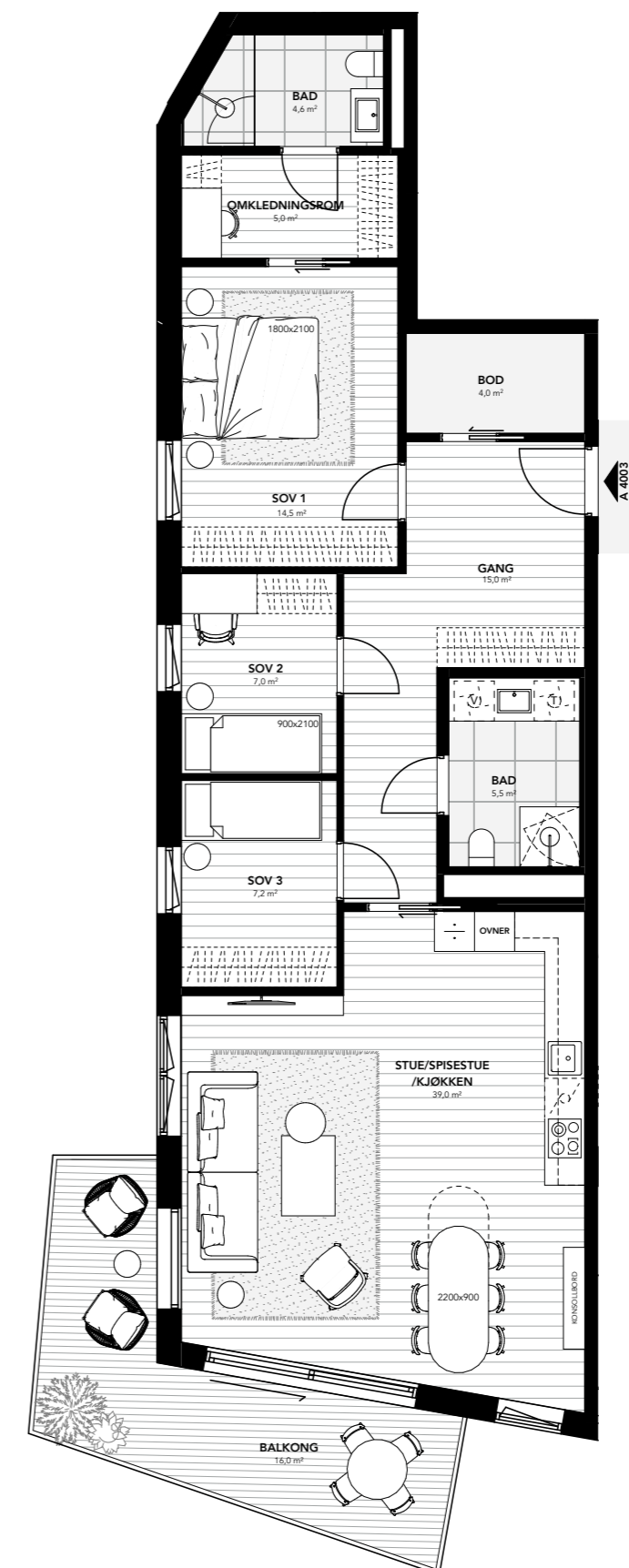
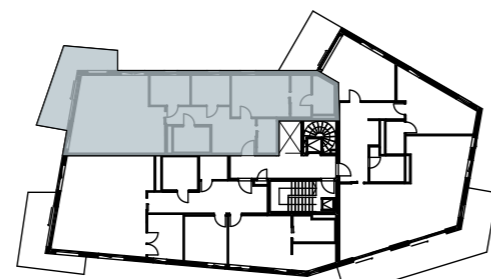
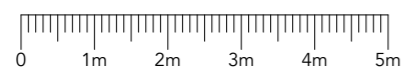


A-403

Stor 4-roms toppleilighet med gang med avsatt plass for garderobe og adkomst til praktisk innvendig bod. Stue/kjøkken i åpen løsning med plass for både sofahjørne og spisebord. Fra stuen er det adkomst ut til den vestvendte balkongen på ca. 16 m². Leiligheten får tre soverom hvorav stort hovedsoverom med god plass for dobbeltseng med nattbord på hver side, omkleddingsrom og eget bad. Moderne flislagt bad med adkomst fra gang.

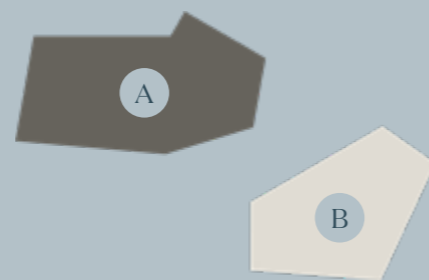
108 m ² BRA	103,5 m ² P-ROM	4. etasje
	16 m ² balkong	Bygg A
	4-ROMS	2 boder

SKALA PÅ A4 ARK 1:120



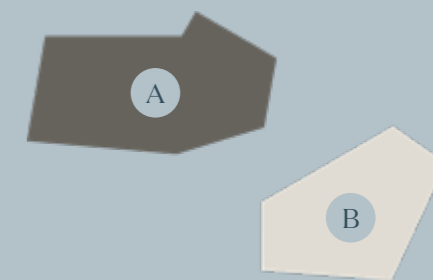


PLAN UI BYGG B



B-001
2-roms - BRA 60 m²
side 122

PLAN I BYGG B

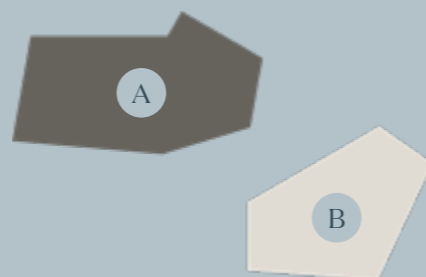


B-101
2-roms - BRA 69 m²
side 126

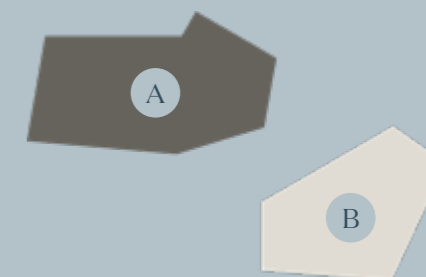
B-103
3-roms - BRA 110 m²
side 130

B-102
2-roms - BRA 63 m²
side 128

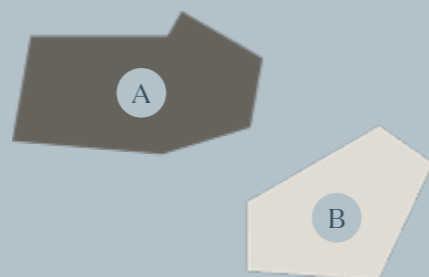
PLAN 2 BYGG B



PLAN 3 BYGG B



PLAN 4 BYGG B



B-401
2-roms - BRA 69 m²
side 144



B-403
4-roms - BRA 122,5 m²
side 148

B-402
2-roms - BRA 60,5 m²
side 146

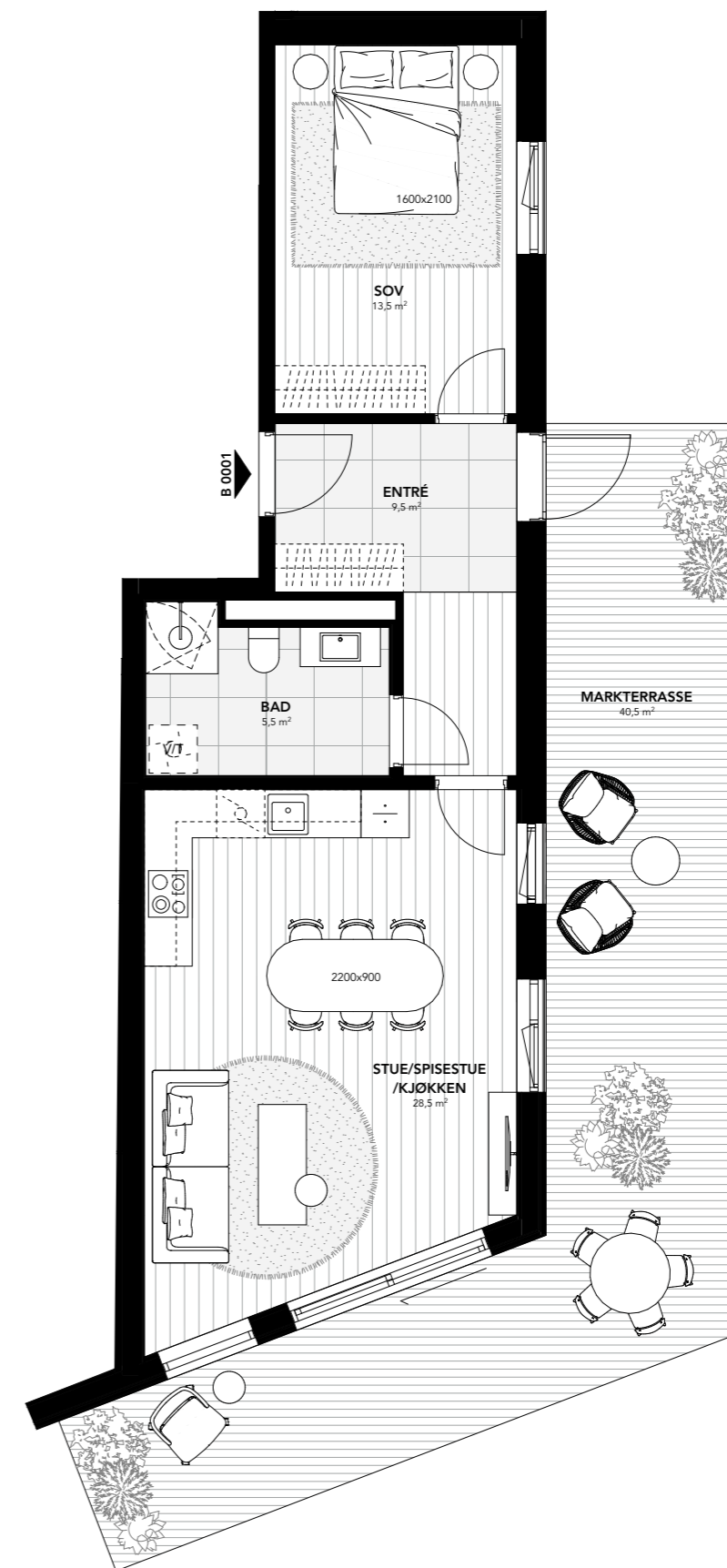
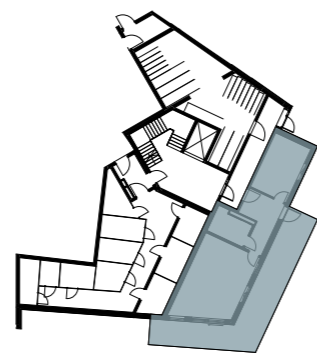
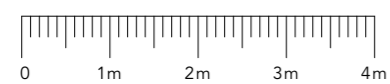


B-001

Stor 2-roms med entré med avsatt plass for garderobe. Stue/kjøkkenen i åpen løsning med plass for både sofahjørne og spisebord. Fra stuen er det adkomst ut til hyggelig og stor markterrasse på 40,5 m². Stort soverom med plass for dobbeltseng og avsatt plass for garderobe. Moderne flislagt bad med opplegg for vaskemaskin.

60 m ² BRA	60 m ² P-ROM	U1. etasje
	40,5 m ² markterrasse	Bygg B
	2-ROMS	1 bod

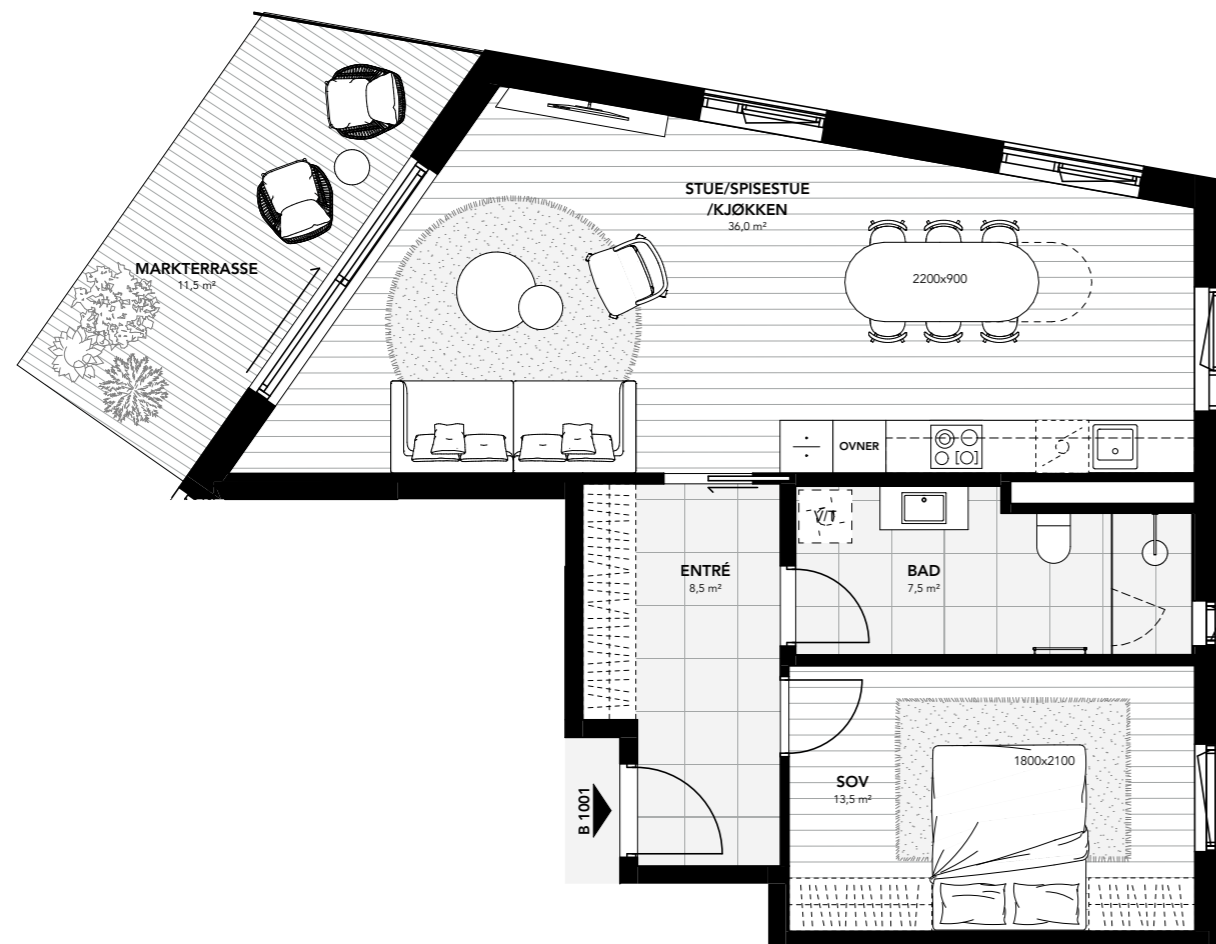
SKALA PÅ A4 ARK 1:100





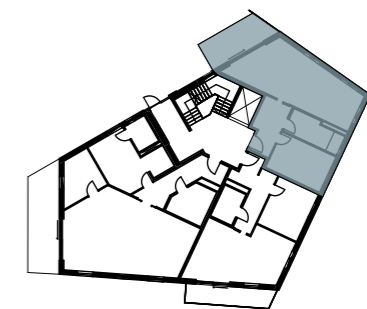
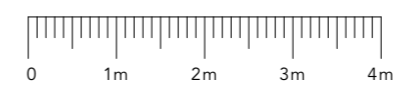
B-101

69 m ² BRA	69 m ² P-ROM	1. etasje
	11,5 m ² markterrasse	Bygg B
	2-ROMS	1 bod



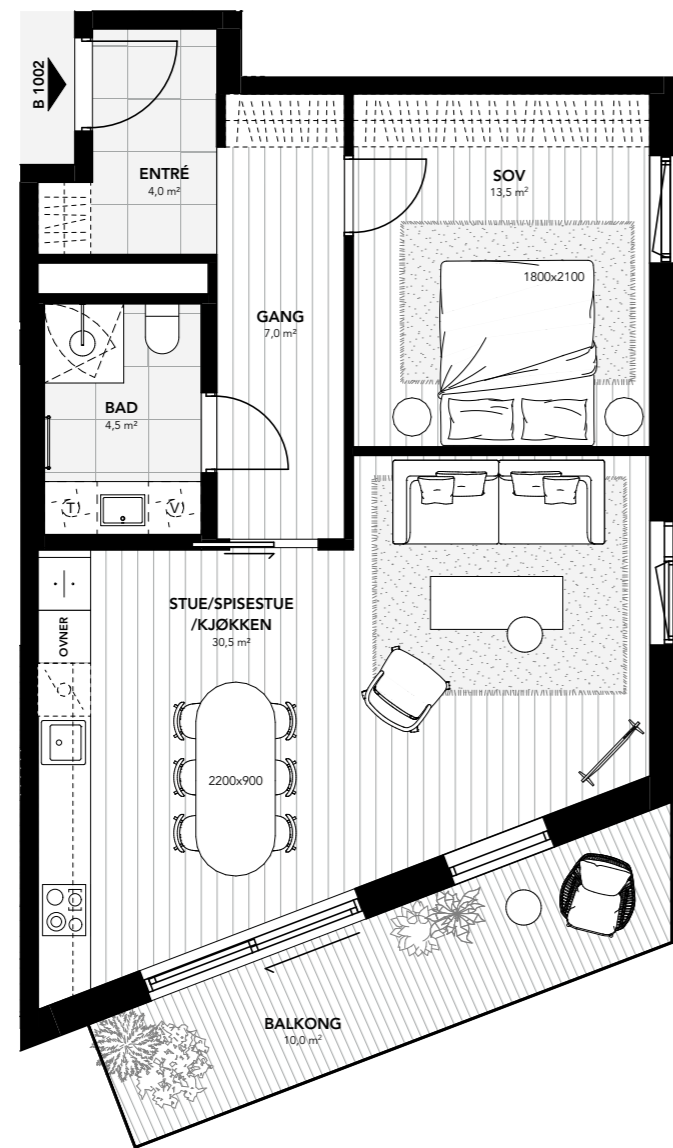
Stor 2-roms i 1. etasje med entré med avsatt plass for garderobe. Stue/kjøkken i åpen løsning med plass for både sofahjørne og spisebord. Fra stuen er det adkomst ut til hyggelig markterrasse på ca. 13 m². Stort soverom med dobbeltseng og avsatt plass for garderobe. Moderne flislagt bad med opplegg for vaskemaskin.

SKALA PÅ A4 ARK 1:100



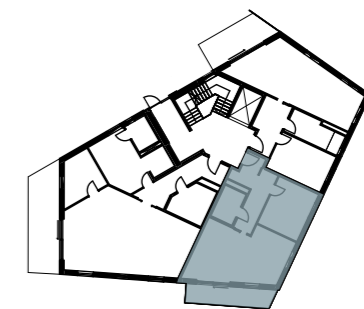
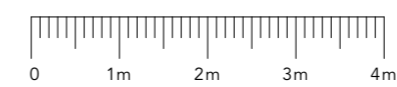
B-102

63 m ² BRA	63 m ² P-ROM	1. etasje
	12 m ² markterrasse	Bygg B
	2-ROMS	1 bod



Stor 2-roms i 1. etasje med entré og gang med avsatt plass for garderobe. Stue/kjøkkenen i åpen løsning med plass for både sofahjørne og spisebord. Fra stuen er det adkomst ut til hyggelig markterrasse på ca. 13 m². Stort soverom med plass for dobbeltseng og avsatt plass for garderobe. Moderne flislagt bad med opplegg for vaskemaskin.

SKALA PÅ A4 ARK 1:100



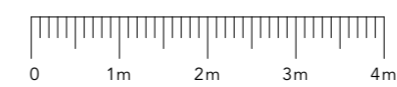
B-103

110 m ² BRA	110 m ² P-ROM	1. etasje
	19 m ² markterrasse	Bygg B
	3-ROMS	1 bod



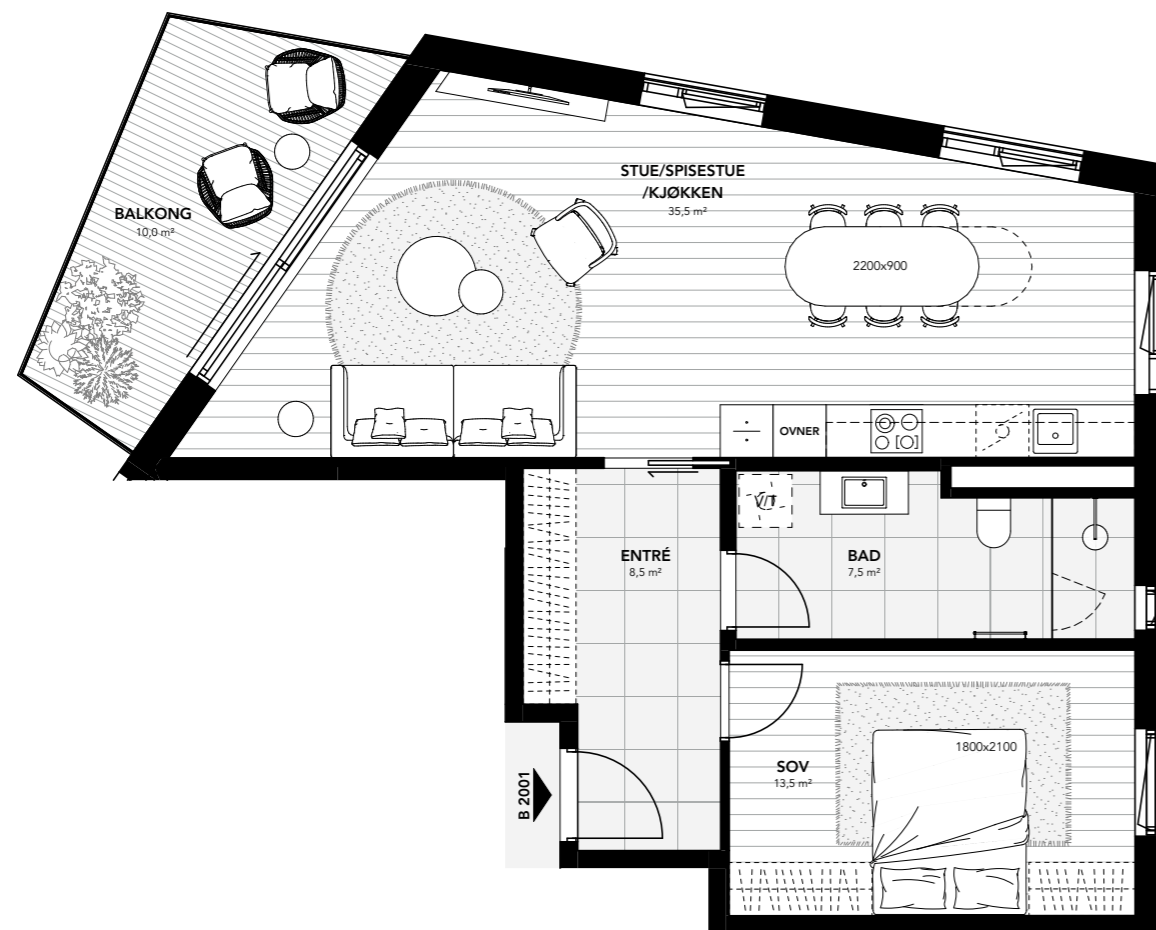
Stor 3-roms i 1. etasje med entré og gang med avsatt plass for garderobe. Stue/kjøkkenen i åpen løsning med plass for både sofahjørne og spisebord. Fra stuen er det adkomst ut til den vestvendte markterrassen på ca. 19 m². Leiligheten får to soverom hvorav stort hovedsoverom med god plass for dobbeltseng med nattbord på hver side. Pent og moderne flislagt bad med dusj, wc, servant og opplegg for vaskemaskin.

SKALA PÅ A4 ARK 1:100



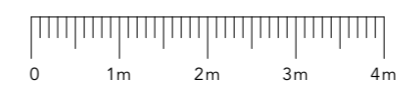
B-201

69 m ² BRA	69 m ² P-ROM	2. etasje
	10 m ² balkong	Bygg B
	2-ROMS	1 bod



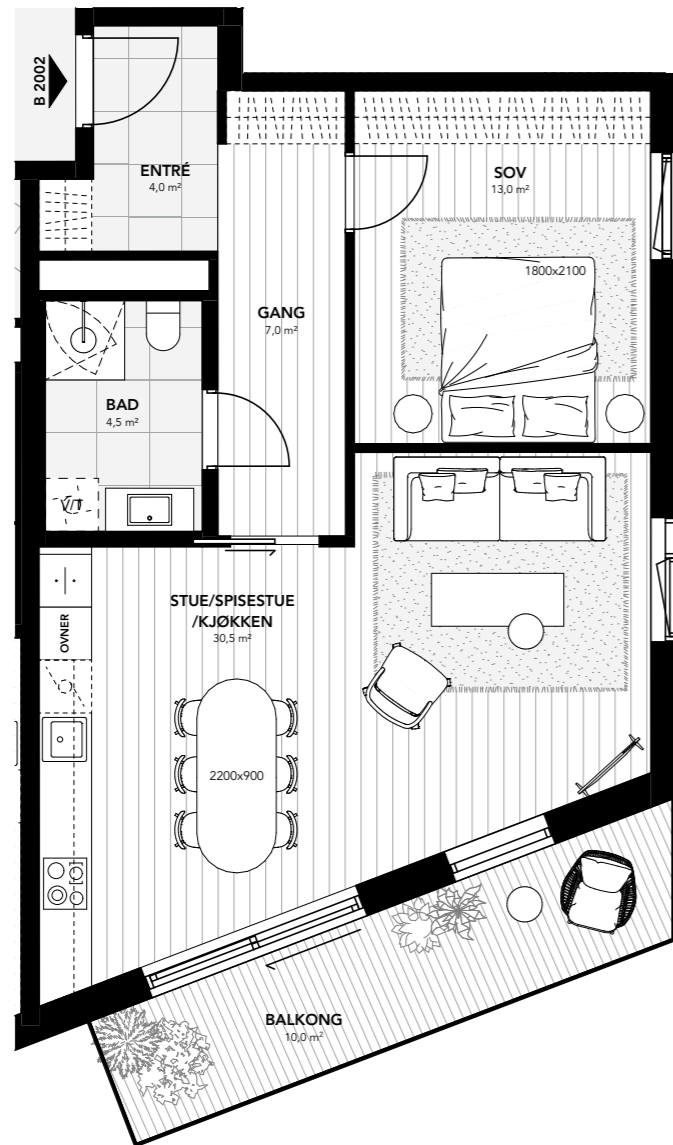
Stor 2-roms i 2. etasje med entré med avsatt plass for garderobe. Stue/kjøkken i åpen løsning med plass for både sofahjørne og spisebord. Fra stuen er det adkomst ut til hyggelig balkong på ca. 10 m². Stort soverom med plass for dobbeltseng og avsatt plass for garderobe. Moderne flislagt bad med opplegg for vaskemaskin.

SKALA PÅ A4 ARK 1:100



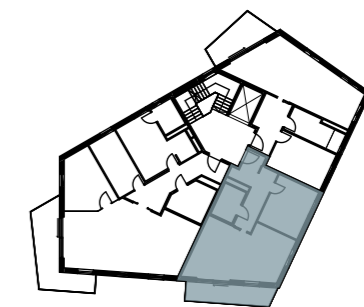
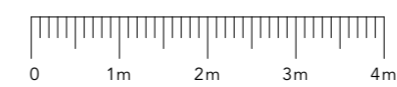
B-202

63 m ² BRA	63 m ² P-ROM	2. etasje
	12 m ² balkong	Bygg B
	2-ROMS	1 bod



Stor 2-roms i 2. etasje med entré og gang med avsatt plass for garderobe. Stue/kjøkkenen i åpen løsning med plass for både sofahjørne og spisebord. Fra stuen er det adkomst ut til hyggelig balkong på ca. 12 m². Stort soverom med plass for dobbeltseng og avsatt plass for garderobe. Moderne flislagt bad med opplegg for vaskemaskin.

SKALA PÅ A4 ARK 1:100

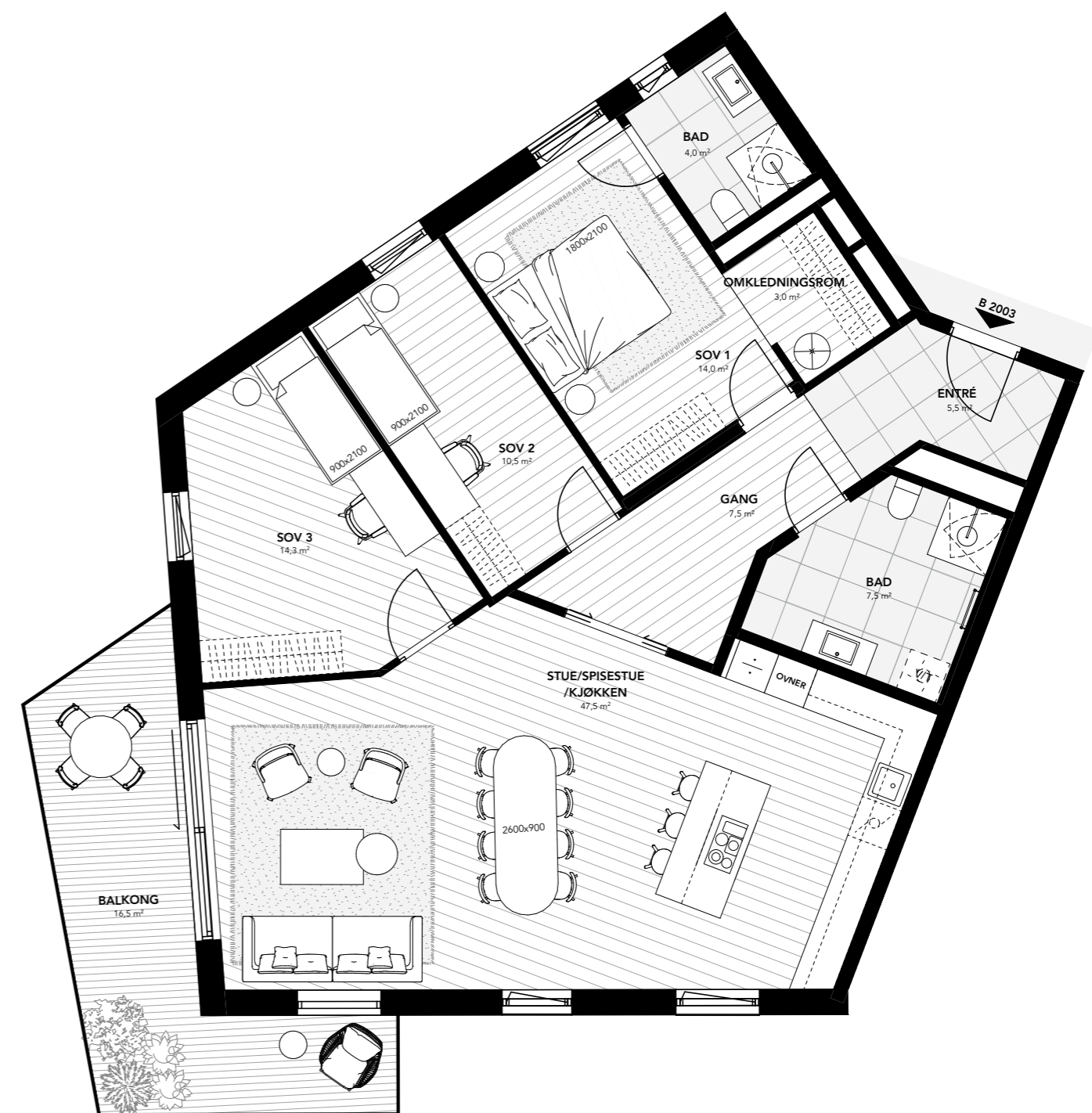
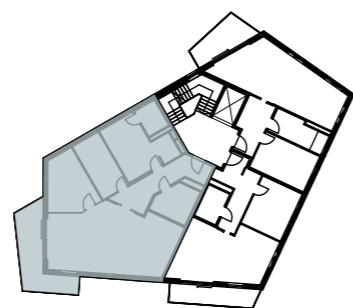
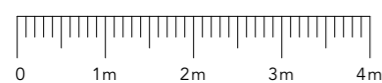


B-203

Stor 4-roms i 2. etasje med entré og gang med avsatt plass for garderobe. Stue/kjøkken i åpen løsning med plass for både sofahjørne og spisebord. Fra stuen er det adkomst ut til den vestvendte balkongen på ca. 16 m². Soverom 3 med adkomst fra stuen som også kan benyttes som tv-stue. Leiligheten får to soverom hvorav stort hovedsoverom med god plass for dobbeltseng med nattbord på hver side samt eget bad og omkleddingsrom. Fra gangen er det adkomst til pent og moderne flislagt bad med dusj, wc, servant og opplegg for vaskemaskin.

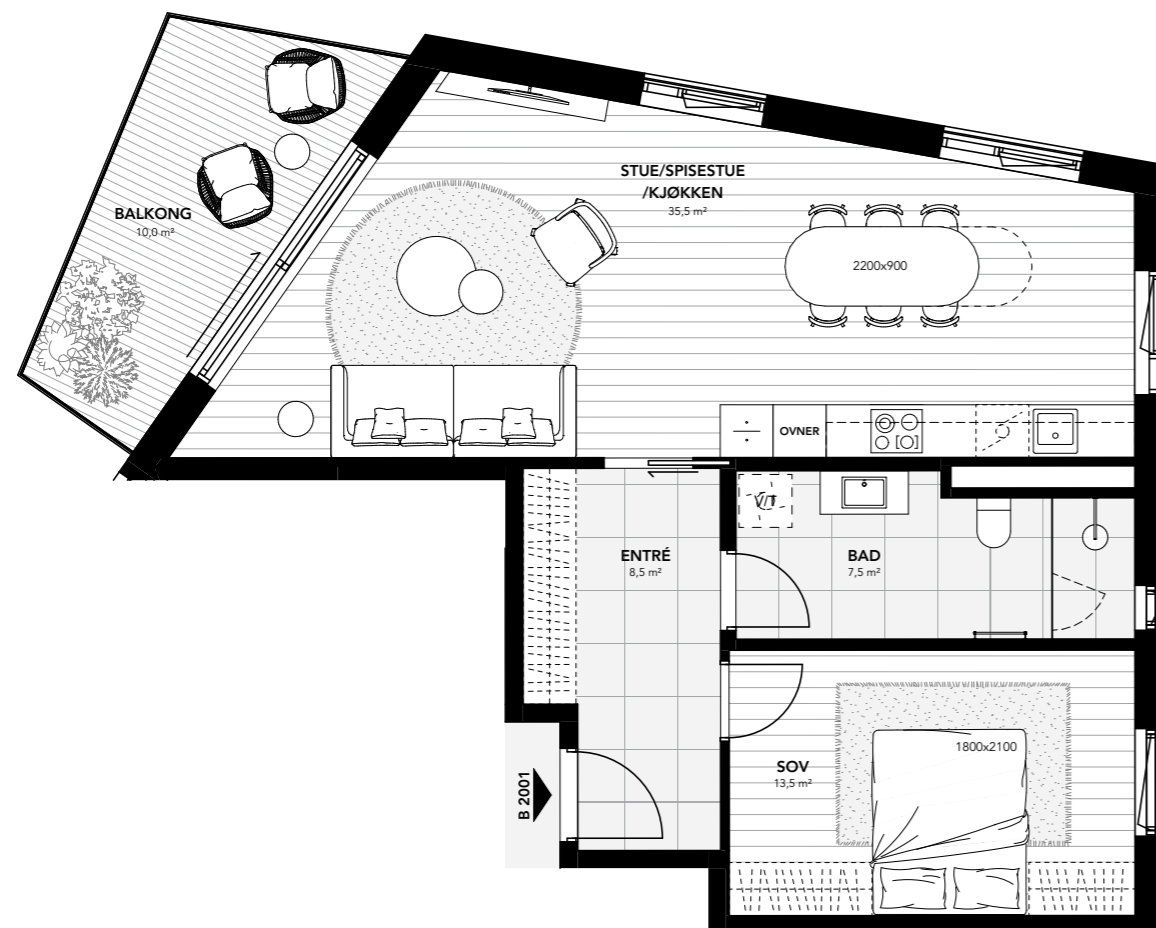
120,5 m ² BRA	120,5 m ² P-ROM	2. etasje
	16 m ² balkong	Bygg B
	4-ROMS	1 bod

SKALA PÅ A4 ARK 1:100



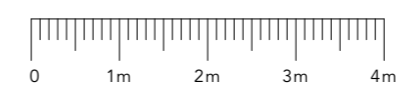
B-301

69 m ² BRA	69 m ² P-ROM	3. etasje
	10 m ² balkong	Bygg B
	2-ROMS	1 bod



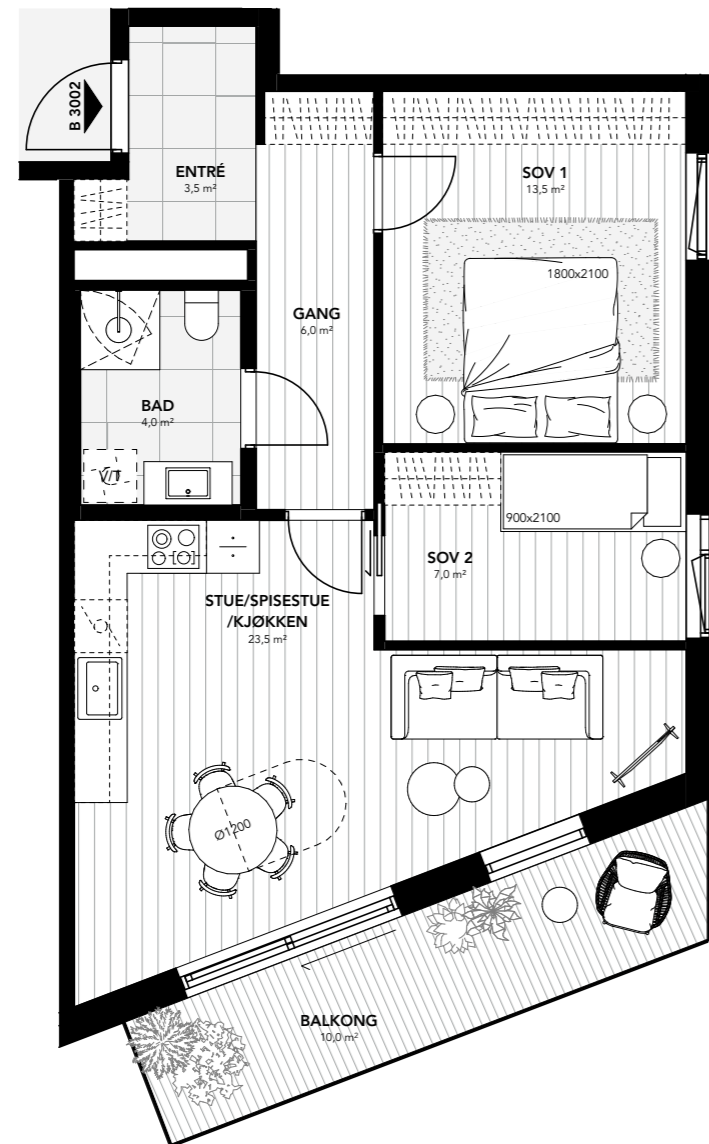
Stor 2-roms i 3. etasje med entré med avsatt plass for garderobe. Stue/kjøkken i åpen løsning med plass for både sofahjørne og spisebord. Fra stuen er det adkomst ut til hyggelig balkong på ca. 10 m². Stort soverom med plass for dobbeltseng og avsatt plass for garderobe. Moderne flislagt bad med opplegg for vaskemaskin.

SKALA PÅ A4 ARK 1:100



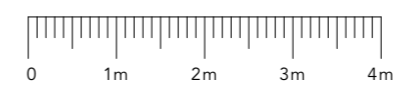
B-302

63 m ² BRA	63 m ² P-ROM	3. etasje
	10 m ² balkong	Bygg B
	3-ROMS	1 bod



3-roms leilighet i 3. etasje med entré og gang med avsatt plass for garderobe. Stue/kjøkkenen i åpen løsning med plass for både sofahjørne og spisebord. Fra stuen er det adkomst ut til hyggelig balkong på ca. 10 m². Leiligheten får to soverom hvorav stort hovedsoverom med god plass for dobbeltseng med nattbord på hver side. Moderne flislagt bad med opplegg for vaskemaskin.

SKALA PÅ A4 ARK 1:100

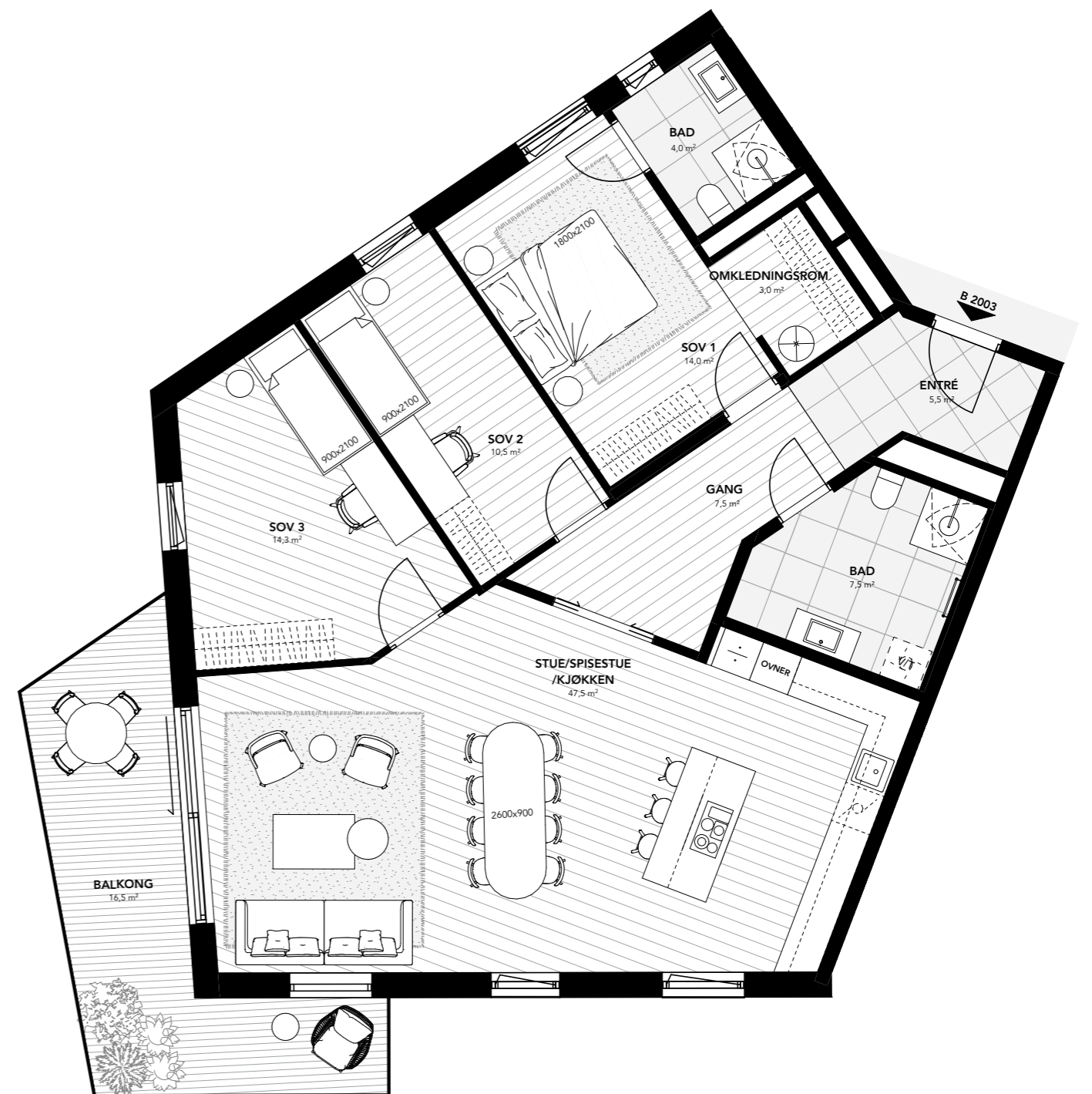
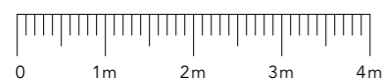


B-303

Stor 4-roms i 3. etasje med entré og gang med avsatt plass for garderobe. Stue/kjøkken i åpen løsning med plass for både sofahjørne og spisebord. Fra stuen er det adkomst ut til den vestvendte balkongen på ca. 16 m². Leiligheten får tre soverom hvorav stort hovedsoverom med god plass for dobbeltseng med nattbord på hver side samt eget bad og omkleddingsrom. Soverom 3 med adkomst fra stuen som også kan benyttes som tv-stue. Fra gangen er det adkomst til pent og moderne flislagt bad med dusj, wc, servant og opplegg for vaskemaskin.

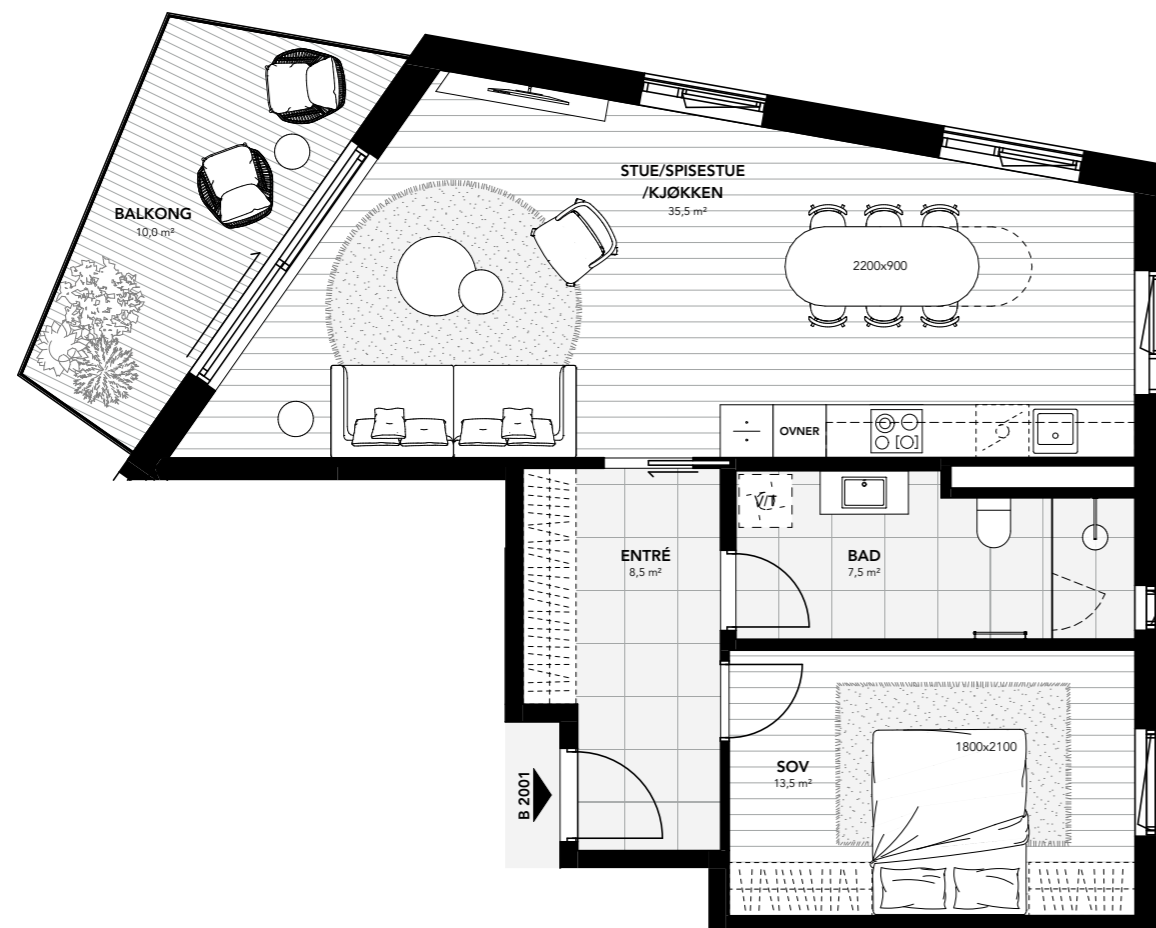
120,5 m ² BRA	120,5 m ² P-ROM	3. etasje
	16 m ² balkong	Bygg B
	4-ROMS	1 bod

SKALA PÅ A4 ARK 1:100



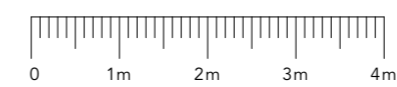
B-401

69 m ² BRA	69 m ² P-ROM	4. etasje
	10 m ² balkong	Bygg B
	2-ROMS	1 bod



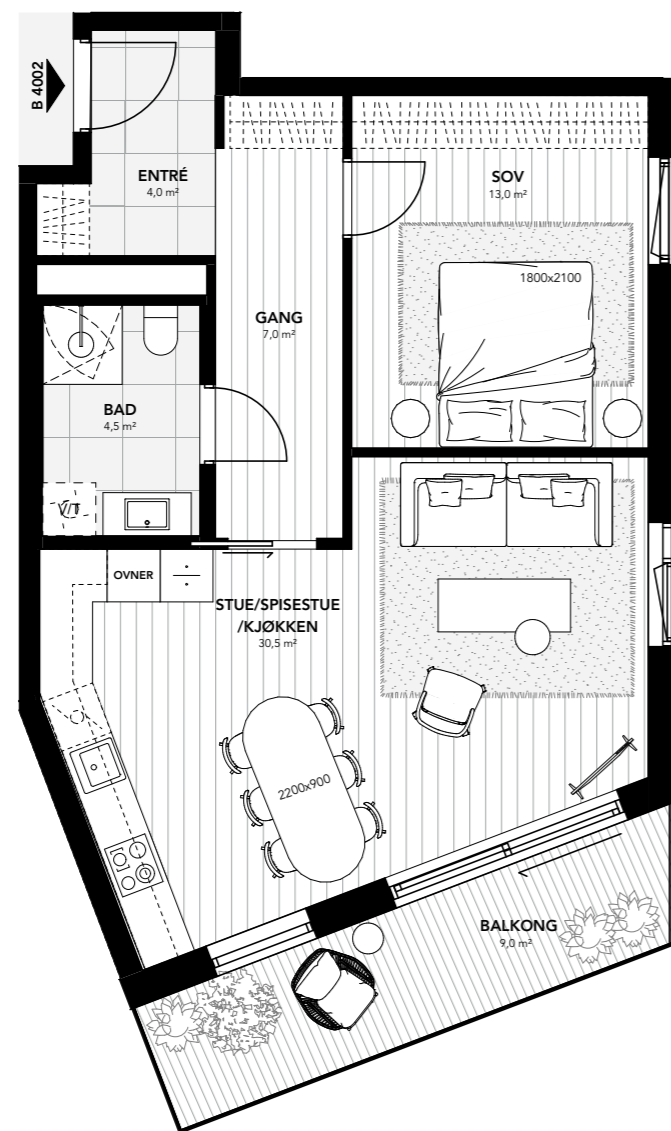
Stor 2-roms toppleilighet med entré med avsatt plass for garderobe. Stue/kjøkkenen i åpen løsning med plass for både sofahjørne og spisebord. Fra stuen er det adkomst ut til hyggelig balkong på ca. 10 m². Stort soverom med plass for dobbeltseng og avsatt plass for garderobe. Moderne flislagt bad med opplegg for vaskemaskin.

SKALA PÅ A4 ARK 1:100



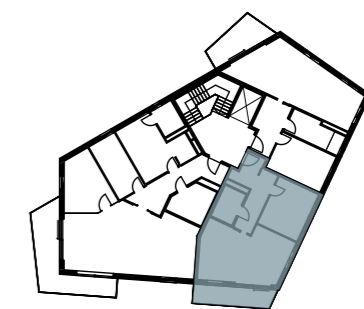
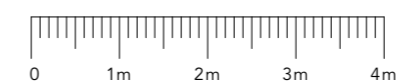
B-402

60,5 m ² BRA	60,5 m ² P-ROM	4. etasje
	10 m ² balkong	Bygg B
	2-ROMS	1 bod



Stor 2-roms toppleilighet med entré og gang med avsatt plass for garderobe. Stue/kjøkkenen i åpen løsning med plass for både sofahjørne og spisebord. Fra stuen er det adkomst ut til hyggelig balkong på ca. 10 m². Stort soverom med plass for dobbeltseng og avsatt plass for garderobe. Moderne flislagt bad med opplegg for vaskemaskin.

SKALA PÅ A4 ARK 1:100

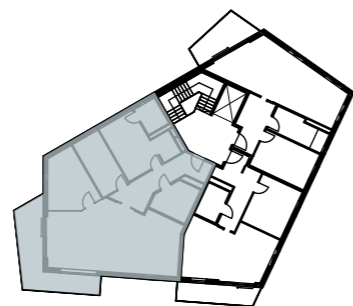
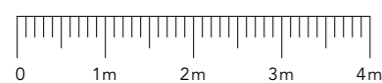


B-403

Stor 4-roms i 4. etasje med entré og gang. Stue/kjøkken i åpen løsning med plass for både sofahjørne og spisebord. Fra stuen er det adgang ut til den vestvendte balkongen på ca. 21,5 m². Leiligheten får tre soverom hvorav stort hovedsoverom med god plass for dobbeltseng med nattbord på hver side samt eget bad og omkleddingsrom. Soverom 3 med adgang fra stuen som også kan benyttes som tv-stue. Fra gangen er det adgang til pent og moderne flislagt bad med dusj, wc, servant og opplegg for vaskemaskin.

122,5 m ² BRA	122,5 m ² P-ROM	4. etasje
	21,5 m ² balkong	Bygg B
	4-ROMS	1 bod

SKALA PÅ A4 ARK 1:100

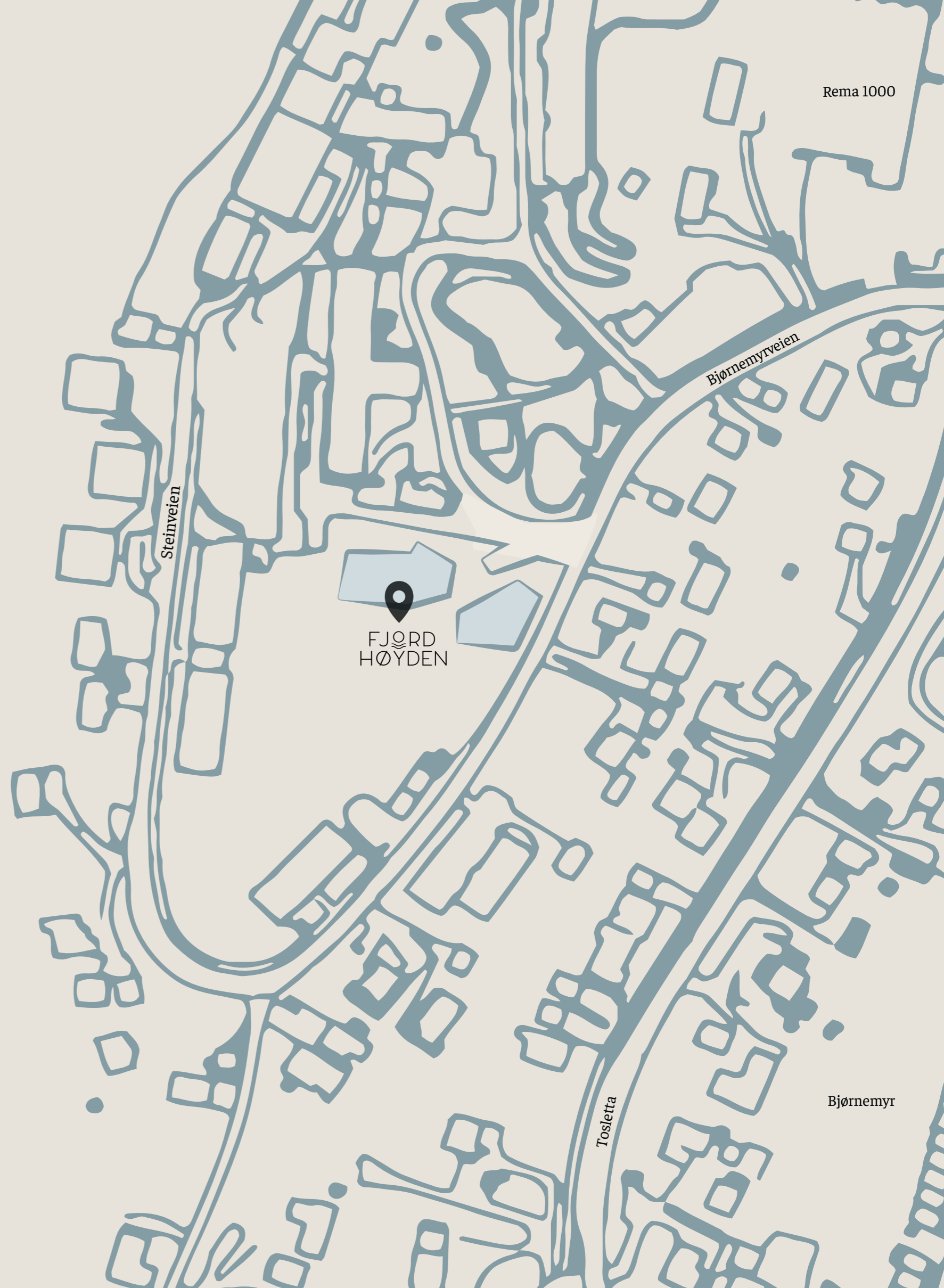




ALTERNATIV PLANLØSNING

Alltid ønsket et rom hvor man kan trekke seg tilbake?
En løsning kan være å gjøre soverommet til en TV-stue med glassdør ut mot stuen. Dette vil skape en åpen og innbydende atmosfære, samtidig som du kan nyte TV-underholdning uten å forstyrre andre i huset.





Rema 1000

Steinveien

Bjørnemyrveien

FJORD
HØYDEN

Tosletta

Bjørnemyr



VI SKAPER BEDRE HJEM

Ved å være best på det vi gjør og ha våre kunder, ansatte og samfunnet i fokus skaper vi bedre hjem.

ANSVARLIGE

Vi er sannferdige, forutsigbare og rause. Tar ansvar for hverandre og samfunnet vi lever i.

NYTENKENDE

Vi utfordrer etablerte sannheter og er ikke redd for å gjøre feil. Skaperkraft og innovasjon ligger i vår natur.

UTHOLDENDE

Vi slår oss aldri til ro og tror på kontinuerlig forbedring.

Fredensborg Bolig er en landsdekkende boligbygger og har 12.000 boliger under utvikling, salg og oppføring i Oslo, Akershus og Trondheimsregionen.



KVALITETSBEKRIVELSE

TEKNISK FORSKRIFT

Leilighetene bygges etter TEK 17.

MILJØ

Det legges vekt på å oppnå gode miljøkvaliteter i prosjektet, både ved materialvalg og gjennom utførelse. Det etterstrebtes bruk av materialer og produkter som er fremstilt med forsvarlig energibruk og lite forurensning.

GENERELT

Denne beskrivelsen er overordnet og bør leses sammen med romskjema og plantegning for å få et helhetsbilde av leiligheten. Se romskjema for beskrivelse av overflatebehandling av gulv, vegger og himling, samt innredning i de ulike rommene i leiligheten.

Innervegger består av stenderverk av stål/tre kledd med gips som er sparklet og malt. Alle innervegger i lett konstruksjon leveres med isolasjon.

Kjøkkeninnredning leveres med minimum en skuffeseksjon med bestikkinnlegg, demping på skuffer og dører. Integreerte hvitevarer. Spesifisert tegning og beskrivelse av kjøkken vil bli utarbeidet for hver enkelt leilighet i forbindelse med tilvalgsprosessen.

Himlinger leveres som sparklet og malt betong uten synlige v-fuger eller som gips. Innvendig takhøyde er ca. 250 cm. Rom med downlights og/eller tekniske føringer kan ha nedforet gipshimling, eventuelt innkassing av tekniske føringer, i hele eller deler av rommet. Både nedforet gipshimling og eventuell innkassing leveres sparklet og malt. I rom med tekniske føringer kan takhøyden være minimum 220 cm. Det tas forbehold om endelig plassering og størrelse av sjakter.

Vinduer, markterrasse- og balkongdører leveres med energiglass, i sort innvendig og i henhold til arkitektens fargevalg utvendig. Utførelse, inndeling og slagretning avhenger av hvilke tekniske krav de enkelte vinduer og dører har, herunder i forhold til støy, brannkrav osv. Vindusstørrelser samt vindu- og dørplassering kan avvike noe fra plantegningene, som følge av bl.a. bærestruktur og den arkitektoniske utformingen av bygget. Det kan forekomme nivåforskjell/terskel mellom rom, og fra innvendige arealer til markterrasse og balkong. Moderne vinduer isolerer langt bedre enn eldre vinduer, noe som fører til at vinduene blir kaldere på utsiden fordi varmen ikke trekker ut. De kalde utvendige flatene kan gi kondens på utsiden av vinduet.

Innvendige dører modell Swedoor stable, i farge NCS S 0500-N, klassisk hvit. Det leveres fabrikkmalte hvite foringer og gerikter. Spikerhull sparkles og males. Dørterskel og feielist i tilnærmet lik utførelse som parkett. Dørvidere i børstet stål. De fleste dører leveres med flate terskler for å sikre luftstrømning gjennom leiligheten slik at ventilasjonsanlegget fungerer optimalt.

Smyg til vinduer, terrasse- og balkongdører leveres listefritt, sparklet og malt. I rom med parkett blir det levert fotlist i tilnærmet lik fargetone som parketten. Synlig innfesting av gulvlist.

Himling, dører og vindusdetaljer leveres i farge NCS S 0500-N, klassisk hvit.

Det leveres ikke garderobeskap eller kleskap, men det er avsatt plass til garderobe i entre/gang og på soverom.

Det gis ikke garanti mot kvistgulning på fabrikkmalte produkter. Leilighetene leveres byggrensjort. Det må påregnes noe byggestøv etter overtakelse.

TILVALGS- OG ENDRINGSMULIGHETER

Kjøpere får anledning til å sette sitt personlige preg på leiligheten gjennom tilvalg. Kjøper vil få anledning til å gjøre tilvalg i henhold til prosjektets tilvalgsmeny mot tillegg i pris. I tillegg til den generelle tilvalgsmenyen, er det utarbeidet to tilvalgskonsepter for de som vil sikre en gjennomgående helhet i leiligheten når det kommer til farger og materialvalg. Oversikt over tilvalg, hvilke kostnader som vil påløpe og frist for beslutning vil bli oversendt etter at arbeidene er igangsatt. Tilvalg gjøres gjennom en digital plattform. Alle leilighetskjøpere vil få mulighet til personlig tilvalgsmøte med prosjektets egen kundefrådgiver.

Kjøper vil også ha anledning til å bestille endringer utover prosjektets tilvalgsmeny mot tillegg i pris. En endring skiller seg fra tilvalg ved at dette er endringer/forandringer i boligen som medfører endring i tegning og teknisk underlag. Eksempel på endring kan være flytting av vegger eller dører. Endring kan også være andre bestillinger som ikke følger prosjektets tilvalgsmeny. Ønsker om endringer kan medføre at selger, totalentreprenør, tekniske konsulenter og/eller arkitekt må vurdere ønskene. Kjøper må dekke kostnadene for disse vurderingene, uavhengig om endringene blir bestilt eller ikke. Dersom endringer kan gjennomføres må disse prisene i hvert enkelt tilfelle, og godkjennes av entreprenør, ofte lang tid i forveien. Kjøper må dekke kostnadene knyttet til endringer. Kostnadene skal blant annet dekke utarbeidelse av pristilbud, omprosjektering, oppdatering av tegninger, oppfølging og koordinering på byggeplass m.m.

Disse endringene medfører arbeid i flere ledd, og kostnaden kan derfor bli betydelig.

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir noen begrensninger for hvilke tillegg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles. Endringer kan ikke gjennomføres dersom det berører rammetillatelsen eller gir forsinkelser i prosjektet. Kjøper kan heller ikke kreve endringer som utgjør mer enn 15 % av avtalt kjøpesum. Det vises også til bustadoppføringslova § 9.

Etter igangsetting vil det bli satt frister for tilvalg og endringer. Fristene som oppgis er endelige, og kjøper er selv ansvarlig for å iverksette bestillinger innenfor de gitte frister. Oversettes fristene vil leiligheten bli levert i henhold til prosjektets kvalitetsbeskrivelse og standard leveranse.

Tilvalg og endringer avtales mellom kjøper og prosjektets kundefrådgiver. Fakturering av tilvalg og endringer skjer etter at tilvalgsprosessen er avsluttet, og skal være innbetalt til megler før overtakelse. Selger kan kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av tilvalg og endringsarbeider.

Dersom kjøper ønsker å gjøre endringer i prosjektets standardprodukter (for eksempel kjøkken), vil uttrekkssummen være kostpris (hensyntatt rabatter), og deretter fratrukket påslag. Som følge av rabatter og påslag kan uttrekkssummen være betydelig lavere enn veiledende butikkpris.

Det kan ikke påregnes at totalentreprenøren vil påta seg å montere eventuelle leveranser som kjøper bestiller på egen hånd for overtakelse. Dersom kjøper trekker ut leveranser som er nødvendige for å få midlertidig brukstillatelse, som for eksempel hele kjøkkenet, må selger etablere en minimumsløsning (hybelkjøkken e.l.) for kjøpers regning.

Våre priser på tilvalg og endringer gjenspeiler erfaringspriser, innhentede pristilbud fra leverandører, konsulenter og egne arbeidere. Sammenligning av priser man får oppgitt i butikk for tilsvarende vare blir misvisende da montering, tilpassing, transport, vask, emballasjehåndtering, koordinering, kvalitetssikring etc. ikke er medregnet i butikkenes utsalgspris.

TEKNISKE ANLEGG

PORTTELEFON

Det leveres et digitalt portsystem fra Defigo med touchskjerm og videooverføring. Systemet er koblet opp mot beboers mobiltelefon eller nettbrett og man åpner døren direkte fra en av disse enhetene. Det vil være mulighet for å bestille touchskjerm fra Defigo til leiligheten som tilvalg.

ELEKTRISK ANLEGG OG SMARTHUS

Det legges opp skjult elektrisk anlegg, med innfelte hvite brytere og kontakter i minimalistisk design. Automatsikringer i eget sikringsskap med overbelastningsvern og jordfeilvarslingsenhet/ bryter, plasseres i leilighet eller i felles trappeoppgang. Endelig plassering av sikringsskap besluttes av selger under detaljprosjekteringen. Hovedsikringsskap og målere i felles teknisk rom eller i trapperommet.

Det leveres downlights i entre, gang og på bad. Antall og plassering vil variere for de ulike leilighetene. Det vil bli utarbeidet spesifiserte elektrotegninger for hver enkelt leilighet i forbindelse med tilvalgsprosessen. Det finnes noen begrensninger for plassering av downlights, herunder plassering av eventuelt sprinklerhoder og ventilasjonsanlegg. Under deler av overskapene på kjøkken leveres det belysning. En utvendig lampe og en enkel stikkontakt per leilighet på markterrasser/balkonger. Det elektriske anlegget leveres etter NEK 400.

Det vil bli installert et trådløst styringssystem i alle leiligheter, type Xcomfort. Trådløse brytere og termostater kobles til lyskilder og varmesløyfer. Dette gir fleksibilitet i forhold til plassering/ montering av brytere. Alle brytere (foruten lys over speil på bad) er dimmbare. Ved installasjon av Xcomfort leveres en gateway (bridge) som gjør at lys og varmekilder kan styres via en app på mobile enheter (telefon eller ipad). Xcomfort er kompatibelt med andre DIY (do it yourself) plattformer som Google Home, Apple og Amazone. Dette gjør det enkelt og integrere egne løsninger med systemet slik at du enkelt får samlet og styrt alle funksjoner fra en og samme app.

Dersom kjøper ønsker, kan brytere (dimmere og termostater) leveres umontert, slik at kjøper selv kan velge ønsket plassering.

TV/BREDBÅND

Det leveres ett stk. komplett data- og TV-punkt i stue. Opplegg og tilkobling bestilles av utbygger. Selger tar forbehold om pålagt bindingstid for TV/ bredbånd.

SANITÆRUTSTYR/RØRLEGG

Alle vannledninger til tappesteder er rør i rør system. Plassering av rør i rør koblingsskap til den enkelte leilighet besluttes av selger under detaljprosjekteringen. Kjøper må være klar over at skapet må plasseres slik at det er lett tilgjengelig for avstengning av vann dersom en lekkasje skulle oppstå. Det monteres ettreps blandebatterier på bad og kjøkken, opplegg for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk og for vaskemaskin på bad.

BRANN

Det monteres røykvarslere og leveres håndsløkkeapparat i henhold til forskrift. Sprinkleranlegg eller vannåkeanlegg for leiligheter, fellesarealer og eventuelt markterrasser/balkonger i henhold til gjeldende krav.

OPPVARMING OG TAPPEVANN

Leilighetene oppvarmes med vannbåren gulvvarme, med individuell forbruksmåler plassert i fordelerskap i hver leilighet. Plassering av fordelerskap avklares under detaljprosjekteringen. Det leveres ikke oppvarming på soverom og bod. Elektrisk eller vannbåren gulvvarme på bad, WC og vaskerom. Det leveres egen vannmåler for varmt tappevann til hver leilighet. Alle målere er tilrettelagt for fjernavlesing.

Det planlegges for installasjon av energibrønner med varmepumper og varmesentral i prosjektet, energibrønnene vil eies og driftes av Svalun AS.

VENTILASJONSANLEGG

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det leveres separate ventilasjonsaggregater plassert i hver leilighet. Aggregatene plasseres enten i tak, i gang/entre eller integrert i kjøkkenheten.

Aggregatets endelige plassering avklares under detaljprosjekteringen.

BYGNINGER

UTVENDIG

Alle bærekonstruksjoner er av tre, betong og stål. Fasader av tre med stående furukledning i ulike breddedimensjoner, etter arkitektens material- og fargevalg. Vindusmyg utføres i samme furukledning som fasadene. Yttertak med sedumdekke over takteking.

BALKONGER OG MARKTERRASSER

Trykkinpregnert terrassebord 28 x 120 mm på markterrasser og balkonger. Glassrekkverk på balkonger. Totalhøyden på balkongrekkverket varierer avhengig av forskriftskrav. Dekkeforkant i kobberutførelse. Balkonger uten overhengende balkong får glassbaldakin over balkongdør. Markterrasser og balkonger er å anse som utvendig konstruksjon slik at mindre ansamlinger av vann og drypp fra overliggende balkonger må påregnes.

POSTKASSER

Postkasser er planlagt montert ved inngangsparti, endelig plassering avklares under detaljprosjekteringen.

HOVEDINNGANGSDØR

Hovedinngangsdør med dørautomatikk i glass/ aluminium i henhold til arkitektens fargevalg.

FELLESANLEGG

UTOMHUS

Utomhusplan for felles uteområde på Fjordhøyden er inntatt i prospektet, og vil bearbeides videre under detaljprosjekteringen og er ikke å anse som bindende for selger. Utforming og materialvalg blir

levert i henhold til endelig godkjent utomhusplan.

Det vil bli opparbeidet felles oppholdssoner med bl.a. grillplass, pergola og hyggelig sittegruppe. Lekeapparater og sandkasse for de minste. Forøvrig leveres generell beplantning med trær, hekker/busker, klatreplanter og egne dyrkekasser. Utvendig belysning med lyssensor på fellesarealer i form av pullerter og lampe ved inngangspartiene. Det leveres to frostsikre utekraner på terreng og en på tak på hvert bygg. Endelig plassering avklares under detaljprosjekteringen.

GARASJEANLEGG

Garasjeport med motordrift. "Parqio" smart system eller tilsvarende løsning med skiltgjenkjenning eller app med automatisk åpning for inn-/utkjøring. Innkjøring med plass til 1 bil i bredden. Snøsmelteanlegg i hjulspor i nedkjøringsrampe frem til garasjeport.

Betongoverflater i garasjekjeller støvbindes. Skjolder vil forekomme. Asfalt- eller betongdekke i garasjekjeller og øvrige rom i kjeller. Garasjeanlegget blir avtrekksventilert uten oppvarming. Kondens vil kunne forekomme i garasjeanlegget under visse forhold. Minimum takhøyde i kjøresone i garasjen blir 210 cm. I områder med tekniske føringer langs vegg e.l., dvs. utenom kjøresone, kan takhøyden bli lavere. Tekniske installasjoner / føringer blir synlige i himlingen. Bredder på parkeringsplass vil være minimum 250 cm. I forbindelse med detaljprosjekteringen kan løsningen av parkeringsareal bli endret.

INNGANGSPARTI OG TRAPPEROM

Det leveres flis på gulv i fellesområder av typen Norr 2.0 Mirage, farge: RR 05 Nat, eller tilsvarende i 1.etasje og ned til underetasje.

Belegg eller teppe i trapper og felles gangsoner fra 1. etasje og opp til 4. etasje.

Vegger i betong skal være støvbundet i kombinasjon med spiler og malte vegger i henhold til arkitektens fargevalg. Underside trapp males. Rekkverk og spiler i lakkert/malt stål eller aluminium med håndløper i eik.

HEIS

Heis fra garasjeanlegg/inngangsparti og opp til alle leilighetsplan. Adkomst til bodanlegget i kjeller via heis/trapp.

SYKKELPARKERING

Det leveres sykkelstativ i kjeller og det er avsatt plass til lastesykler i kjeller. Noe sykkelparkering på utvendig fellesareal.

BODER

Boder i garasjeanlegg utføres med nettingvegger. Bodene leveres ventilert og temperert. Vegger leveres av branntekniske årsaker ikke i full høyde til himling. Dør leveres forberedt for hengelås. Miljøvennlig epoxy eller tilsvarende på gulv i bodarealer og tekniske rom.

Det kan forekomme tekniske installasjoner i bod (ventilasjonsrør eller lignende). Bod i kjeller egner seg kun for oppbevaring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktsvingninger.

BØTTEKOTT

Det leveres ett bøttekott i garasjekjeller med varmt- og kaldtvann samt utslagsvask. Endelig plassering bestemmes under detaljprosjekteringen.

LÅSSYSTEM

Det planlegges for et nøkkelfritt låssystem for hovedinngangsdører, fellesarealer og leilighetsdører.

Til hovedinngangsdøren leveres et låssystem fra Defigo, med brikke eller appstyrt åpningssystem. På innvendige fellesdører er det planlagt levert et smartair system, med adkomst via kort/brikke eller mobil. Til leilighetsdørene leveres Yale doorman L3, med adkomst via kode, brikke eller mobil.

Valg av leverandører/produkt og endelig løsning besluttet under detaljprosjekteringen.

RENOVASJON

Det vil bli levert nedgravde avfallscontainere som er planlagt plassert som anvist på utomhusplan. Det tas forbehold om endelig plassering og løsning.

ØVRIGE OPPLYSNINGER

AREALANGIVELSE

Arealer per bolig fremkommer i vedlagte prisliste. Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) og P-ROM. BRA er leilighetens areal innvendig målt ved boligens omsluttete vegger, inklusive innvendige vegger, bod og sjakter, men ikke medregnet yttervegger. P-ROM er BRA fratrukket eventuelle sekundærrrom (bod e.l.). På plantegningene er det angitt romareal, som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger for det enkelte rom.

Arealer for leiligheter, markterrasser og balkonger er angitt så nøyaktig som mulig. Selger tar forbehold om mindre avvik blant annet som følge av at beregninger er foretatt på tegninger og at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjekttert.

Det vil også forekomme rørføringer og sjakter i leilighetene som ikke er vist på tegning. Eventuelle mindre avvik gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik.

FDV DOKUMENTASJON

Til hver leilighet vil det medfølge FDV-dokumentasjon (Forvaltning, Drift og Vedlikehold). Her vil det fremgå hvilke materialer, produkter, fargevalg mv. som er benyttet i leiligheten i tillegg til oversikt over kontaktpersoner/firma som har vært ansvarlig for prosjektets ulike arbeider.

GENERELLE FORBEHOLD KNYTTET TIL UTFØRELSEN AV PROSJEKTET

Prosjektet er per i dag ikke detaljprosjekttert. Alle opplysninger om leilighetene og prosjektet for øvrig er derfor gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige i forbindelse med nærmere detaljering av prosjektet og leilighetene, herunder som følge av pålegg fra myndighetene eller tiltak for å tilfredsstille aktuelle forskriftskrav. Generelt står utbygger fritt til å velge løsninger i den grad det ikke forringer standarden på prosjektet.

Selger har videre rett til, uten at kjøperen kan kreve endring i pris, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner, produkter og beskrivelser som anses hensiktsmessige og/eller nødvendige, og som ikke forringer prosjektets eller leilighetenes kvalitet og funksjon i vesentlig grad.

Selger forbeholder seg også retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, fellesarealer og materialvalg i og på bygningene.

Det presiseres særskilt at salgsprospektet ikke er bindende for detaljutforming og farger av leilighetene eller prosjektet for øvrig. Opplysninger gitt i salgsprospektet kan fravikes dersom selgeren anser det nødvendig eller ønskelig, men endringene skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard.

Det gjøres oppmerksom på at perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, dør- og vindusutforming/inndeling, beplantning og arkitektoniske detaljer m.v. som ikke inngår i leveransen. Utstyr/standard som leveres fremgår av kvalitetsbeskrivelsen og romskjema i prospektet.

På de enkelte plantegningene er det vist forslag til plassering av møbler, utstyr og hvitevarer. Det samme gjelder garderobeinnredning i entré og på soverom, vaskemaskin på bad og stiplede løsninger. Forslagene er kun av illustrativ karakter og ment som eksempler.

Den foreløpige utomhusplanen er kun ment som en illustrasjon av standard og funksjoner. Det ferdige produkt vil kunne avvike fra illustrasjonen uten at dette gir kjøper rett til å kreve prisavslag.

Det kan forekomme målestokkavvik ved trykking av salgsmaterialet, og prospektet må derfor ikke brukes for nøyaktig måltaking. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret.

Dersom det er motstrid mellom kvalitetsbeskrivelsen/romskjema og tegninger, skal kvalitetsbeskrivelsen/romskjema gå foran.

Det tas forbehold om skrive- og trykkfeil.

Oslo, 21.mars 2023



INFORMASJON TIL KJØPER

MEGLERS OPPDRAGSNUMMER
133-23-9005

GENERELT OM PROSJEKTET

“Fjordhøyden” ligger naturskjønt til på en høyde ved fjorden. Nærhet til skog og sjø, men likevel sentralt på Nesodden. Kort vei til barnehager/skoler, butikker, bibliotek, baker og kafé. Området har et velutviklet kollektivtilbud, herunder bl. a. hurtigbåten som tar deg til Aker Brygge på 23 minutter.

Boligene ligger vendt mot vest og nyter godt av den herlige ettermiddagssolen. Finn roen på “Fjordhøyden” og nyt den vakre utsikten over Oslofjorden.

FJORDHØYDEN

Fjordhøyden er planlagt å bestå av 29 leiligheter, over fire etasjer, fordelt på to bygg (Bygg A og B). Bygg B har i tillegg en underetasje i skrånende terreng. Det vil bli etablert et felles underjordisk garasje- og bodanlegg, samt inn- og utvendige fellesarealer. Prosjektet er planlagt solgt i to eller flere salgstrinn. Leilighetene spenner fra 2- til 4 (5)-roms og vil variere i størrelse fra cirka 49 til 144 m².

Det er arkitekt A-Lab som har tegnet prosjektet.

EIENDOMMEN

Byggene skal oppføres på reguleringsfelt BB, på gnr. 1 og bnr. 721 i Nesodden kommune. Eiendommen har et samlet tomteareal på cirka 2 300 m².

Eiendommen er regulert til bolig- og blokkbebyggelse, dette følger av detaljregulering for Bjørnemyrveien 15 med tilhørende bestemmelser, planid: 20200218, vedtatt 11. april 2023. Kopi av detaljregulering kan fås på

etterspørsel. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med denne.

SELGER

Selger og hjemmelshaver til Eiendommen er Bjørnemyrveien 15 AS, org.nr 922 272 662, som er et selskap 100% eiet av Fredensborg Bolig AS. Fredensborg Bolig AS, org. nr. 919 998 296, skal lede prosjektgjennomføringen.

Selger står fritt til å overdra sine rettigheter og forpliktelser, etter nærværende avtale til annet selskap innenfor samme konsern eller annet selskap som kontrolleres direkte eller indirekte av de som i dag kontrollerer selger. Med «overdra» menes enhver form for overdragelse. For overdragelse til andre enn de forannevnte subjekter må kjøper samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

ENTREPRENØR

Entreprenør er ikke bestemt.

AREALER OG PRISER

Arealer og priser per leilighet og diverse øvrig informasjon fremkommer av den til enhver tid gjeldende prisliste. Salgsprisene på solgte leiligheter kan ikke justeres etter avtaleinngåelse. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisene på usolgte leiligheter, parkeringsplasser og boder.

EIERSEKSJONSSAMEIET FJORDHØYDEN

Leilighetene er planlagt organisert som et eierseksjonssameiet etter eierseksjonsloven av 16. juni 2017.

Som seksjonseier i et eierseksjonssameiet vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin boenhet. Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets fellesareal.

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for Sameiet Fjordhøyden. Vedtektene regulerer forholdet mellom seksjonseierne, herunder ansvar for drift og vedlikehold samt fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader. Utkast kan fås ved henvendelse til megler. Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtakelse, jf. også forbehold tatt innledningsvis i utkastene til vedtekter. Kjøper plikter å rette seg etter vedtektene.

Sameiets årsmøte beslutter om det skal utarbeides husordens-/trivselsregler for sameiet.

PARKERINGSPLASSER OG BODER

Det vil bli oppført et underjordisk garasje- og bodanlegg over ett plan. Anlegget vil være felles for alle leilighetene, og er planlagt å bestå av 30 parkeringsplasser, 30 boder, sykkelparkeringsplasser, lastesykkelplasser, tekniske rom, m.m.

Det følger ikke med parkeringsplasser til leilighetene. Parkeringsplass kan kjøpes til fast pris, se prisliste.

Det vil være mulig å bestille ladestasjon til elbil som tilvalg. Det vil kunne være begrensninger på antall ladepunkter og kapasitet som kan leveres. Alternativt kan det bli levert et fleksibelt ladesystem som fordeler tilgjengelig effekt slik at flere kan få lademulighet.

Det følger med én sportsbod til hver leilighet enten i leiligheten eller i bodanlegget i garasjekjeller. Størrelsen på boden vil avhenge av størrelsen på leiligheten, og om det er bod i leiligheten eller ikke. Areal på bod i kjeller vil være hhv. min. 5,0 m² (leilighet over 50 m² BRA) og min. 2,5 m² (leilighet under 50 m² BRA) fratrukket areal av eventuell

innvendig bod i leiligheten. De fleste bodene er planlagt etablert under bygg A, beboerne i bygg B må derfor påregne adkomst til egen bod via oppgang til bygg A eller garasjeanlegget.

Selger står fritt til å fordele parkeringsplasser og boder i forbindelse med overtakelsen.

Det er etter offentlig krav tilrettelagt for parkering for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne i garasjeanlegget. Eventuelle kjøpere av parkeringsplasser som får tildelt slik tilrettelagt parkeringsplass uten dokumentert behov må i henhold til vedtektene akseptere at styret pålegger å bytte plass dersom det kommer beboere med nedsatt funksjonsevne som kan dokumentere behov for HC-plass og som eier en annen parkeringsplass.

Selger forbeholder seg retten til å bestemme utforming og plassering av parkeringsplasser og boder, samt avgjøre endelig organisering. Boder og parkeringsplasser planlegges etablert som tilleggsareal til den enkelte seksjon.

Selger vil beholde eiendomsretten til og fritt disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder, herunder ved utleie eller salg til andre enn seksjonseiere på Fjordhøyden.

Parkeringsplasser og boder er ikke ferdig prosjektert. Selger tar derfor forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, herunder endring av antall parkeringsplasser og boder, samt plassering og utforming av parkeringsplasser og boder.

FELLES UTMOMHUSAREALER OG MARKTERRASSER

Utomhusarealer vil være fellesareal for alle beboerne og eies av sameiet. Markterrasser er planlagt organisert som tilleggsdel til seksjonene, alternativt som tinglyste bruksretter eller vedtektsfestede bruksretter. En foreløpig utomhusplan er inntatt i prospektet.

Kostnader til drift og vedlikehold av utomhusarealene vil bli belastet via felleskostnadene til sameiet.

LEIE TIL EIE

Selger har et konsept som heter Leie til eie. Dette gir boligkjøpere mulighet for å leie sin bolig i inntil tre år med kjøpsrett, men ikke plikt i denne perioden. Det vil bli tilbudt et begrenset antall leiligheter med Leie til eie-kontrakt i prosjektet. Kontakt megler for ytterligere informasjon om Leie til eie konseptet.

FORBEHOLD KNYTTET TIL ORGANISERINGEN

Selger forbeholder seg retten til å beslutte endelig organisering for Fjordhøyden, herunder antall seksjoner/andeler, type seksjoner (næring eller bolig), type boligorganisering (eierseksjonssameie eller borettslag), organisering av utomhusarealer, antall sameier/borettslag, avgrensning og størrelse på sameier/borettslag m.m. Videre forbeholder selger seg retten til å foreta oppdeling av garasje- og bodanlegget som egen eller flere eiendommer, eller ved at det etableres realsameie eller vedtektsfestede bruksretter, fremfor tinglyste tilleggsdeler til seksjonene. Videre tas det forbehold om at garasje- og bodanlegget kan bli seksjonert, og at parkeringsplasser og boder kan bli organisert som næringsseksjoner i det overliggende / eierseksjonssameiet/ borettslaget. Selger forbeholder seg retten til å gjennomføre prosjektet i flere byggetrinn, foreta grensejusteringer, fradelinger e.l. av eiendommen.

BYGGETID – ANTATT TIDSPUNKT FOR OVERTAKELSE

Rammesøknad for Fjordhøyden forventes sendt til kommunen i løpet av 2./3. kvartal 2023. Selger tar sikte på fysisk oppstart av grunnarbeider 3. kvartal 2023. Byggetiden for Bygg A og B er forventet å være cirka 16 til 20 måneder fra fysisk oppstart av grunnarbeider.

En senere igangsetting og/eller en lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtakelse. Ferdigstillelse av utomhusområder tilknyttet byggene vil kunne bli utført etter overtakelse, blant annet avhengig av årstiden.

Etter at selgers forbehold er bortfalt skal selger skriftlig meddele til kjøper dagmulksbelagt ferdigstillelsesdato. Selger kan kreve overtakelse inntil fem måneder før den opprinnelige ferdigstillelsesdatoen. Selger skal i så fall skriftlig varsle kjøper om ny ferdigstillelsesdato senest to måneder før en eventuell ny dagmulksbelagt ferdigstillelsesdato. Ved forsinkelse beregnes det dagmulkt fra den nye ferdigstillelsesdatoen. Det eksakte tidspunktet (klokkeslett og oppmøtested) for overleveringen skal gis med minst 14 kalenderdagers varsel, dersom dette ikke er varslet på et tidligere tidspunkt.

GENERELLE FORBEHOLD KNYTTET TIL PROSJEKTETS GJENNOMFØRING

Selger tar forbehold om rammetillatelse og igangsettingstillatelse for prosjektet, herunder at tillatelsene blir gitt uten vilkår eller krav om endringer av vesentlig betydning for prosjektet og de enkelte leilighetene.

Selger tar forbehold om 60 % solgte leiligheter iht. totalverdi i prislisten (Bygg A og B), og åpning av byggelån.

Selger tar forbehold om tilfredsstillende kontrakt med entreprenør.

Selger tar forbehold om at selgers styre beslutter byggestart.

Selger må senest innen 15. oktober 2024 gi skriftlig underretning til kjøper dersom ovennevnte forbehold påberopes og kjøpekontrakten kanselleres.

Selger tar for øvrig forbehold i prosjektperioden om kansellering av kjøpekontrakten dersom uforutsette forhold hindrer at prosjektet blir gjennomført, eller resulterer i at prosjektet ikke blir regningssvarende å gjennomføre.

Selger tar forbehold om at insekter/smådyr som maur og skjeggkre/sølvkre kan forekomme i leiligheten, og tar ikke ansvar for dette.

Ved kansellering av kjøpekontrakten, vil kjøper få alle innbetalte beløp tilbakebetalt med tillegg av påløpte renter på meglers klientkonto. Ut over dette har partene ingen krav mot hverandre.

Når det gjelder forbehold knyttet til selve gjennomføringen av prosjektet (kvaliteter, utforming m.m.), vises det til kvalitetsbeskrivelsen i prospektet.

BETALINGSPLAN

Kontantbeløpet, kr 100 000, innbetales etter påkrav med syv dagers betalingsfrist. Innbetalingen må være fri egenkapital og forutsetter at selger har stilt garanti i henhold til § 12 i buofl. Delbetalingen er å anse som depositum og vil tilhøre kjøper og være under kjøpers instruksjonsrett fram til hjemmeloverføring, eller inntil selger har stilt forskuddsgaranti i henhold til § 47 i buofl. Dersom selger stiller forskuddsgaranti i henhold til buofl. § 47 blir beløpet å anse som

forskudd, og kan utbetales selger. Dette avviker fra prinsippet om ytelse mot ytelse. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til buofl. § 47 garanti er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger en 1/2 R. Resterende del av kjøpesum og kjøpsomkostninger samt eventuelle tilvalg og endringer innbetales til megler senest 7 virkedager før overtakelse.

Forsinkes betaling med mer enn 30 dager for 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 eventuelle innbetalinger, herunder også for renter og andre omkostninger som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

OMKOSTNINGER

Omkostninger kommer i tillegg til kjøpesummen, og består av følgende:

Dokumentavgift til staten,	kr	
2,5% av ideell tomteverdi		
Tinglysingsgebyr for skjøte	kr	585
Eventuelt gebyr for tinglysning av pant/heftelse (inkl. pantattest)	kr	757
Sum omkostninger	kr	

Det tas forbehold om endringer av satsene for offentlige avgifter og gebyrer i tiden frem til overskjøting, samt endring av beregningsgrunnlaget for dokumentavgift.

Ved kjøp av leilighet som ikke er tatt i bruk betales det dokumentavgift 2,5% av tomtens salgsverdi ved overskjøting av tomt til sameiet. Dokumentavgiften for andel tomteverdi er beregnet til kr 381,- pr. kvm BRA. Omkostninger for den enkelte leilighet fremkommer av prislisten.

OPPSTARTSKAPITAL

Forretningsfører vil kreve inn oppstartskapital for sameiet tilsvarende tre måneders felleskostnader.

GARANTI ETTER BUOFL. § 12

Det stilles garanti på 3 % av kjøpesummen som gjelder frem til overtakelse, og garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtakelse, jf. buofl. § 12. Det stilles ikke garanti dersom kjøper er å anse som profesjonell part / næringsdrivende.

Det er tatt forbehold om blant annet rammetillatelse, igangsettingstillatelse, antall solgte leiligheter og åpning av byggelån, og det er da tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbeholdene er bortfalt, jf. buofl. § 12 niende ledd. Det samme gjelder dersom kjøper har tatt forbehold med tilsvarende virkning. Garanti skal uansett stilles før fysisk oppstart av grunnarbeider. Dersom selger ønsker å få utbetalt beløp innbetalt av kjøper før hjemmelsoverføring stilles det garanti etter buofl. § 47 for utbetalingen.

FELLESKOSTNADER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET

Felleskostnader består av drifts- og vedlikeholdskostnader for sameiet, og vil avhenge av hvilke tjenester eierseksjonssameiet ønsker utført. Stipulerte felleskostnader for hver enkelt leilighet fremkommer av prislisen.

DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSKOSTNADER

Månedlige drifts- og vedlikeholdskostnader for sameiet det første driftsåret er stipulert til ca. kr 43 per m² BRA per måned, hvor blant annet leie, drift- og vedlikehold av varmesentral, forsikring på byggene, vedlikehold og drift av sameiets fellesarealer, vaktmester, forretningsførsel, snømåking, styrehonorar, renhold og strøm på fellesarealer er inkludert.

Kostnadene fordeles etter areal (BRA).

Det planlegges for installasjon av energibrønner med varmpumper og varmesentral i prosjektet, energibrønnene vil eies og driftes av Svalun AS. Det skrives 20 års driftsavtale med energileverandør. Etter 20 år kan sameiet velge å forlenge avtalen eller kjøpe ut anlegget som består av energibrønner, varmpumper og varmesentral.

Kostnader til oppvarming og varmt tappevann består av et fastledd, hvor leie, drift og vedlikehold av varmesentral inngår, dette dekkes gjennom felleskostnadene. I tillegg til dette har vi et variabelt ledd, som er strømforbruket til varmpumpene. Strømforbruket måles individuelt for hver leilighet og betales a konto til sameiet med ca. kr 9 per kvm BRA per måned, med årlig individuell avregning etter forbruk. Fjernavlesning av målere gjennomføres av Techem, Ista eller tilsvarende leverandør.

Videre kommer kostnader til digital-TV/bredbånd i tillegg til felleskostnadene. Kostnaden er stipulert til kr 299 per måned for grunnpakke.

I tillegg kommer drifts- og vedlikeholdskostnader for garasjeanlegget for de som kjøper parkeringsplass. Kostnaden er stipulert til cirka kr 150 per måned per parkeringsplass for det første driftsåret. Kostnadene betales av de som disponerer parkeringsplass i garasjekjelleren. Strømkostnader for lading av elbil inklusive eventuelle abonnementskostnader belastes den enkelte bruker i henhold til forbruk.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte kostnader, da dette er basert på erfaringstall. Det understrekes at flere faktorer påvirker størrelsen på felleskostnaden, bl.a. endringer i lønns-, pris- og avgiftsnivå på de faste tjenester og produkter

som sameiet enten må ha, eller selv velger å inngå avtaler med. De faktiske kostnadene kan derfor avvike fra anslagene angitt over.

Styret i sameiet har ansvar for og plikt til å tilpasse de månedlige felleskostnadene til de reelle utgifter. Styret har også ansvar for at sameiet til enhver tid har en sunn økonomi.

Selger garanterer for betaling av fellesutgifter for alle usolgte leiligheter og parkeringsplasser helt frem til alle er solgt og overtatt av ny eier.

Selger har engasjert OBOS som forretningsfører for sameiet. Kostnader for dette er medtatt i budsjettet. Forretningsfører vil innkalle seksjonseierne i sameiet til ekstraordinært årsmøte med blant annet valg av nytt styre før leilighetene er ferdigstilt/over tatt. Kostnader knyttet til konstituerende møte belastes sameiet.

Selger forbeholder seg retten til før overlevering å inngå nødvendige driftsavtaler med bindingstid på vegne av sameiet, herunder driftsavtale med energileverandør, avtale om levering av signaler til internett til alle boligene, vaktmestertjenester for sameiets fellesarealer, drift- og vedlikehold av heis, ventilasjonsanlegg og garasjeporter, avtale om bygningsforsikring, forretningsføreravtale (fakturering og inn driving av felleskostnader, bistand med årsregnskap, likningsrapportering mv), driftsavtale for avfallsanlegg, samt andre nødvendige drifts- og serviceavtaler for felles installasjoner. Ovennevnte dekkes gjennom drifts- og vedlikeholdskostnadene.

I forbindelse med innflytting vil selger sørge for tilstrekkelig med avfallscontainere. Kostnader forbundet med dette vil bli belastet sameiet.

KOMMUNALE AVGIFTER

I tillegg til felleskostnadene vil vann, avløp og renovasjon faktureres den enkelte seksjonseier direkte, fra Nesodden kommune. Årsgebyret for vann- og avløp i Nesodden kommune er todelt, bestående av et fast abonnementsgebyr og et variabelt forbruksgebyr.

Abonnementsgebyret for vann er i 2023 kr 2 913 kr og forbruksgebyret 46,34 kr/m³. Eksempelvis vil da et samlet årsgebyr være kr 8 474 kr for en normal abonnent med årlig vannforbruk lik 120 m³.

Abonnementsgebyret for avløp i 2023 er kr 3 442 og forbruksgebyret er kr 36,94 per m³. Eksempelvis vil da et samlet årsgebyr være kr 7 874 for en normal abonnent med et årlig vannforbruk lik 120 m³.

Gebyr for renovasjon i 2023 er kr 3 648.

ADGANG TIL UTLEIE

Eier har full råderett over boligen, og kan fritt leie ut hele eller deler av denne.

SALGSBETINGELSER

Kjøpet reguleres av buofl. i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier ihht. buofl. § 12. I tilfeller hvor kjøper er profesjonell ihht. buofl., dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova eller etter buofl. med fravikelser.

Prosjektets standard kjøpekontrakter skal legges til grunn for avtale med forbruker. Kjøpekontrakt må gjennomgås av kjøper før inngivelse av bud.

TILVALG OG ENDRINGER

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Les mer om tilvalg i kvalitetsbeskrivelsen.

Fakturering av eventuelle tilvalg og endringer skjer etter at tilvalgsprosessen er avsluttet, og skal være innbetalt til megler før overtakelse. Selger kan kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av tilvalg og endringer.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngis bud etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper oppfordres i så fall til å ta forbehold i budet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg eller endringer som kjøper forutsetter skal være mulig å få utført.

EIENDOMSMEGLER

Sem & Johnsen Nye boliger AS, org.nr. 997 812 824

Ansvarlig megler
Tom Z. Bliksmark
Eiendomsmegler
Tlf. 90 92 59 04
tzb@sem-johnsen.no

Lene Markegård
Eiendomsmegler
Tlf. 91 82 39 23
lhm@sem-johnsen.no

Meglers vederlag utgjør kr 35 000 eks. mva. pr enhet. Utlegg dekkes av selger og består bl.a. av innhenting av opplysninger fra kommune/offentlige instanser, markedsføring, tinglyskostnader, pantattester, tinglyste servitutter/erklæringer, oppgjør, m.m.

MEGLERS RETT TIL Å

STANSEGJENNOMFØRINGEN AV EN TRANSAKSJON, TILTAK MOT HVITVASKING M.M.

Iht. hvitvaskingsloven av 1. juni 2018 om hvitvasking og terrorfinansiering er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og kjøper. Reelle rettighetshavere skal også kartlegges. Dersom partene ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon kan megler ikke etablere kundeforhold. Er det mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131 til 136 A kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre.

Oppgjøret må komme fra kjøpers bankkonto, lånebank og/eller meglerforetak som har gjennomført salg av egen bolig/fritidseiendom. Dersom oppgjøret helt eller delvis blir betalt av andre, vil innbetalt sum bli returnert til betalers konto. Dette kan medføre forsinket oppgjør og renteansvar for kjøper.

FORBRUKERINFORMASJON VED INNGIVELSE AV BUD

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Megler har utarbeidet et eget kjøpetilbudsskjema for prosjektet som skal benyttes ved inngivelse av bud.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart.

Konferer gjerne med megler før bud avgis.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD VED BUDGIVING:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere seksjoner /andeler til samme kjøper.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Kopi av budjournalen vil bli oversendt kjøper og selger etter budaksept, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-4. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig. Øvrige budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal.

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. Eierseksjonsloven gir ikke anledning til at mer

enn to seksjoner overskjøtes til samme juridiske person.

AVBESTILLINGER

Kjøper har avbestillingsrett etter buofl. § 52 etter at bindende avtale er inngått gjennom bud og budaksept. Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av buofl. § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen. Kjøper gjøres oppmerksom på at det økonomiske tapet kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse. Kontakt gjerne megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider må uansett betales i sin helhet.

FORHOLDET TIL ENDELIGE OFFENTLIGE PLANER

Eiendommen, felt BB er regulert til bebyggelse og anlegg. Utbyggingsområdet omfatter også felt RE (renovasjon), samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur til og fra eiendommen.

VANN OG AVLØP

Vann og avløp er offentlig tilknyttet. Det tas forbehold om etablering av pumpekum. Pumpekummer m.m. er i så fall inkludert i selgers kontraktsleveranse. Avtale om service og vedlikehold for sameiet må i så fall påregnes. Eventuelt privat vann- og avløpsnett mellom det offentlige tilknytningspunktet og frem til bygningskroppen skal driftes og vedlikeholdes i fellesskap av de andelseiere som er tilknyttet dette.

TINGLYSTE FORPLIKTELSER OG RETTIGHETER

Leiligheten selges med følgende tinglyste rettigheter og forpliktelser (servitutter) på Eiendommen:

Følgende bestemmelser er tinglyst på gnr/bnr 1/721:	2020/1987714-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER	Nesodden kommune. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning av denne type erklæringer/servitutter.	søknadspliktige utomhusarbeider ikke kan gjennomføres før klimatiske forhold gjør det mulig.
1971/3463-1/5 ERKLÆRING/AVTALE 02.06.1971 REGULERING AV AREAL I FORBINDELSE MED VEGGRUNN/JERNBANE Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen	2020/2026586-1/200 ** TRANSPORT 24.01.2020 21.00 FRA: MEGLEROPPGJØRET AS ORG.NR: 992 767 022 TIL: BJØRNEMYRVEIEN 15 AS ORG.NR: 922 272 662	Seksjonene vil ved overtakelse være fri for pengeheftelser.	ENERGIMERKE Alle nye leiligheter skal energimerkes. Energimerking av hver leilighet utføres av selger før overtakelse. Energimerkingen må foreligge for å få utstedt ferdigattest. Selger antar at leilighetene vil oppnå minimum energiklasse C - lys grønn. Energiklasse beregnes før overtakelse.
1971/6124-1/5 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. 23.09.1971 Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen	2021/1310041-1/200 ** PRIORITETSBESTEMMELSE 20.10.2021 21.00 VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2021/1184278-1/200	Den manuelle grunnboken har dokumenter som antas kun å ha historisk betydning, eller som er tinglyst vedrørende matrikkelenhetens grenser og areal. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoverføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises til hovedbruket/avgivereiendommen.	SKOLEKRETS Eiendommen sogner til Bjørnemyr skolekrets. Bjørnemyr barneskole (1-7 trinn) ligger cirka 500 m fra Fjordhøyden, og det er cirka 1400 m til Alværn ungdomsskole. Cirka 390 m til Sunnhagen barnehage og 500 m til Bjørnemyr barnehage.
1987/12919-1/5 BEST. OM ADKOMSTRETT 03.12.1987 RETTIGHETSHAVER: KNR:3023 GNR:1 BNR:721 Med flere bestemmelser	2021/1184278-1/200 PANTEDOKUMENT 23.09.2021 21.00 BELØP: NOK 250 000 000 PANTHAVER: NORDEA BANK ABP, FILIAL I NORGE ORG.NR: 920 058 817	FORSIKRING Eiendommen vil bli fullverdiforsikret og vil av selgeren bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtakelsen, jfr. buoff. § 13 siste ledd. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen. Selgeren vil for sameiets regning besørge bygningsforsikring (skadeforsikring) fra og med første overtakelse. Kjøperen må selv sørge for forsikring av eget innbo og løsøre.	Skolegrensene er veiledende og revideres av Utdanningsetaten hver høst. Foresatte vil få plass til sitt/sine barn ved skolen de tilhører i henhold til skolegrensene, eller ved den nærmeste skolen med ledig plass. Foresatte kan også søke sitt/sine barn over til en annen skole. Se Nesoddens kommunes hjemmeside for mer info rundt skoletilhørighet.
1996/296-1/5 ERKLÆRING/AVTALE 15.01.1996 Bestemmelse om benyttelse Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen	Følgende erklæringer/servitutter er planlagt tinglyst på eiendommen: Servitutter vedrørende tekniske anlegg og infrastruktur, samt andre nødvendige erklæringer i forbindelse med utbygging.	FERDIGATTEST ELLER MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overtakelse. Manglende ferdigattest er ikke til hinder for overtakelse dersom de gjenstående arbeidene er av en slik karakter, for eksempel knyttet til ferdigstilling av utomhusarbeider, at kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse.	EIENDOMSSKATT Nesodden kommune har p.t. ikke innført eiendomsskatt på bolig.
2020/1987714-1/200 PANTEDOKUMENT 15.01.2020 21.00 BELØP: NOK 43 800 000 PANTHAVER: BJØRNEMYRVEIEN 15 AS ORG.NR: 922 272 662	I tillegg kan selger tinglyse ytterligere erklæringer/ servitutter mellom kjøpstidspunktet og ferdigstilling av prosjektet Fjordhøyden, herunder knyttet til adkomstretter, rør, ledninger og lignende som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, bestemmelser som vedrører sameier/realsameier, naboforhold eller lignende, drift og vedlikehold m.m. av fellesarealer, forhold pålagt av offentlig myndighet knyttet til prosjektet, samt erklæringer/servitutter knyttet til utbyggingsavtale for Eiendommen med	I midlertidig brukstillatelse vil det fremgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstilling.	FORMUESVERDI Formuesverdi er foreløpig ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter en beregningsmodell som tar hensyn til om leiligheten er en såkalt «primærbolig» (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller «sekundærbolig» (alle andre boliger man måtte eie).
2020/2026586-1/200 ** TRANSPORT 24.01.2020 21.00 FRA: MEGLEROPPGJØRET AS ORG.NR: 992 767 022 TIL: BJØRNEMYRVEIEN 15 AS ORG.NR: 922 272 662			
2021/1310041-1/200 ** PRIORITETSBESTEMMELSE 20.10.2021 21.00 VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2021/1184278-1/200			

Interessenter oppfordres til å sjekke: www.skatteetaten.no eller kontakte megler for nærmere informasjon om fastsettelse av formuesverdi. Det tas forbehold om at regelendringer kan medføre endret formuesverdi for leilighetene.

TRANSPORT AV KONTRAKTSPOSISJON OG ENDRING I EIERSKAP/NAVNEENDRING

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Transport av kontraktsposisjon før overtakelse krever selgers samtykke og godkjenning av ny kjøper. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn, men selger kan stille betingelser for et eventuelt samtykke. Ved selgers eventuelle skriftlige samtykke påløper et gebyr på kr 55 000 inkl. mva. Ny kjøper trer inn i de samme rettigheter og forpliktelser som følger av denne kjøpekontrakt, og vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og endringer.

Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for videresalg eller transport av kjøpekontrakt uten selgers/meglers samtykke.

Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn i henhold til bud og kjøpekontrakten.

Dersom kjøper før overtakelse ønsker å endre hjemmelsforhold internt i egen familie, herunder ektefelle/samboer, sønn/datter, mor/far, søster/bror (dvs. annen tinglysing av hjemmel enn hva som fremkommer av akseptert bud og kjøpekontrakt), vil det påløpe et gebyr til selger på kr 15 000 for endring av skjøte. Eventuell endring krever selgers samtykke.

FØLGENDE DOKUMENTER UTGJØR EN DEL AV PROSJEKTETS SALGSOPPGAVE:

1. Informasjon til kjøper
2. Kvalitetsbeskrivelse/romskjema
3. Etasjeplaner og salgstegninger
4. Utomhusplan
5. Kart og reguleringsbestemmelser
6. Prisliste
7. Utarbeidet budsjett for sameiet
8. Utkast til vedtekter for sameiet
9. Selgers standard kjøpekontrakt
10. Grunnboksutskrift

Megler har tilgjengelig for kjøper reguleringskart med bestemmelser, utkast til vedtekter, utkast til budsjett og pantattest med servitutter, kjøpekontrakt og de andre vedlegg som følger kjøpekontrakten.

Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil.
Oslo, 23. mars 2023.



ROMSKJEMA

ROM	FAST INNREDNING		GULV		VEGGER		TAK		ELEKTRO		VARME OG VENTILASJON		
ENTRÉ	Skap:	Det leveres ikke garderobeskap.	Fliser:	Dom District Grey i format 60x60 cm.	Entrédør:	Med kikkehull og FG-godkjent Yale Doorman kodelås. Slett utførelse malt i henhold til arkitektens fargevalg.		Himling:	Sparklet og malt gips, NCS S0500-N.	Belysning:	Downlights i type Unicone 83 9W 650lm DALI WarmDim Hvit.	Oppvarming:	Vannbåren gulvvarme.
			Fug:	Fugabella i farge 45	Farge:	Sparklet og malt gips NCS 1603-Y31R							
			Fotlist:	Eik, tilnærmet lik fargetone som parkett.									
			Terskel:	Eik, tilnærmet lik fargetone som parkett.									
GANG			Parkett:	1-stavs eikeparkett Barlinek Oak Bianco Grande Family 2V, matt lakkert, 180 x 2200 mm.	Vindusmyg:	Listfrie vindusmyg i samme farge som vegg.		Taklist:	Listfri overgang med myk fuge.				
			Fotlist:	Eik, tilnærmet lik fargetone som parkett.									
			Terskel:	Eik, tilnærmet lik fargetone som parkett.	Dører/gerikter:	Swedoor Stable, NCS S0500-N. Det leveres foringer og gerikter i samme farge som dør. Spikerhull sparkles og males . Skyvedør eller dobbeltdør med glass der det vises på plantegning.							
					Dørvrider:	Børstet stål							
BOD												Oppvarming:	Ingen oppvarmingskilde.

ROM	FAST INNREDNING	GULV	VEGGER	TAK	ELEKTRO	VARME OG VENTILASJON						
KJØKKEN	Kjøkkeninnredning:	"Sigdal Vidde i farge NCS S 2005-Y20R. Du kan kostnadsfritt velge mellom 4 forhåndsdefinerte farger på front (fargevalg på forkant er tilvalg) Foring til tak i samme farge som kjøkken Vegg mellom overskap og benkeskap males i samme farge som vegg Kildesortering med uttrekk i skap under vask. *Kjøkkenøy med barløsning i leiligheter som vist på plantegning.	Parkett:	I-stavs eikeparkett Barlinek Oak Bianco Grande Family 2V, matt lakkert, 180 x 2200 mm	Farge:	Sparklet og malt gips NCS 1603-Y3IR	Himling:	Sparklet og malt betong uten synlige v-fuger, NCS S0500-N.	Belysning:	Pace Led spot under overskap, 12V, 2,4W, rustfritt stål. Det leveres strøm til kjøkkenøy.	Oppvarming:	Vannbåren gulvvarme
	Håndtak:	Edge antrasitt, 200 mm.	Fotlist:	Eik, tilnærmet lik fargetone som parkett.	Vindussmyg:	Listfrie vindussmyg i samme farge som vegg.	Taklist:	Listfri overgang med myk fug mellom tak og veggw			Ventilator:	Miele DAS 2620 Slimline-ventilator. *Leiligheter med kjøkkenøy får ventilator integrert i koketopp.
	Benkeplate:	Sigdal laminat, 558 Betong, 20 mm.										
	Vask:	Intra Omnia 600 SF										
	Blandebatteri:	Tapwell modell ARM887 Krom										
	Hvitevarer:	"Kjøleskap: Miele KD 7713 E ActiveEU1 Induksjonstopp: Miele KM 7262 FR *Induksjonstopp i leiligheter med kjøkkenøy: Miele KMDA 7272 FL 80cm Stekeovn: H 2465 B ACTIVE Oppvaskmaskin: Miele G 5272 SCVi Selection "	Terskel:	Eik, tilnærmet lik fargetone som parkett.	Dører/gerikter:	Swedoor Stable eller skyvedør, som vist på plantegning. Farge: NCS S0500-N. Det leveres foringer og gerikter i samme farge som dør. Spikerhul sparkles og males.						
STUE									Data/TV:	Data og TV-punkt i stue.	Oppvarming:	Vannbåren gulvvarme.
SOVEROM	Skap:	Det leveres ikke garderobeskap									Oppvarming:	Ingen oppvarmingskilde.
OMKLEDNINGSROM												

ROM	FAST INNREDNING	GULV	VEGGER	TAK	ELEKTRO	VARME OG VENTILASJON													
BAD	Baderomsinnredning:	<p>Type 1: Baderomsinnredning med skuffer og heltrukken servant. Det avsettes plass og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i søyle. I leiligheter hvor det er flere bad leveres det kun opplegg for vask/tørk på ett av badene.</p> <p>Type 2: Heltrukken laminat benkeplate med underlimt servant, med avsatt plass til vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate. For leiligheter med flere bad, leveres denne løsningen for vask/tørk på kun ett av badene.</p> <p>Standardfarge for innredning er NCS S 2005-Y20R. Du kan kostnadsfritt velge mellom 4 forhåndsdefinerte farger på front (fargevalg på forkant er tilvalg)</p> <p>Se den enkelte plantegning for type 1 eller 2 løsning på bad. Bredde på baderomsinnredning tilpasses den enkelte bads planløsning, se plantegning for den enkelte leilighet.</p>	Flis:	Dom District Grey i format 60x60 cm	Flis:	Pavigres Minos, farge dawn, format 60x60 cm	Himling:	Sparklet og malt gips, NCS S0500-N.	Belysning:	Downlights i type Unicone 83 9W 650lm DALI WarmDim Hvit.	Oppvarming: Elektrisk eller vannbåren gulvvarme								
	Håndtak:	Edge antrasitt, 40 mm.	Flis i nedsenket dussjone:	Dom District Grey i format 5x5 cm	Fug:	Fugabella i farge 45	Taklist:	Listfri overgang med myk fuge	Vask/tørk:	Opplegg for vaskemaskin og dobbel stikkontakt på ett bad (dersom ikke vaskerom)									
	Servantbatteri:	Tapwell modell EVM072 Krom			Dører/gerikter:	Swedoor Stable eller skyvedør, som vist på plantegning. Farge: NCS S0500-N. Det leveres foringer og gerikter i samme farge som dør. Spikerhull sparkles og males.													
	Speil:	Utenpåliggende speil i samme bredde som baderomsinnredningen.										Dørvrider:	Børstet stål						
	Toalett:	Vegghengt toalett, modell Laufen Pro 820966 med soft close sete.												Vindus-smyg:	Listfrie flislagte vindus-smyg i samme farge som vegg.				
	Spyleknapp:	Tapwell DU0112 Krom														Fotlist:	Sokkelflis		
	Dusjvegger:	Rette dører 90x90 cm i klart glass, detaljer i krom.																Terskel:	Eik, tilnærmet lik fargetone som parkett.
	Dusjgarnityr:	Tapwell modell TVM7200 Krom																	
	Badekar:	*Det leveres frittstående badekar i akryl med runde former i leiligheter hvor det er vist på plantegning.																	
Badekarbatteri:	Tapwell, EVM026 Krom																		
WC	Innredning:	Sigdal baderomsinnredning med skap og servant, NCS S 2005-Y20R.	Farge:	Sparklet og malt gips NCS I603-Y31R			Belysning:	Taklampe med bryter.											
	Blandebatteri:	Tapwell modell EVM072 Krom	Dører/gerikter:	Swedoor Stable, NCS S0500-N. Det leveres foringer og gerikter i samme farge som dør. Spikerhull sparkles og males.															
	Toalett:	Vegghengt toalett, modell Laufen Pro 820966 med soft close sete.																	
	Spyleknapp:	Tapwell DU0112 Krom			Dørvrider:	Børstet stål													
VASKEROM	Innredning:	Sigdal Vidde med skap i farge NCS S 2005-Y20R. Heltrukken laminat benkeplate i hvit med kjøkkenkum, med avsatt plass til vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate.					Vask/tørk:	Opplegg for vaskemaskin og dobbel stikkontakt på vaskerom											
	Håndtak:	Edge antrasitt, 40 mm.																	
	Vask:	Intra Omnia 600 SF																	
	Blandebatteri:	Tapwell modell ARM887 Krom																	

KJØPEKONTRAKT

Leilighetsnr:
Mellom Bjørnemyrveien 15 AS, org. nr. 922 272
662
heretter kalt selger, og
Navn:
Født:
Adresse:
E-post:
Tlf.

Navn:
Født:
Adresse:
E-post:
Tlf.

heretter kalt kjøper, er det i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

I. INNLEDNING

Fjordhøyden er planlagt å bestå av 29 leiligheter, over fire etasjer, fordelt på to bygg, et av byggene har i tillegg en underetasje i skrånende terreng. Det vil bli etablert et felles underjordisk garasje- og bodanlegg, samt inn og utvendige fellesarealer. Prosjektet er planlagt solgt i to eller flere salgstrinn. Leilighetene spenner fra 2 til 4 (5)-roms og vil variere i størrelse fra cirka 42 til 142 m².

Leilighetene er planlagt organisert som et eierseksjonssameiet etter eierseksjonsloven av 16. juni 2017. Som seksjonseier i et eierseksjonssameiet vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin boenhet. Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets fellesareal.

Kjøpekontraktens omfang fremgår av denne kjøpekontrakt med bilag. Selger har gjort kontrakten som ledd i næringsvirksomhet,

og kjøper er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Avtaleforholdet er følgelig regulert av lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad av 13. juni 1997 nr. 43 ("buofl.").

Kjøper har gjennomgått kjøpekontrakten grundig og bekrefter at denne erstatter alle eventuelle tidligere muntlige og skriftlige avtaler, diskusjoner, forbehold, alternativer, muligheter m.v. vedrørende leiligheten som ikke er uttrykkelig inntatt i kjøpekontrakten eller som vedlegg til denne. Kjøpekontrakten kan kun endres ved skriftlig tilleggsavtale undertegnet av begge parter.

2. KONTRAKTENS OBJEKT

Selger overdrar til kjøper leilighet nr....., én bod i felles bodanlegg, samt rett til bruk av sameiets fellesareal. [Kjøpekontrakten omfatter også kjøp av ___ stk parkeringsplass(er) i felles garasjekjeller.]

Leiligheten overleveres kjøper i samsvar med spesifikasjoner i kvalitetsbeskrivelsen og romskjema, samt eventuelle tilvalg og endringer som er avtalt skriftlig mellom selger, eller den selger har utnevnt, og kjøper. Når det gjelder selgers forbehold om rett til endringer m.m., vises det til kvalitetsbeskrivelsen i prospektet.

3. KJØPESUMMEN OG OMKOSTNINGER

3.1 KJØPESUMMEN

Pris for leiligheten	kr
Eventuell parkeringsplass	kr
Til sammen («Kjøpesummen»)	kr

Kjøpesummen forfaller til betaling som angitt i punkt 4.1.

Kjøpesummen skal ikke indeksreguleres.

Kjøpesummen og omkostninger, jf punkt 3.2, skal være innbetalt på meglers klientkonto innen overtakelse.

3.2 OMKOSTNINGER

Kjøper skal betale følgende omkostninger i tillegg til kjøpesummen:

Dokumentavgift til staten,	kr
2,5% av ideell tomteverdi	
Tinglysingsgebyr for skjøte	kr 585
Eventuelt gebyr	kr 757
for tinglysning av pantedokument (inkl. pantattest)	
Til sammen	kr

Det tas forbehold om endringer av satsene for offentlige avgifter og gebyrer i tiden frem til overskjøting, samt endring av beregningsgrunnlaget for dokumentavgift.

Ved kjøp av leilighet som ikke er tatt i bruk betales det dokumentavgift 2,5% av tomtens salgsverdi ved overskjøting av tomt til sameiet. Dokumentavgiften for andel tomteverdi er beregnet til kr 381,- pr. kvm BRA.

Det gjøres oppmerksom på at forretningsfører vil kreve innbetaling av oppstartskapital for Sameiet Fjordhøyden tilsvarende tre måneders felleskostnader.

All tinglysning av dokumenter på leiligheten skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses må kjøper overlevere til megler i undertegnet og tinglysingsklar stand. Dersom pantedokumentet ikke er kommet megler i hende tidnok til overtakelsen, anses kjøpers betaling ikke for å

være befriende. Dette vil påvirke kjøpers rett til å overta boligen.

4. OPPGJØR

4.1 BETALING AV VEDERLAGET

Oppgjøret etter denne kontrakten skjer gjennom Sem & Johnsen Sem & Johnsen Oppgjør og Administrasjon AS, Orgnr. 999 638 996 ("Megler"). Megler overtar ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne kontrakten. Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglers klientkonto nr. [...] og merkes med «Kid [...]». Innbetalinger regnes ikke som betalt med befriende virkning for kjøper før de er godskrevet (valutert) meglers klientkonto. Valuteringsdato er utgangspunkt for renteberegning mellom partene. Kopi av alle innbetalinger skal mailes til [...] merket med KID. Husk å sladde personopplysninger, men de siste 5 siffer i kontonummer må fremgå.

Kjøper innbetaler	
Kjøpesummen og omkostninger slik:	kr 100 000

Kontantbeløp innbetales etter påkrav med syv dagers betalingsfrist	kr
--	----

Rest Kjøpesum (inkl. evt. tilvalg og endringer) senest 7 virkedager før overtakelse	kr
---	----

Omkostninger senest 7 virkedager før overtakelse	kr
--	----

Til sammen	kr
------------	----

Kjøpesummen og øvrige innbetaling(er) fra kjøper skal settes på klientkonto i meglers bank. Kontantbeløpet, kr 100 000, innbetales etter påkrav med syv dagers betalingsfrist. Innbetalingen må være fri egenkapital og forutsetter at selger har stilt garanti i henhold til § 12 i buofl. Delbetalingen er å anse som depositum og vil tilhøre kjøper og være under kjøpers instruksjonsrett fram til hjemmeloverføring, eller inntil selger har stilt forskuddsgaranti i henhold til § 47 i buofl. Dersom selger stiller forskuddsgaranti i henhold til buofl. § 47 blir beløpet å anse som forskudd, og kan utbetales selger. Dette avviker fra prinsippet om ytelse mot ytelse. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til bufl. § 47 garanti er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger en 1/2 R. Resterende del av kjøpesum og kjøpsomkostninger samt eventuelle tilvalg og endringer innbetales til megler senest 7 virkedager før overtakelse. Dersom selger ikke stiller sikkerhet skal beløpet bli stående på meglers klientkonto frem til endelig oppgjør. Kjøper opptjener renter av beløpet frem til hjemmelen til leiligheten er overskjøtet til kjøper, jfr. buofl. § 46 første ledd. Kjøper og selger samtykker i at beløpet utbetales mot tinglyst skjøte.

Selger samtykker i at megler kan trekke sitt tilgodehavende etter oppdragsavtalen, herunder vederlag og utlegg, så snart Kjøpesummen og øvrige innbetalinger er underlagt selgers instruksjonsrett. Selger samtykker også i at megler løpende kan trekke fakturerte utlegg m.v. etter hvert som de forfaller.

Dersom hele eller deler av Kjøpesummen ikke er innbetalt til megler til rett tid, betaler kjøper forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven til selger av ubetalt del av Kjøpesummen til fullt oppgjør er mottatt på meglers klientkonto.

Dersom eventuelle pantedokumenter i tinglysningsklar stand ikke er megler i hende innen to virkedager før overtakelse, og dette forsinkes overtakelse/oppgjør, skal kjøper betale selger en erstatning tilsvarende forsinkelsesrente av hele Kjøpesummen til selger inntil pantedokument er mottatt i tinglysningsklar stand. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av eventuelt beløp innbetalt til meglers klientkonto. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt. Ved vesentlig forsinket betaling vil selger også kunne stanse arbeidet og/ eller heve kontrakten.

Betaling for eventuelle tilvalgs- og endringsarbeider faktureres særskilt i henhold til punkt 9.2 nedenfor, og betales senest samtidig som Kjøpesummen og omkostninger.

Kjøper må innbetale fullt oppgjør inklusive Kjøpesummen, omkostninger, eventuelt vederlag for tilvalgs- og endringsarbeider samt eventuelle forsinkelsesrenter før kjøper kan få overta leiligheten eller nøkler blir overlevert.

Innbetalt beløp blir utbetalt fra megler til selger når blant annet følgende vilkår er oppfylt:

- Overtakelse er gjennomført
- Pantedokument og skjøte er tinglyst jf. buofl. § 1b)

Selger tar forbehold om å heve avtalen som følge av manglende betaling også etter overtakelse eller etter at skjøtet er tinglyst, jfr. buofl. § 57 andre ledd.

Ved kjøpers avbestilling reguleres erstatningen av buofl. § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen.

Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet – og derved kjøpers ansvar ved avbestilling – kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

4.2 GARANTI

Selger skal stille garanti for rett oppfyllelse av kontrakten i henhold til buofl. § 12. Selger har tatt forbehold om blant annet igangsettingstillatelse, 60 % solgte leiligheter av totalverdi iht. prisliste og åpning av byggelån. Det er da tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbeholdene er bortfalt, jf. buofl. § 12 andre ledd. Det samme gjelder dersom kjøper har forbehold med tilsvarende virkning. Selgeren skal i alle tilfeller stille garanti for byggearbeidene starter. For perioden frem til overtakelse skal garantien være på 3 % av samlet kjøpesum. Fra overtakelse og frem til 5 år etter overtakelse skal garantien utgjøre 5 % av samlet kjøpesum.

Garantien stilles i kjøpers navn og følger leiligheten, kopi sendes til megler. Til det er dokumentert at det er stilt garanti har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag.

4.3 INNFRIELSE AV LÅN OG SLETNING AV PENGEHEFTELSE

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for Eiendommen, datert xx.xx.xxxx, og har gjort seg kjent med denne. Leiligheten selges med de tinglyste rettigheter og forpliktelser (servitutter) på Eiendommen som følger av grunnboken. I tillegg kan selger tinglyse ytterligere erklæringer/ servitutter mellom kjøpstidspunktet og ferdigstilling av prosjektet Fjordhøyden, herunder knyttet til adkomstretter, rør, ledninger og lignende som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, bestemmelser som vedrører sameier/real sameier, naboforhold

eller lignende, drift og vedlikehold m.m. av fellesarealer, forhold pålagt av offentlig myndighet knyttet til prosjektet Fjordhøyden samt erklæringer/servitutter knyttet til utbyggingsavtale for Eiendommen med Nesodden kommune. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning av denne type erklæringer/servitutter. Megler skal besørge sletting av eventuelle pengeheftelser på Eiendommen, slik at Eiendommen ved overlevering vil være fri for andre pengeheftelser enn de som kjøper eventuelt skal overta i henhold til denne kontrakt. Innfrielse av pengeheftelser skjer ved at megler etter å ha mottatt Kjøpesummen, benytter de nødvendige deler av Kjøpesummen til å innfri pantegjeld som ikke skal overtas av kjøper, og påser at panthaver besørger panteheftelsene slettet. Selger gir ved denne kontrakts underskrift megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri de lån som fremgår av bekreftet grunnbok og som kjøper ikke skal overta.

Eierseksjonen vil ved overlevering være fri for pengeheftelser.

Kjøper gjøres oppmerksom på at megler vil tinglyse en sikkerhetsobligasjon pålydende minimum total salgssum for prosjektet samt tinglysningssperre i Eiendommen. Sikkerhetsobligasjonen vil bli besørget slettet av megler når oppgjøret er gjennomført.

4.4 TINGLYSING AV SKJØTE

Tinglysning vil først finne sted når vederlaget, inklusive omkostninger og eventuelle tilvalg og renter, i sin helhet er betalt og kjøper har overtatt leiligheten.

5. FREMDRIFT

Rammesøknad for Fjordhøyden forventes sendt til kommunen i løpet av 2./3. kvartal 2023. Selger tar sikte på fysisk oppstart av grunnarbeider 3. kvartal 2023. Byggetiden for Bygg A og B er forventet å være cirka 16 til 20 måneder fra fysisk oppstart av grunnarbeider. En senere igangsetting og/eller en lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtakelse. Ferdigstilling av utomhusområder tilknyttet byggene vil kunne bli utført etter overtakelse, blant annet avhengig av årstiden.

Etter at selgers forbehold er bortfalt skal selger skriftlig meddele til kjøper dagmulktsbelagt ferdigstillingsdato. Selger kan kreve overtakelse inntil fem måneder før den opprinnelige ferdigstillingsdato. Selger skal i så fall skriftlig varsle om dette minimum to måneder før den nye overtakelsesdatoen. Ved forsinkelse beregnes det dagmulkt fra den nye overtakelsesdatoen. Det eksakte tidspunktet for overleveringen (klokkeslett, oppmøtested m.m.) skal gis med minst 14 kalenderdagers varsel, dersom dette ikke er varslet på et tidligere tidspunkt.

6. OVERTAKELSE

Selger kan om ønskelig innkalle til forhåndsbefaring cirka to uker før overlevering hvor leiligheten besiktiges av selger og kjøper i fellesskap, og eventuelt sammen med entreprenøren. Formålet med forhåndsbefaringen er å avdekke eventuelle mangler slik at disse i størst mulig grad kan bli utbedret innen overtakelsesforretningen. Det skal føres protokoll fra befaringen.

Leiligheten og parkeringsplassen skal overtas ved overtakelsesforretning.

Selger innkaller til overtakelsesforretning med frist som angitt i punkt 5. Overtakelsesforretningen gjennomføres mellom kl. 08.00 og 16.00. Ved overtakelse foretas en felles befarings av leiligheten hvor begge parter er representert. Representant fra entreprenør har rett til å være til stede. Det skal føres protokoll over befaringen i samsvar med vedlagte overtakelseserklæring ("protokoll fra overtakelsesforretning"). Protokollen undertegnes av begge parter i to eksemplarer, og som partene beholder hvert sitt eksemplar av. Overtakelsesprotokollen skal sendes til megler pr. e-post umiddelbart etter overtakelsen. Megler foretar oppgjør til selger på grunnlag av overtakelsesprotokollen.

Reklamasjoner som kjøper påberoper seg ved overtakelse skal nedtegnes i protokollen. Kjøper oppfordres særlig til å få protokollført eventuelle synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger. Vil kjøper etter overtakelse gjøre gjeldende som mangel et forhold som burde ha blitt oppdaget under overtakelsesforretningen, må dette skje så snart som mulig for at reklamasjonsretten skal være i behold.

Selger plikter å rette eventuelle feil/mangler som inngår i protokollen, og som selger har akseptert å rette, så snart arbeidet kan gjøres av hensyn til årstidene og rasjonell fremdriftsplan. Kjøper plikter å gi selger eller dennes representanter adgang til leiligheten og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 07.00 og 18.00.

Det er selgers ansvar å fremskaffe midlertidig brukstillatelse og ferdigattest på leiligheten. Kjøper er gjort oppmerksom på at ferdigattest normalt foreligger lang tid etter overtakelse.

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge før overtakelse.

Overtakelsesforretningen kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, herunder utomhusarbeider og fellesarealer, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele leiligheten kan bebos. Leiligheten regnes som overtatt av kjøper ved overtakelsesforretning, med mindre overtakelsesprotokollen angir noe annet.

Kjøper er innforstått med felles utomhusarealer kan bli ferdigstilt etter kjøpers overtakelse av leiligheten, blant annet avhengig av årstid. Arbeidet med ferdigstilling av utomhusarealene er å anse som gjenstående arbeider som skal ferdigstilles innen rimelig tid uten kostnad for kjøper. Så snart selger har ferdigstilt gjenstående arbeider på utomhusarealene, vil styret bli innkalt til en kontrollbefaring. Det skal føres protokoll fra befaringen som signeres på stedet, og hvor eventuelle gjenstående og/eller mangelfullt utført arbeid skal noteres. Selger plikter å rette eventuelle gjenstående og/eller mangelfullt utført arbeid som inngår i protokollen, og som selger har akseptert å rette, så snart arbeidet kan gjøres av hensyn til årstidene og rasjonell fremdrift. Selgers garanti ovenfor kjøper gjelder også som sikkerhet for at disse arbeider utføres.

Dersom det ikke foreligger ferdigattest, eller fellesarealene ikke blir ferdigstilt innen kjøpers overtakelse av leiligheten, gir kjøper og selger megler rett til å oppnevne en takstmann på sameiets vegne som foretar befarings og fastsetter et felles tilbakeholdsbeløp for sameiet/alle leilighetene. Beløpet skal tjene som sikkerhet for gjenstående arbeider og utstedelse av ferdigattest. Takstmannen har rett til å nedkvittere tilbakeholdt beløp etter hvert som fellesarealene ferdigstilles, eller gjenstående

arbeider utføres. Megler gis uansett fullmakt til å utbetale gjenstående tilbakeholdt beløp ved utstedt ferdigattest.

Ved forsinket overlevering kan kjøper kreve dagmulkt tilsvarende 0,75 promille av vederlaget, jfr. buofl. § 18. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 kalenderdager. Dersom kjøper ønsker at megler skal avregne eventuell dagmulkt, bør et eventuelt krav om dagmulkt meldes selger med kopi til megler før overtakelse, eller senest i overtakelsesprotokollen. Dette begrenser ikke kjøpers rettigheter iht. buofl. Dersom selger er forsinket iht. buofl. § 17, kan kjøper etter lovens kapittel 3 også kreve å holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Risikoen for leiligheten går over på kjøper når han har overtatt bruken av den. Hvis kjøper ikke overtar bruken til avtalt tid og årsaken til dette ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt han kunne ha fått overta bruken.

Hvis kjøper etter behørig varsling uten gyldig grunn ikke møter til overtakelsesforretning, kan selger gjennomføre overtakelsesforretningen på egen hånd, jf. buofl. §§ 14 og 15.

Kjøper plikter å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse, selv om det foreligger juridiske mangler ved selgers ytelse, dette kan eksempelvis være at sameiet ikke er etablert, eller at den formelle hjemmelen til boligen ikke kan tinglyses per overtagelsestidspunktet.

Når risikoen for leiligheten er gått over på kjøper, faller ikke hans plikt til å betale kjøpesummen bort ved at leiligheten blir ødelagt eller skadet som følge av hendelse som han ikke svarer for. Ved overtakelse skal leiligheten leveres fra selger i byggerengjort stand.

Kjøper må påregne noe byggestøv i leiligheten i perioden etter overtakelse.

7. KONTROLLBEFARING

Hver av partene har rett til om lag ett år etter overlevering å innkalle til en felles kontrollbefaring av leiligheten, jfr. buofl. § 16. Selger skal føre protokoll fra kontrollbefaringen som skal undertegnes av begge parter. Eventuelle reklamasjonsberettigede mangler og feil som blir avdekket under kontrollbefaringen plikter selger å utbedre innen rimelig tid.

8. RETT TIL TILLEGGSFRIST

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene i buofl. § 11 er oppfylt.

9. SELGERENS YTELSE

9.1 UTFØRELSEN AV ARBEIDET

Arbeidet skal utføres etter vanlig god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt i vedlagte prospekt og med det utstyr mv. som følger prospektet. Det gjøres oppmerksom på at tegninger og illustrasjoner m.m. er av illustrativ karakter og at avvik fra disse kan forekomme.

9.2 TILVALG OG ENDRINGSARBEIDER

Kjøper vil få anledning til å bestille endringer utover prosjektets tilvalgsmeny mot tillegg i pris. Ønske om endringer må vurderes og prises i hvert enkelt tilfellet. Kjøper må dekke kostnadene for disse vurderingene, uavhengig om endringene blir bestilt eller ikke. Kjøper må dekke kostnadene knyttet til endringer. Selger vil utarbeide en tilvalgsmeny som angir aktuelle muligheter for tilvalg. Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre tilvalgs- eller endringsarbeider som

- i) overstiger 15 % av Kjøpesummen,
- ii) ikke står i sammenheng med ytelsen som er avtalt,
- iii) som i omfang eller karakter skiller seg vesentlige fra den avtalte ytelsen,
- iv) som er til hinder for rasjonell fremdrift, eller
- v) som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve arbeidet utført.

Ønsker kjøper tilvalg eller endringer må kjøper inngå en skriftlig avtale om dette med selger eller selgers representant. Avtalen skal bl.a. klargjøre for kjøper kostnadmessige og eventuelle tidsmessige konsekvenser, f.eks. fordi entreprenøren må vente på leveranser o.l. som kjøper har bestilt. Avtalen skal undertegnes av begge parter. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v., jfr. buofl. § 44.

Fakturering av tilvalg og endringer skjer etter at tilvalgsprosessen er avsluttet, og skal være innbetalt til megler før overtakelse. Selger kan kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av tilvalg og endringsarbeider.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg eller endringer som kjøper forutsetter skal være mulig å få utført.

9.3 MANGLER

Dersom kjøper etter overtakelsen vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved leiligheten,

må han reklamere skriftlig overfor selger innen rimelig tid etter at han har oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Kjøper plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av eventuelle skader som følge av mangelen.

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år etter overtakelsen, selv om manglene ikke kunne ha vært oppdaget tidligere.

Mangler som er påberopt i rett tid, vil bli utbedret av selger innen rimelig tid. Utbedring skjer vederlagsfritt for kjøper. Kjøper plikter å gi selger eller dennes representanter adgang til leiligheten og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 08.00 og 16.00.

Dersom det foreligger en mangel iht. buofl. kan kjøper etter lovens kapittel 4 holde igjen vederlag på meglers klientkonto, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen. Et eventuelt tilbakehold på meglers klientkonto anbefales anført på overtakelsesprotokollen med beløp og hvilken mangel beløpet er knyttet til. Det tilbakeholdte beløpet skal gjenspeile nødvendige utbedringskostnader for mangelen. Kjøper bærer risikoen for tilbakehold av et for høyt beløp. Tilbakeholdt beløp kan etter hjemmelsovergang ikke benyttes til tilbakehold eller motregning for andre mangler, eller nye reklamasjoner eller krav som fremmes. For mangler eller krav som fremmes etter hjemmelsovergang gjelder alminnelige reklamasjonsregler og garantien stilt iht. buofl. § 12.

Kjøper har også rett til å deponere et omtvistet beløp etter buofl. § 49, I. ledd.

Kjøper kan ved deponering kreve overtagelse og hjemmelsoverføring, men selger kan kreve forsinkelsesrente dersom beløp er uberettiget / for mye deponert.

Dersom partene er uenige om størrelsen på eventuelt beløp som skal tilbakeholdes, kan partene avtale å engasjere en uavhengig takstmann eller lignende til å vurdere beløpets størrelse. Dersom konklusjonen til den engasjerte er rimelig i samsvar med det enten kjøper eller selger har gjort gjeldende som et riktig beløp, skal den annen part dekke kostnadene til den engasjerte.

Dersom det ikke er til klar ulempe for kjøper, eller medfører forringelse av leiligheten, kan selger kreve at utbedring av mangler som er reklamert etter overtakelsen skjer samlet etter kontrollbefaringen.

Skulle det være oppstått mangler hvor kostnadene ved utbedring er urimelig i forhold til den betydning manglene har for leilighetens bruksverdi, har selger rett til å gi kjøper prisavslag basert på den verdireduksjon mangelen representerer i stedet for å foreta utbedring, jfr. buofl. §§ 32 og 33.

Selgers plikt til å utbedre feil gjelder ikke følgende forhold;

- Krymping av betong, treverk eller plater og derav sprekkdannelse i tapet, maling og lignende med mindre sprekkdannelsene skyldes dårlig håndverk eller feilaktig behandling av materialer.

- Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold.

- Mangler som oppstår på grunn av mangelfullt vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av leiligheten med utstyr.

- Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtakelse som selger ikke kan lastes for.

10. SELGERENS SANKSJONER

Dersom forfallstidspunkter oversittes med 30 dager eller mer, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir selger rett til å heve avtalen og foreta dekningsalg. Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i leiligheten før fullt oppgjør har funnet sted og kjøper misligholder betaling av oppgjøret, vedtar kjøper at misligholdet skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3. ledd bokstav e). Selger tar også forbehold om å heve kontrakten, jfr. buofl. § 57 andre ledd.

11. FORBEHOLD – SÆRLIGE BESTEMMELSER

Selger tar forbehold om rammetillatelse og igangsettingstillatelse for prosjektet, og at tillatelsene blir gitt uten vilkår eller krav om endringer av vesentlig betydning for prosjektet og de enkelte leilighetene.

Selger tar forbehold om 60 % solgte leiligheter iht. totalverdi i prislisten (Bygg A og B), og åpning av byggelån.

Selger tar forbehold om tilfredsstillende kontrakt med entreprenør.

Selger tar forbehold om at selgers styre beslutter byggestart.

Selger må senest innen 15. oktober 2024 gi skriftlig underretning til kjøper dersom ovennevnte forbehold påberopes og kjøpekontrakten kanselleres.

Selger tar forbehold om at insekter/smådyr som maur og skjeggkre/sølvkre kan forekomme i leiligheten, og tar ikke ansvar for dette.

Ved kansellering av kjøpekontrakten vil kjøper få alle innbetalte beløp tilbakebetalt med tillegg av opptjente renter på meglers klientkonto. Ut over dette har partene ingen krav mot hverandre.

Når det gjelder forbehold knyttet til selve gjennomføringen av prosjektet (rett til endringer, utforming m.m.), vises det til kvalitetsbeskrivelsen i prospektet.

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Viderealg/transport av kontraktsposisjon for overtakelse krever selgers samtykke og godkjenning av ny kjøper. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, og selger kan stille betingelser for et eventuelt samtykke. Ved selgers eventuelle skriftlige samtykke påløper et gebyr på kr 55 000. Ny kjøper trer inn i de samme rettigheter og forpliktelser som følger av denne kjøpekontrakt, og vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg og endringer.

Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for viderealg eller transport av kjøpekontrakt uten selgers/meglernes samtykke.

Det forutsettes at leiligheten tinglyses i kjøpers navn i henhold til kjøpekontrakten.

Dersom kjøper før overtakelse ønsker å endre hjemmelsforhold internt i egen familie

(dvs. annen tinglysning av hjemmel enn hva som fremkommer av budskjemaet med tilhørende aksept og kjøpekontrakt), vil det påløpe et gebyr på kr 15 000 for endring av skjøte. Eventuell endring krever selgers samtykke.

Selger vil når som helst ha rett til å justere Kjøpesum for de usolgte leilighetene og parkeringsplassene både opp og ned. En slik justering skal ikke påvirke Kjøpesum etter denne kontrakt.

Selger vil beholde eiendomsretten til og fritt disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder, herunder ved utleie eller salg til andre enn leilighetskjøpere på Fjordhøyden.

12. FORSIKRING

Arbeidene vil bli fullverdiforsikret og vil av selger bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtakelsen, jfr. buofl. § 13 siste ledd. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen.

Selger vil for sameiets regning besørge bygningsforsikring (skadeforsikring) fra og med første overtakelse. Kjøper må selv besørge forsikring av eget innbo og løsøre.

13. EIERSEKSJONSSAMEIET

Leilighetene er planlagt organisert som et eierseksjonssameiet etter eierseksjonsloven av 16. juni 2017. Som seksjonseier i et eierseksjonssameiet vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin boenhet. Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets fellesareal. Parkeringsplasser, boder

og markterrasser er planlagt etablert som tilleggsareal til seksjonene. Kjøper plikter å betale månedlige felleskostnader, som består av drifts- og vedlikeholdskostnader for sameiet. Kjøper er innforstått med at felleskostnadene vil bli påvirket av sameiets vedlikeholdsbehov og driftsavtaler sameiet inngår m.m. Kjøper er også kjent med at sameiets drifts- og vedlikeholdskostnader først vil bli endelig fastsatt etter konstituering, og etter hvert som sameiet får erfaring med de utgifter/kostnader som påløper.

Månedlige felleskostnader for sameiet det første driftsåret er stipulert til ca. kr 43 per m² BRA per måned. Kostnader for drift- og vedlikehold fordeles etter areal (BRA).

Kostnader til oppvarming og varmt tappevann består av et fastledd, hvor leie, drift og vedlikehold av varmesentral inngår, dette dekkes gjennom felleskostnadene. I tillegg til dette har vi et variabelt ledd, som er strømforbruket til varmepumpene. Strømforbruket måles individuelt for hver leilighet og betales a konto til sameiet med ca. kr 9 per kvm BRA per måned, med årlig individuell avregning etter forbruk. I tillegg til felleskostnadene vil kommunale avgifter for vann, avløp og renovasjon faktureres den enkelte seksjonseier direkte fra Nesodden kommune. Årsgebyret for vann- og avløp i Nesodden kommune er todelt, bestående av et fast abonnementsgebyr og et variabelt forbruksgebyr.

- Abonnementsgebyret for vann er i 2023 2 913 kr og forbruksgebyret 46,34 kr/m³.
- Abonnementsgebyret for avløp i 2023 er 3 442 kr og forbruksgebyret 36,94 kr/m³.

- Gebyr for renovasjon i 2023 er 3 648 kr.

Kostnader til digital-TV/bredbånd kommer i tillegg til felleskostnadene. Kostnaden er stipulert til kr 299 per måned for grunnpakke.

I tillegg kommer også drifts- og vedlikeholdskostnader for parkeringsplass.

Kostnaden er stipulert til ca. kr 150 per måned per parkeringsplass for første driftsåret. Kostnadene betales av de som eier parkeringsplass. Strømkostnader for lading av elbil inklusive eventuelle abonnementskostnader belastes den enkelte bruker i henhold til forbruk. Selger har engasjert OBOS som forretningsfører for sameiet. Kostnader for dette er medtatt i budsjettet. Forretningsfører vil innkalle seksjonseierne i sameiet til et konstituerende møte med blant annet valg av nytt styre etter at leilighetene er ferdigstilt. Kostnader knyttet til konstituerende møte belastes sameiet. Selger forbeholder seg retten til å inngå andre nødvendige driftsavtaler for sameiet før overtakelse.

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for Eierseksjonssameiet Fjordhøyden. Vedtektene regulerer forholdet mellom sameierne, herunder ansvar for drift og vedlikehold samt fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader. Endelige vedtekter fastsettes før overlevering/ferdigstillelse/overskjøtning. Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter. Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtakelse, jf. også forbehold tatt innledningsvis i utkastene til vedtekter. Sameiets årsmøte beslutter om det skal utarbeides husordens- /og eller trivselsregler for sameiet.

14. ANNET

Ved befaring på byggeplassen før overtakelse skal kjøper alltid være i følge med en representant fra selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

15. TVISTER

Tvister mellom partene skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene. Fører ikke forhandlinger frem, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved leilighetens verneting.

16. BESTEMMELSER TILTAK MOT

HVITVASKING / KJØPERS INNBETALING

Iht. lov av 1. juni 2018 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og kjøper. Reelle rettighetshavere skal også kartlegges. Dersom partene ikke oppfyller lovens krav til legitimering, kan megler ikke etablere kundeforhold og transaksjonen kan ikke gjennomføres. Er det mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131 til 136 A kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre. Kjøper oppfordres til å innbetale den del av kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

17. BILAG

Kjøper har fått seg forelagt følgende dokumenter som utgjør en del av kjøpekontrakten:

Bilag 1: Salgsprospekt med bl.a.

kvalitetsbeskrivelse, romskjema, utomhusplan og informasjon til kjøper.

Bilag 2: Prisliste

Bilag 3: Utskrift av grunnboken datert

Bilag 4: Kart og reguleringsbestemmelser

Bilag 5: Situasjonsplan

Bilag 7: Utkast til vedtekter for sameiet

Fjordhøyden

Bilag 8: Foreløpig budsjett for sameiet

Fjordhøyden

Bilag 9: Bustadoppføringslova

Bilag 10: Kontraktstegning datert....

For Selger

For Kjøper

For Bjørnemyrveien 15 AS

Iht. firmaattest /

fullmakt

For Kjøper

Dersom det er motstrid mellom kvalitetsbeskrivelsen/romskjema og tegninger skal kvalitetsbeskrivelsen/romskjema gå foran. For øvrig gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle bestemmelser foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.

18. UNDERSKRIFT

Denne kontrakt med bilag er elektronisk signert av partene ved bruk av bankid.

[Sted], den [...]

UTOMHUSPLAN



 Avfallssortering

 Inngangsdør

 Nedkjøring
garasjeanlegg

 Sykkelparkering

 Gressplen

 Sandkasse

 Lek

 Grill/pizzaovn

 Pergola med
bord og benk





Leie til eie

Din vei til egen bolig

På Fjordhøyden tilbys Leie til eie-ordning på en andel av boligene.

Mange blir stående utenfor boligmarkedet. Som en del av vårt samfunnsansvar tilbys Leie til eie for at flere skal få mulighet til å eie sin egen bolig. Det bidrar til å redusere økonomisk ulikhet.

Leie til eie er en boligkjøpsmodell som passer for deg som har inntekt til å betjene boliglånet og spare ved siden av, men som i dag mangler tilstrekkelig egenkapital til å kjøpe ny bolig fra oss.

Med Leie til eie inngår man en tre års leieavtale fra innflytting, med en valgfri rett til å kjøpe boligen. Kjøpsretten kan benyttes når du måtte ønske i bygge- eller leieperioden.

Siden prisen på boligen er forhåndsbestemt og ikke justeres i avtaleperioden vil all eventuell verdistigning tilfalle deg som egenkapital. Sammen med den egenkapitalen du sparer i perioden, vil dette forhåpentligvis være tilstrekkelig til å få finansieringsbevis for å kjøpe boligen.

Med Leie til eie får du lengre tid til å spare tilstrekkelig egenkapital for å kjøpe boligen din. All eventuell verdistigning på boligen tilfaller deg, men uten risiko for tap knyttet til prisfall.

Les mer på leietileie.no

KONTAKT MEGLER

TOM Z. BLIKSMARK

Eiendomsmegler

90 92 59 04

tzb@sem-johnsen.no

LENE MARKEGÅRD

Eiendomsmegler

91 82 39 23

llm@sem-johnsen.no

IGA OKON

Eiendomsmegler

919 94 884

io@sem-johnsen.no

Et høydepunkt på Nesodden

