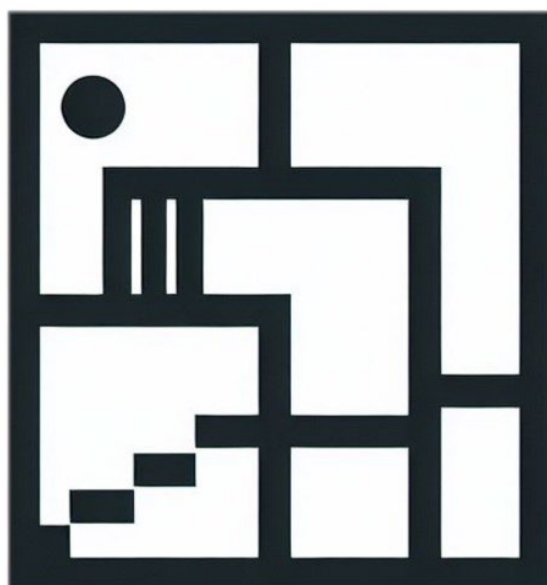
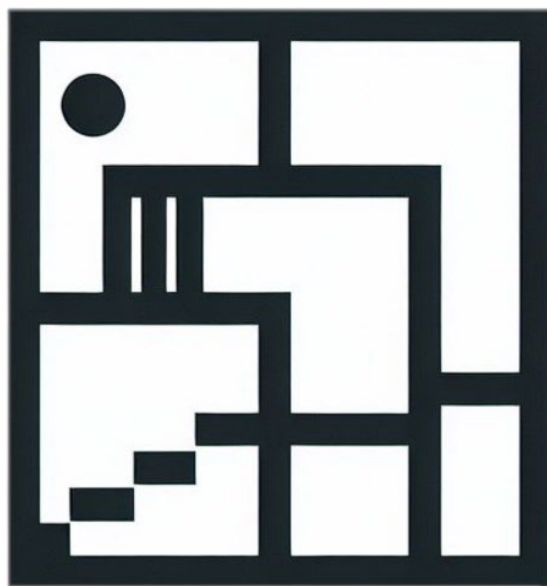




M S B 5

Fjellstrand
Morgensolbakken 5





MSB 5

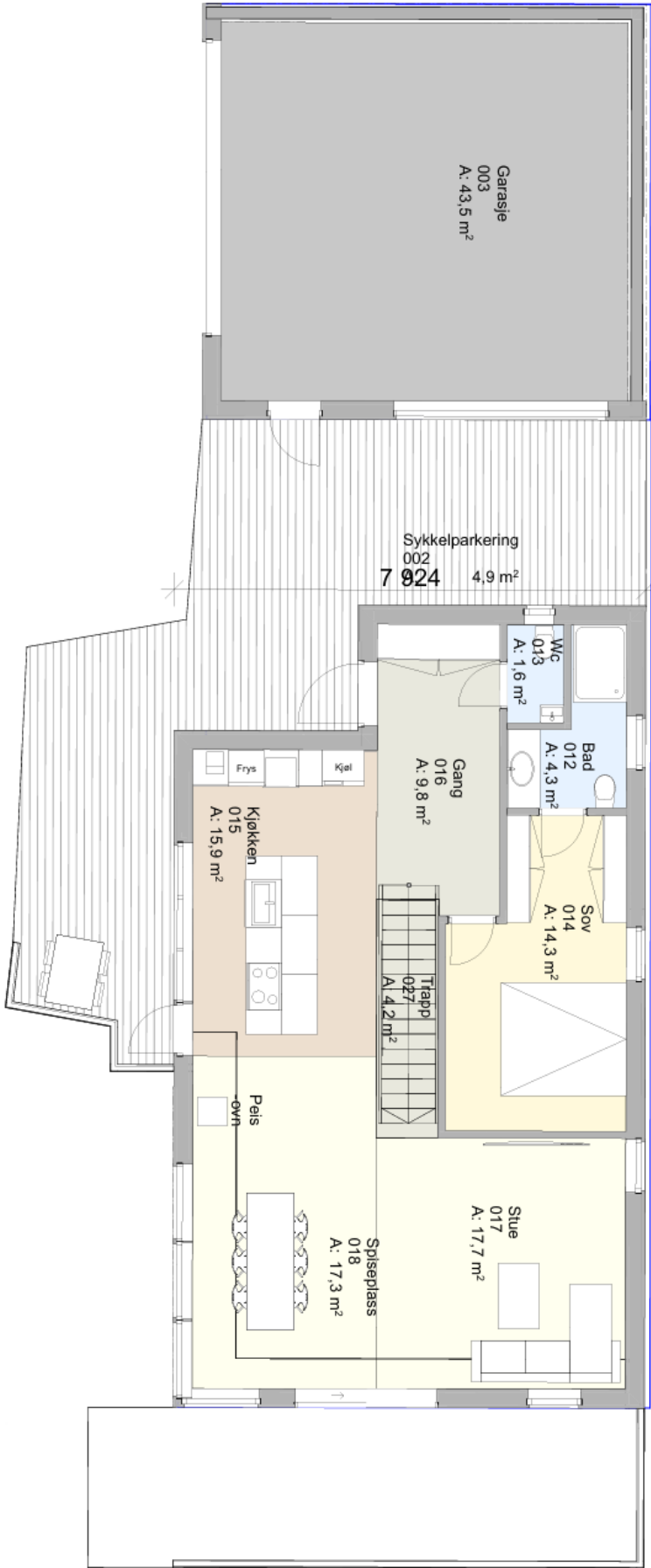
Velkommen til Morgensolbakken på Fjellstrand, hvor et nytt og spennende boligprosjekt tar form! Her kan du oppleve en moderne bolig som kombinerer stil og funksjonalitet, perfekt for både barnefamilier og etablerte huseiere som ønsker et nytt og lettstelt hjem.

Boligen går over tre plan og rommer 4 soverom, to stuer, to bad og solrike uteplasser. Kombinasjonen med dobbeltgarasje og stor bod med garasjeport i kjelleretasjen skaper rom for fritidsaktiviteter og utfoldelse. Her er det nærhet til naturopplevelser, og beliggenheten er særdeles sentral til barnehager, skoler, offentlig kommunikasjon og servicetilbud.

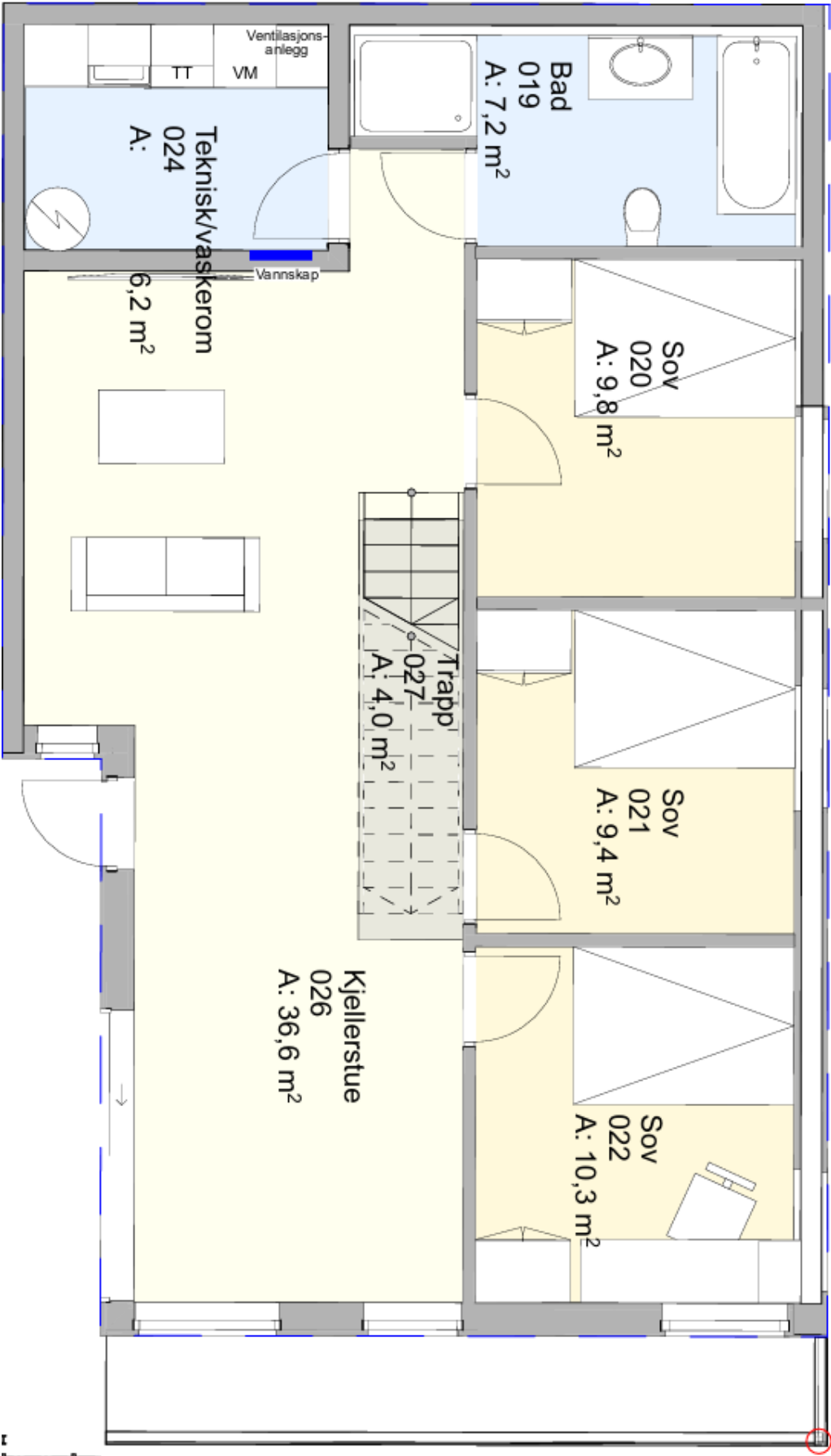
Pris	12.500.000,- + omkostninger
Omkostninger	76.262,-
BRA-I	171m ²
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Eierform	Selveier
Byggeår	2025
Kontaktperson	Lars Johnsen Jane Kristiansen
Telefon	932 41 381 924 81 380
Epost	larsjohnse@hotmail.com / lj@intero-prosjekt.no jane@larspedersen.no

Illustrasjoner og bilder kan avvike fra faktisk leveranse.

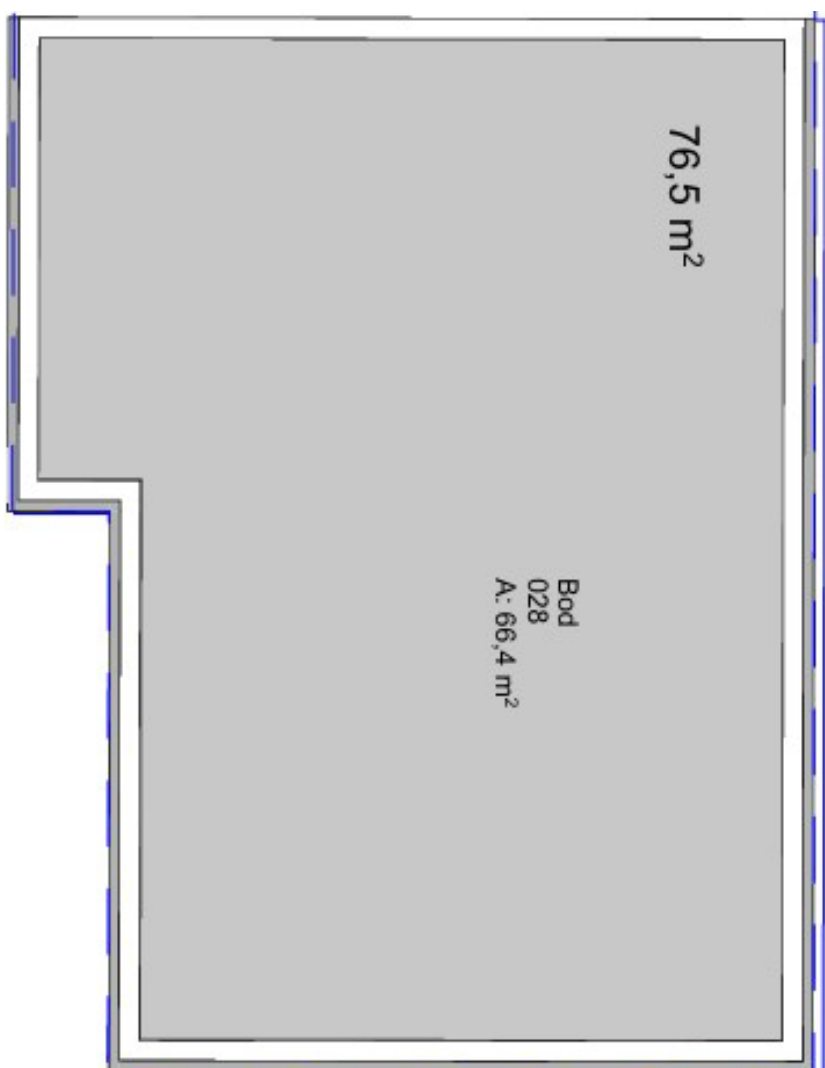
1. etasje



U. etasje



Kjelleretasje



Velkommen til Morgensolbakken 5

Denne moderne eneboligen har alt du trenger for en komfortabel og praktisk hverdag. Ved inngangen møtes du av en lys og innbydende entré med nærhet til et praktisk WC-rom. Kjøkkenet og stuen er åpne og romslige, og stuen har utgang til en herlig balkong og uteplass, perfekt for avslapning og sosialt samvær.

I første etasje finner du et romslig master bedroom med en smart garderobeløsning og eget bad, som gir deg ønsket privatliv. En eiketrapp med midstilt vange og glassrekkverk fører deg ned til underetasjen, hvor du finner tre soverom, et moderne bad, et vaskerom/teknisk rom og en koselig TV-stue med utgang til uteplass og balkong – ideelt for familietid og underholdning.

Boligen har også en dobbeltgarasje som er klargjort for fremtidig EL-billader, noe som gir deg ekstra bekvemmelighet i hverdagen. Den romslige boden i kjelleretasjen har garasjeport og sidedør og gir plass for utfoldelse og lagring. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og gir fantastisk utsikt over Fjellstrand og Oslofjorden.

Tømrer Lars Pedersen AS står bak oppføringen av dette spennende boligprosjektet, og de er kjent for sin høye håndverksmessige standard. Med dyktige håndverkere som har lang erfaring og solid kompetanse, kan du være trygg på at boligen bygges med omtanke og kvalitet.

Deres lokale forankring på Nesodden gir dem en unik forståelse for områdets behov og ønsker. I tillegg samarbeider de med dyktige lokale underleverandører, noe som sikrer at alle detaljer blir utført korrekt, forskriftsmessig og effektivt. Velg et hjem bygget av en utbygger som setter kvalitet og presisjon i høysetet!



Informasjon om Morgensolbakken 5

Oppdragsnummer

450-25-0001

Hjemmelshaver

LRP Invest AS

Adresse og matrikkel

Morgensolbakken 5, 1458 Fjellstrand
Gnr. 29 Bnr. 948 i Nesodden Kommune

Prisantydning

12.500.000,- + omkostninger

Omkostninger

75.000,- (Dokumentavgift av tomteverdi 3.000.000,-)

545,- (Tinglysningsgebyr skjøte)

545,- (Tinglysningsgebyr pantedokument)

172,- (Panteattest)

76.262,- (Omkostninger totalt)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon. Dokumentavgift beregnes ut fra tomteverdi.

Eierform

Selveier

Boligtype

Enebolig over tre plan. Boligen har et moderne uttrykk og en meget god og gjennomtenkt planløsning.

Arealangivelser

Etter tegninger fra arkitekt. BRA-I 171 kvm, BRA-e 109 kvm, BRA 280 kvm.

Det tas forbehold om endelige beregninger til endelig innredning av boligen er avklart.

Antall soverom

4

Beskrivelse

Velkommen til Morgensolbakken på Fjellstrand, hvor et nytt og spennende boligprosjekt tar form! Her kan du oppleve en moderne bolig som kombinerer stil og funksjonalitet, perfekt for både barnefamilier og etablerte huseiere som ønsker et nytt og lettstelt hjem.

Boligen går over tre plan og rommer 4 soverom, to stuer, to bad og solrike uteplasser. Kombinasjonen med dobbeltgarasje og stor bod med garasjeport i kjelleretasjen skaper rom for fritidsaktiviteter og utfoldelse. Her er det nærhet til naturopplevelser, og beliggenheten er særdeles sentral til barnehager, skoler, offentlig kommunikasjon og servicetilbud.

Innhold

Denne moderne eneboligen har alt du trenger for en komfortabel og praktisk hverdag. Ved inngangen møtes du av en lys og innbydende entré med nærhet til et praktisk WC-rom. Kjøkkenet og stuen er åpne og romslige, og stuen har utgang til en herlig balkong og uteplass, perfekt for avslapning og sosialt samvær.

I første etasje finner du et romslig master bedroom med en smart garderobeløsning og eget bad, som gir deg ønsket privatliv. En eiketrapp med midstilt vange og glassrekkverk fører deg ned til underetasjen, hvor du finner tre soverom, et moderne bad, et vaskerom/teknisk rom og en koselig TV-stue med utgang til uteplass og balkong – ideelt for familietid og underholdning.

Boligen har også en dobbeltgarasje som er klargjort for fremtidig EL-billader, noe som gir deg ekstra bekvemmelighet i hverdagen. Den romslige boden i kjelleretasjen har garasjeport og sidedør og gir plass for utfoldelse og lagring. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og gir fantastisk utsikt over Fjellstrand og Oslofjorden.

Standard

Boligen blir levert med god standard etter TEK17. Alt arbeid blir utført etter Norsk Standard.

Entré

Boligen har et innbydende takoverbygd inngangsparti som gir deg muligheten til å gå tørrskodd fra garasjen og inn i boligen. Den stilige sorte glassdøren leder deg inn til en lys og romslig entré. Her finner du umiddelbar tilgang til et praktisk WC-rom og en smart skyvedørsløsning som gir god lagringsplass. De lysmalte veggene og himlingen skaper en luftig og innbydende atmosfære, mens de store gulvflisene med varmekabler gir en lun og behagelig følelse året rundt.

Bad/WC/vaskerom

Boligen inneholder et praktisk WC-rom ved entréen, samt et elegant bad tilknyttet hovedsoverommet i første etasje. Badet er delikat flislagt og utstyrt med varmekabler, noe som gir en luksuriøs følelse. Dusjnisen har innfelt shampoo-hyller med belysning. Innredningen inkluderer en servant med underskap og vegghengt WC, som gir et moderne og stilrent uttrykk.

Underetasjen inneholder et kombinert teknisk- og vaskerom med moderne vaskeromsinnredning, vask og plass til både vaskemaskin og tørketrommel. I tillegg finner du et separat romslig bad med dusjnische og som er klargjort for badekar, perfekt for avslapning etter en lang dag.

Soverom

Alle soverommene i boligen er innredet med lys enstavs eikeparkett og vegger malt i lyse, delikate farger. De glatte, sorte innerdørene gir et moderne preg og bidrar til en helhetlig stil gjennom hele boligen. Hovedsoverommet har en egen garderobeløsning på vei inn til det private badet, noe som gir ekstra komfort og bekvemmelighet. Det er også godt med plass til garderobeskap i alle soverommene, slik at du har rikelig med oppbevaringsplass.

Kjøkkenet

Kjøkkenet er boligens naturlige samlingspunkt, designet for både funksjonalitet og estetikk. Rommet er inndelt i funksjonelle soner med høyskap langs veggen og en stilfull øygruppe som innbyr til sosial matlaging. Det leveres et moderne kjøkken fra KVIK med integrerte hvitevarer fra Siemens, som sikrer høy kvalitet og brukervennlighet. Høyskapene i Arizona beige og kjøkkenøya i Veda oak gir et eksklusivt preg, mens den lekre vasken, ett-greps blandebatteriet og den stilfulle lyse keramikkbenkeplaten kompletterer det elegante utseendet. Kjøkkenet har også en platetopp med ventilator og rikelig med skuffe- og benkeplass. Fra kjøkkenet er det utgang til en solrik uteplass via en balkongdør, noe som gjør det enkelt å nyte måltider utendørs. Hele rommet har lys enstavs eikeparkett og vegger malt i lyse farger, som skaper en lys og innbydende atmosfære.

Stue

Hjertet i boligen er den herlige stuen i første etasje, som byr på gode møbleringsmuligheter og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Herfra er det utgang til en stor, solrik balkong gjennom en skyvedør, perfekt for å nyte varme sommerdager og sene kvelder. Stuen er ideell for sosiale sammenkomster og selskapeligheter, men også for avslapning og hygge med familien. Vedovn med utvendig pipeløp gir mulighet for ekstra varme og koselige stunder på kalde vinterdager.

I underetasjen finner du en ekstra stue, ideell for å trekke seg tilbake og nyte litt ro og fred. Her er det utgang til en hyggelig balkong og en koselig uteplass, perfekt for å nyte morgenkaffen eller lese en god bok.

Vinduer, balkong- og skyvedører har sort innramming, noe som gir et gjennomgående stilrent uttrykk i hele boligen.

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert, attraktivt og meget barnevennlig boligområde på Fjellstrand, på Nesoddens vestside i Nesodden kommune. Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og daglige servicetilbud. På grunn av hyppige båtavganger til Aker Brygge og Lysaker fra Nesoddtangen er området meget attraktivt for pendlere.

Fra eiendommen er det kort vei til nydelig natur, både ved sjøen og i marka. Nesodden har lagt godt til rette for friluftsliv med en rekke tur- og skiløyper, og nydelig kyststi. Legg gjerne søndagsturen til To gård, en av de eldste gårdene på Nesodden og et populært turmål både sommer og vinter.

Det er gode muligheter for bading og båtliv, blant annet har Fjellstrand velforening et veldrevet badeanlegg med sandstrand, svaberg, brygge, badeflate og stupebrett. Velforeningen arrangerer også hyggelige aktiviteter som St. Hans-feiring og bryggedans, som skaper et godt samhold i lokalmiljøet.

Det finnes gode muligheter for sportslige aktiviteter i området, blant annet har Nesodden fekteklubb treninger i skolens gymsal hver uke. Bjørnemyrhallen er Nesoddens største flerbrukshall og ligger ved Bjørnemyr skole, i tillegg ligger Berger Idrettsanlegg en kort kjøretur unna. Her finner du fotballbane, kunstgressbane, friidrettsbane, tennisbaner og idrettshall. Nyborgjordet ferdigstilte pumtrackbane som åpnet sommeren 2023.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres ved nærbutikken Joker, Kiwi og Rema. På Tangen er det et kommunesenter med bibliotek, fritidsklubb, helsestasjon, i tillegg til nyoppussede Tangen senter med stor Meny-butikk, vinmonopol og diverse butikker. Vinterbro, Ski og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon eller med bil.

Fjellstrand senter er et hyggelig samlingspunkt for de lokale og huser blant annet Moghal trading, blomsterbutikk, frisør, Joker og Annas hybel som er en meget hyggelig cafe/bar. Dette skaper en trivelig atmosfære og et godt miljø for beboerne.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, hvorav nærmeste holdeplass er Fjellstrand og ligger ca. 260 meter og 4 minutters gangtid fra boligen. Fra Nesoddtangen brygge tar båten deg til Aker brygge på 23 minutter, og hurtigbåten tar deg til Lysaker brygge på ca. 8 minutter. Ved å benytte bil tar det ca. 28 min til Vinterbro, 53 min til Oslo, 1 time og 22 min til Oslo lufthavn, samt 34 min til Drøbak.

Fra eiendommen er Fjellstrand barneskole i umiddelbar nærhet. For elever i ungdomstrinnene er det skolebussordning til Bakkeløkka ungdomsskole. Steinerskolen har beliggenhet ved Skoklefall, ca. 8 km unna. Det finnes videregående skole på Berger, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager, blant annet Eplehagen barnehage.

Utenomhus

Utenomhusområdene blir pent opparbeidet og beplantet.

Tomtetype

Eiet tomt

Tomteareal

799 m²

Nybygg

Det er mange fordeler knyttet til å kjøpe en ny bolig.

For mange er det fristende å starte med blanke ark i en helt ny bolig, og det kan være mange fordeler ved å kjøpe nybygg. Kjøpere av nybygg har en ekstra trygghet gjennom at salget reguleres av Bustadoppføringslova, hvor selger utsteder garanti som varer i 5 år fra overtagelse. Det er lavere omkostninger, da man kun betaler dokumentavgift av andel tomteverdi. Ved kjøp av nybygg er det gjerne mindre vedlikehold. Man sparer penger på oppussing og boligen er gjerne mer energieffektiv. Boligen blir oppført etter nyeste byggestandard TEK17 med de krav til inneklimate, isolasjon og miljø som følger.

Vei, felleskostnader

Det er pliktig medlemskap i veilaget. Det må forventes kostnader til felles brøyting og strøing.

Vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Private stikkledninger til kommunalt nett.

Formuesverdi

Ligningsverdi er ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Lignings- kontoret etter ny beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (alle andre boliger man måtte eie).

Ligningsverdien for primærboliger vil utgjøre 25% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil ligningsverdien utgjøre 90% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal.

Se <http://www.skatteetaten.no> for nærmere informasjon.

Kommunale avgifter

Disse er ikke fastsatt ennå da boligen ikke er ferdigstilt. Nesodden kommune fastsetter endelige kommunale avgifter. Det tas forbehold om dette. Kommunale avgifter direktefaktureres til enhver kjøper fra kommunen etter overtagelse.

Adgang til utleie

Det er ingen restriksjoner på utleie.

Byggemåte

Støpt såle på grunn. Randonsikret. Liggende kledning av jernvitrolbehandlet malmfuru fra Alvdal. Innvendige skillevegger med bindingsverk, mineralull og ett lags hardgips/Habito. Sorte 3-lags isolerglassvinduer fra Uldal utvendig aluminiumskledd. Sort ytterdør. Slette sorte innerdører. Malt himling i gips. Som takteking legges 2-lags sveisepapp i sort utførelse. Sort stålpipa på yttervegg. Vegger blir malt i fargen soothing beige og himling i samme farge. Spottere i himling i gang, stuer, kjøkken og baderom, supplert med lampepunkt i himling og utebelysning på vegg. Ledstriper på baderom, stue i underetasje og i trappen. Boligen leveres listefritt på dører, vinduer, mot himling og gulv.

Tinglyste rettigheter og servitutter / heftelser

Kopi av grunnbokskriften og de enkelte heftelsene kan fås ved henvendelse til selger. Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Videre kan selger tinglyse bruksretter til fremtidige byggetrinn. Selger forbeholder seg retten til å selge sine rettigheter og forpliktelser overfor kjøper til 3. mann.

1973/538-2/5 Tinglyst 30.01.1973 Erklæring/avtale

Rettighetshaver: KNR: 3212 GBNR: 29/788 Bestemmelse om kloakkledning som framføres til kommunens ledningsnett av BNR 421, 698, 749.

1975/9365-1/5 Tinglyst 05.11.1975 Erklæring/avtale

Rettighetshaver: KNR: 3212 GBNR: 29/205 Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

1976/2406-1/5 Tinglyst 23.03.1976 Erklæring/avtale

Rettighetshaver: KNR: 3212 GBNR: 29/718 Bestemmelse om kloakkledning.

1976/4685-1/5 Tinglyst 15.06.1976 Bestemmelse om vann/kloakkledning

Rettighetshaver: Marit Gunnarsrud.

1978/4532-1/5 Tinglyst 02.06.1978 Erklæring/avtale

Rettighetshaver: KNR: 3212 GBNR: 29/718 Bestemmelse om kloakkledning.

1978/5349-1/5 Tinglyst 27.06.1978 Bestemmelse om vann/kloakkledning

Kommunens betingelser vedtatt.

1978/10944-1/5 Tinglyst 19.12.1978 Bestemmelse om vann/kloakkledning

Rettighetshaver: KNR: 3212 GBNR: 29/788

1979/5784-1/5 Tinglyst 26.06.1979 Bestemmelse om vann/kloakkledning

Rettighetshaver: KNR: 3212 GBNR: 29/696

2023/137092-1/200 Tinglyst 07.02.2023 21:00 Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: KNR: 3212 GBNR: 29/205 Kan ikke slettes uten samtykke fra: Nesodden kommune org.nr: 944 383 565

Rettigheten gjelder også for fremtidig utskilte parseller fra GBNR: 29/205.

2024/1923294-1/200 Tinglyst 09.09.2024 21:00 Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: LRP Invest AS org.nr: 995 699 842 Kan ikke slettes uten samtykke fra:
Nesodden kommune org.nr: 944 383 565 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger.

Utbygger forbeholder seg retten til å tinglyse flere erklæringer på eiendommen i forbindelse med prosjektet.

Garantier

Selger er etter Bustadoppføringslova §12 pliktig til å stille garanti på 3 % av kjøpesummen i byggetiden og 5 % av kjøpesummen i 5 år etter overlevering. Til det er dokumentert at det foreligger garanti i samsvar med paragrafen her, har forbrukeren rett til å holde tilbake alt vederlag. Overføring av innbetalt beløp til selger er avhengig av selgers garantistillelse i.h.t. Bustadoppføringslova § 47.

Ferdigattest

Selger skal fremskaffe ferdigattest for boligen. Kjøper er kjent med at slik ferdigattest normalt vil foreligge først en god stund etter overtagelse. Dersom ferdigattest ikke foreligger gjennomføres overtagelsen mot midlertidig brukstillatelse.

Forsikring

Bygningsmassen blir forsikret av utbygger frem til overtagelse. Etter dette må kjøper selv forsikre bygget og innbo.

Overtagelse

Hver kjøper vil ved overtagelse få overlevert FDV dokumentasjon.

Endringsarbeider

Endringsarbeid kan kun kreves for en verdi av inntil 15% av kjøpesummen. Muligheter for tilvalg vil være avhengig av hvor langt man er kommet i byggeprosessen.

Kredittvurdering

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøperne.

Øvrige forbehold

Tegninger, animasjoner og fotografier i prospektet er av illustrativ karakter og definerer ikke nøyaktig innhold av selgers leveranse. Det kan forekomme avvik mellom byggebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller går byggebeskrivelsen foran. Dersom det er avvik mellom prospekt og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne. Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelse og prospekt.

Alle opplysningene i dette salgsprospektet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standarden. Kjøper aksepterer, uten prisjustering, at utbygger har rett til å foreta slike endringer. Eksempel på slike endringer kan være innkassing av tekniske anlegg, mindre endring av boligens areal eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at det i noen tilfeller kan komme sjakter og / eller rørføringer som ikke er vist på tegninger.

Utbygger tar forbehold om å foreta endringer i utformingen av utomhusarealene i forbindelse med videre utbygging av området. Dersom utomhusarbeider ikke er fullført ved overtagelsen skal forholdet behandles på samme måte som en mangel.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i bindende kjøpsbekreftelse. Kjøper er kjent med at selgers kontraktsmessige leveranse fremkommer av tegninger og dokumenter som følger vedlagt til prospektet/kjøpekontrakten. Det tas forbehold om mindre justeringer på tegninger og arealer i forbindelse med utarbeidelse av arbeidstegninger. Det gjøres for øvrig oppmerksom på at de plantegninger som er inntatt i dette prospekt kan inneholde avvik i forhold til de mer detaljerte plantegninger.

Alle perspektiver, modell, illustrasjoner og møblerte planskisser i alt salgsmateriell er ment å gi et inntrykk av en ferdig bebyggelse og det kan ikke bygges et krav på disse.

Alle opplysninger i dette prospektet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige. Det tas forbehold om eventuelle feil i prospektet.

Bustadoppføringslova

Bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger er etter Bustadoppføringslova § 12 pliktig til å stille garanti på 3 % av kjøpesummen i byggetiden og 5 % av kjøpesummen i 5 år etter overlevering. Til det er dokumentert at det foreligger garanti i samsvar med paragrafen her, har forbrukeren rett til å holde tilbake alt vederlag. Overføring av innbetalt beløp til selger er avhengig av selgers garantistillelse i.h.t. Bustadoppføringslova § 47.

Heftelser

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt for nærmere spesifisering av disse.

Diverse

Det opplyses om at utbygger skal utvikle ytterligere 6 eiendommer i området.

Det blir kun levert garderobeskap på master bedroom og innredning i skyvedørsgarderober i entré. Det blir klartgjort for badekar i bad i u. etasje.

Til opplysning vil trapp gå omvendt i retning ift. illustrasjon i plantegning.

Oppgjør vil foretas av Weboppgjør AS/Bolignett.

Budgivning

Alle kjøpstilbud skal inngis skriftlig til salgsansvarlig. Det første tilbudet skal inngis på vedlagt kjøpsbekreftelse påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Eventuelle senere tilbud kan inngis per sms eller mail til:

Lars Johnsen
932 41 381
larsjohnse@hotmail.com / lj@intero-prosjekt.no

Selger forbeholder seg retten til en forsvarlig avvikling av budrunden. Bud kan ikke ha kortere frist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud som inngis like før kl. 12:00 og etter, skal ha minimum 1 times akseptfrist. Husk at budfrist også er selgers akseptfrist. Selger vil avslå bud som ikke gjør det mulig å avvikle en forsvarlig budrunde.

Tillegg

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med selger dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene. Det gjøres oppmerksom på at LRP Invest sin standard kjøpekontrakt blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Prospektet er ikke komplett uten følgende vedlegg:

- Planbestemmelser, reguleringsplan
- Plantegninger
- Grunnbok

Salgsansvarlig

Lars Johnsen
932 41 381
larsjohnse@hotmail.com / lj@intero-prosjekt.no

Jane Kristiansen
924 81 380
jane@larspedersen.no

LRP Invest AS

Foretaksregistrert Org.nr: 995 699 842
Movei 10, 1458 Fjellstrand
Tlf: 915 36 640
www.larspedersen.no

Prod. Dato: 07.04.2025



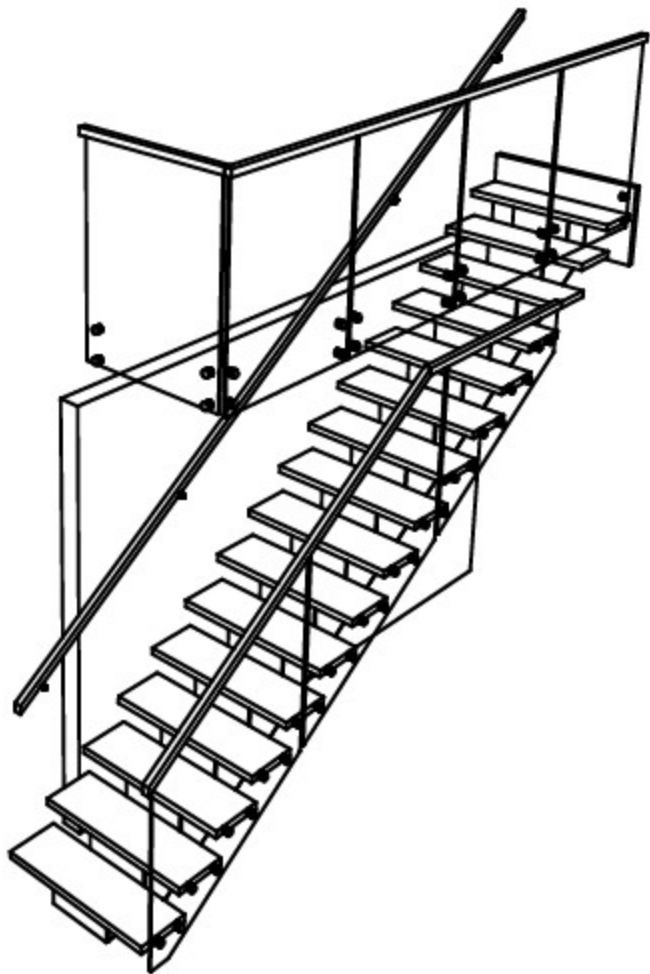
ROMSKJEMA Morgensolbakken 5

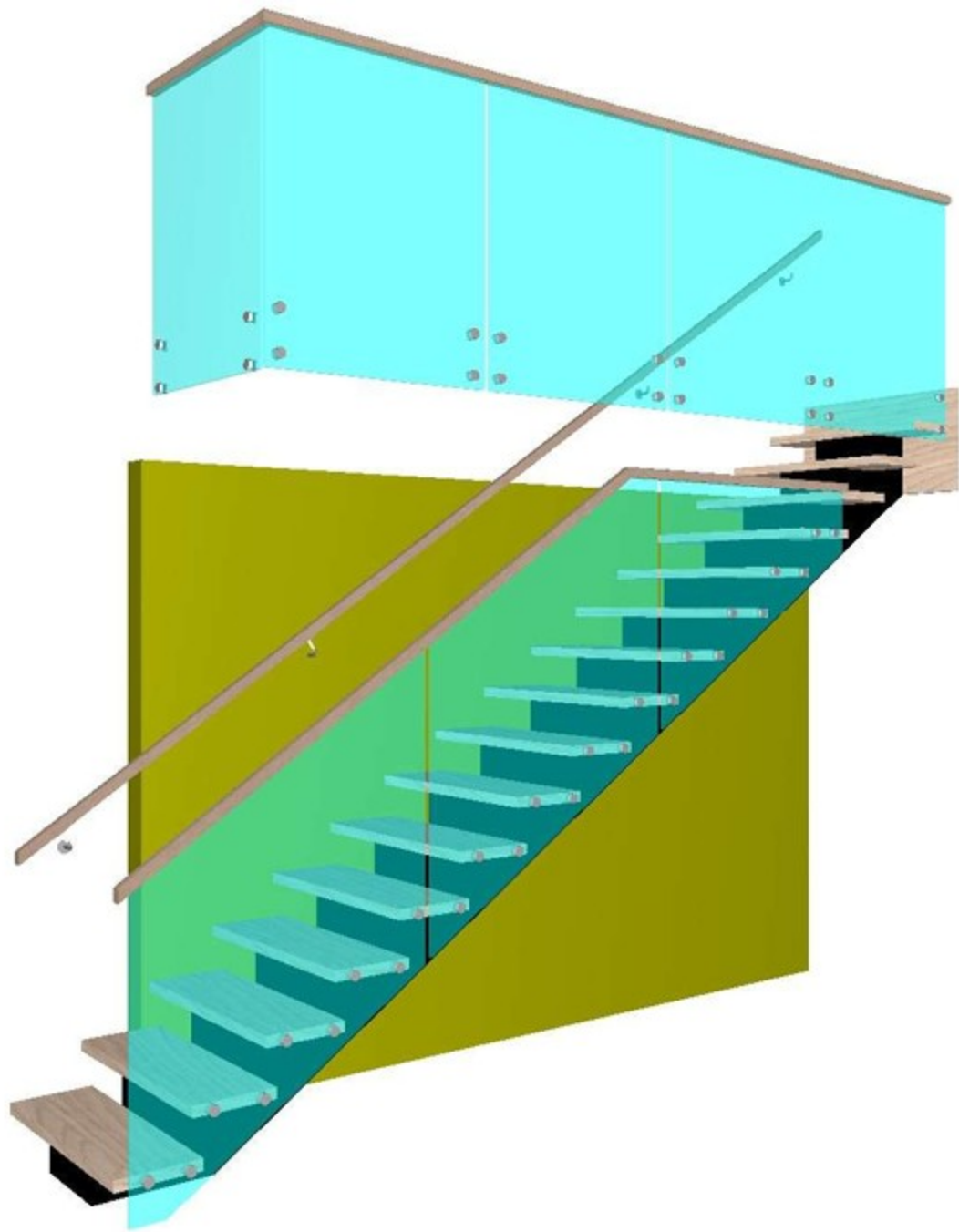


1. etasje						
ROM	GULV	VEGGER	TAK	DØRER	Varmekilde	ANNET
Entré/gang	Fliser: Lys beige 60x60	Malt gips Soothing beige	Malt gips Soothing beige	Sort ytterdør med glass	Varmekabel	Skyvedørsgarderobe med innredning
WC-rom	Fliser: Lys beige 60x60	Malt gips Soothing beige	Malt gips Soothing beige	Sort innerdør glatt	Varmekabel	Vegghengt WC og vask
Kjøkken/ stue	Enstavs parkett hvitlasert eik	Malt gips Soothing beige	Malt gips Soothing beige	Sort balkong- og skyvedør med glassfelt	Varmekabel	Kjøkken i.h.t .tegning 1. KVIK Arizona Beige høyskap 2. KVIK Veda Oak kjøkkenøy med Makrana keramik benkeplate
Soverom	Enstavs parkett hvitlasert eik	Malt gips Soothing beige	Malt gips Soothing beige	Sort innerdør glatt		
Bad soverom	Fliser: Lys beige 60x60	Fliser: Lys beige 60x60	Malt gips Soothing beige	Sort innerdør glatt	Varmekabel	

U. etasje						
ROM	GULV	VEGGER	TAK	DØRER	Gulvvarme	ANNET
Stue	Enstavs parkett hvitlasert eik	Malt gips Soothing beige	Malt gips Soothing beige	Sort balkong- og skyvedør med glassfelt	Varmekabel	
Vaskerom/ teknisk rom	Fliser: Lys beige 60x60	Malt gips Soothing beige	Malt gips Soothing beige	Sort innerdør glatt	Varmekabel	Innredning i.h.t .tegning KVIK Arizona Beige skap Light mika laminat benkeplate Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel
Bad	Fliser: Lys beige 60x60	Fliser: Lys beige 60x60	Malt gips Soothing beige	Sort innerdør glatt	Varmekabel	Innredning i.h.t .tegning KVIK Arizona Beige
Soverom	Enstavs parkett hvitlasert eik	Malt gips Soothing beige	Malt gips Soothing beige	Sort innerdør glatt		
Soverom	Enstavs parkett hvitlasert eik	Malt gips Soothing beige	Malt gips Soothing beige	Sort innerdør glatt		
Soverom	Enstavs parkett hvitlasert eik	Malt gips Soothing beige	Malt gips Soothing beige	Sort innerdør glatt		

Kjelleretasje				
ROM	GULV	VEGGER	TAK	DØRER
Bod	Betong	Betong	Habito gipshimling	Garasjeport på 3,6 bredde med sidedør







Bildet kan inkludere hvitevarer , styling og andre produkter, som kan være tilgjengelig for deg å kjøpe mot en ekstra kostnad.

Beskrivelse Kjøkken Morgensolbakken 5



Bildet kan inkludere hvitevarer , styling og andre produkter, som kan være tilgjengelig for deg å kjøpe mot en ekstra kostnad.

Beskrivelse Kjøkken Morgensolbakken 5



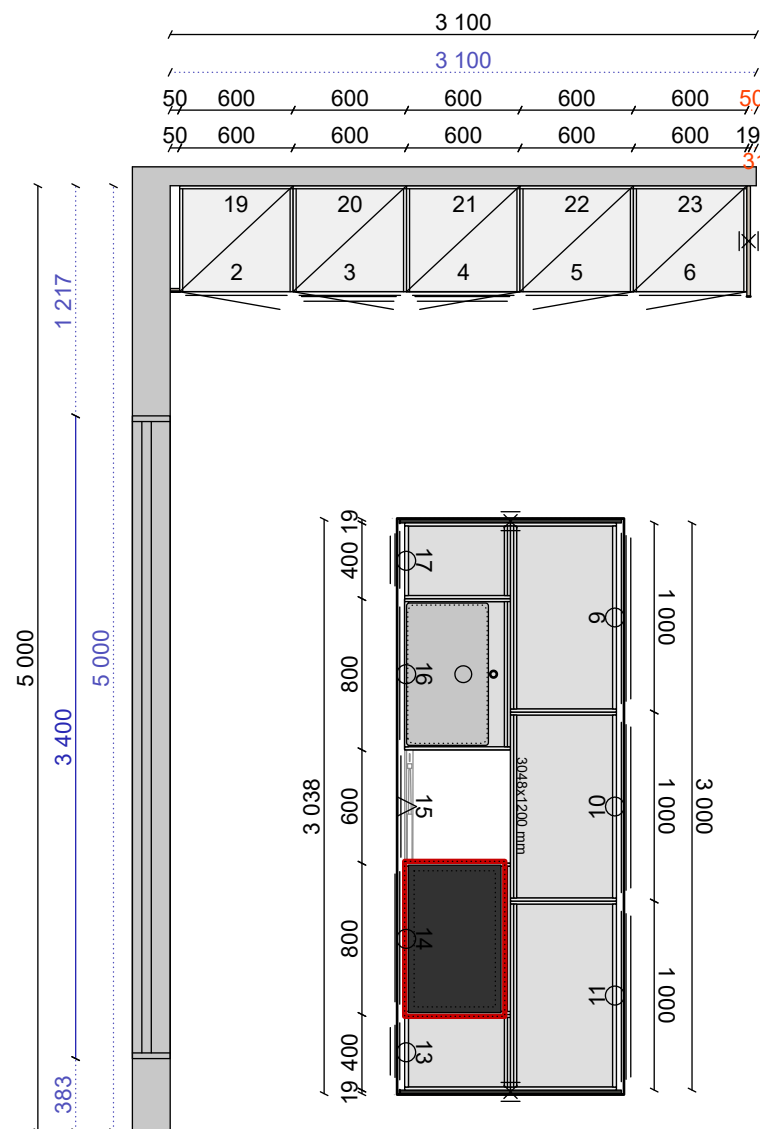
Bildet kan inkludere hvitevarer , styling og andre produkter, som kan være tilgjengelig for deg å kjøpe mot en ekstra kostnad.

Beskrivelse Kjøkken Morgensolbakken 5



Bildet kan inkludere hvitevarer , styling og andre produkter, som kan være tilgjengelig for deg å kjøpe mot en ekstra kostnad.

Beskrivelse Kjøkken Morgensolbakken 5



Bildet kan inkludere hvitevarer , styling og andre produkter, som kan være tilgjengelig for deg å kjøpe mot en ekstra kostnad.

✕ = Friside ✕ = Endepanel ○ = Metallsarg ● = Spot △ = Oppvaskmaskin dør

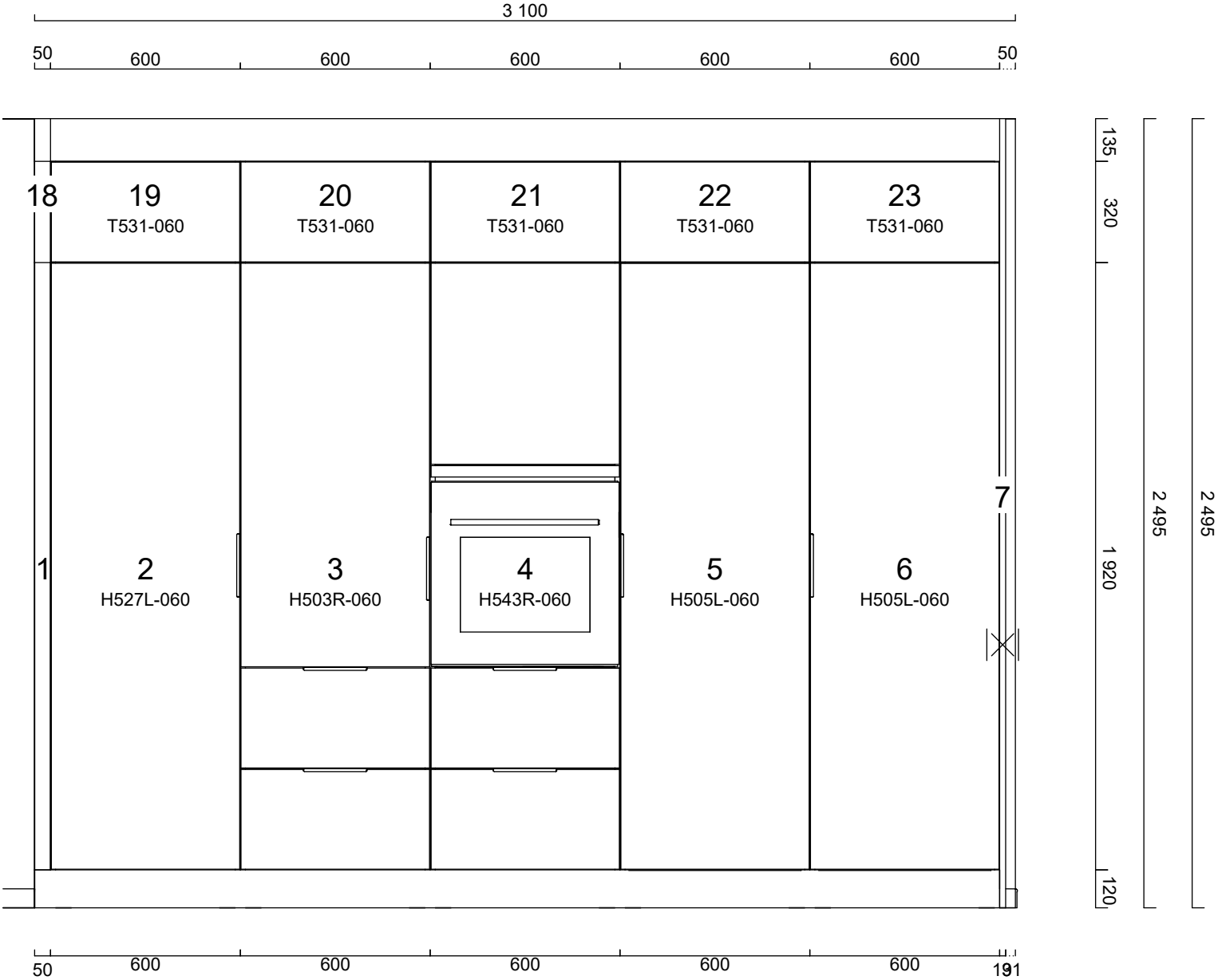
Beskrivelse Kjøkken Morgensolbakken 5



Oppriss

Selger Stian Stensby ChristensenDato 25.02.2025Seneste endring 25.02.2025 14:58:01

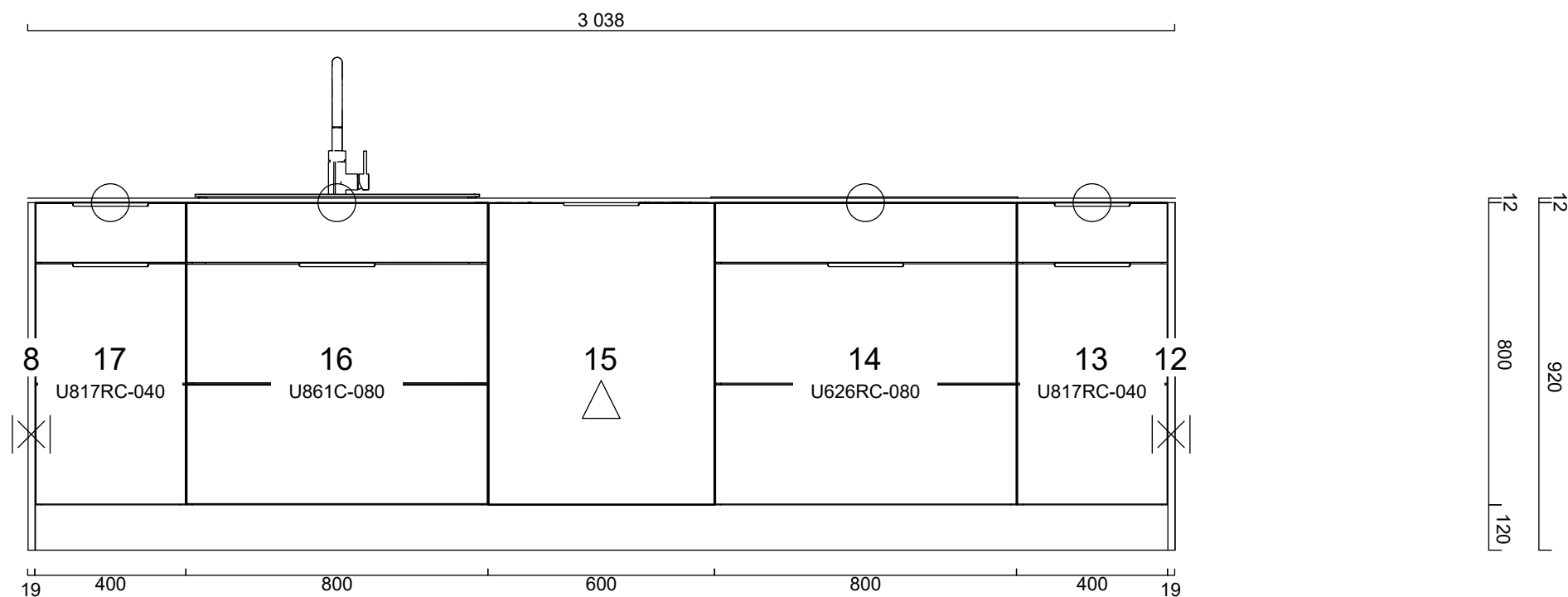
Job nr D0000086228Tilbud nr TI0759251Kunde Tømrer Lars Pedersen AS91536640



Bildet kan inkludere hvitevarer , styling og andre produkter, som kan være tilgjengelig for deg å kjøpe mot en ekstra kostnad.

✕ = Friside ✕ = Endepanel ○ = Metallsarg △ = Oppvaskmaskin dør

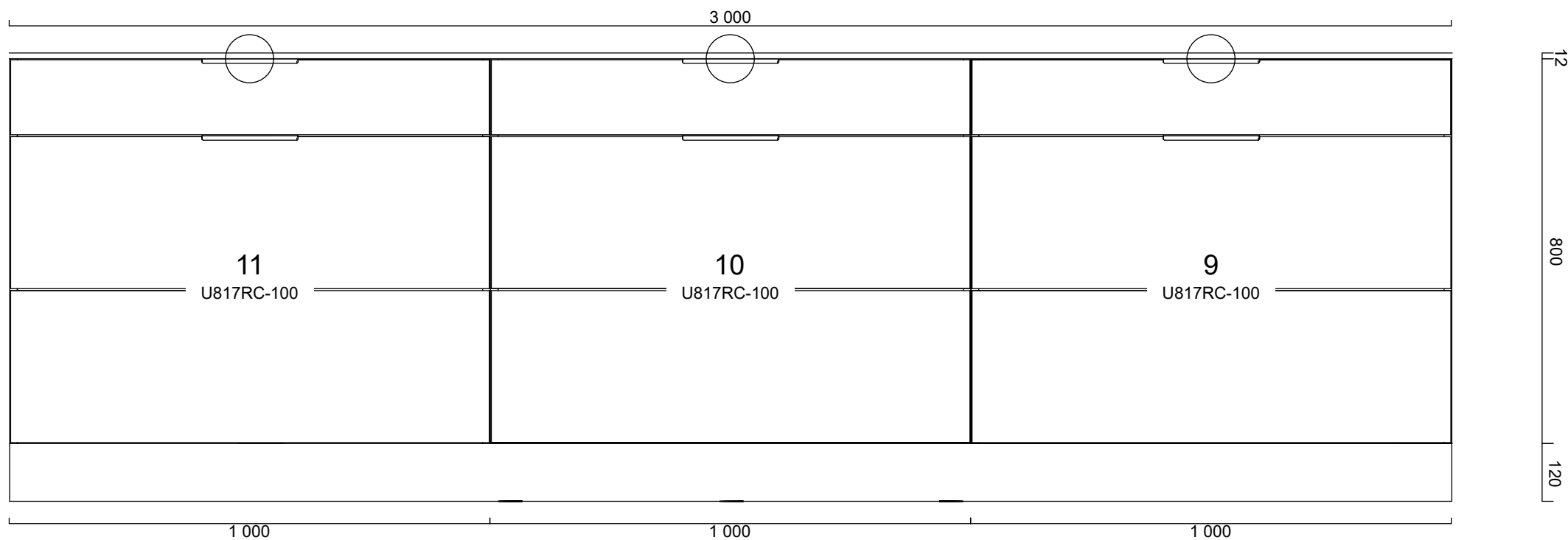
Beskrivelse Kjøkken Morgensolbakken 5



Bildet kan inkludere hvitevarer , styling og andre produkter, som kan være tilgjengelig for deg å kjøpe mot en ekstra kostnad.

✕ = Friside ✕ = Endepanel ○ = Metallsarg △ = Oppvaskmaskin dør

Beskrivelse Kjøkken Morgensolbakken 5



Bildet kan inkludere hvitevarer , styling og andre produkter, som kan være tilgjengelig for deg å kjøpe mot en ekstra kostnad.

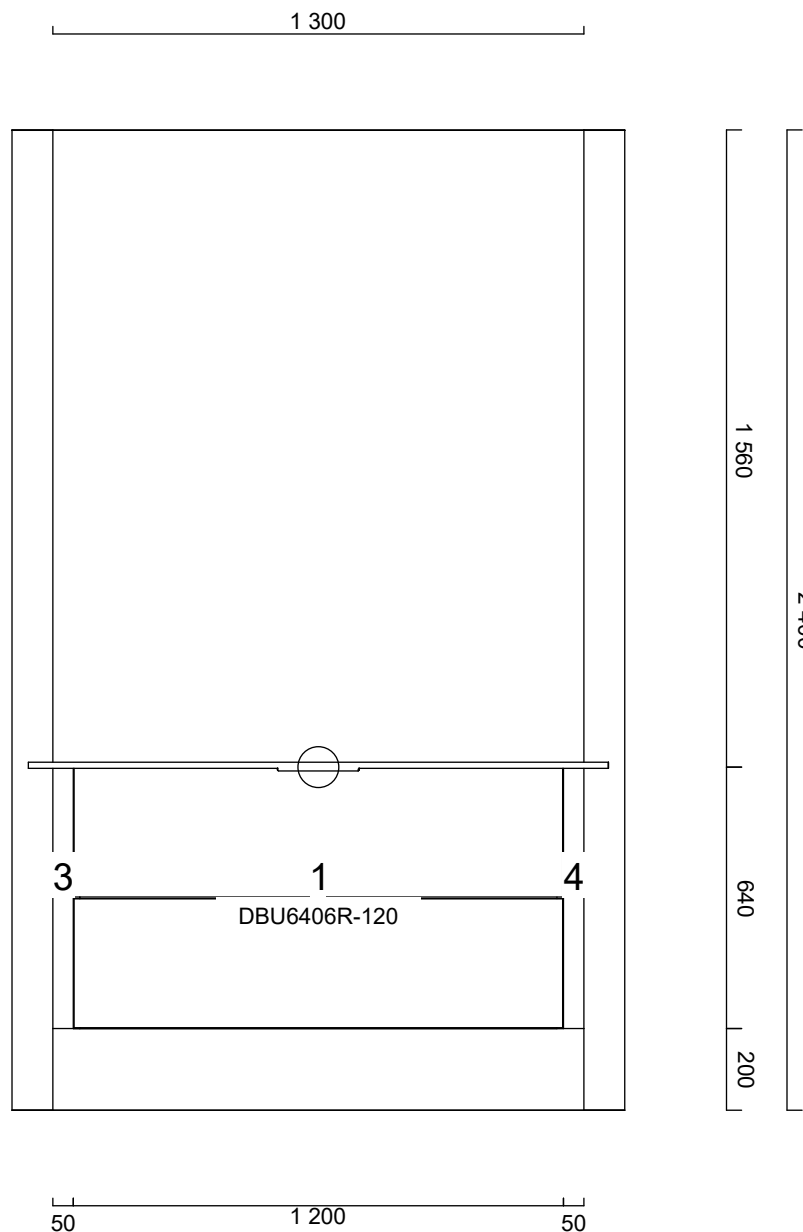
✕= Friside ✕|= Endepanel ○= Metallsarg △= Oppvaskmaskin dør

Beskrivelse Kjøkken Morgensolbakken 5



Bildet kan inkludere hvitevarer , styling og andre produkter, som kan være tilgjengelig for deg å kjøpe mot en ekstra kostnad.

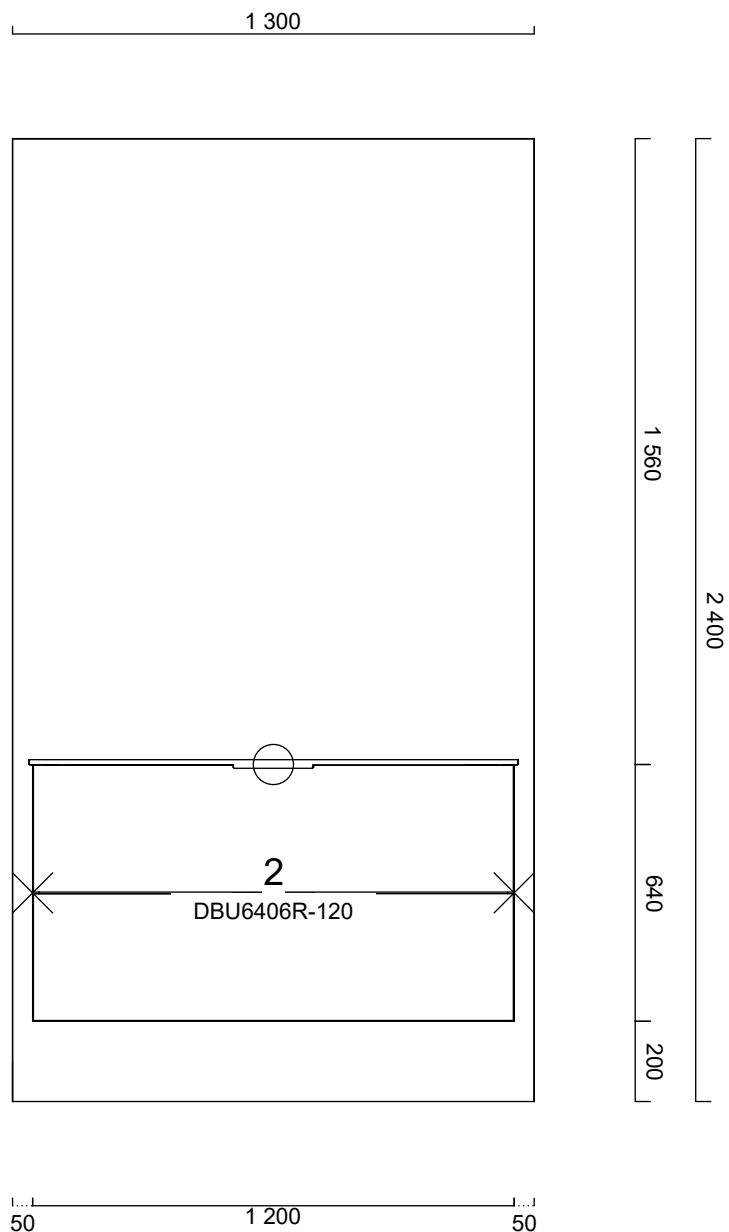
Beskrivelse Bad Morgensolbakken 5



Bildet kan inkludere hvitevarer , styling og andre produkter, som kan være tilgjengelig for deg å kjøpe mot en ekstra kostnad.

✕ = Friside |✕| = Endepanel ○ = Metallsarg △ = Oppvaskmaskin dør

Beskrivelse Bad Morgensolbakken 5



Bildet kan inkludere hvitevarer , styling og andre produkter, som kan være tilgjengelig for deg å kjøpe mot en ekstra kostnad.

✕ = Friside |✕| = Endepanel ○ = Metallsarg △ = Oppvaskmaskin dør

Beskrivelse Bad Morgensolbakken 5



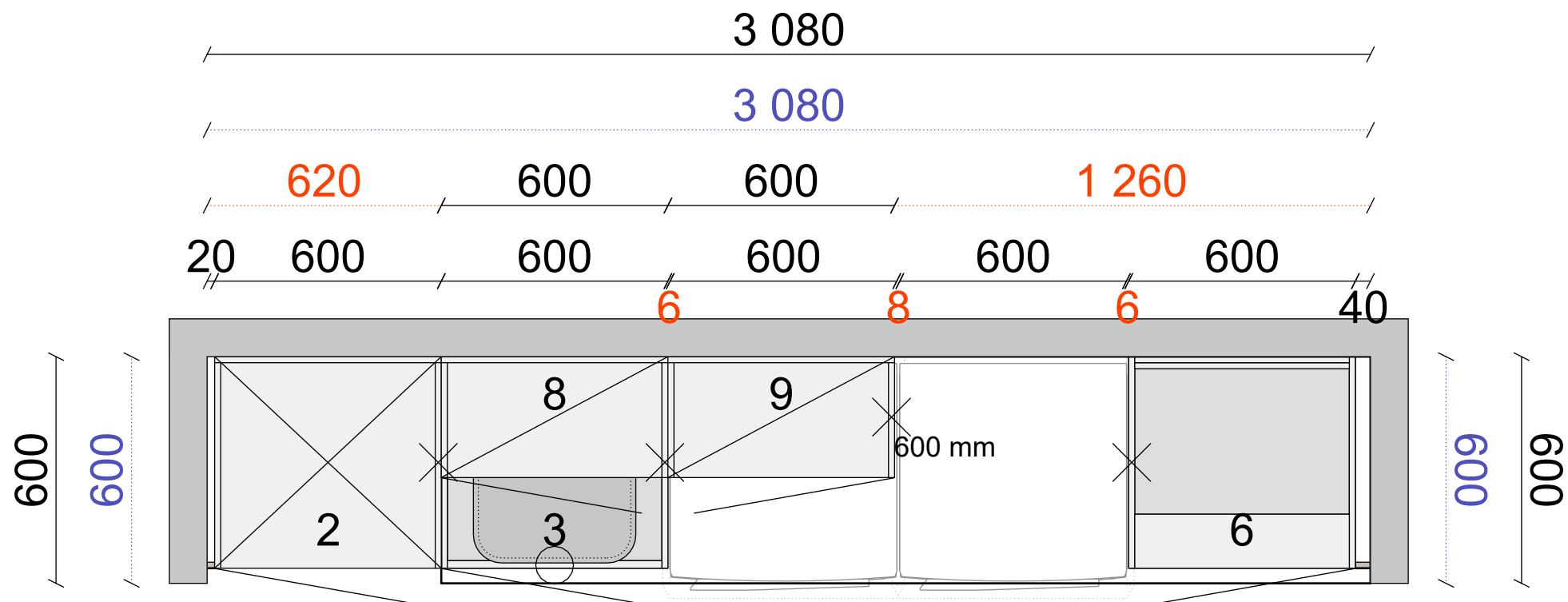
Bildet kan inkludere hvitevarer , styling og andre produkter, som kan være tilgjengelig for deg å kjøpe mot en ekstra kostnad.

Beskrivelse Vaskerom Morgensolbakken 5



Bildet kan inkludere hvitevarer , styling og andre produkter, som kan være tilgjengelig for deg å kjøpe mot en ekstra kostnad.

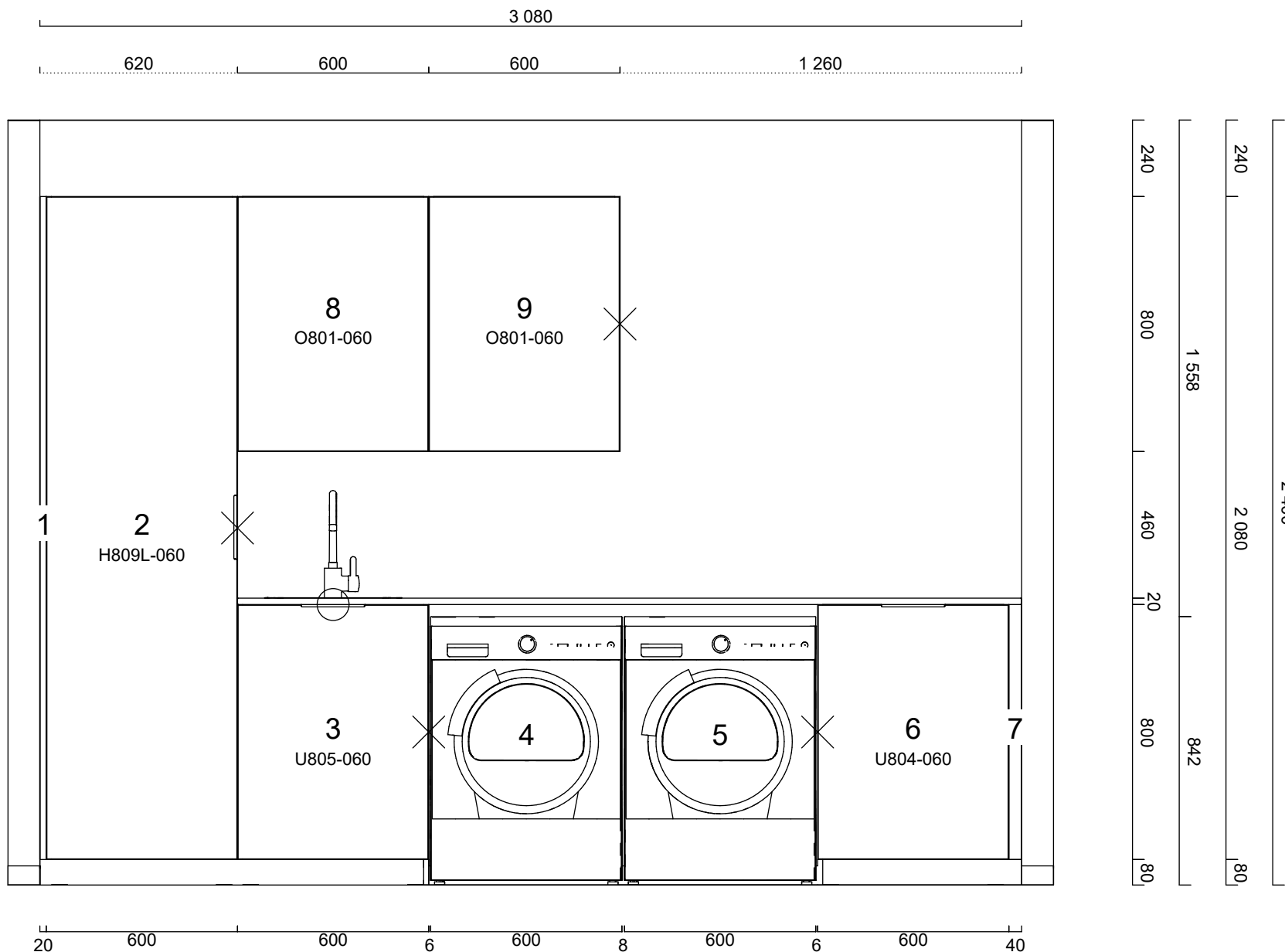
Beskrivelse Vaskerom Morgensolbakken 5



Bildet kan inkludere hvitevarer , styling og andre produkter, som kan være tilgjengelig for deg å kjøpe mot en ekstra kostnad.

× = Friside |×| = Endepanel ○ = Metallsarg ⊙ = Spot △ = Oppvaskmaskin dør

Beskrivelse Vaskerom Morgensolbakken 5



Bildet kan inkludere hvitevarer , styling og andre produkter, som kan være tilgjengelig for deg å kjøpe mot en ekstra kostnad.

X = Friside |X| = Endepanel O = Metallsarg △ = Oppvaskmaskin dør

Beskrivelse Vaskerom Morgensolbakken 5

Garasje
003
A: 43,5 m²

Sykkelparkering
002
7 924 4,9 m²

Wc
013
A: 1,6 m²

Bad
012
A: 4,3 m²

Sov
014
A: 14,3 m²

Gang
016
A: 9,8 m²

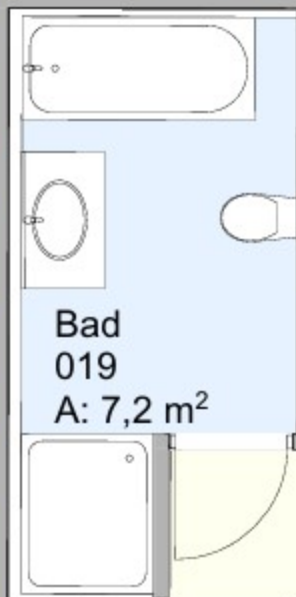
Trapp
027
A: 4,2 m²

Stue
017
A: 17,7 m²

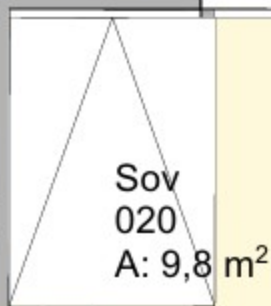
Spise plass
018
A: 17,3 m²

Kjøkken
015
A: 15,9 m²

Peis
-ovn



Bad
019
A: 7,2 m²



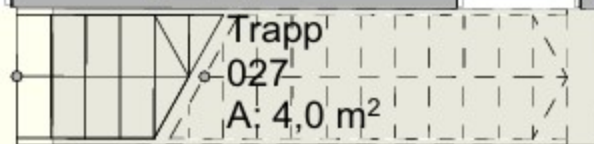
Sov
020
A: 9,8 m²



Sov
021
A: 9,4 m²



Sov
022
A: 10,3 m²

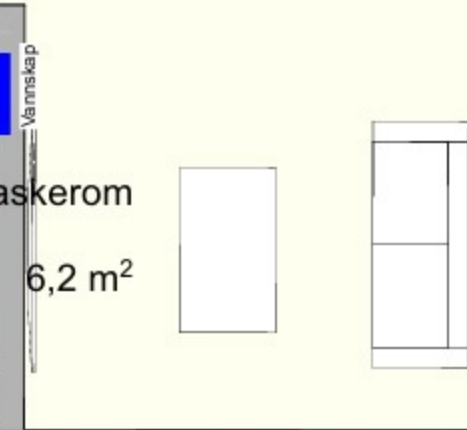


Trapp
027
A: 4,0 m²

Kjellerstue
026
A: 36,6 m²

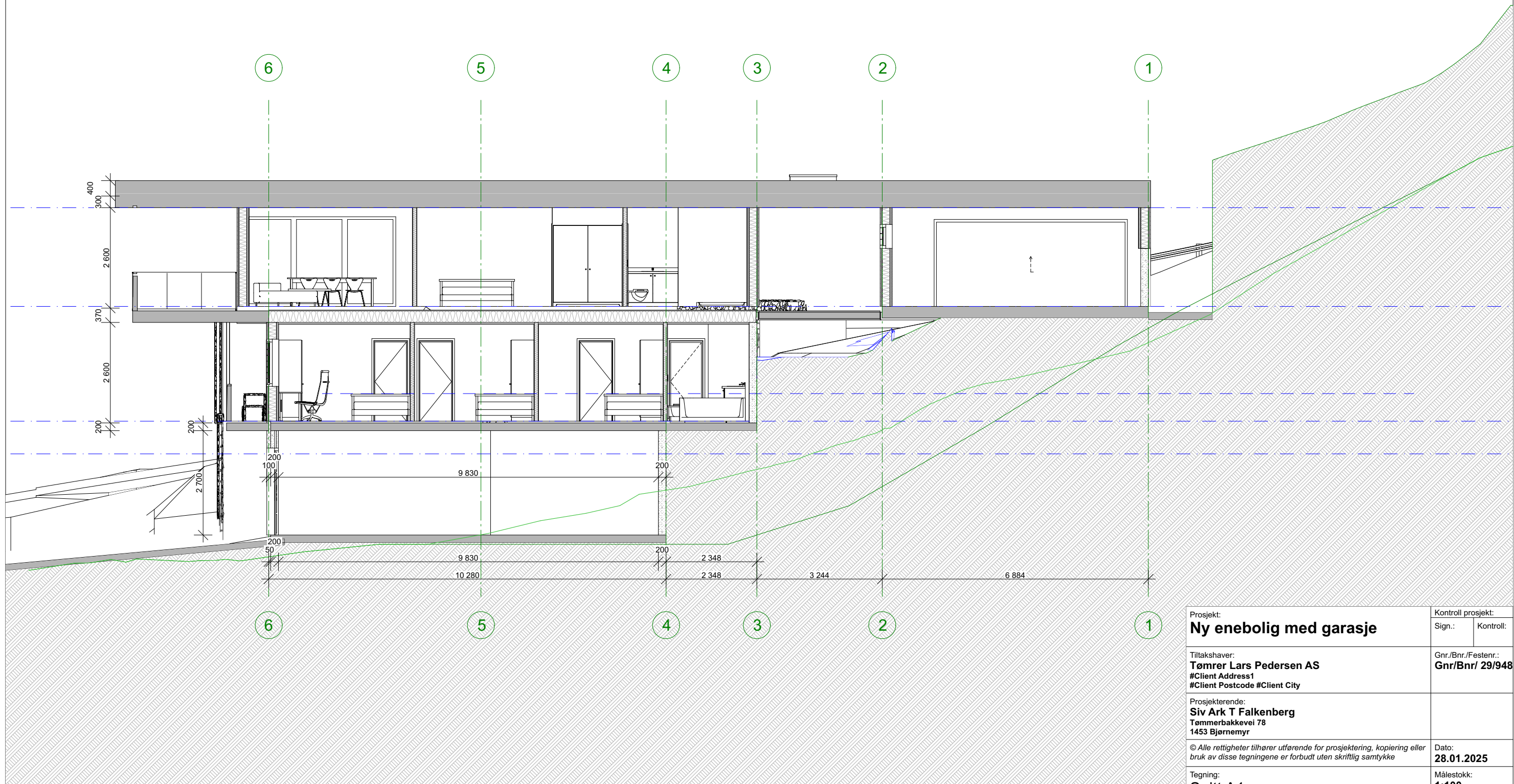


Teknisk/vaskerom
024
A: 6,2 m²



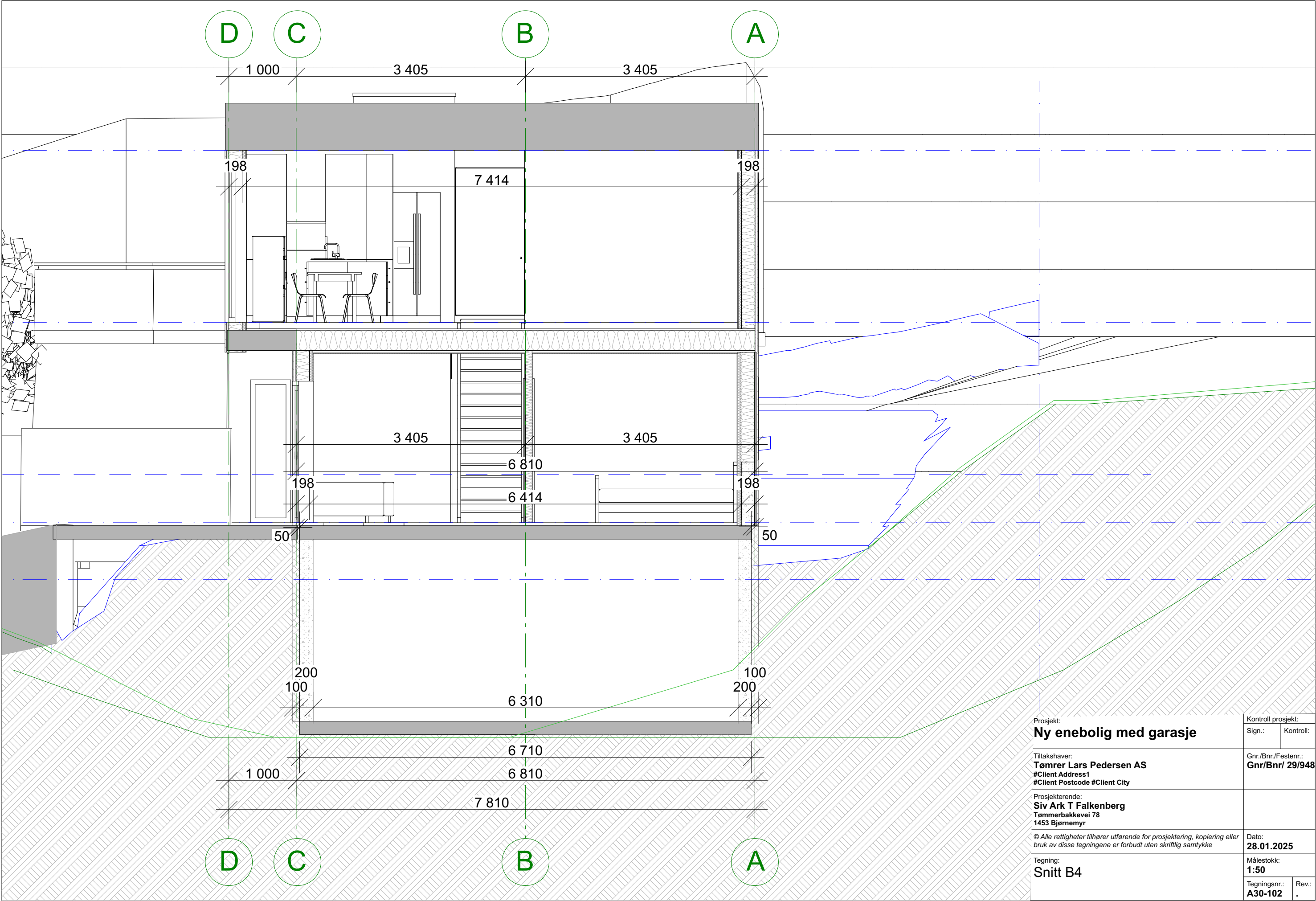
76,5 m²

Bod
028
A: 66,4 m²



1:100 Snitt A1

Prosjekt: Ny enebolig med garasje		Kontroll prosjekt:	
Sign.:		Kontroll:	
Tiltakshaver: Tømmer Lars Pedersen AS #Client Address1 #Client Postcode #Client City		Gnr./Bnr./Festnr.: Gnr/Bnr/ 29/948	
Prosjekterende: Siv Ark T Falkenberg Tømmerbakkevei 78 1453 Bjørnemyr			
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		Dato: 28.01.2025	
Tegning: Snitt A1		Målestokk: 1:100	
Tegningsnr.: A30-101		Rev.: .	



Prosjekt:		Kontroll prosjekt:	
Ny enebolig med garasje		Sign.:	Kontroll:
Tiltakshaver:		Gnr./Bnr./Festnr.:	
Tømmer Lars Pedersen AS		Gnr/Bnr/ 29/948	
#Client Address1			
#Client Postcode #Client City			
Prosjekterende:			
Siv Ark T Falkenberg			
Tømmerbakkevei 78			
1453 Bjørnemyr			
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		Dato:	
		28.01.2025	
Tegning:		Målestokk:	
Snitt B4		1:50	
		Tegningsnr.:	Rev.:
		A30-102	.

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/1906012-1/200	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
04.09.2024 21.00	VEDERLAG: NOK 1 500 000
	LRP INVEST AS
	ORG.NR: 995 699 842

HEFTELSE

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

1973/538-2/5	ERKLÆRING/AVTALE
30.01.1973	RETTIGHETSHAVER: KNR:3212 GNR:29 BNR:788
	Bestemmelse om kloakkledning som framføres til kommunens ledningsnett av bnr.421,698,749.
	OVERFØRT FRA: KNR:3212 GNR:29 BNR:421
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1975/9365-1/5	ERKLÆRING/AVTALE
05.11.1975	RETTIGHETSHAVER: KNR:3212 GNR:29 BNR:205
	Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
	OVERFØRT FRA: KNR:3212 GNR:29 BNR:421
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1976/2406-1/5	ERKLÆRING/AVTALE
23.03.1976	RETTIGHETSHAVER: KNR:3212 GNR:29 BNR:718
	Bestemmelse om kloakkledning
	OVERFØRT FRA: KNR:3212 GNR:29 BNR:421
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1976/4685-1/5	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
15.06.1976	Rettighetshaver:Marit Gunnarsrud.
	OVERFØRT FRA: KNR:3212 GNR:29 BNR:421
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1978/4532-1/5	ERKLÆRING/AVTALE
02.06.1978	RETTIGHETSHAVER: KNR:3212 GNR:29 BNR:718
	Bestemmelse om kloakkledning
	OVERFØRT FRA: KNR:3212 GNR:29 BNR:421
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1978/5349-1/5	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
27.06.1978	Kommunens betingelser vedtatt.
	OVERFØRT FRA: KNR:3212 GNR:29 BNR:421
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1978/10944-1/5	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
19.12.1978	RETTIGHETSHAVER: KNR:3212 GNR:29 BNR:788
	OVERFØRT FRA: KNR:3212 GNR:29 BNR:421
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1979/5784-1/5	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
26.06.1979	RETTIGHETSHAVER: KNR:3212 GNR:29 BNR:696
	OVERFØRT FRA: KNR:3212 GNR:29 BNR:421
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/137092-1/200	BESTEMMELSE OM VEG
-------------------	--------------------

Kommune: 3212 NESODDEN

Gnr: 29 Bnr: 948

07.02.2023 21.00 RETTIGHETSHAVER: KNR:3212 GNR:29 BNR:205
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: NESODDEN KOMMUNE
ORG.NR: 944 383 565
Rettigheten gjelder også for fremtidig utskilte
parseller fra gnr. 29 bnr. 205
OVERFØRT FRA: KNR:3212 GNR:29 BNR:421
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2024/1923294-1/200 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
09.09.2024 21.00 RETTIGHETSHAVER: LRP INVEST AS
ORG.NR: 995 699 842
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: NESODDEN KOMMUNE
ORG.NR: 944 383 565
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2024/1804416-1/200 REGISTRERING AV GRUNN
14.08.2024 21.00 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3212 GNR:29
BNR:421

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved
avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser,
gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21
tredje ledd.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL PLAN FOR	Plan nr.	Plan dato
BRATTBAKKEN ØVRE DEL, SKAUGUMVEIEN OG MORGENSOLBAKKEN I NESODDEN KOMMUNE	122	14.01.05

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Revisjon i henhold til kommunestyrevedtak		29.03.07	GPE
Kommunestyrets vedtak:	016/07	29.03.07	GPE
2. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	014/ 07	15.03.07	GPE
Offentlig ettersyn fra 10.07.06 til 25.08.06			
1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	052/06	22.06.06	GPE
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		14.01.05	

REGULERINGSBESTEMMELSER (PBL § 26)

1. GYLDIGHET

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

2. REGULERINGSFORMÅL

Planområdet er regulert til følgende formål:

Byggeområder:

- Boliger A – B
- Forretning / kontor

Friområder

Friluftsområde:

- Landskapsområde

Trafikkområde:

- Boligvei

Fellesområder:

- Felles adkomstvei
- Fellesareal

3. BYGGEOMRÅDER:

Generelt

3.1.1 Byggevolumet reguleres av tillatt utbygd areal, angitt i prosent av tomtens areal supplert med høydebestemmelser for bygningene.

Bebygd areal (BYA) er det areal bygningene opptar av tomten, definert i NS 3940.

Tomten er definert som det areal som i reguleringsplanen er avsatt til byggeområde.

Åpen terrasse/ balkong/ veranda medtas ikke i BYA

3.1.2 Gesimshøyde og mønehøyde måles i forhold til gjennomsnittsnivå for planert terreng rundt bygningen.

3.1.3 VA- plan

For området, godkjent av teknisk avdeling, skal fremlegges før utbygging kan skje.

Boliger A

Gjelder for til sammen 15 stk. boligtomter inkl. tomter for eksisterende bolighus som deles fra eiendommene 29/ 124, 203,204, 29/139,29/205 og 29/421: på plankartet angitt som tomt 1.1 -1.4, 2.1- 2.2, 3.1 – 3.7 og 4.1 -4.2. I tillegg eksist. tomt 29/ 868.

3.2.1 I området skal det kunne oppføres frittliggende eneboliger m/ tilhørende garasje/ carport.

På tomter over 900 m2 tillates at det i tillegg til hovedleiligheten innpasses 1 stk. bileilighet med BYA ikke over 60 m2

Bileilighet tillates ikke på tomter under 900 m2

3.2.2 Tomtedeling for nye boligtomter 1.1 – 1.4, 2.1 – 2.2, 3.1- 3.7 og 4.1 – 4.2 er vist på reguleringskartet.

3.2.3 Ved søknad om fradeling av boligtomt skal regulert avkjørsel vises på situasjonsplan.

3.2.4 Ved søknad om fradeling av boligtomt skal felles avkjørsel være opparbeidet eller sikret opparbeidet i henhold til plankartet, gjennom avtaler.

3.2.5 Eksisterende boliger på 29/ 139 (2.1), 29/868 (3.1) og 29/ 421 (4.1) skal beholde sine avkjørsler fra tilstøtende boligvei/ felles avkjørsel.

Boligtomt 2.2 skal ha adkomst via Brattbakken/ Glanern. Øvrige nye boligtomter skal ha adkomst fra felles avkjørsel. Se pkt. 6.4, *Bruksrett til felles avkjørsel*.

3.2.6 Tillat bebygd areal er 25%. Dette gjelder nybygg og bebygde tomter.

Garasje/ carport/ uthus inngår i tillatt bebygd areal.

Største tillatte høyde på a) nye bolighus og b) eksisterende bolighus etter til- og påbygging, regnet over ferdig planert terreng (se 3.1.2) er: Møne 9,0 m, Gesims 7,0m.

Garasje, bod og uthus kan oppføres som tilbygg til bolighuset eller som frittliggende bygg. Mønehøyde der disse oppføres som frittliggende bygg, skal ikke overstige 5m.

- 3.2.7 Nye bygninger og tilbygg til bygning på de regulerte boligtomtene skal plasseres Innenfor byggegrenser, der slike er angitt på plankartet.**
- 3.2.8 Ved byggemelding skal det på sit. planen vises plass til min. 2 biloppstillingsplasser eller garasje for hovedboligen. I tillegg til biloppstillingsplass/ garasje for hovedboligen, skal det avsettes min 1 stk. biloppstillingsplass/ garasje for bileilighet. Biloppstillingsplassene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.**
- 3.2.9 På boligtomtene 3.4, 3.5, 3.6 og 3.7 skal terreng og vegetasjon registreres med den hensikt å bevare karakteristisk vegetasjon i størst mulig grad.
Før igangsettingstillatelse gis for grøftearbeid, veiarbeid eller byggearbeid for disse tomtene, skal følgende planer være innsendt og godkjent av kommunens bygningsmyndigheter: a) Bevaringsplan for terreng og vegetasjon. b) Detaljert plan for sprenging, massedeponering, transport og fylling.
- 3.2.10 Ny bebyggelse på boligtomtene 3.4, 3.5, 3.6 og 3.7 skal prosjekteres og utføres med terrengtilpasning som en styrende faktor. Fylling med høyde over 1,0m og lengde over 3,0m tillates ikke.
- 3.3. Boliger B.
Gjelder boligeiendommene 29/22, 29/ 436,494 og 29/718.
- 3.3.1 Fra angjeldene boligeiendommer kan skilles ut nye boligtomter med minimum areal 800m².
- 3.3.2 I området skal det kunne oppføres frittliggende eneboliger m/ tilhørende garasje og uthus. På tomter over 900m² tillates at det i tillegg til hovedboligen innpasses 1 stk. hybelleilighet eller generasjonsleilighet. Hybelleilighet eller generasjonsleilighet skal klart fremstå som bileilighet i forhold til eneboligen.
Hybelleilighet eller generasjonsleilighet tillates ikke på tomter under 900m².
- 3.3.3 Mulig fraskilt tomt i nordre del av 29/22 skal ha avkjørsel fra Skaugumveien.
Mulig fraskilt tomt i søndre del av 29/22 skal ha avkjørsel fra Fjellstrandveien.
- 3.3.4 Ved søknad om fradeling av boligtomt skal felles avkjørsel være opparbeidet eller sikret opparbeidet ved a) forpliktende, skriftlige avtaler mellom utbygger og berørte eiendommers hjemmelshavere og b) forpliktende, skriftlig erklæring som fordeler økonomisk ansvar for bygging og vedlikehold av avkjørselen.
- 3.3.5 Eksisterende boliger på 29/22, 29/436 og 29/718 skal beholde sine avkjørsler fra tilstøtende boligvei/felles avkjørsel.

3.3.6 Tillatt bebygd areal er 25%. Dette gjelder nybygg og tilbygg til eksisterende bebyggelse.

Garasje/carport/uthus inngår i tillatt bebygd areal.

Største tillatte høyde på a) nye bolighus og b) eksisterende bolighus etter til- og påbygging, regnet over ferdig planert terreng (se 3.1.2) er: Møne 9,0m. Gesims 7,0m. Garasje, bod og uthus kan oppføres som tilbygg til bolighuset eller som frittliggende bygg. Mønehøyde der disse løses som frittliggende bygg skal ikke overstige 5,0m.

3.3.7 Nye bygninger og tilbygg til bygning på eiendommene 29/22 og 29/ 436,494 og tomter utskilt fra disse skal plasseres innenfor byggegrenser, der slike er angitt på plankartet.

3.3.8 Ved byggemelding skal det på situasjonsplanen vises plass til minimum 2 stk. biloppstillingsplasser eller garasje for hovedboligen. I tillegg til biloppstillingsplass/garasje for hovedboligen skal det avsettes min. 1 stk biloppstillingsplass/garasje for eventuell bileilighet. Biloppstillingsplassene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for tiltaket gis.

3.4. Forretning/kontor.

Gjelder eiendommen 29/289.

3.4.1 I området skal det kunne oppføres bygning(er) med ervervsformål og tilhørende garasje/ uthus/lager. Ervervsformål skal defineres som næringsvirksomhet som tilfredsstiller følgende kriterier: A) Lavt støynivå i forhold til omkringliggende boligområde. B) Bilhyppighet for all virksomhet på eiendommen inntil 4 eksterne besøk pr. time i tillegg til egne arbeidstakere.

Detaljhandel/butikkvirksomhet tillates ikke uten at maksimumskrav til bilhyppighet og trafikkløsning/kundeparkering er dokumentert oppfylt.

Eksempler på godkjent virksomhet er: kontor, service- og håndverksvirksomhet.

3.4.2 For byggetiltak på eiendommen skal følgende dokumenteres i byggesøknad:

Eksternt støynivå. Antall arbeidstakere på eiendommen. Bilhyppighet, eksternt besøk.

3.4.3 Nye byggetiltak på eiendommen tillates ikke uten at tilstøtende boligvei mellom Fjellstrandveien og Skaugumveien er oppgradert til regulert standard.

3.4.4 Eiendommen skal beholde eksisterende avkjørsel fra tilstøtende boligvei mellom Fjellstrandveien og Skaugumveien.

3.4.5 Tillatt bebygd areal er 35%. Dette gjelder nybygg og tilbygg til eksisterende bebyggelse.

Garasje/carport/uthus inngår i tillatt bebygd areal.

Største tillatte høyde på a) nye bygninger og b) eksisterende bygninger etter til- og påbygging, regnet over ferdig planert terreng (se 3.1.2) er: Møne 9,5m. Gesims 9,5m.

- 3.4.6 Nye bygninger og tilbygg til bygning på eiendommen 29/289 skal plasseres innenfor byggegrenser, der slike er angitt på plankartet.
- 3.4.7 Garasje, bod og uthus kan oppføres som tilbygg til næringsbygningen eller som frittliggende bygg. I byggesøknad skal det på situasjonsplanen vises antall biloppstillingsplasser eller garasje/carport for a) eiendommens arbeidstakere og b) eksternt besøk.

Antall biloppstillingsplasser for eiendommens arbeidstakere skal beregnes til:
Minimum 1 p-plass pr. arbeidstaker eller 1 p-plass pr. 50m² bruksareal for a) kontor, b) service og c) verksted.

I tillegg skal antall biloppstillingsplasser for eksternt besøk fastsettes av Plan- og bygningsavdelingen i kommunen i henhold til dokumentasjon av virksomhetens karakter. Beregnet antall biloppstillingsplasser for all virksomhet på eiendommen skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for nytt tiltak gis.

4. FRILUFTSOMRÅDER

- 4.1 Areal avsatt til restriksjonsområde for bevaring av landskap og vegetasjon med formål å bevare et grønt helhetspreg for området.
Eksisterende terreng og bunnvegetasjon skal bevares. Karakteristisk vegetasjon av furutrær skal bevares.
- 4.2 Det åpnes for stiforbindelse gjennom 29/205 til skråningen som heller mot fjorden i vest.
Her skal kunne etableres skogssti uten krav til opparbeiding for sykkel eller barnevogn.

5 TRAFIKKOMRÅDER Utgår

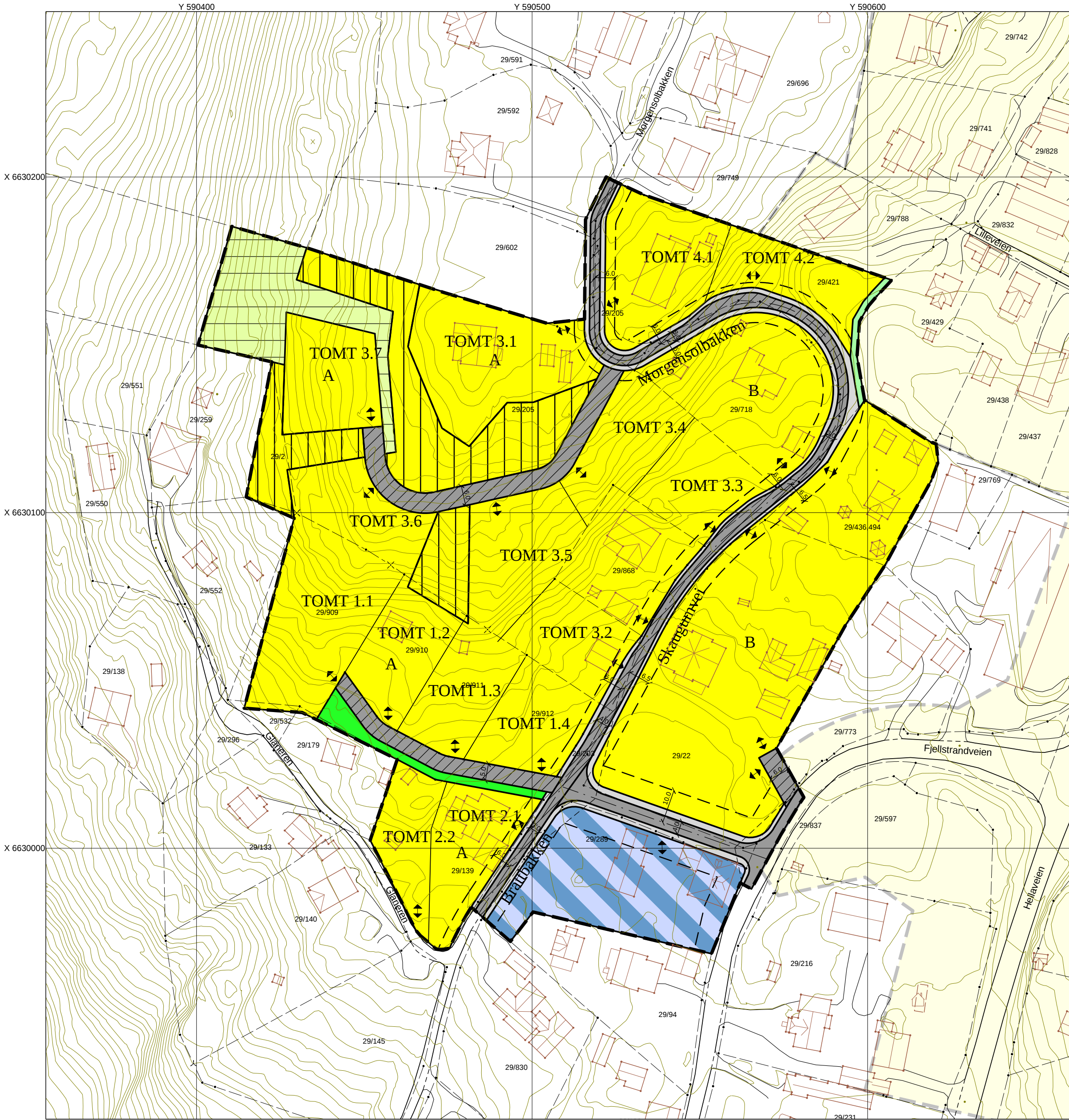
6. FELLESOMRÅDER

- 6.1 Brattbakken (innenfor planområdet), Skaugumveien og Morgensolbakken reguleres til felles avkjørsel for eiendommene som tilknyttes veiene.
- 6.2 Felles avkjørsel skal ha en regulert bredde på 5,0/6,0m. Kjørebane skal være 3,0m bred. Skulder/vedlikeholdsareal på hver side skal være 1,0/1,5m.
Opparbeiding av felles avkjørsel II (Skaugumveien og Morgensolbakken) skal utføres med møteplasser i henhold til egen veiplan datert 02.11.05.
- 6.3 Bygging/opparbeiding av felles avkjørsel skal være søknadspliktig i henhold til plan- og bygningsloven. I søknaden skal vises lengde- og tverrprofiler for veitraséen.

- 6.4 Plikt til opparbeiding av felles avkjørsel påhviler de boligtomtene som skal brukeavkjørselen. Plassering av ny atkomst er vist på plankartet med pil. Henv. pkt. 3.2.4 og 3.3.4.
- 6.5 Bruksrett til felles avkjørsel I: Tomtene 1.1 – 1.4.
Bruksrett til felles avkjørsel II (Skaugumveien og Morgensolbakken): Tomtene 3.1 – 3.7, 4.1 – 4.2, 29/868, 29/718, 29/436,494, ny boligtomt utskilt fra nordre del av 29/22.
I tillegg skal uregulerte eiendommer nord for Morgensolbakken ha bruksrett til felles avkjørsel II inntil eventuell annen veiutløsning for disse er vedtatt i annen reguleringsplan og utført i henhold til denne.
Bruksrett til felles avkjørsel III: Tomtene 3.4 – 3.7.
Generelt gjelder at felles avkjørsel skal være opparbeidet frem til den tomten som skal bebygges før igangsettingstillatelse for byggearbeider gis.

7. FRIOMRÅDER

- 7.1 Areal avsatt til "*fellesareal, grønt/sti*" har som formål å a) bevare et grønt helhetpreg for området og b) gi adgang til ferdsel til fots slik at boligene forbindes med turmål utenfor reguleringsområdet.
- 7.3 Eksisterende stiforbindelse nordover fra nedre del av Morgensolbakken opprettholdes. Stien skal kunne opparbeides for sykkel og barnevogn.
- 7.4 Lagring av fyllmasse, materialer eller kjøretrafikk på eller over arealene tillates ikke.



TEGNFORKLARING

Reguleringsplan

BYGGEOMRODER (PBL § 25,1.ledd nr. 1)

Område for boliger med tilhørende anlegg

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER /PBL § 25, 1.ledd nr.3)

Kjøreveg
Annen veggrunn

FRIMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.4)

Friråder
Turveg

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.6)

Friluftsområde (på land)
Bevaring av landskap og vegetasjon

FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.7)

Felles avkjørsel

KOMBINERTEFORMÅL (PBL § 25, 2.ledd)

Forretning/Kontor

LINJER og SYMBOLER

Planens begrensning
Formålgrense
Grense for bevaringsområde
Regulert tomtegrense
Byggegrense
Regulert senterlinje
Frisiktslinje i vegkryss
Regulert kjørefelt
Eiendomsgrense
Avkjørsel

Ekvidistanse 1 m
Kartmålestokk 1:1000



REGULERINGSPLAN
BRATTBAKKEN øvre del,
SKAUGUMVEIEN og MORGENSOLBAKKEN
MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

Plan ID: 20070122

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

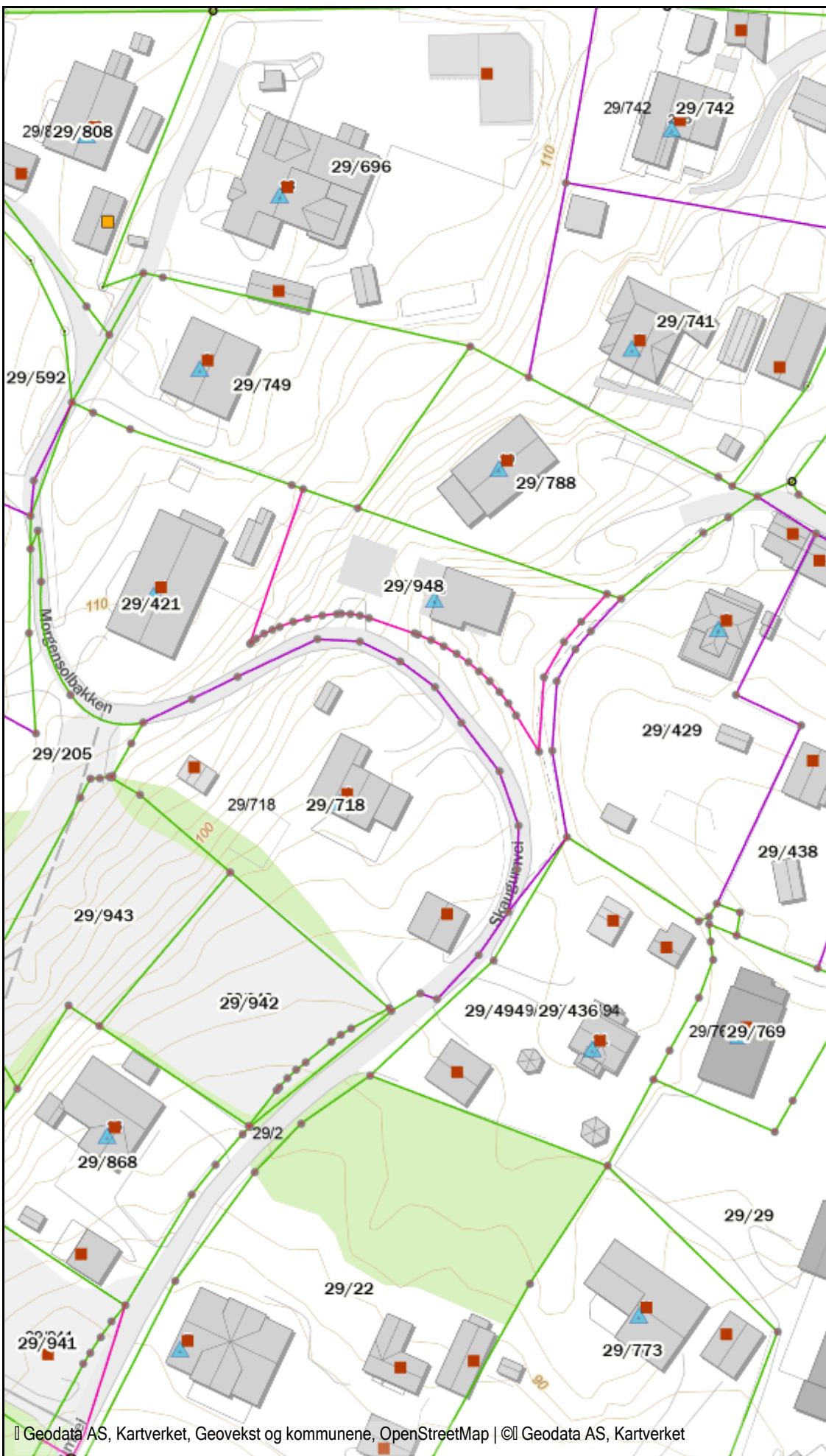
Revisjon i henhold til kommunestyrevedtak

Kommunestyrets vedtak:

2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker
Offentlig ettersyn fra 10.07.2006 til 25.08.2006
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet

PLANEN UTARBEIDET AV: NESODDEN KOMMUNE med grunnlag i manus fra
EIVIND ØYEN sivilarkitekt MNAL AS

SAKS-NR.	DATO	SIGN.
	29.03.2007	GPE
016/07	29.03.2007	GPE
014/07	15.03.2007	GPE
052/06	22.06.2006	GPE
	14.01.2005	
Plandato:		Saksbeh.
04.06.2007		GPE



Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap | © Geodata AS, Kartverket

Tegnforklaring

Eiendom oversikt

Eiendomsgrense

Eiendomsident

Eiendom detaljert

ADRESSE

▲ Adressepunkt Matrikkel

BYGG

FA - Ferdigattest | MB -

Midlertidig brukstillatelse

| MF - Meldingssak tiltak

fullført | TB - Tatt i bruk

FA - Ferdigattest | MB -

Midlertidig brukstillatelse

| MF - Meldingssak tiltak

fullført | TB - Tatt i bruk

FS - Frittatt for

søknadsplikt | IG -

lgangsettingstillatelse | IP

■ - Tiltak unntatt fra

byggesaksbehandling |

MT - Meldingssak

registrer tiltak

TEIGGRENSEPUNKT

● 51 - Offentlig godkjent

grensemerke

● 54 - Rør

● 56 - Umerket

● 82 - Gjerdestolpe

● 97 - Ukjent

● 99 - Geometrisk

hjelpunkt

TEIGGRENSE

— Unøyaktig - >= 500

cm

— Mindre - lite nøyaktig

- 200 - 499 cm

— Mindre nøyaktig - 31

- 199 cm

— Middels nøyaktig - 11

- 30 cm

— Nøyaktig - <= 10 cm

TEIG

□



0 10 20
m

Målestokk 1: 833

Morgensolbakken 5

29.03.2025

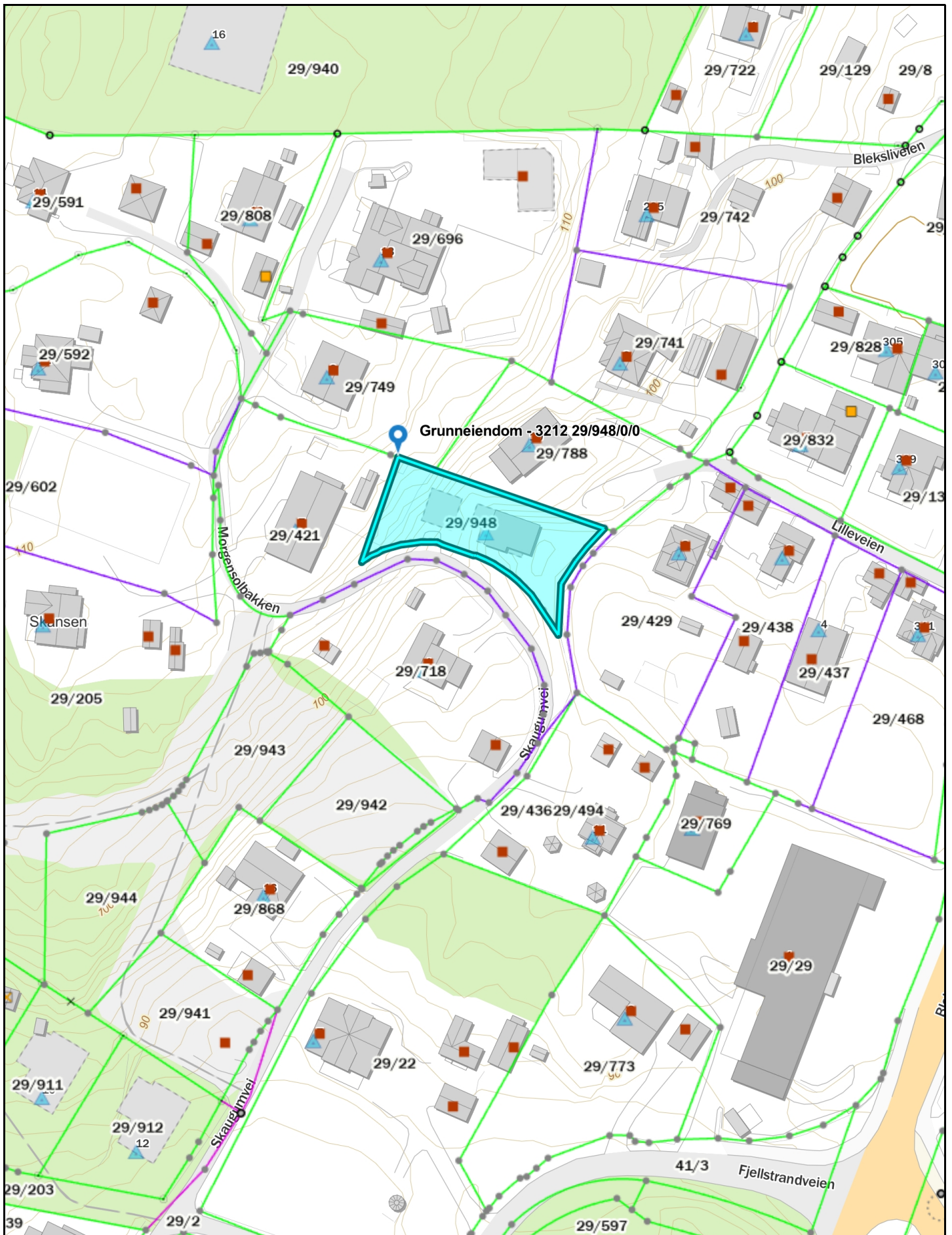


Kartutsnitt

Utskrift av kartutsnittet fra Innsyn publikum



Dato: 29.03.2025 Omtrentlig målestokk: 1:1096 Koordinatsystem: UTM-32N





Kartutsnitt

Utskrift av kartutsnittet fra Innsyn publikum

Dato: 29.03.2025 Omtrentlig målestokk: 1:1801 Koordinatsystem: UTM-32N



KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:

Morgensolbakken 5, 1458 Fjellstrand
Gnr. 29 Bnr. 948 i Nesodden kommune

Saksbehandler: Lars Johnsen

Telefon: 93 24 13 81

E-post: larsjohnse@hotmail.com

lj@intero-prosjekt.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum Kr _____

Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke aksepteres.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Er budgiver(e) omfattet av regelverket om politisk eksponerte personer (PEP)? ☐ JA ☐ NEI

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon