







VELKOMMEN TIL

# ROTNESHAGEN

Leiligheter og familieboliger

# Å bo bra

## I disse tre ordene ligger det mange kvaliteter vi ønsker i boligen vår.

Nærhet til knutepunkt, kort reisetid til jobb, gåavstand til skole og dagligvarebutikker vil stå høyt på listen. Fin, spennende og smart arkitektur betyr mye for mange, en bolig du liker å se på og ikke minst liker å se ut av, hvor dagslyset får nok plass i vinduene til å vise himmel og aller helst horisont. God beliggenhet i landskapet spiller en rolle, et bygg som føyer seg inn i omgivelsene og ikke sprenger seg plass. En trygg oppvekst for barn er selvsagt viktig. Tilgang til naturen er et ønske hos stadig flere, skiløyper, sykkelstier, trær, mose, lyng og badevann, muligheten til å omgi oss med roen vi verken får eller finner i en stadig mer digital verden.

De fleste boliger tilfredsstiller noen av disse kravene – og noen ytterst få tilfredsstiller alle. Velkommen til Rotneshagen. Et sted du vil bo ekstra bra.



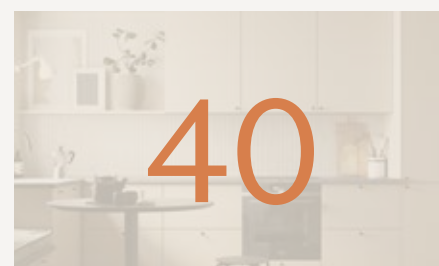
# INN H O L D



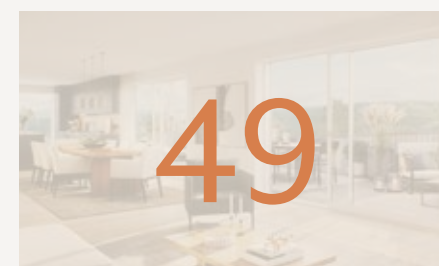
Rotneshagen



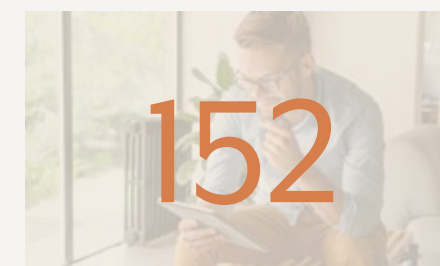
Historisk



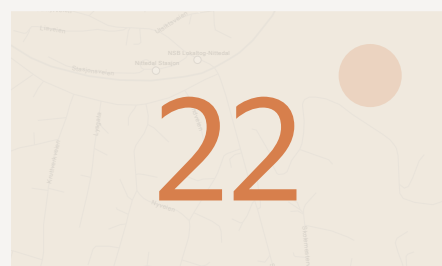
Kjøkken og bad



Plantegninger  
Leilighetene



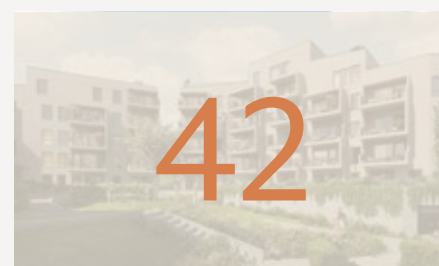
Leveransebeskrivels  
Romskjema  
A-Å



Beliggenheten



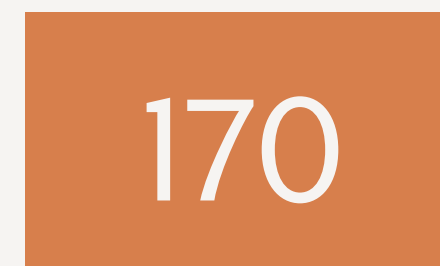
Boligene



Etasjeplan



Plantegninger  
Kjedet bolig



Kontakt oss







# For mennesker med sans for form

**Rotneshagen blir et nytt og helt annerledes boligtilbud i Nittedal, beliggende kun et lite steinkast fra Nittedal stasjon.**

Beliggenheten blir sjeldent god; helt inntil skogkanten med fabelaktig utsikt og gode solforhold. Rotneshagen blir liggende på en liten kulle med svak skråning, noe arkitekten har utnyttet til det fulle. Her blir det ikke unødvendig planert, sprengt, eller fylt på masse, hvert bygg blir plassert naturlig i terrenget. Dette, kombinert med bruk av mye treverk i fasadene og arkitektur med spennende linjer, flater og vinkler, vil skape et lekent og samtidig svært harmonisk uttrykk. Dette er boliger du ikke blir lei av.

De ulike bygningene blir plassert rundt små tun, hvor hvert enkelt får sin egen identitet. Trær og naturlige elementer blir stående, og blir et flott bindeledd mellom naturen og byggene. Trefasadene blir enkle å vedlikeholde, og skal eldes og preges av elementene rundt. Skilleveggene av treverk på balkongene kan komme til å bortfalle pga krav fra kommunen. Dette blir bærekraft satt i system – Rotneshagen vil finne seg en naturlig plass i omgivelsene sine. Rotnes bruk vil bli en nær og kjær nabo, dette er en eldgammel kulturinstitusjon med historie tilbake til eldre jernalder. Du blir boende i noe helt nytt, med røtter i noe svært gammelt. Dette er verdifulle kvaliteter du kommer til å sette pris på.



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme. Grøntareal på terrasser vil komme mellom terrasse og gesims eller i plante kasser.











Å flytte betyr at du må slå rot et helt nytt sted.  
Og det skal godt gjøres å finne et sted med rikere  
grobunn enn akkurat her.







## Trinn 1 – Designet for høy trivsel

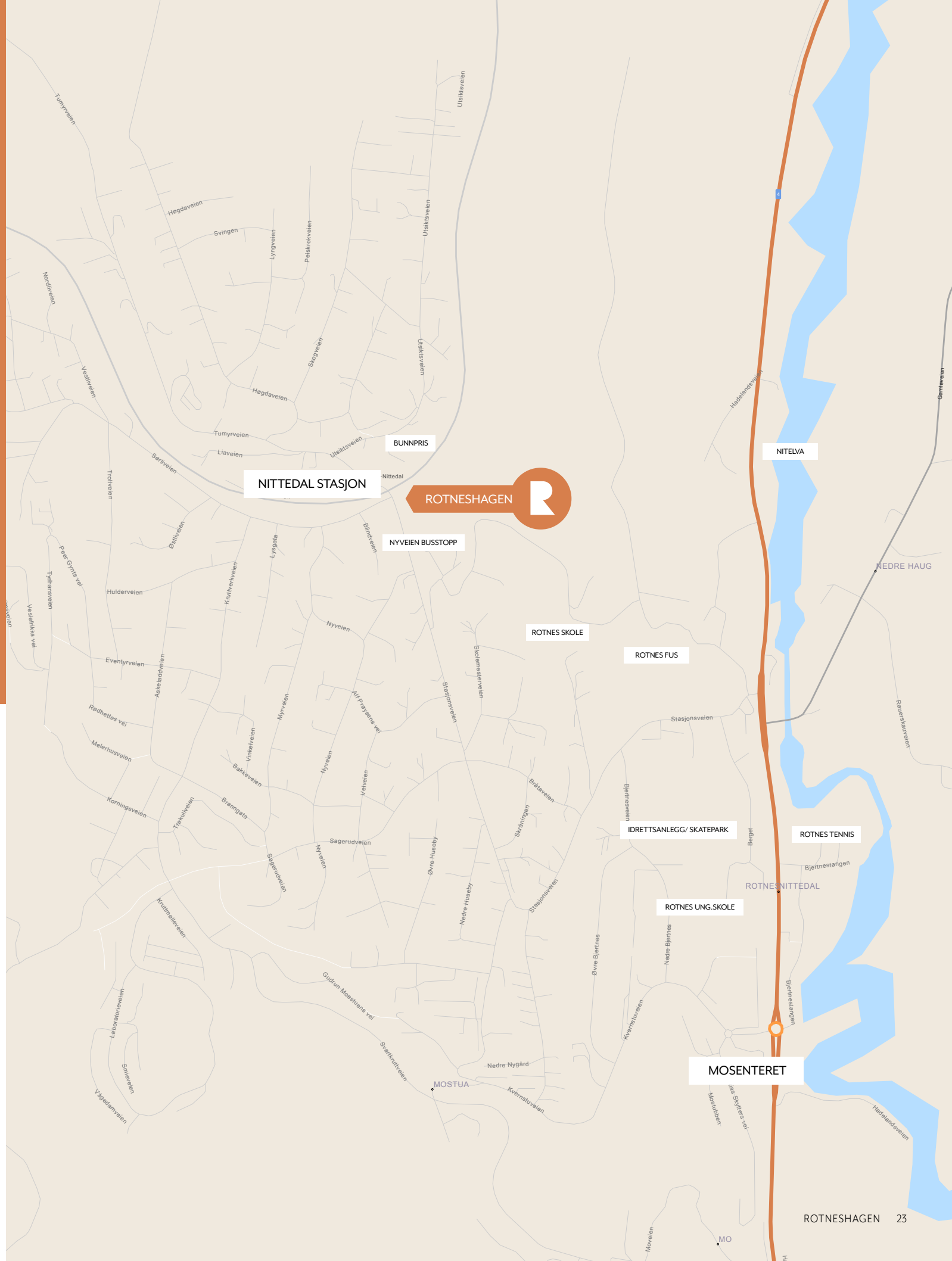
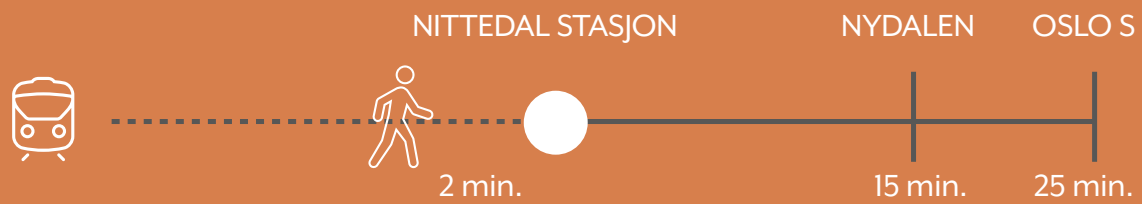
Nittedal er omgitt av skog og har en svært lang tradisjon innen foredling av trelast. Dette er tatt vare på og videreført i Rotneshagen – du kan nesten si at Rotneshagen blir bygget i «Nittedals ånd.» Fasader i panel, med detaljer i skarpe farger som skaper spennende kontraster.

Arkitekten har lagt vekt på at byggene ikke skal ruve, de ligger i etasjer og tilpasset stigningen i

terrenget. Leilighetsbyggene i første byggetrinn danner en portal inn mot resten av hagen, og skaper et plassrom med et spennende trappe-amfi. Rotneshagen er omgitt av trær, busker og planter, og vil høre hjemme i naturen rundt.

Leilighetene er lyse og luftige, de fleste er gjennomgående og med flotte solforhold. Nittedal er et svært vakkert dalføre, denne utsikten får mange glede av.







# NABOLAGSPROFIL

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



## Offentlig transport

|                        |         |   |
|------------------------|---------|---|
| Nyveien                | 2 min   | 🚶 |
| Linje 385              | 0.2 km  |   |
| Nittedal stasjon       | 2 min   | 🚶 |
| Buss, tog              | 0.2 km  |   |
| Nittedal stasjon       | 2 min   | 🚶 |
| Linje RE30, R31        | 0.2 km  |   |
| Oslo S                 | 33 min  | 🚆 |
| Totalt 24 ulike linjer | 24.7 km |   |
| Oslo Gardermoen        | 38 min  | 🚆 |

## Skoler

|                                  |        |   |
|----------------------------------|--------|---|
| Rotnes skole (1-7 kl.)           | 8 min  | 🚶 |
| 471 elever, 23 klasser           | 0.6 km |   |
| Sørli skole (1-7 kl.)            | 16 min | 🚶 |
| 399 elever, 16 klasser           | 1.2 km |   |
| Nittedal ungdomsskole (8-10 kl.) | 15 min | 🚶 |
| 444 elever, 23 klasser           | 1.1 km |   |
| Bjertnes videregående skole      | 21 min | 🚶 |
| 500 elever, 26 klasser           | 1.6 km |   |

## Ladepunkt for el-bil

|                                        |        |   |
|----------------------------------------|--------|---|
| Bjertnes barnehage - Nittedal kommu... | 6 min  | 🚶 |
| Nittedal Ungdomsskole - Nittedal kom.. | 15 min | 🚶 |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Naboskapet

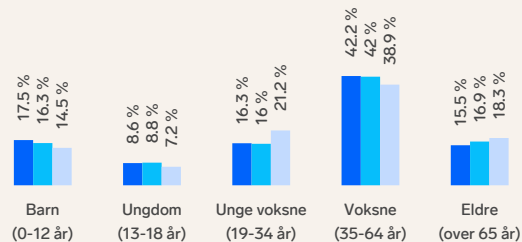
Godt vennskap 76/100



## Kvalitet på skolene

Bra 70/100

## Aldersfordeling



| Område             | Personer  | Husholdninger |
|--------------------|-----------|---------------|
| Utheim/Rotneshagen | 1 304     | 511           |
| Rotnes             | 5 617     | 2 324         |
| Norge              | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                |        |   |
|--------------------------------|--------|---|
| Sørliveien barnehage (1-5 år)  | 3 min  | 🚶 |
| 28 barn                        | 0.2 km |   |
| Stubben bhg - Nyveien (1-5 år) | 4 min  | 🚶 |
| 32 barn                        | 0.3 km |   |
| Bjertnes barnehage (1-5 år)    | 6 min  | 🚶 |
| 80 barn                        | 0.5 km |   |

## Dagligvare

|                         |        |   |
|-------------------------|--------|---|
| Bunnpris Nittedal       | 1 min  | 🚶 |
| Post i butikk, PostNord | 0.1 km |   |
| Coop Mega Nittedal      | 24 min | 🚶 |

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



## Støynivået

Lite støynivå 93/100



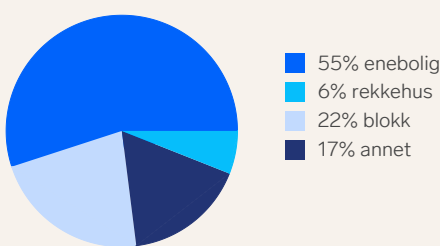
## Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100

## Sport

|                               |        |   |
|-------------------------------|--------|---|
| Rotnes skole                  | 8 min  | 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill     | 0.6 km |   |
| Nittedal sentralidrettsanlegg | 15 min | 🚶 |
| Ballspill, fotball, friidrett | 1.1 km |   |
| Nittedal Helsestudio          | 8 min  | 🚶 |
| SvingInn Nittedal             | 19 min | 🚶 |

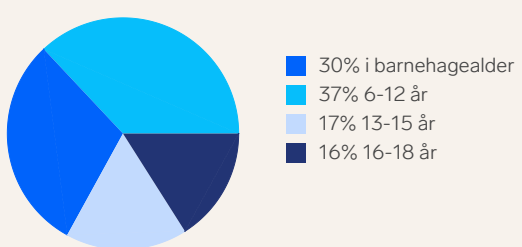
## Boligmasse



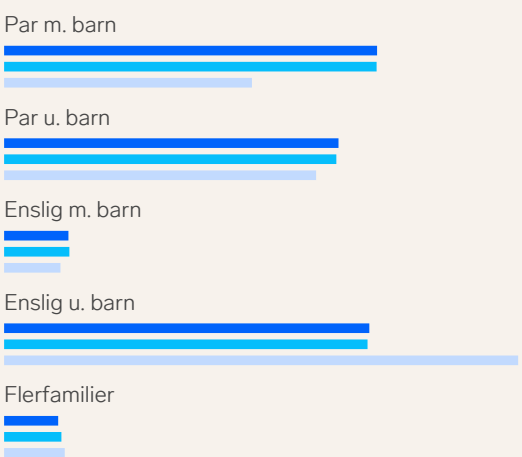
## Varer/Tjenester

|                            |        |   |
|----------------------------|--------|---|
| Mosenteret Nittedal Senter | 23 min | 🚶 |
| Rotnes legesenter          | 6 min  | 🚶 |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



|                    |     |
|--------------------|-----|
| 0%                 | 43% |
| Utheim/Rotneshagen | 43% |
| Rotnes             | 43% |
| Norge              | 43% |

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 35% | 33%   |
| Ikke gift     | 55% | 54%   |
| Separert      | 8%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 2%  | 4%    |

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



# Alt du trenger – og mye av det du drømmer om

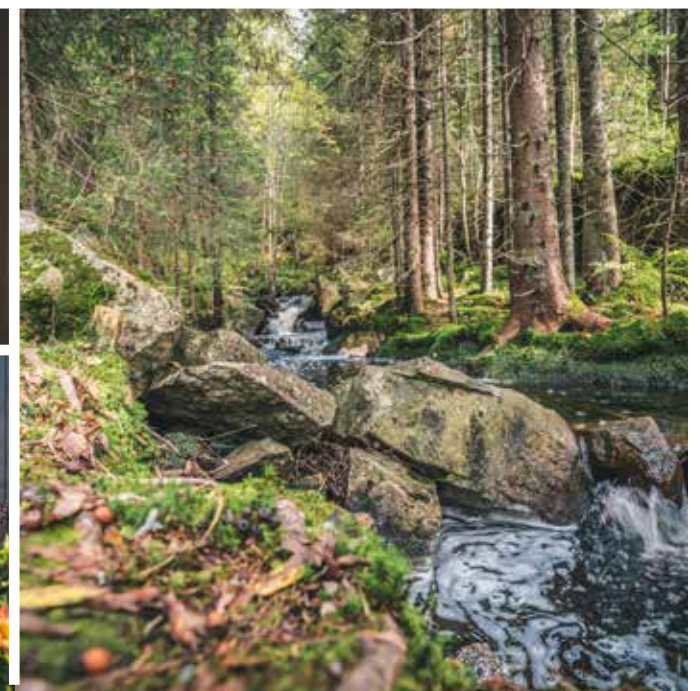
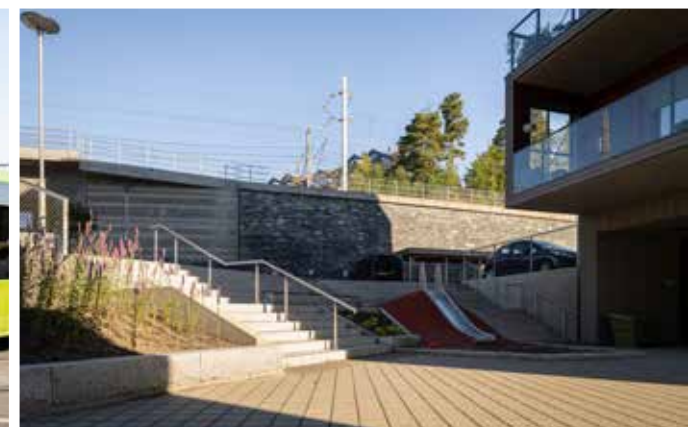
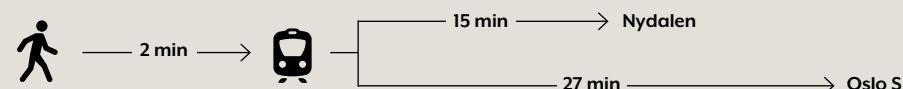
**Livet i Nittedal vil gi deg  
kvaliteter mange ønsker seg,  
men de færreste får.**

Du spaserer til togstasjonen på et par minutter, og derfra går toget til Oslo hver halvtime. 27 minutter senere er du på Jernbanetorget, og til Nydalen tar det bare et kvarter. Du bruker med andre ord kortere tid til Oslo sentrum enn mange som bor i Oslo. Toget stanser også på flere stasjoner underveis, hvor du enkelt får tilgang til hele byen.

Hjemmefra kan avstandene til det dere trenger i nærheten måles i skritt – det ligger flere barnehager noen få hundre meter hjemmefra, barneskolen er syv

hundre meter unna og ungdomsskolen en snau kilometer. Dagligvarer får du hundre meter fra dørstokken, og på Mosenteret Nittedal 1.7 km unna finner du alt fra apotek til optiker, sportsbutikk og vinmonopol. Nittedølene er aktive mennesker, du finner både helsestudio, svømmehall og idrettsanlegg like i nærheten.

I Nittedal får du tilbudene til et urbant liv, kombinert med rytmen bare et lite tettsted kan gi deg.









# [ Rotnes ]

De eldste bevarte skriftformene for gårdens navn er «Rottnes» (1557, «Rottnis» (1594), «Røttnes» (1617), «Rotnes» 1665. I Norges Matrikkel (trykt 1904) brukes skrivemåten Røtnes som den offisielle og korrekte. Navnet ble uttalt «Røttnes» fram til våre dager, men de fleste uttaler i dag navnet med o.

Om betydningen av navnet sier professor Magnus Olsen i et brev til Hans With:

*Det første leddet henspeiler på det gammelnorske ordet: Rotja (hrotja) som betyr å falle ut, bære fram, gyve, fyke (også brumme, murre). Det passer godt på fossen i Nitelva, som er svært karakteristisk. Elva gjør en liten sving både sør og nord for fossen, disse naturformasjonene kan ha vært tilstrekkelig til å betegne området som et nes,- den andre stavelsen i navnet.*

# Bli en del av noe gammelt

Historien til Nittedal strekker seg tilbake til steinalderen.

Det sannsynligvis eldste jernverket i Norge lå her, i drift fra 1550 til slutten av 1800-tallet. Jordbruk og landbruk har vært viktige næringer, i dag er det i hovedsak korndyrking som utgjør landbruket. Det finnes fremdeles gårder med høns – en hane som galer er ikke uhørt i Nittedal.

Nittedal har hatt jevn befolkningsvekst i de siste årene, mange har funnet verdien av å kunne pendle. Men følelsen av å tilhøre et stolt lokalsamfunn er fremdeles på plass – dette er et sted hvor hei! og et smil fremdeles sitter løst når folk treffer hverandre på gata.











# Smørebod og sykkelverksted

På Rotneshagen er det kort vei til en gode skiopplevelser. Her har du løypenett rett utenfor døren om vinteren. Trives du på to hjul finner du mange turstier som egner seg for sykling.

Alle beboere i Rotneshagen får tilgang til felles smørebod og sykkelverksted som ligger i første etasje. Rommet er utstyrt med smørebenk og luftkompressor. Her kan du fylle luft i sykkeldekkene eller sørge for riktig glid før du spenner på deg skiene.







## I Rotneshagen trinn 2 finner du alt fra praktiske 2-roms leiligheter til spektakulære toppleiligheter og familievennlige, kjedede boliger

Boligene i trinn 2 blir allsidige, fordelt på 2-, 3- og 4-roms enheter. Dette blir lyse og luftige boliger, de fleste gjennomgående og med flotte solforhold. Nittedal er et svært vakkert dalføre, og denne utsikten får mange glede av. Noen av de største leilighetene i de øverste etasjene får egne, svært romslig terrasser. I enkelte er det omtrent like mye areal ute som inne! Herfra blir utsikten og naturopplevelsen intet mindre enn unik.

Nytt i dette trinnet er de kjedede eneboligene som strekker seg over 3 etasjer og har en flott takterrasse på toppen av 2. etasje.

Alle boligene får svært bra innvendig standard, med vannbåren gulvvarme, enstavsparkett og kjøkken der du kan velge blant fire farger/fronter. Baderommene får tidsriktige 30x60 cm fliser på vegg og gulv, samt 5x5 cm mosaikkfliser i dusjsone. du kan se alle detaljene i leveransebeskrivelsen.



# Kjøkken – Sigdal Vidde

Med kjøkkenmodellen Sigdal Vidde får du 4 ulike fargevalg helt kostnadsfritt. I tillegg er hvitevarer inkludert, slik at du får en komplett kjøkkenløsning uten ekstra kostnader. Med sitt tidløse, minimalistiske design er Vidde også Svanemerket.





# ETASJEPLAN

## 1. etasje

- 2-ROMS
- 3-ROMS
- 4-ROMS
- TOPPLEILIGHETER
- REKKEHUS



## 2. etasje

- 2-ROMS
- 3-ROMS
- 4-ROMS
- TOPPLEILIGHETER
- REKKEHUS





ETASJEPLAN

3. etasje

- 2-ROMS
- 3-ROMS
- 4-ROMS
- TOPPLEILIGHETER
- REKKEHUS



4. etasje

- 2-ROMS
- 3-ROMS
- 4-ROMS
- TOPPLEILIGHETER

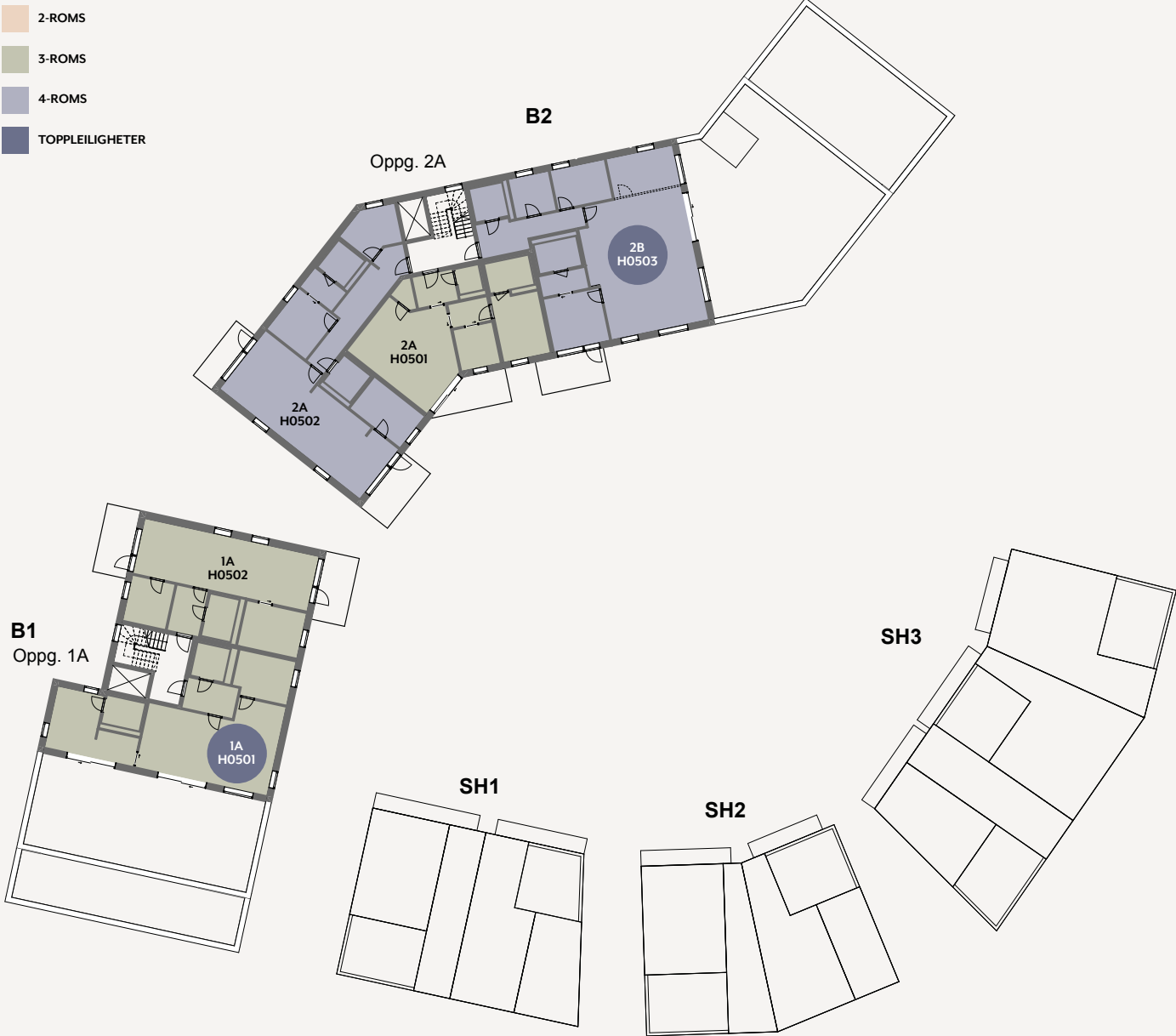




ETASJEPLAN

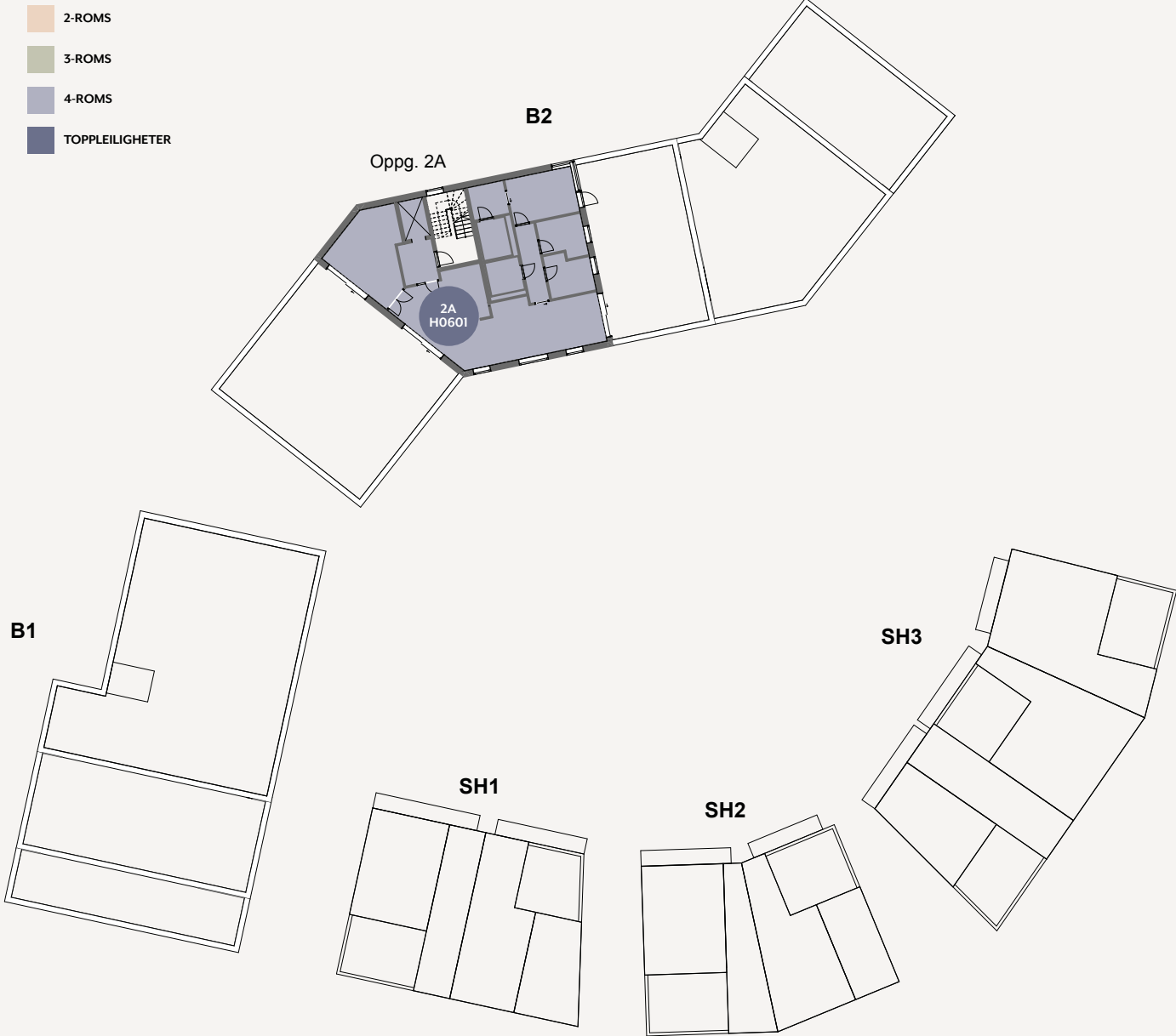
5. etasje

- 2-ROMS
- 3-ROMS
- 4-ROMS
- TOPPLEILIGHETER



6. etasje

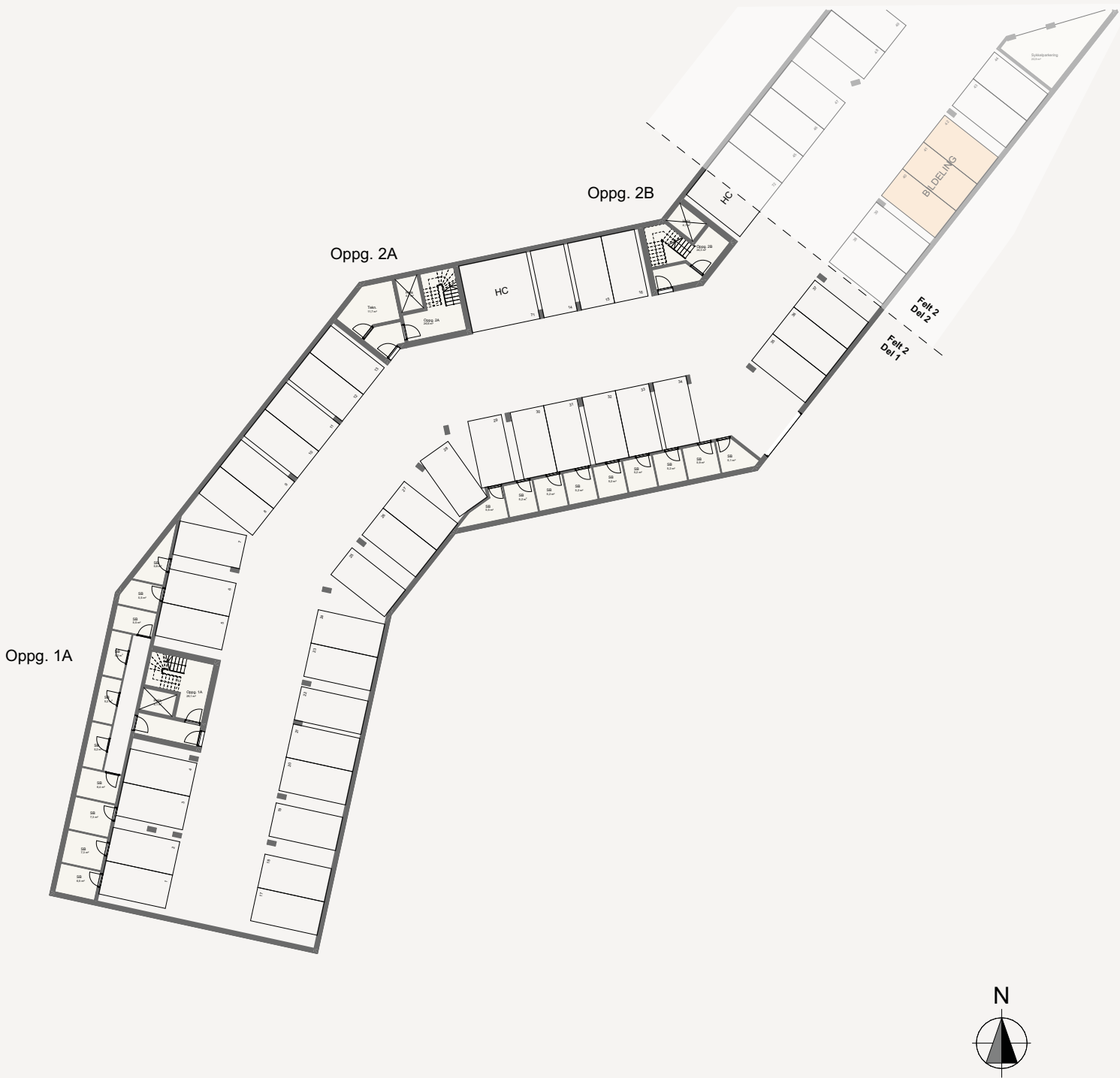
- 2-ROMS
- 3-ROMS
- 4-ROMS
- TOPPLEILIGHETER





ETASJEPLAN

Parkering i kjeller



Plantegninger

- BRA-i: Internt bruksareal
- BRA-e: Eksternt bruksareal (bod)
- TBA: Terrasse- og balkongareal



LEILIGHETER

2

ROMS





## 2-roms

Rotneshagens 2-roms leiligheter fra 34 – 56 m<sup>2</sup> har en god variasjon i planløsninger. Du kan velge blant hele 11 boliger i disse størrelsene. Felles for disse leilighetene er at de er som skapt for unge par, for deg som skal kjøpe din første bolig, eller for deg som ønsker litt ekstra plass, men som klarer deg med ett soverom. Nærheten til toget gjør at du kan komme deg raskt rundt, for eksempel til Oslo, selv uten tilgang på bil. Flere av leilighetene har store markterrasser og noen har balkonger. Samtlige leiligheter har åpne kjøkkenløsninger og gode soverom. På badet har du rikelig med plass til vaskemaskin.

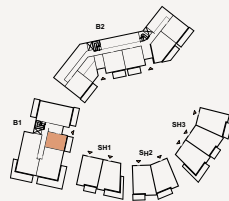
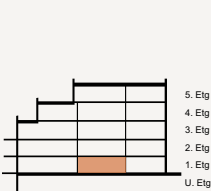
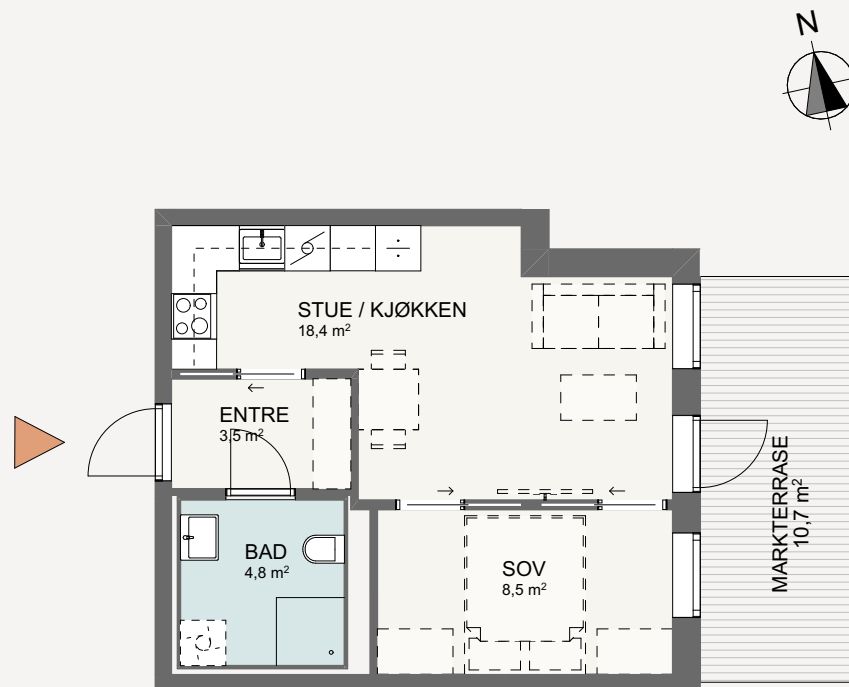


# 2

ROMS

Oppgang: 1A  
 Leilighet: 1A-H0101  
 BRA: 36 m²  
 BRA-i: 34 m²  
 BRA-e: 2 m²  
 TBA: 10 m²

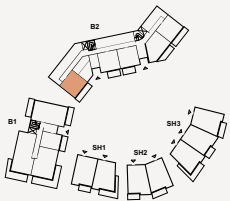
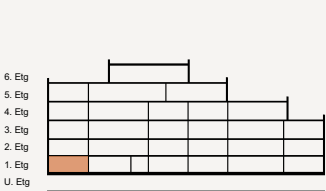
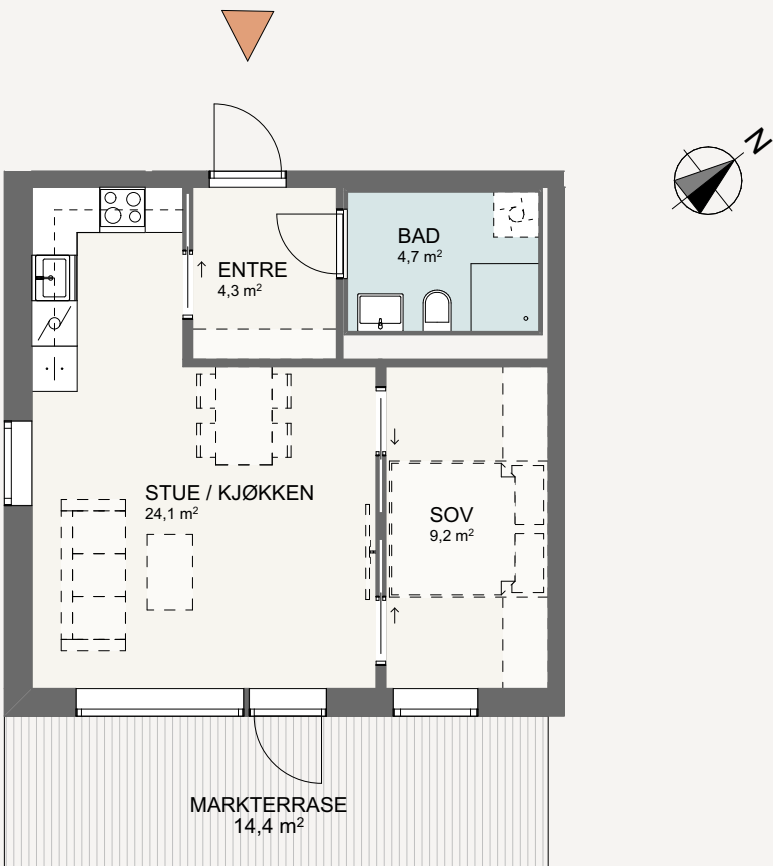
*\*Ikke tilgjengelig for rullestol*



# 2

ROMS

Oppgang: 2A  
 Leilighet: 2A-H0101  
 BRA: 47 m²  
 BRA-i: 45 m²  
 BRA-e: 2 m²  
 TBA: 14 m²

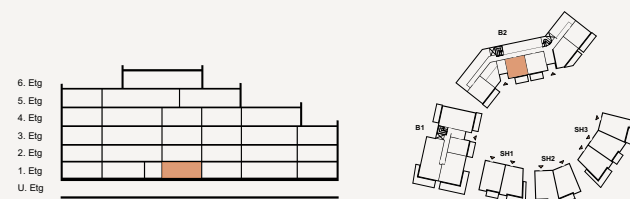
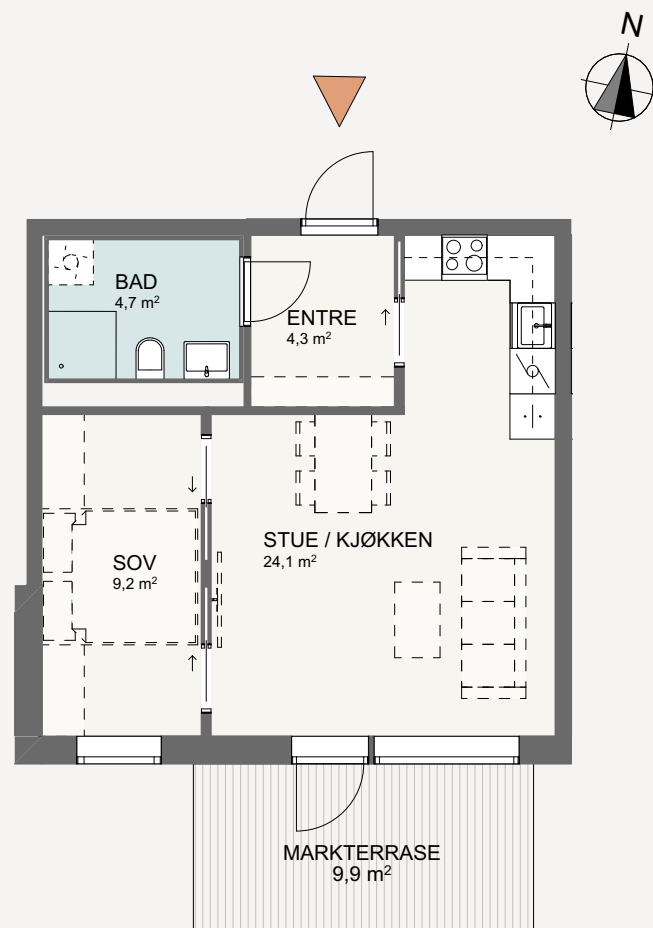




# 2

ROMS

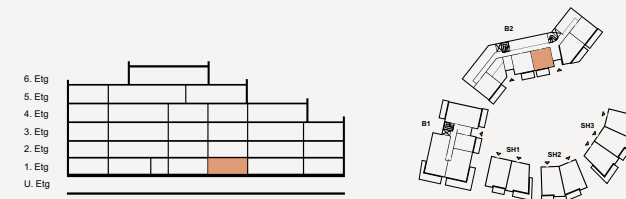
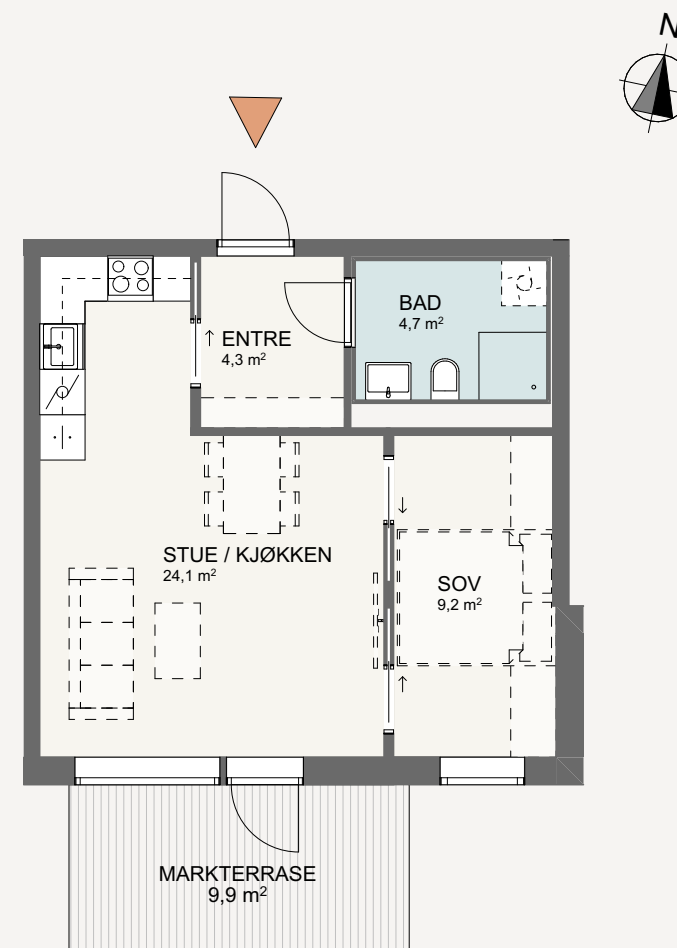
Oppgang: 2A  
Leilighet: 2A-H0102  
BRA: 47 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 45 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 2 m<sup>2</sup>  
TBA: 9 m<sup>2</sup>



# 2

ROMS

Oppgang: 2B  
Leilighet: 2B-H0101  
BRA: 47 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 45 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 2 m<sup>2</sup>  
TBA: 9 m<sup>2</sup>

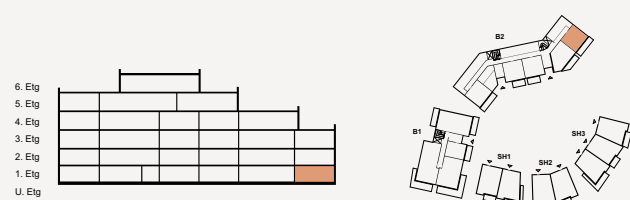




# 2

ROMS

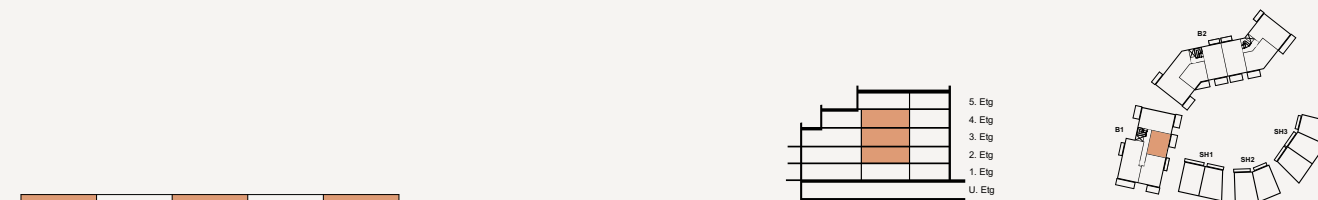
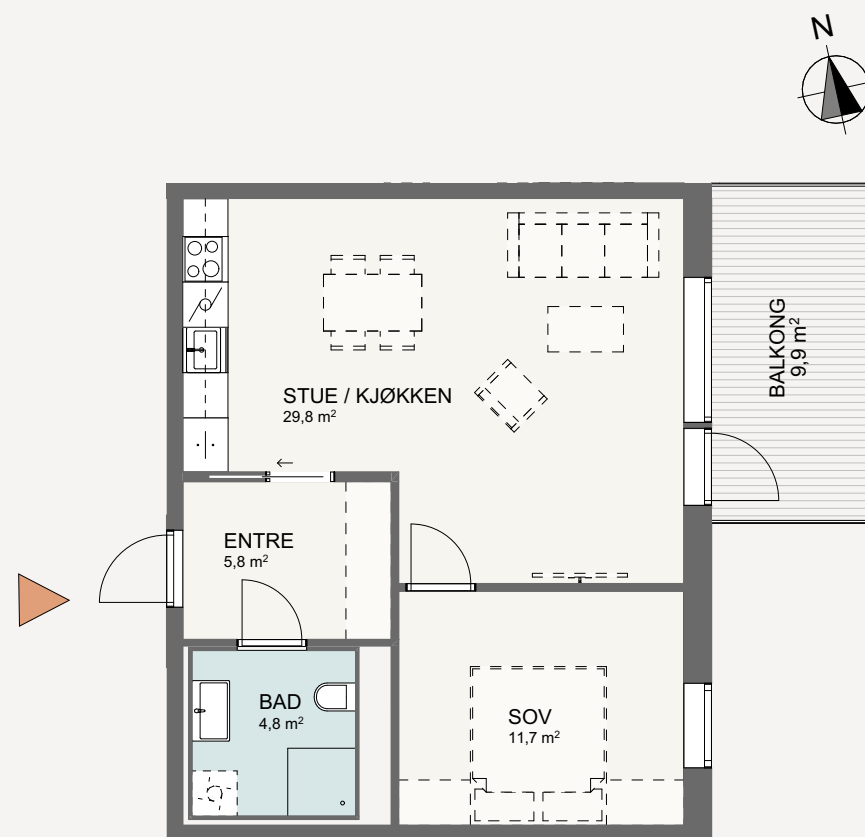
Oppgang: 2B  
Leilighet: 2B-H0103  
BRA: 47 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 45 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 2 m<sup>2</sup>  
TBA: 14 m<sup>2</sup>



# 2

ROMS

Oppgang: 1A  
Leilighet: 1A-H0201, 1A-H0301, 1A-H0401  
BRA: 60 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 55 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
TBA: 9 m<sup>2</sup>





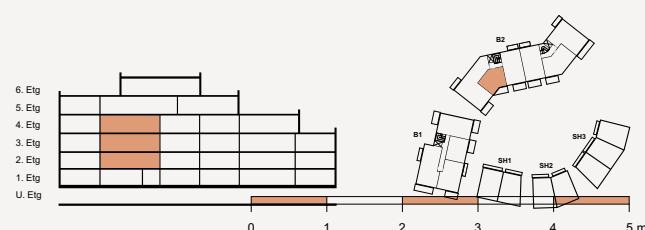
2B-H0103





# 2 ROMS

Oppgang: 2A  
Leilighet: 2A-H0201, 2A-H0301, 2A-H0401  
BRA: 61 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 56 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
TBA: 9 m<sup>2</sup>





LEILIGHETER

3

ROMS





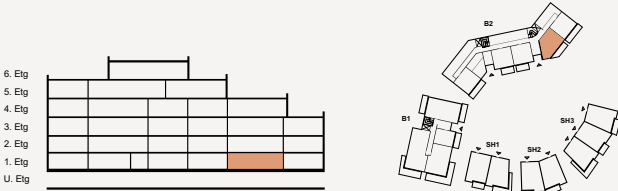
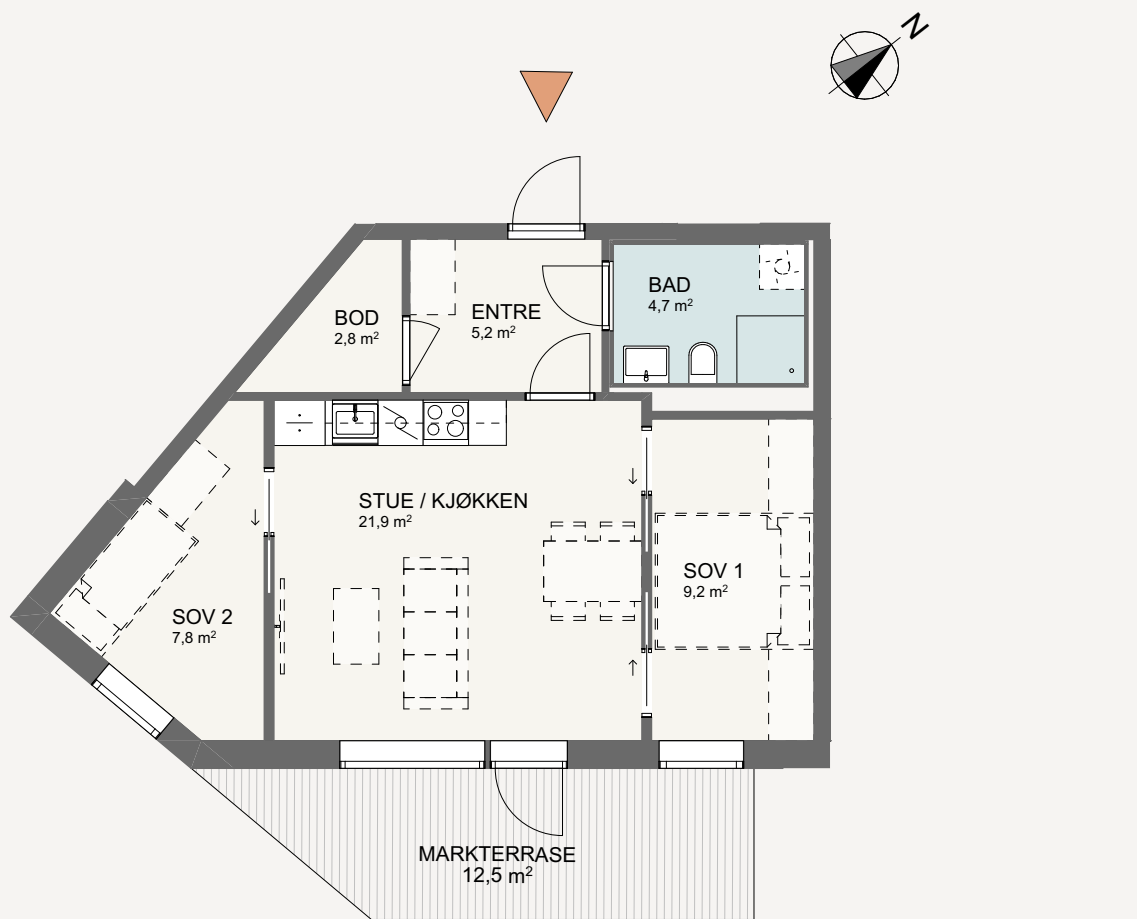
## 3-roms

Disse leilighetene finnes i flere størrelser. Fra en effektiv bolig på 55 m<sup>2</sup> til flere romslige 73 til 88 m<sup>2</sup>. Alle henvender seg til det hyggelige gårdsrommet som dannes mellom byggene. Alle boligene inneholder det andre soverommet, hjemmekontoret eller gjesterommet du trenger. Flere av leilighetene har eget gjeste-WC i tillegg til hovedbadet og enkelte har også to komplette bad. Oppholdssonene i kjøkken og stue er åpne og luftige, med stor takhøyde og vindusflater som slipper inn masse lys. Alle har en god uteplass, og noen har to.



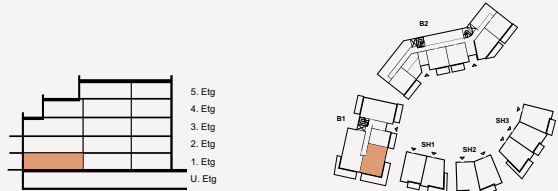
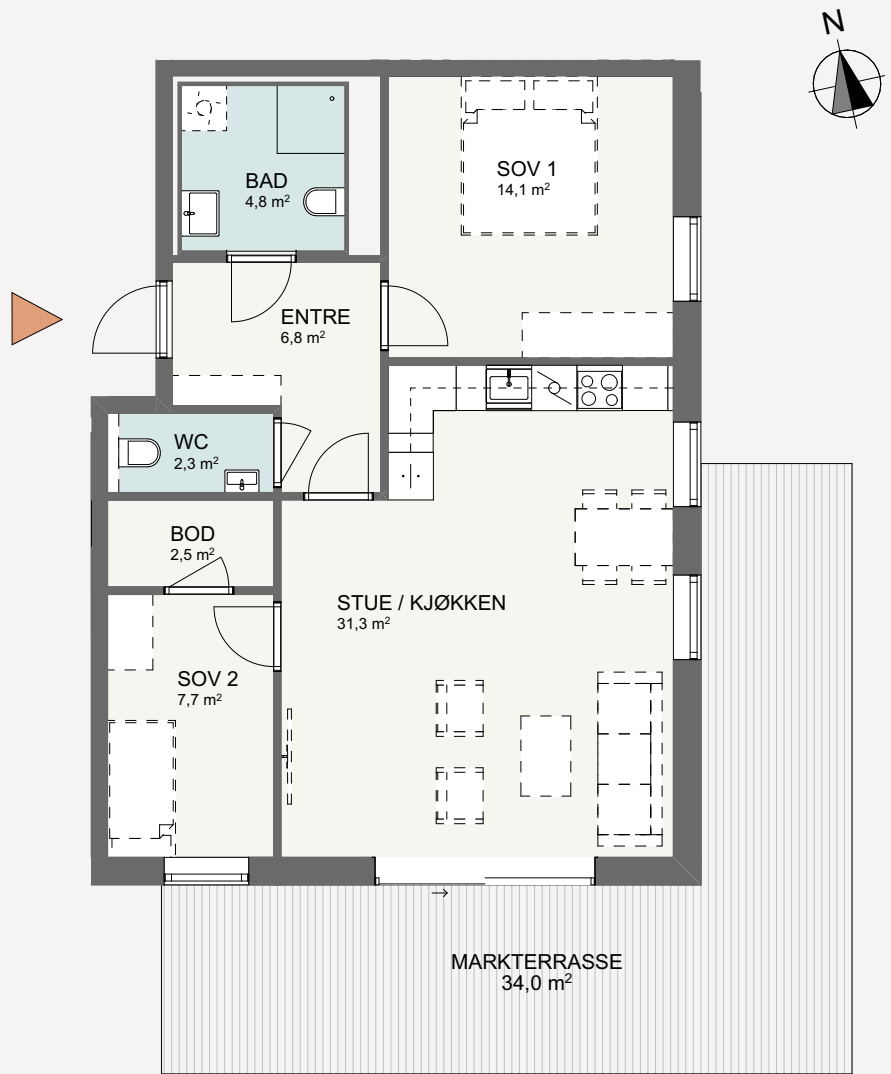
# 3 ROMS

Oppgang: 2B  
 Leilighet: 2B-H0102  
 BRA: 60 m<sup>2</sup>  
 BRA-i: 55 m<sup>2</sup>  
 BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
 TBA: 12 m<sup>2</sup>



# 3 ROMS

Oppgang: 1A  
 Leilighet: 1A-H0102  
 BRA: 78 m<sup>2</sup>  
 BRA-i: 73 m<sup>2</sup>  
 BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
 TBA: 34 m<sup>2</sup>





1A-H0102

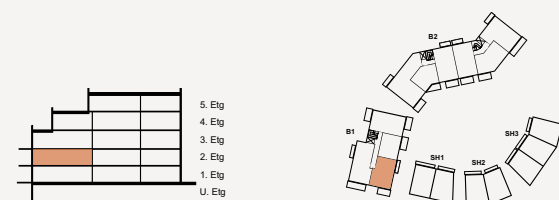




# 3

ROMS

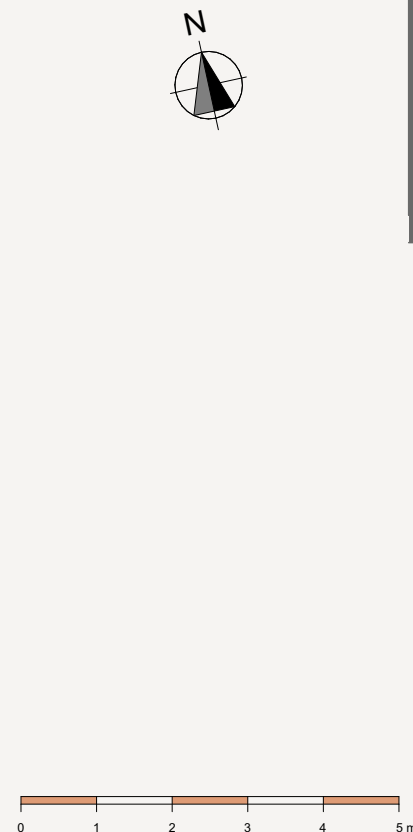
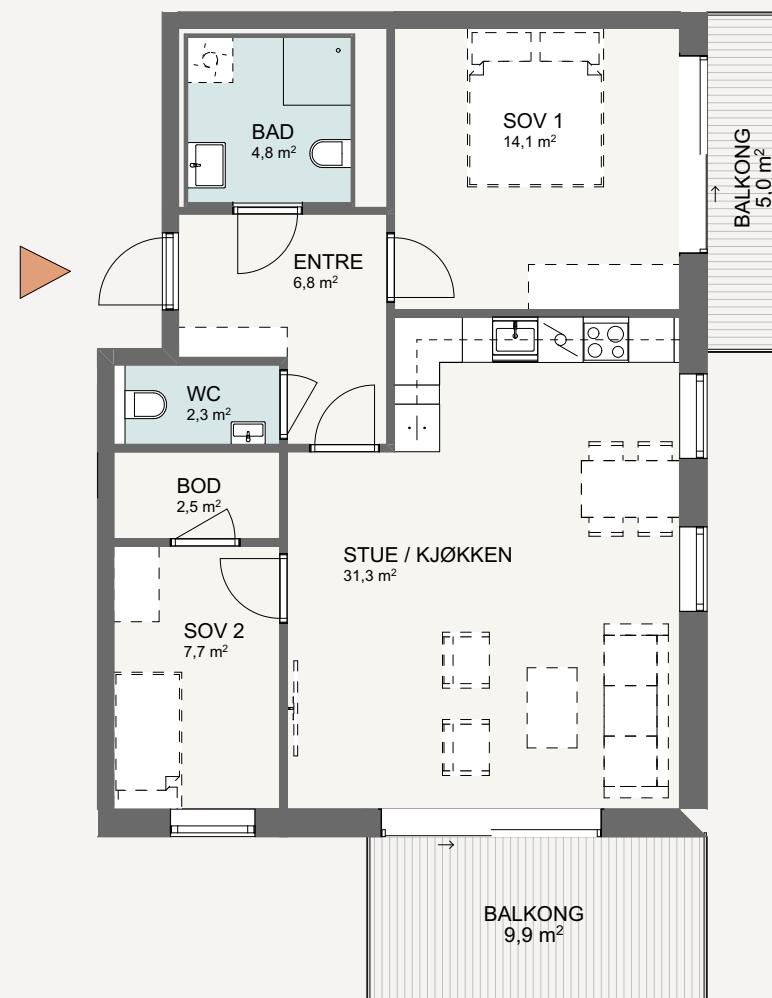
Oppgang: 1A  
Leilighet: 1A-H0202  
BRA: 78 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 73 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
TBA: 9 m<sup>2</sup>



# 3

ROMS

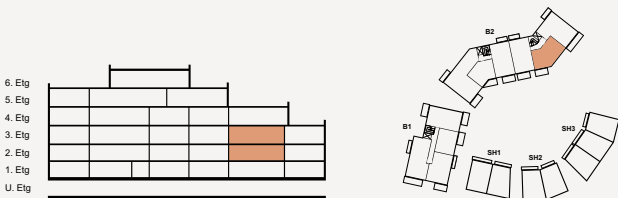
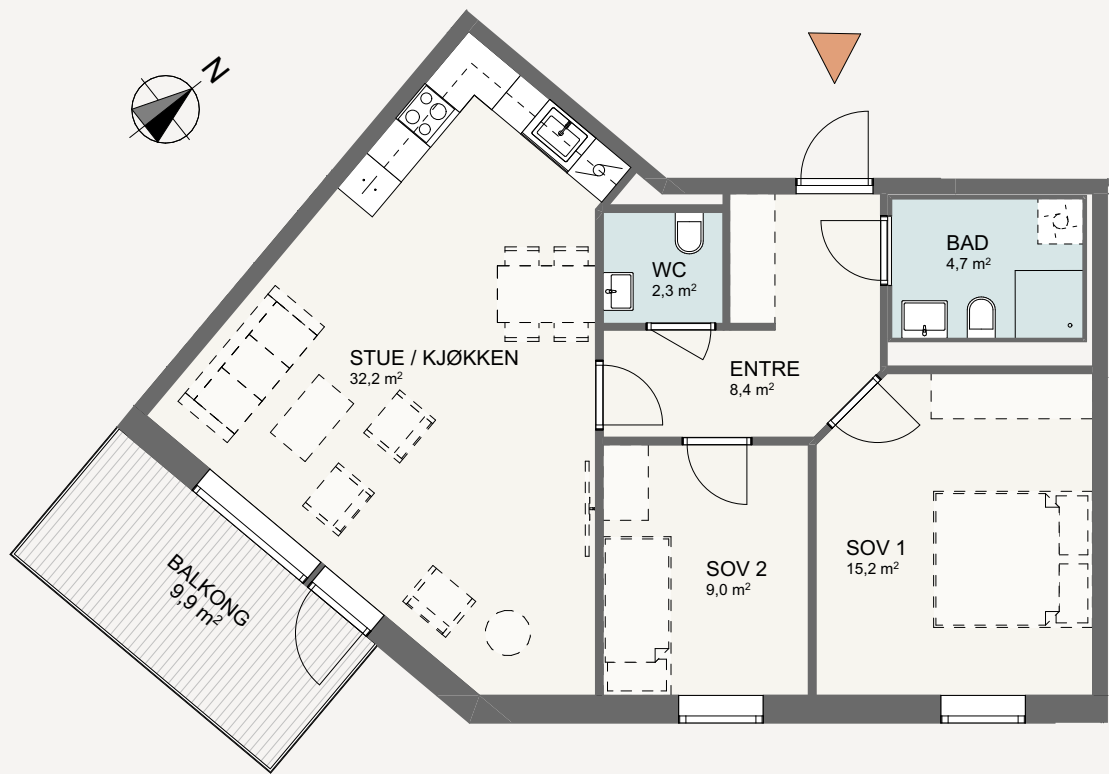
Oppgang: 1A  
Leilighet: 1A-H0302  
BRA: 78 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 73 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
TBA: 14 m<sup>2</sup>





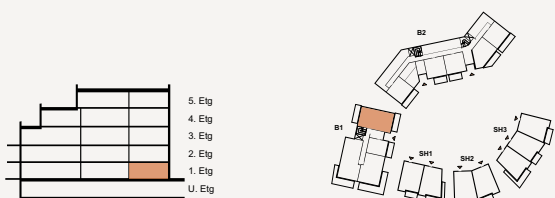
# 3 ROMS

Oppgang: 2B  
 Leilighet: 2B-H0201, 2B-H0301  
 BRA: 81 m<sup>2</sup>  
 BRA-i: 76 m<sup>2</sup>  
 BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
 TBA: 9 m<sup>2</sup>



# 3 ROMS

Oppgang: 1A  
 Leilighet: 1A-H0104  
 BRA: 83 m<sup>2</sup>  
 BRA-i: 78 m<sup>2</sup>  
 BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
 TBA: 25 m<sup>2</sup>

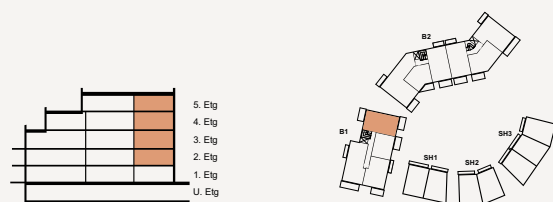
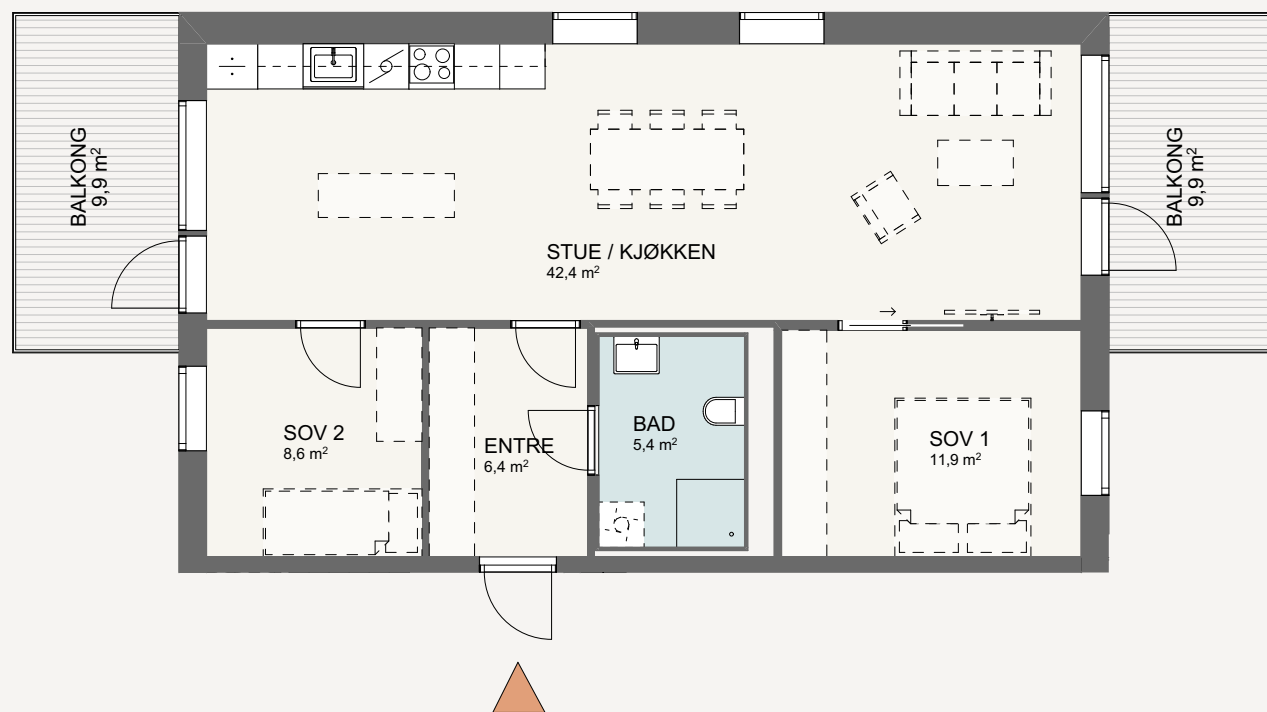




# 3

ROMS

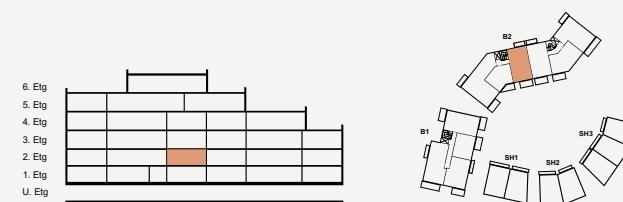
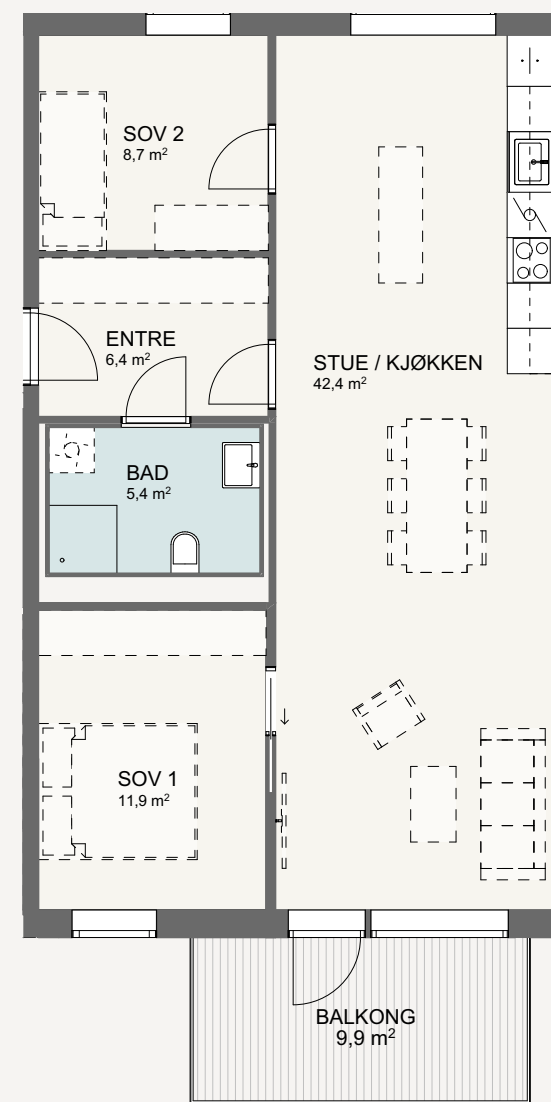
Oppgang: 1A  
Leilighet: 1A-H0204, 1A-H0304, 1A-H0403, 1A-H0502  
BRA: 83 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 78 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
TBA: 19 m<sup>2</sup>



# 3

ROMS

Oppgang: 2A  
Leilighet: 2A-H0203  
BRA: 83 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 78 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
TBA: 9 m<sup>2</sup>





1A-H0403





1A-H0403





1A-H0403





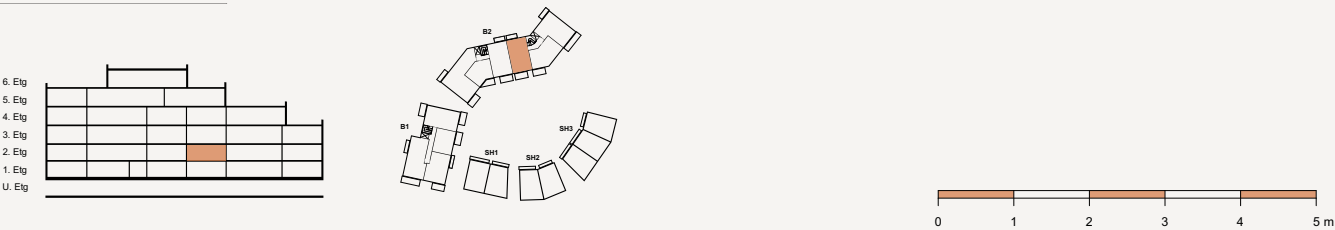
1A-H0403





# 3 ROMS

Oppgang: 2B  
 Leilighet: 2B-H0202  
 BRA: 83 m²  
 BRA-i: 78 m²  
 BRA-e: 5 m²  
 TBA: 9 m²



# 3 ROMS

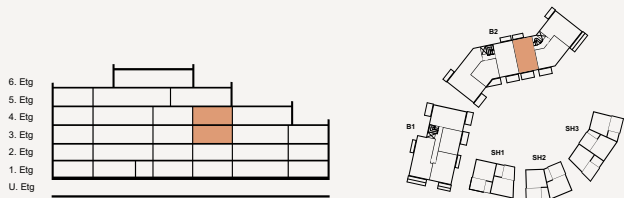
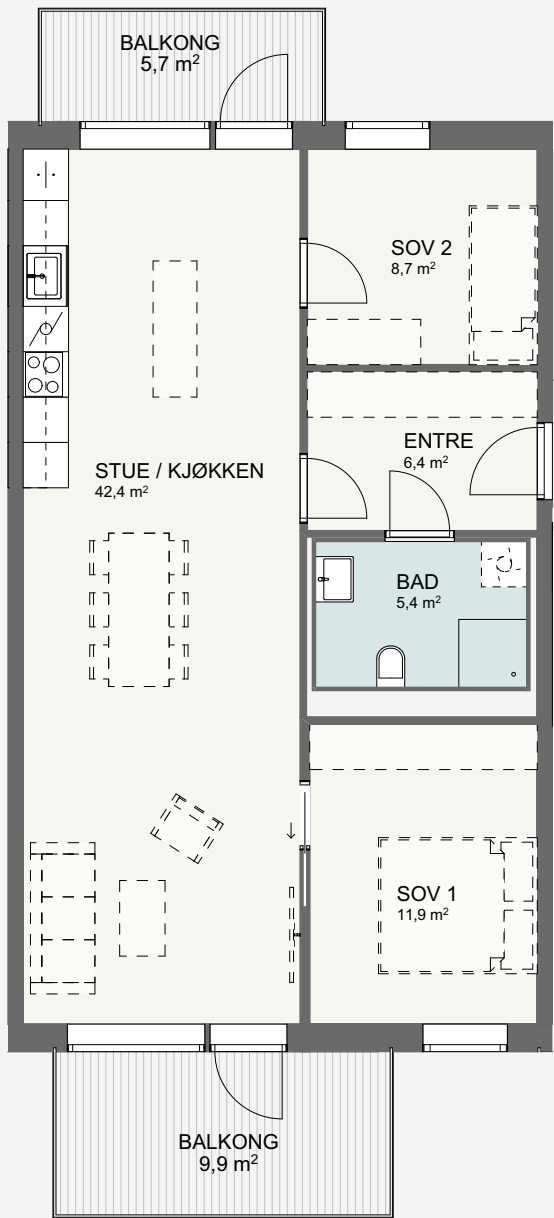
Oppgang: 2A  
 Leilighet: 2A-H0303, 2A-H0403  
 BRA: 83 m²  
 BRA-i: 78 m²  
 BRA-e: 5 m²  
 TBA: 15 m²





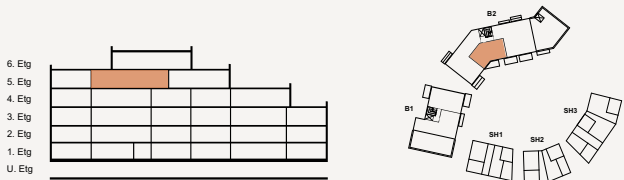
# 3 ROMS

Oppgang: 2B  
 Leilighet: 2B-H0302, 2B-H0402  
 BRA: 83 m<sup>2</sup>  
 BRA-i: 78 m<sup>2</sup>  
 BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
 TBA: 15 m<sup>2</sup>



# 3 ROMS

Oppgang: 2A  
 Leilighet: 2A-H0501  
 BRA: 83 m<sup>2</sup>  
 BRA-i: 78 m<sup>2</sup>  
 BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
 TBA: 9 m<sup>2</sup>

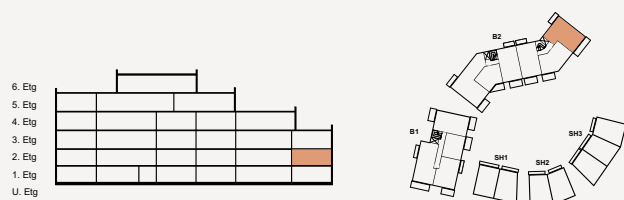
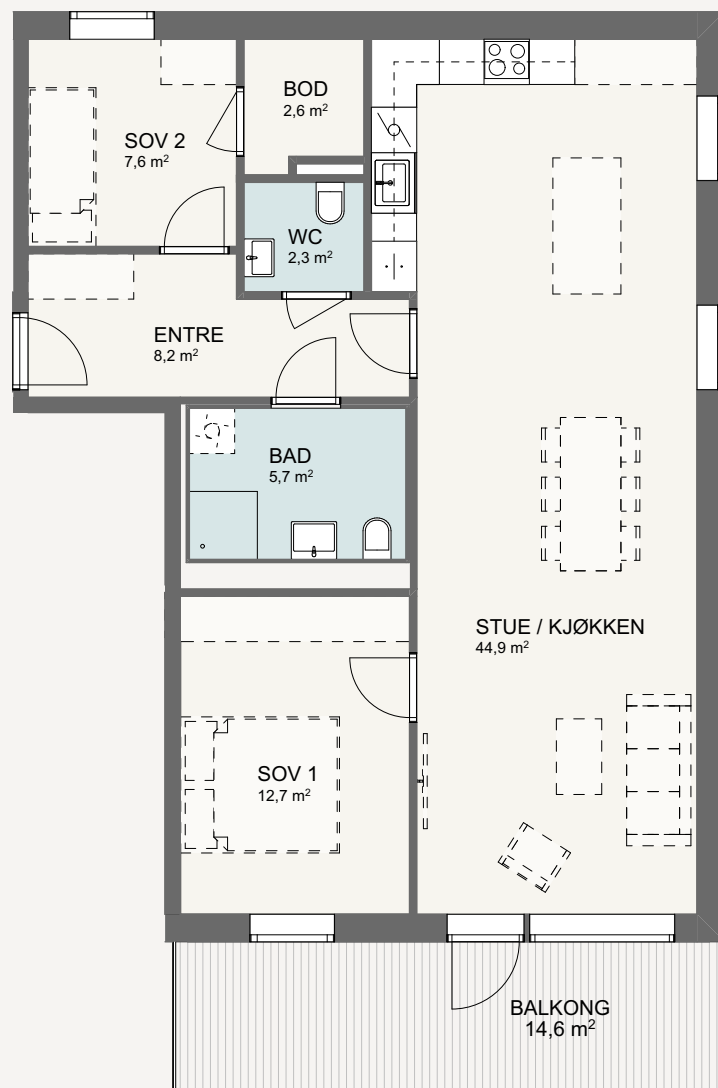




# 3

ROMS

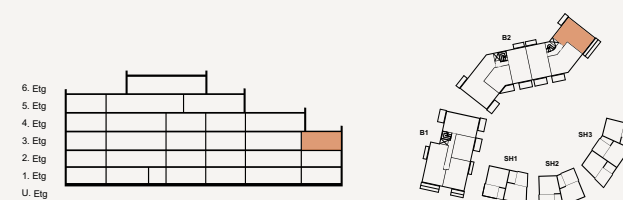
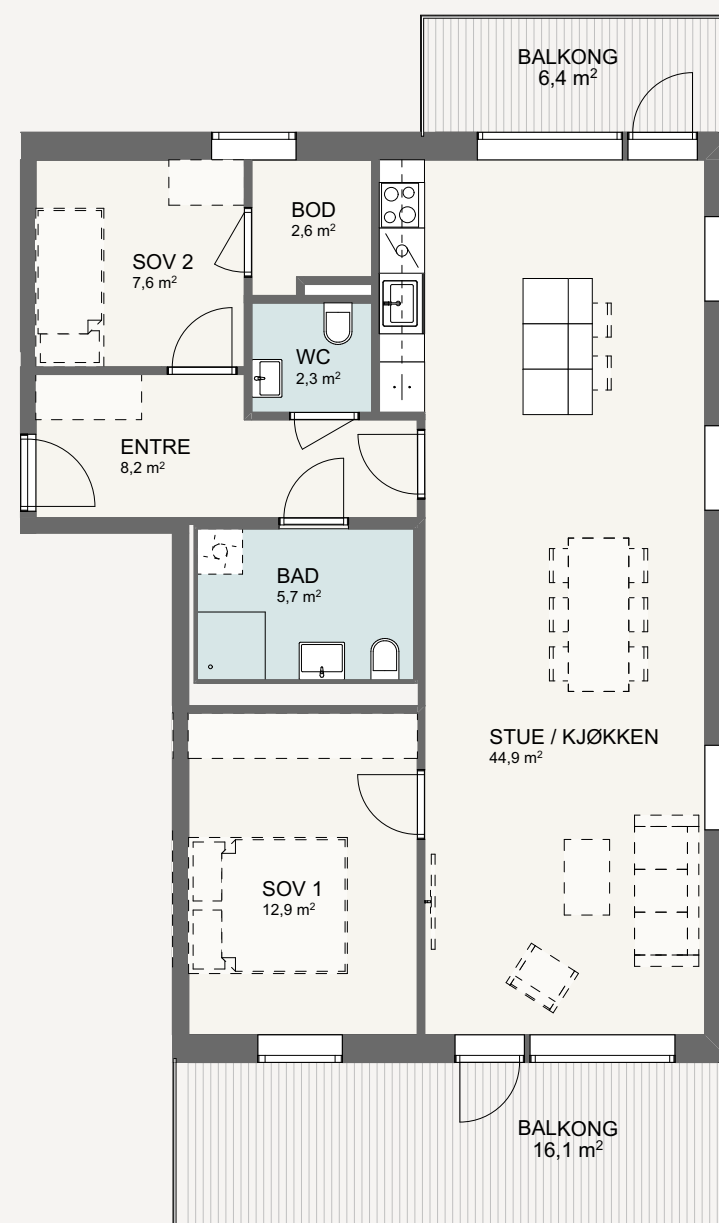
Oppgang: 2B  
Leilighet: 2B-H0203  
BRA: 93 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 88 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
TBA: 14 m<sup>2</sup>



# 3

ROMS

Oppgang: 2B  
Leilighet: 2B-H0303  
BRA: 93 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 88 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
TBA: 22 m<sup>2</sup>





LEILIGHETER

4

ROMS





## 4-roms

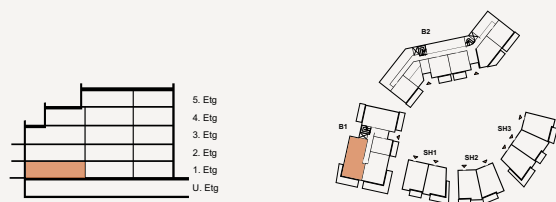
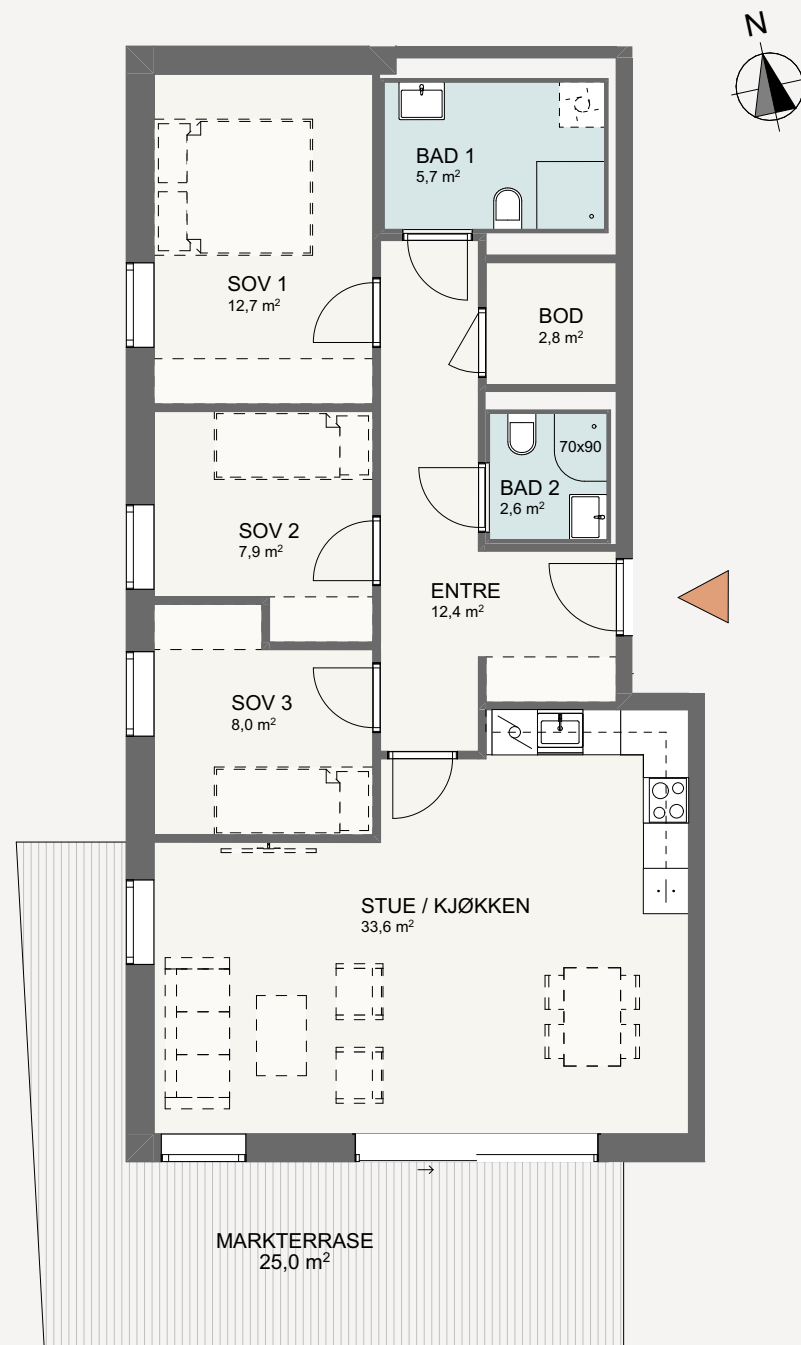
Disse 4-roms leilighetene er blant prosjektets største og har svært god plass til hele familien. De finnes i alle etasjer og varierer i størrelser fra 91 – 119 m<sup>2</sup>. Alle leilighetene har to bad og en eller flere balkonger. De er også hjørne- og gavlleiligheter, noe som gjør at de får lyset inn fra flere sider. Her blir det god plass til alle, fine soverom og romslige oppholdsrom.



4

ROMS

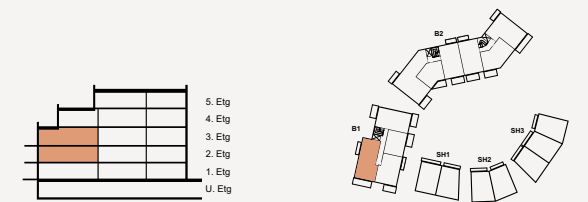
Oppgang: 1A  
Leilighet: 1A-H0103  
BRA: 96 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 91 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
TBA: 25 m<sup>2</sup>



4

ROMS

Oppgang: 1A  
Leilighet: 1A-H0203, 1A-H0303  
BRA: 96 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 91 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
TBA: 19 m<sup>2</sup>





1A-H0303





# 4

ROMS

Oppgang: 2A  
 Leilighet: 2A-H0202, 2A-H0302, 2A-H0402, 2A-H0502  
 BRA: 124 m<sup>2</sup>  
 BRA-i: 119 m<sup>2</sup>  
 BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
 TBA: 16 m<sup>2</sup>





LEILIGHETER

# topp leiligheter

3- OG 4-ROMS





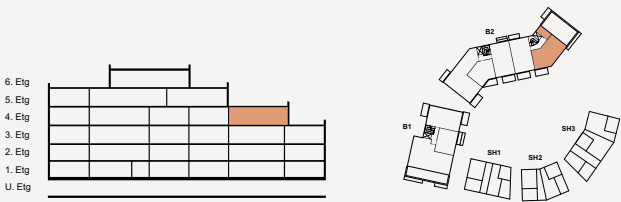
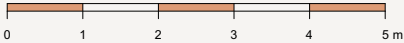
## Toppleiligheter

Dette er Rotneshagens flotteste leiligheter med store, solrike takterrasser. De fem leilighetene finnes som to 3-roms på henholdsvis 92 og 93 m<sup>2</sup> og tre 4-roms fra 127 til 144 m<sup>2</sup>. Den største av de med direkte heisadkomst. Alle for øvrig med store, private takterrasser og flott utsikt over Nittedal. Alt på ett praktisk plan og med unike planløsninger. Flere av leilighetene har to eller tre uteplasser, og alle leilighetene har to deilige bad – gjerne i tilknytning til hovedsoverom. Her finner du god nok plass til hele familien og med supre lys- og solforhold.



# TOPPLEILIGHET

Oppgang: 2B  
Leilighet: 2B-H0401  
BRA: 97 m²  
BRA-i: 92 m²  
BRA-e: 5 m²  
TBA: 80 m²





1A-H0501



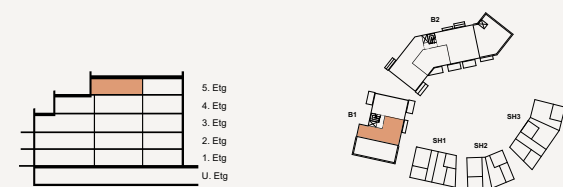
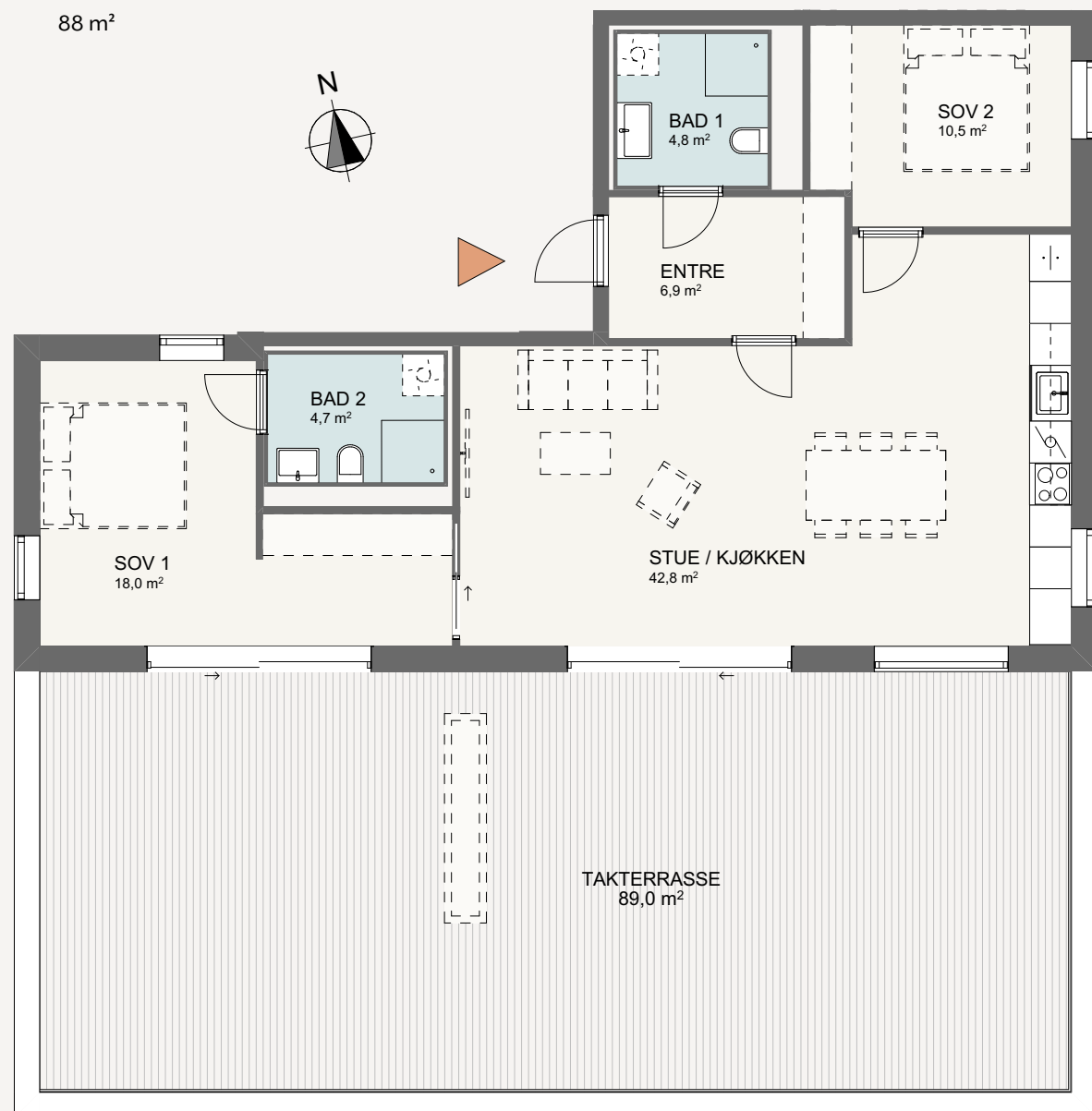


4

ROMS

## TOPPLEILIGHET

Oppgang: 1A  
Leilighet: 1A-H0501  
BRA: 98 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 93 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
TBA: 88 m<sup>2</sup>

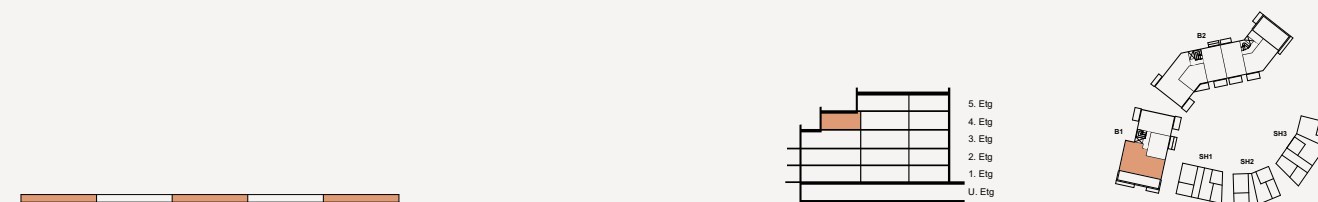


4

ROMS

## TOPPLEILIGHET

Oppgang: 1A  
Leilighet: 1A-H0402  
BRA: 132 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 127 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
TBA: 47 m<sup>2</sup>





1A-H0402



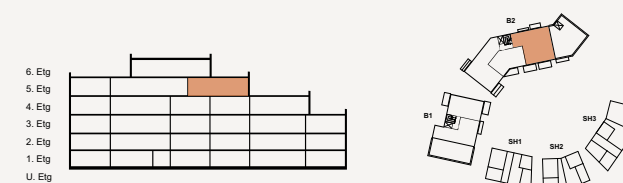


4

ROMS

## TOPPLEILIGHET

Oppgang: 2A  
Leilighet: 2A-H0503  
BRA: 139 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 134 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
TBA: 128 m<sup>2</sup>





2A-H0503





2A-H0503





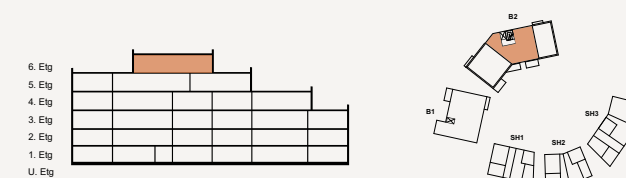
4

ROMS



## TOPPLEILIGHET

Oppgang: 2A  
Leilighet: 2A-H0601  
BRA: 149 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 144 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
TBA: 193 m<sup>2</sup>





2A-H0601





KJEDET BOLIG

# familie boliger

4/5 SOVEROM





## Kjedet bolig

De kjedede boligene i Rotneshagen trinn 2 er perfekte for den moderne familien. For dere som ønsker en mellomting mellom det enkle liv i leilighet og eneboligen med den store hagen. Disse unike boligene strekker seg over 3 etasjer og har 4 (5) gode soverom og 2 bad. Både stue og kjøkken ligger i egne soner, og i toppetasjen har du direkte utgang til den romslige takterrassen over 2. etasje.



RH 05













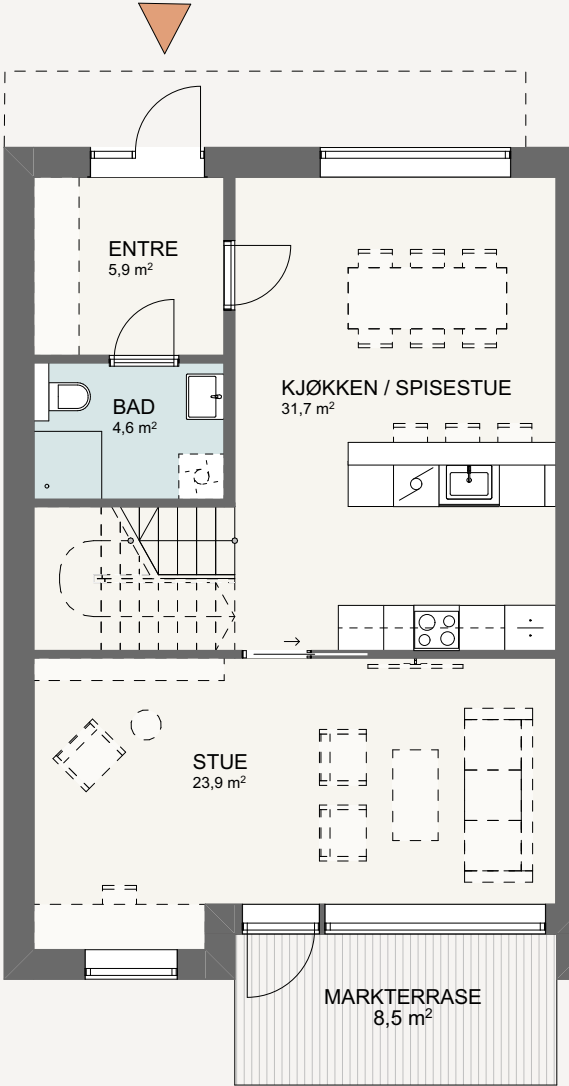
RH 05





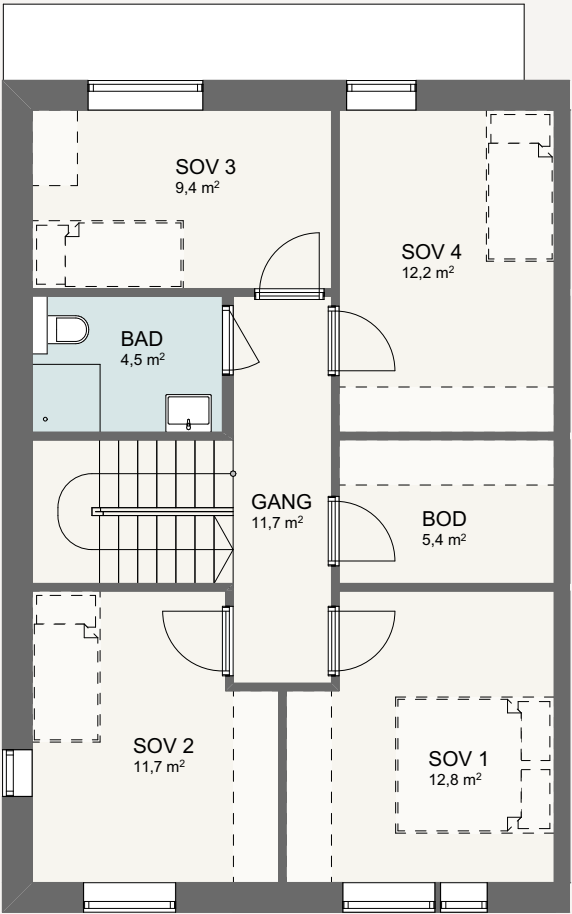
KJEDET BOLIG

BRA: 188 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 181 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 7 m<sup>2</sup>  
TBA: 28 m<sup>2</sup>



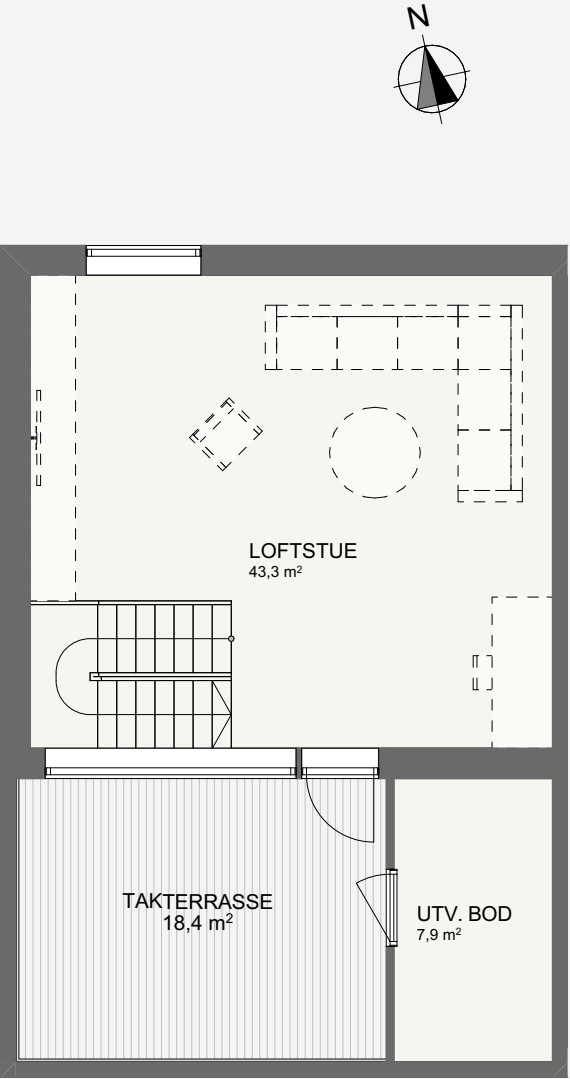
Plan 1

BRA: 67,8 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 67,8 m<sup>2</sup>



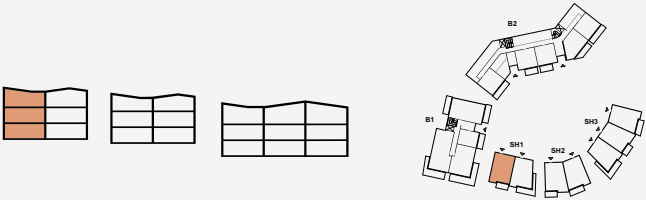
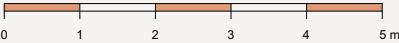
Plan 2

BRA: 70,6 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 70,6 m<sup>2</sup>



Plan 3

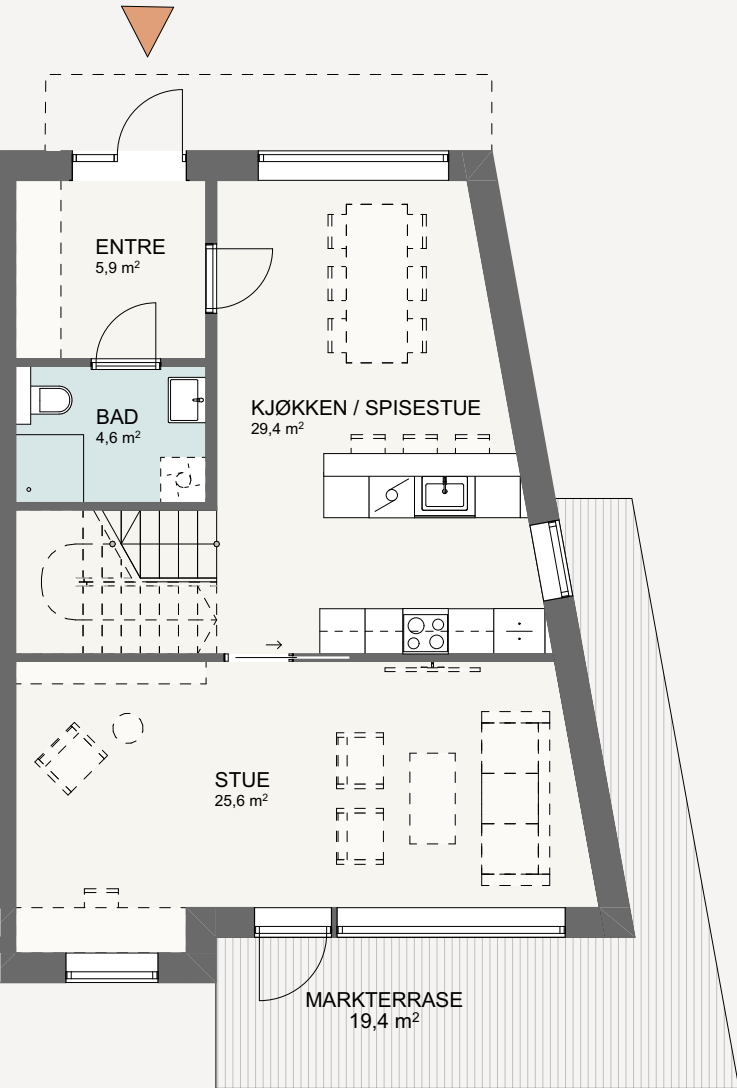
BRA: 51,2 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 43,3 m<sup>2</sup>  
BRA-e: (bod) 7,9 m<sup>2</sup>





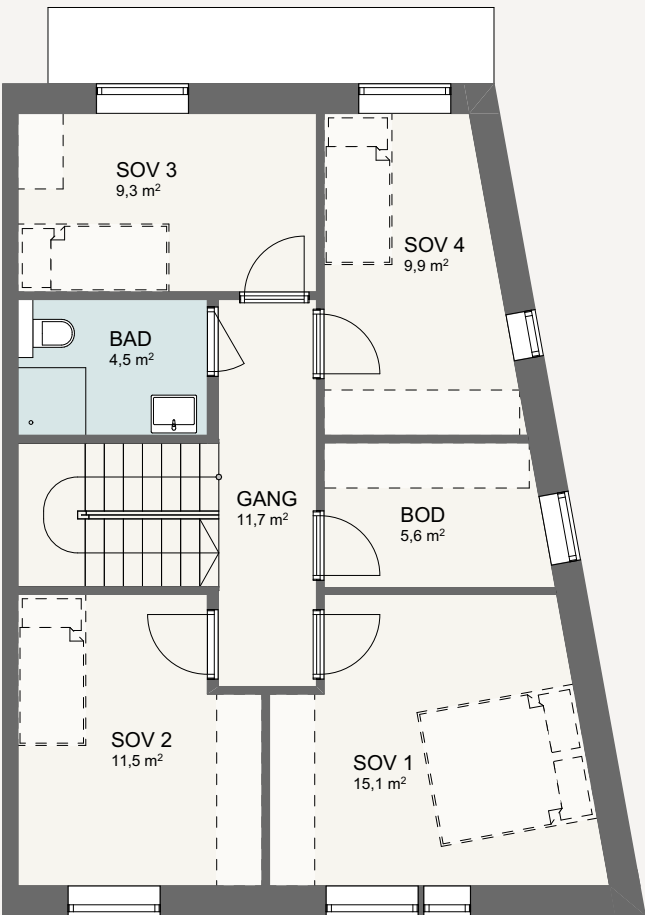
KJEDET BOLIG

BRA: 190 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 180 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 10 m<sup>2</sup>  
TBA: 36 m<sup>2</sup>



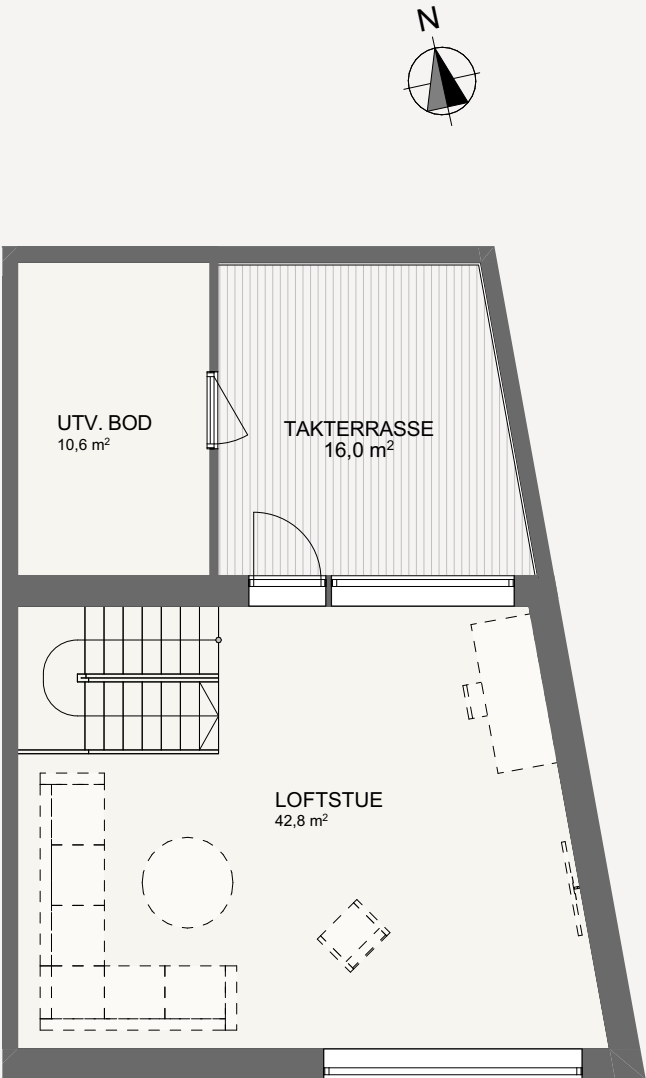
Plan 1

BRA: 67,2 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 67,2 m<sup>2</sup>



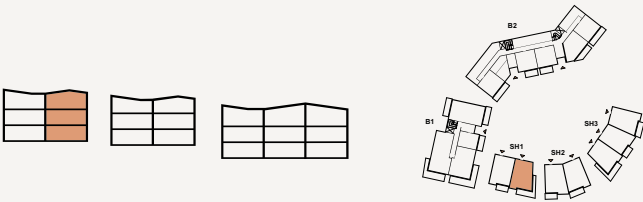
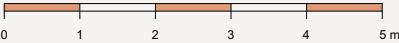
Plan 2

BRA: 70,6 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 70,6 m<sup>2</sup>



Plan 3

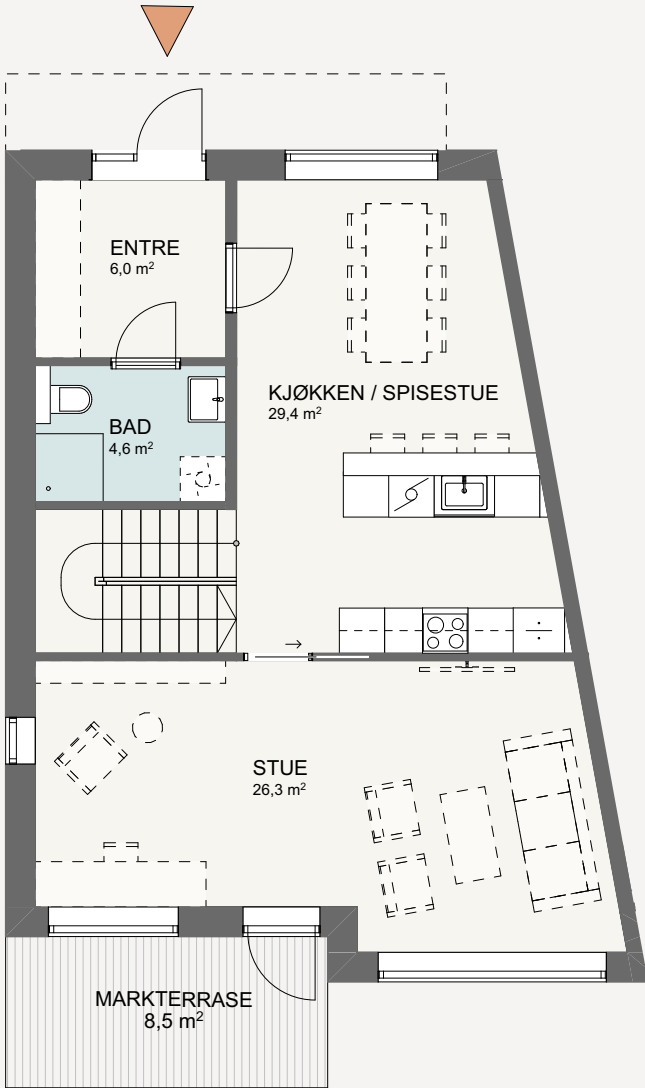
BRA: 53,4 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 42,8 m<sup>2</sup>  
BRA-e: (bod) 10,6 m<sup>2</sup>





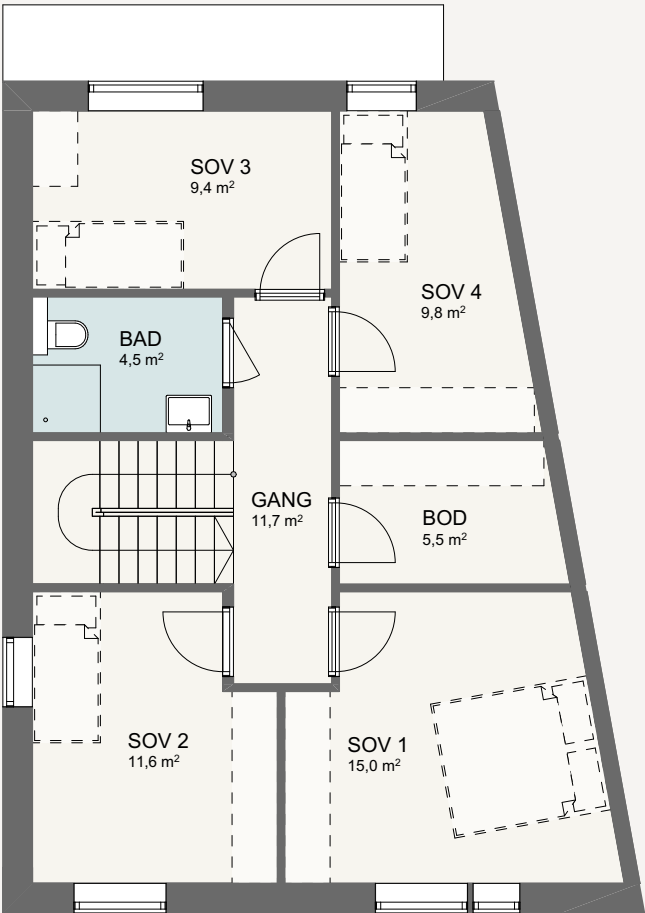
KJEDET BOLIG

BRA: 187 m²  
BRA-i: 178 m²  
BRA-e: 9 m²  
TBA: 36 m²



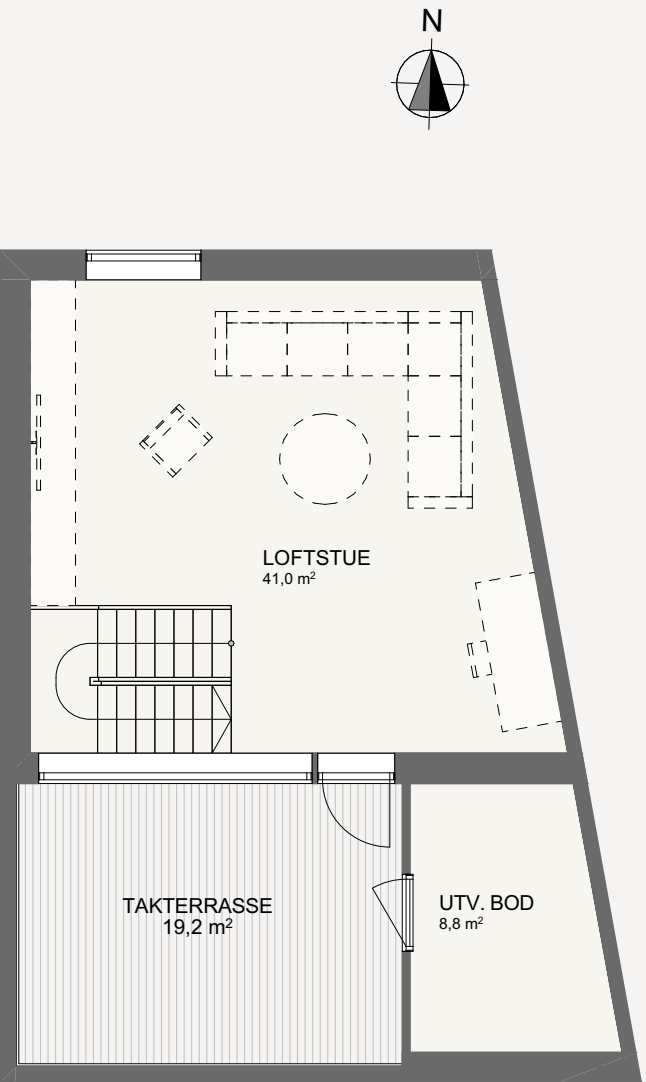
Plan 1

BRA: 68,0 m²  
BRA-i: 68,0 m²



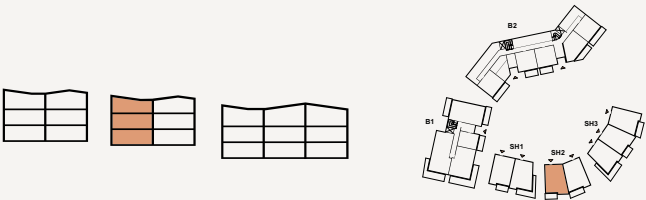
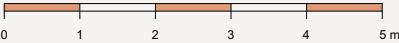
Plan 2

BRA: 70,6 m²  
BRA-i: 70,6 m²



Plan 3

BRA: 49,8 m²  
BRA-i: 41,0 m²  
BRA-e: (bod) 8,8 m²





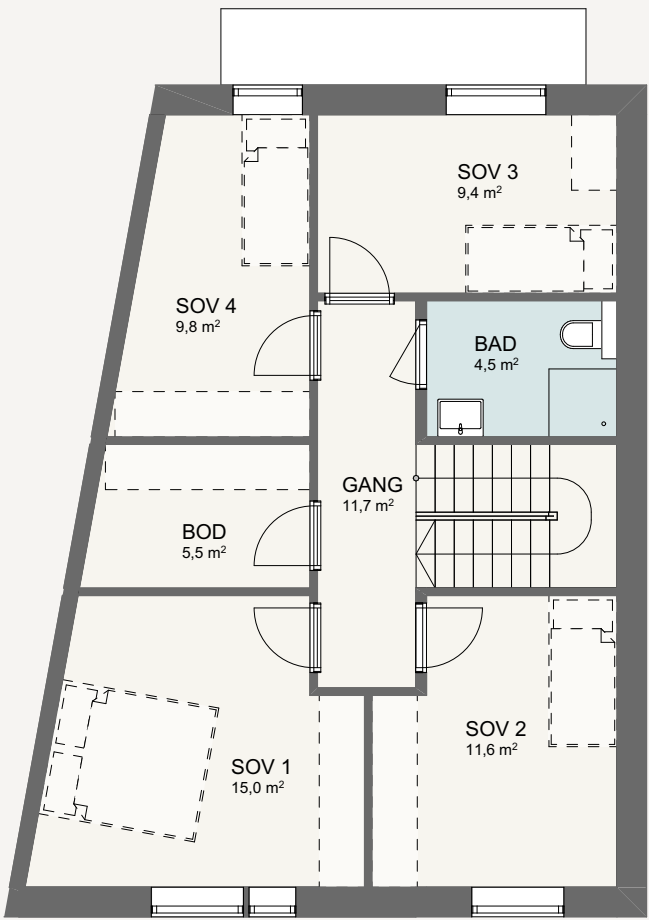
KJEDET BOLIG

BRA: 186 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 179 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 7 m<sup>2</sup>  
TBA: 31 m<sup>2</sup>



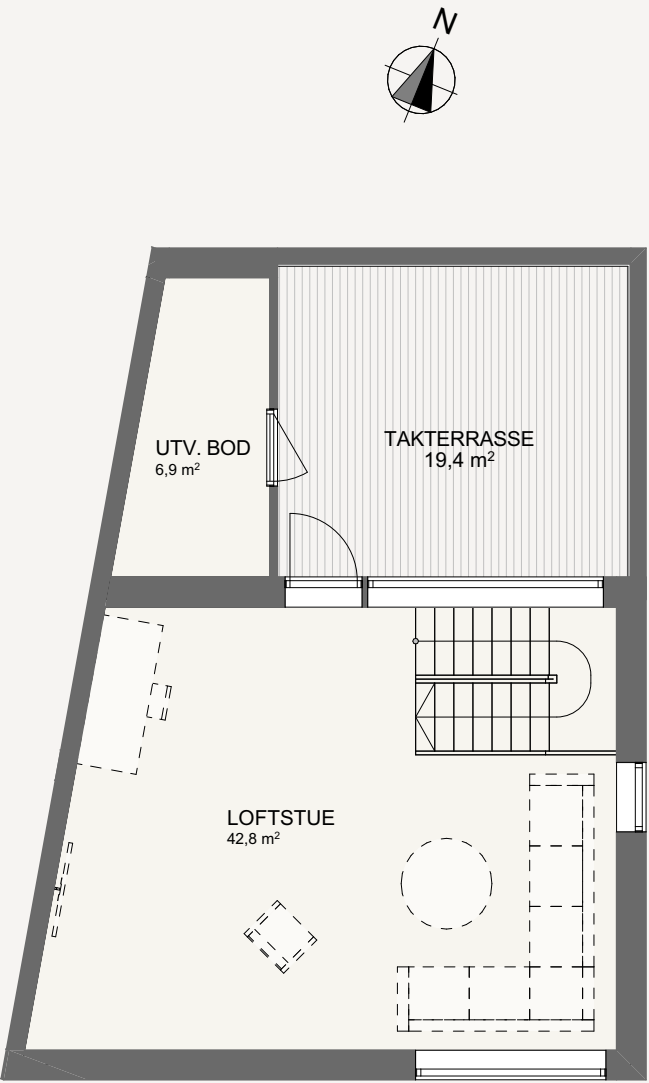
Plan 1

BRA: 67,2 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 67,2 m<sup>2</sup>



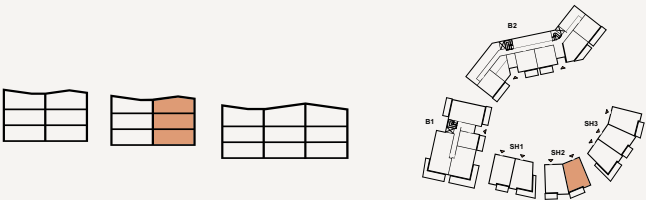
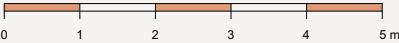
Plan 2

BRA: 70,6 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 70,6 m<sup>2</sup>



Plan 3

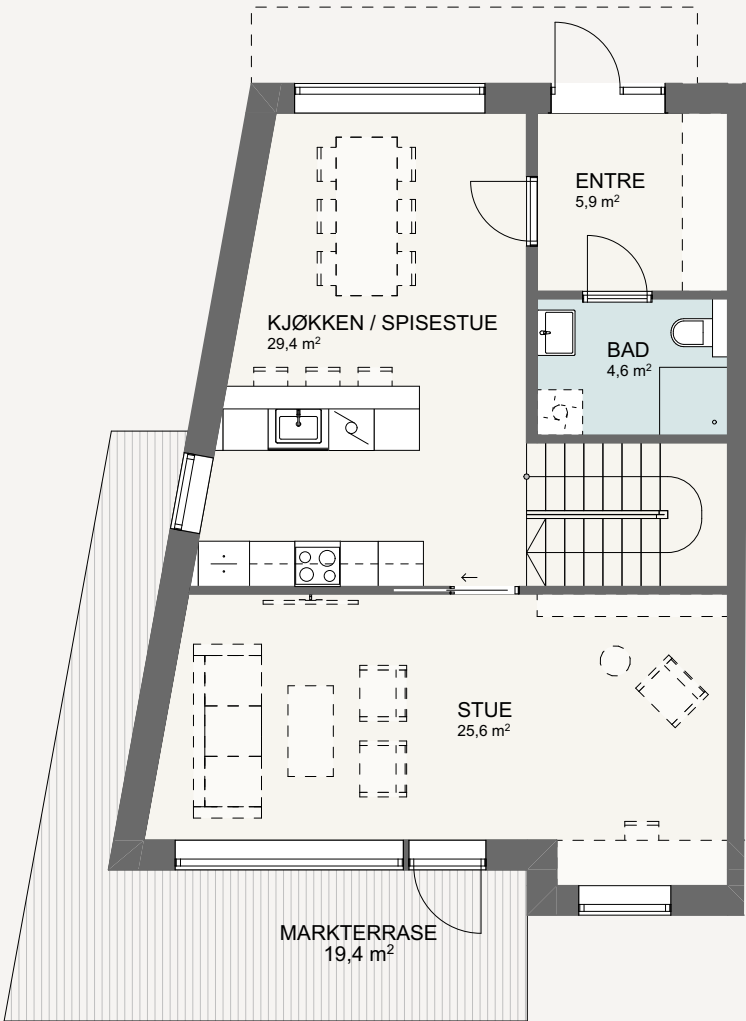
BRA: 49,7 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 42,8 m<sup>2</sup>  
BRA-e: (bod) 6,9 m<sup>2</sup>





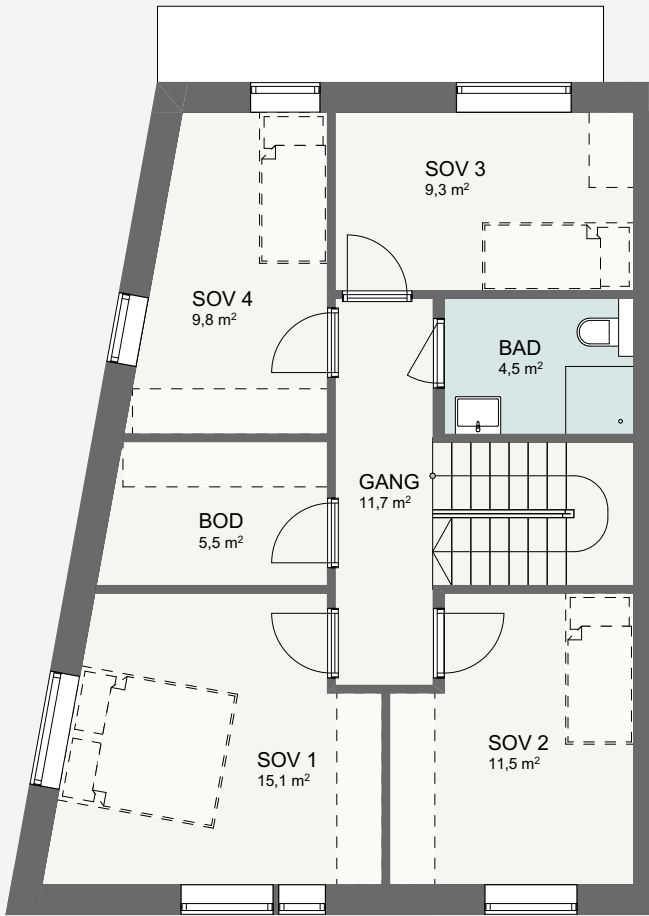
KJEDET BOLIG

BRA: 187 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 178 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 9 m<sup>2</sup>  
TBA: 39 m<sup>2</sup>



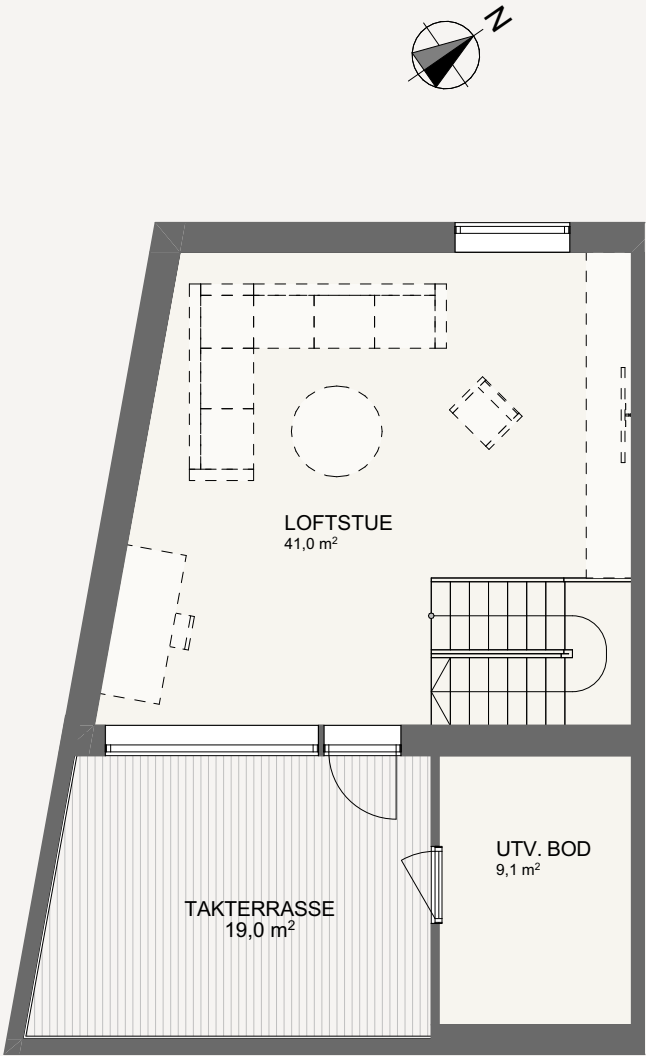
Plan 1

BRA: 67,2 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 67,2 m<sup>2</sup>



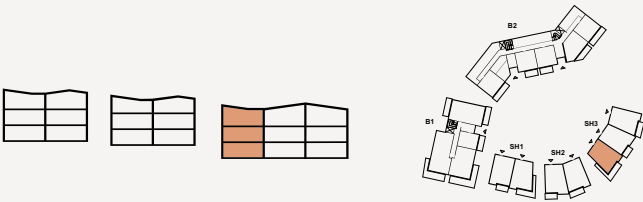
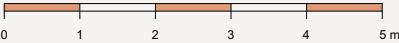
Plan 2

BRA: 70,6 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 70,6 m<sup>2</sup>



Plan 3

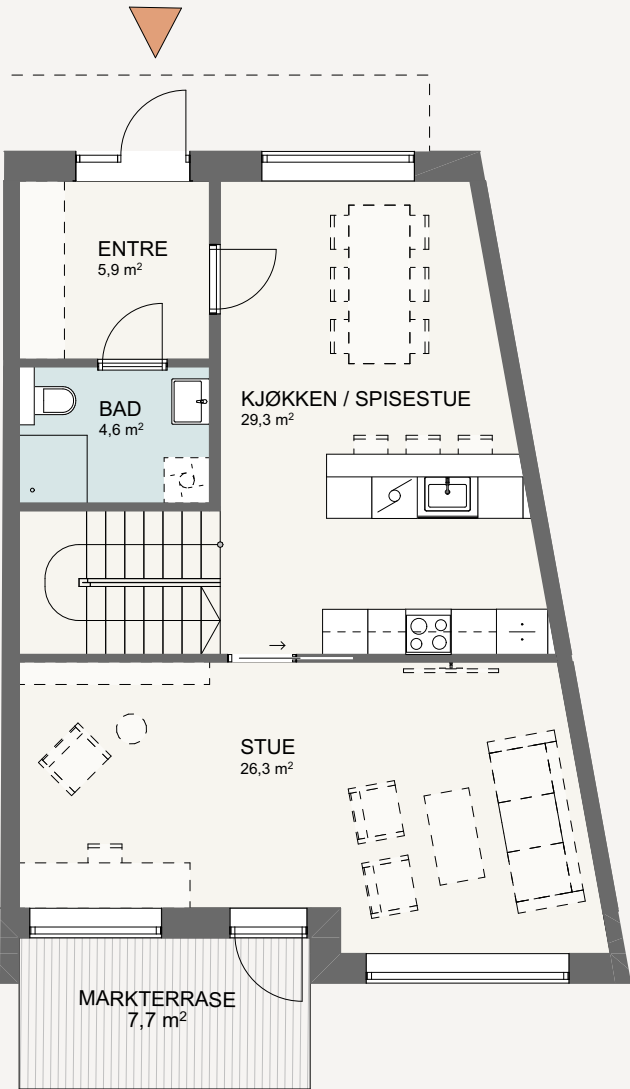
BRA: 50,1 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 41 m<sup>2</sup>  
BRA-e: (bod) 9,1 m<sup>2</sup>





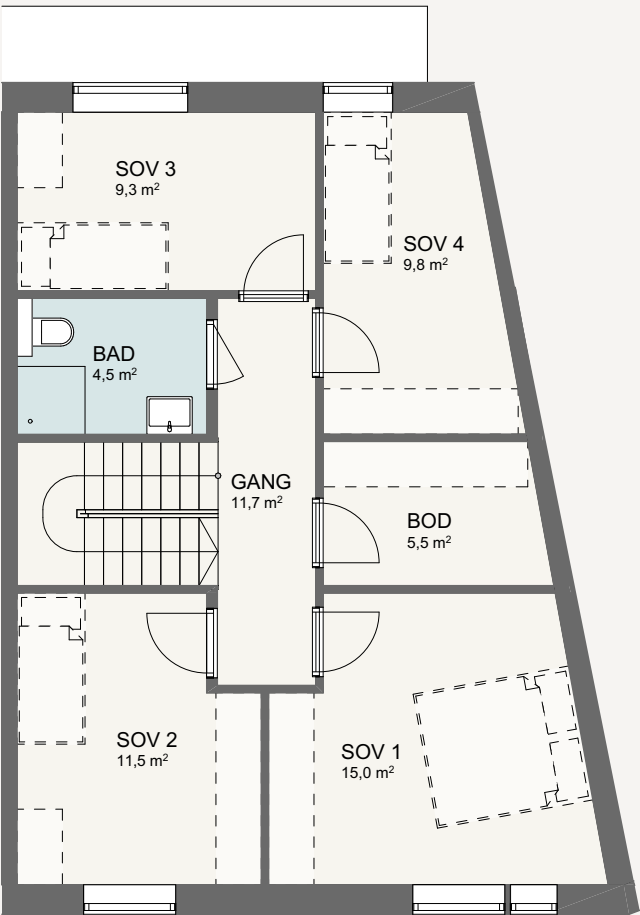
KJEDET BOLIG

BRA: 186 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 181 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
TBA: 27 m<sup>2</sup>



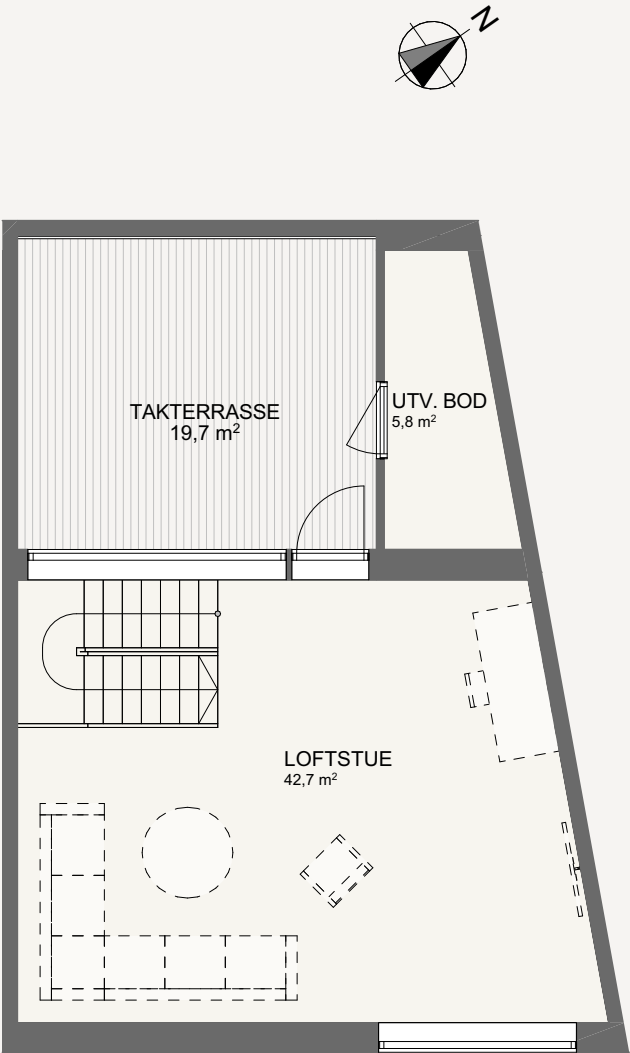
Plan 1

BRA: 67,9 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 67,9 m<sup>2</sup>



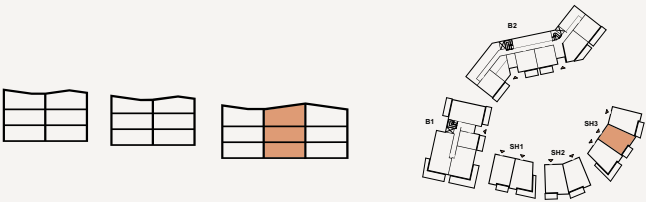
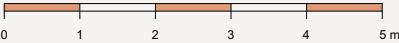
Plan 2

BRA: 70,5 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 70,5 m<sup>2</sup>



Plan 3

BRA: 48,5 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 42,7 m<sup>2</sup>  
BRA-e: (bod) 5,8 m<sup>2</sup>





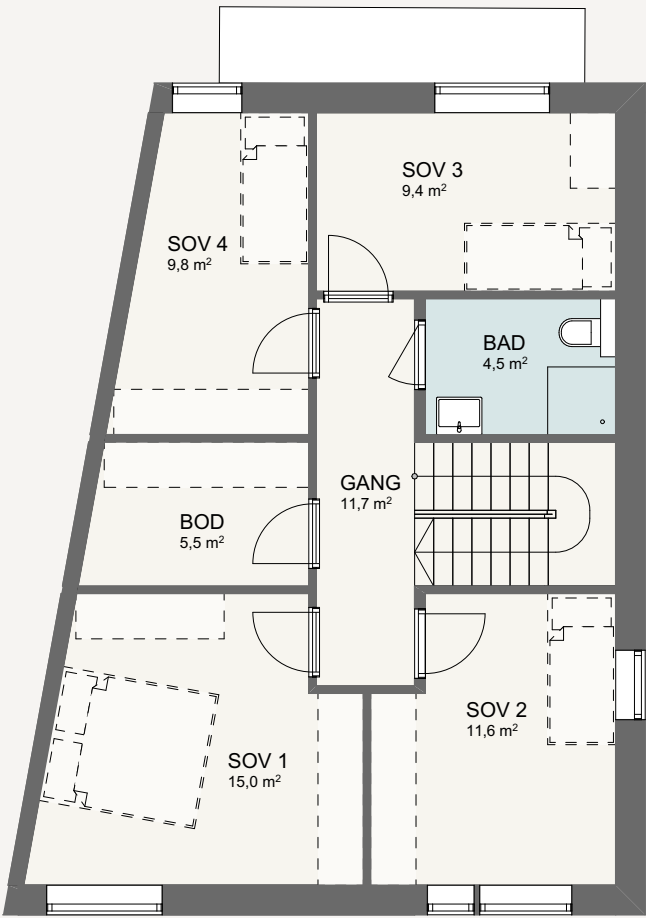
KJEDET BOLIG

BRA: 186 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 178 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 9 m<sup>2</sup>  
TBA: 31 m<sup>2</sup>



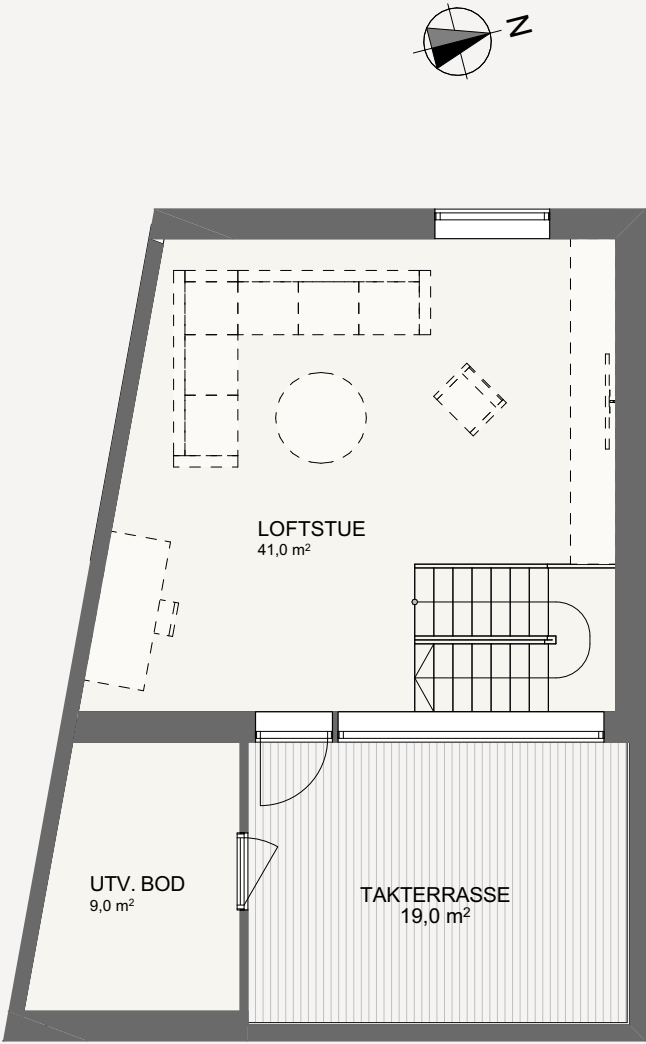
Plan 1

BRA: 67,3 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 67,3 m<sup>2</sup>



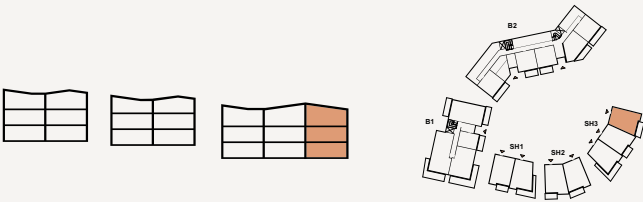
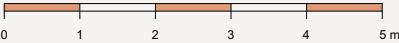
Plan 2

BRA: 70,6 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 70,6 m<sup>2</sup>



Plan 3

BRA: 50 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 41 m<sup>2</sup>  
BRA-e: (bod) 9 m<sup>2</sup>





# UTOMHUSPLAN





# LEVERANSEBESKRIVELSE

## Leilighetene

### Gulv

I alle oppholdsrom legges 14 mm hardtre «eik-natur» med fotlist i hvitt med synlige skruer/stifter. Bad og WC får grå fliser 20 x 20, eller 30 x 30 cm og 5 x 5 i dusjnise.

### Vegger

Vegger i betong og gips i leilighetene sparkles og males. Bad med dusj får hvite fliser 20 x 40 cm på vegg. Separat WC leveres med malte vegger.

### Himling

Himling leveres i hvitmalte betong-elementer med synlige v-fuger. Himling på bad blir i lakkerte plater eller hvitmalt gips. Deler av himling kan ha nedforinger/dragere pga. tekniske føringer eller bærebjelker som ikke er vist på plantegningene. Det leveres ikke taklister. Overgang mellom vegger og himling er fuget. Det er synlige sprinklerhoder i himling, evt. i vegg.

### Maling

Innvendige vegger og himling males i fargen NCS 1002-Y («Tidløs»).

### Romhøyde

I stuer og i de fleste soverom uten tekniske installasjoner i tak vil det bli en netto takhøyde på ca. 250 cm. På grunn av tekniske installasjoner/bærebjelker i himling vil enkelte rom få nedforet himling eller innkassing langs tak/vegg. Typiske eksempler på dette er bad, toalett, entre/gang og kjøkken. I rom med nedforet himling blir høyden ca. 2,20 meter. Nedforinger og innkassinger er ikke vist på plantegningene.

### Dører og vinduer

Vindusplasseringen og -størrelse i den enkelte leilighet kan avvike fra de generelle planer, som følge av bl.a. den arkitektoniske utformingen av bygget. Innvendige dører leveres i glatt hvitmalt utførelse, fargekode NCS-S0502Y. Vinduer leveres innvendig med fabrikk malt hvit karm. Utvendig blir vinduene mantlet med lakkert aluminium som er en tilnærmet vedlikeholdsfri løsning. Enkelte vinduer er faste og kan ikke åpnes. Disse vinduene må pusses fra terrasse, balkong eller fra vindusfelt ved siden av. Utforingen til vinduer gipses. Hovedinngangsdør til leilighetene er brann- og lydklassifisert iht forskriftene med FG-godkjent sylinderlås.

### Låssystem

Eget låssystem med nøkkel som passer til hovedinngangsdør, inngangsdør til leilighet og øvrige fellesdører med lås. Det leveres tre nøkler til hver leilighet.

### Kjøkken

Vi leverer kjøkkeninnredning av typen Vidde fra Sigdal, med slett front i og håndtak i stål. Det kan velges mellom frontvariantene Korn, Sky, Granitt og Snø uten pristillegg. Det leveres dempere på skuffer og dører og opplegg for kildesortering under vask. Benkeplatene leveres i laminat type med rett kant. Kjøkkenet leveres med integrert komfyr, oppvaskmaskin og kombiskap fra Elektrolux eller tilsvarende med hel benkeplate. Dersom det inngås avtale med en annen kjøkkenleverandør blir innredningen av en tilsvarende kvalitet. Det monteres fóring mellom skap og tak. På grunn av

doble kanalføringer kan det komme innkassing ut over over-skap enkelte steder. Det leveres lysarmatur med stikk under over-skap. Det leveres kjøkkenhette som løses med omluft eller utkast via fasade eller tak

Kjøkkentegningen vil bli oversendt i forbindelse med tilvalgsmøter. Kjøkkentegningen kan avvike fra plantegningen. Kjøkkentegningen vil i så fall være gjeldende.

### Garderobeskap

Det leveres ikke garderobeskap. Prosjektert plass i henhold til TEK 17

### Bad og WC

Bad leveres hovedsakelig som ferdige kabiner som er produsert på fabrikk og fraktes til bygge-plassen. Vegger og gulv flislegges, gulvet på bad får elektrisk gulv-varme. Det leveres vegghengt klosett i hvitt porselen. I de fleste hovedbad leveres baderomsinn-redningen med skuffer eller dører i hvit utførelse og laminat benke-plate med servant. Over eller ved siden av servant leveres speil med lys og stikk. På bad leveres det downlights i himling. Det monteres dusjvegger i glass. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, ett avløp og strøm der dette er tegnet inn på plantegning. Alle vasker på badene blir 60 cm.

På separat WC leveres 40 cm hvit servant med servantskap og ett-greps blandebatteri med innvendig skuff. Speil over servant. Vegghengt toalett i hvit porselen. Det leveres ikke membran på wc.

### Bod i leilighet

Boder leveres med parkett på gulv og malte vegger. Krav til finish på vegger og himlinger er ikke det samme i bod som i oppholdsrom, og kan ha synlige tekniske føringer.

### Oppvarming

Boligene leveres med gulvvarme. Varmebehovet til leilighetene vil bli prosjektert etter forskriftene, det er ikke alle gulvflater som vil få varme. Baderom får varme i gulv med reguleringsmulighet. Bod leveres uten gulvvarme. Boligene får målere på varmtvann. Forbruk til oppvarming og tappevann faktureres etter forbruk. Energimerking av boligen skal utføres av selger og vil foreligge ved overtakelse eller innen rimelig tid etter overtakelse.

### Ringeklokke

Det leveres callinganlegg med bildetelefon for fjernåpning fra hver leilighet. I tillegg leveres ringeknapp ved inngangsdør. Småhus leveres med ringeklokke.

### Internett, TV og telefon

Det leveres uttak for bredbånd, kabel-TV og telefoni. På vegne av sameiet vil utbygger bestille installasjon av grunnpakke for TV-signaler og bredbåndtilknytting med trådløst nettverk. Bindingstid for avtalen er 5 år. Avtale for telefoni og trådløst nettverk bestilles av den enkelte.

### Elektro

Det elektriske anlegget er som hovedregel skjult, men på betong- og lydvegger og i himlinger vil det være synlige ledninger. Hver leilighet får sikrings-skap med automat-sikringer med overbelastningsvern og jordfeilvarslingsenhet/bryter.

Sikringsskapets plassering avkla-res under detaljprosjekteringen. Hovedsikring og måler for strøm blir plassert i fellesarealer eller i kjeller. Leilighetene leveres med belysning i bod, på bad og lysarmatur over kjøkkenbenk. Krav til materiell, utførelse, tekniske bestemmelser etc. i henhold til NEK 400:2018.

### Brannsikring

Alle leilighetene sprinkles. Fulldek-kende automatisk brannvarslings-anlegg med multidetektorer og røykdetektorer i fellesarealene monteres etter gjeldene forskrifter.

### Ventilasjon

Det blir balansert ventilasjon med varmegjenvinner iht. tekniske forskrifter, med frisk luft og avtrekk. Alle ventilasjonskanaler legges skjult/innkasset med unntak av kanalføringer i bod. Det leveres ombrukshette med plasmafilter på kjøkken. Innvendige dører har spalte mot terskel av hensyn til luftgjennomstrømning.

### Balkonger/terrasser/uteplasser

Balkonger og svalganger leveres som ferdige elementer i ubehandlet betong med dryppnese, ikke nedløp. Balkonger og svalganger er som en utvendig konstruksjon å anse og mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne oppstå på gulvflaten etter regnvær. Det samme vil gjelde drypp fra overliggende balkong/svalgang og rekkverk. Balkonger leveres som delvis tette konstruksjoner. Rekkverk på balkonger, svalganger og terrasser leveres i lakkert/malt stål eller aluminium med sprinkler. Det leveres utelampe/stikk på terrasser/balkonger. En del balkonger understøttes av

søyler som står på underliggende balkong.

Terrasser på terreng leveres som tremmegulv i tre. Enkelte av boligene med utgang til terreng får en hageparsell med plen i tillegg til terrassen. Omfanget av disse er vist i utomhusplanen. Vi gjør oppmerk-som på at dette arealet kan bli gjenstand for mindre justeringer i forbindelse med endelig terrengtil-pasninger av utomhusområdet. Inspeksjonsluker og –dører Flere av de tekniske installasjonene krever inspeksjonsluker, som for eksempel rør-i-rør system, luke til fordeler for varme og elektro-skap. Slike dører og luker vil i størst mulig grad bli plassert i bod, gang og bad. I enkelte tilfeller kan det bli nødvendig å plassere dem i oppholdsrom. Flere steder vil det være inspeksjonsluke på vegg der kjøleskap er inntegnet. Her vil det ikke være mulig å montere integrert kjøleskap/frysenskap.

### Tilvalgsmuligheter

Vi har i utgangspunktet lagt opp til en god og tidsriktig standard, men erfaringsmessig vet vi at enkelte kjøpere ønsker å sette sitt personlige preg på leiligheten. Kjøper vil få anledning til å gjøre tilvalg innenfor totalentreprenørens tilvalgsmeny mot tillegg i pris. Oversikt over totalentreprenørens alternativer og hvilke kostnader som vil påløpe vil bli oversendt etter at arbeidene er igangsatt. Mulighet til å bestille tilvalg/endringer vil være tidsbe-grenset og kjøpere vil bli underret-tet om dette.

Kjøpere vil også ha anledning til å bestille endringer utover totalentre-



prenørens alternativer mot tillegg i pris. Det er ikke anledning til å gjøre endringer som kan være søknadspliktig eller gir forsinkelser i prosjektet, som for eksempel vinduer, balkongrekkverk eller fasade. Kostnader til arkitekt og entreprenør for å vurdere ønsker om endring vil bli belastet kjøper. Retten til tilvalg/endringer er begrenset til en verdi av 15% av total kjøpesum for boligen, jfr. Bustadoppføringsloven § 9.

Etter igangsetting vil det bli satt frister for tilvalg og endringer. Kjøper må overholde de frister (valg og betaling) som settes av totalentreprenøren for tilvalg og endringer. Oversittes fristene har totalentreprenøren rett til å levere leiligheten i samsvar med kvalitetsbeskrivelsen.

## Fellesarealene

**Inngangsparti og trappeopp ganger**  
Hovedinngangsdør leveres i glass/ aluminium i henhold til arkitektens fargevalg. Felles postkassestativ til hvert bygg monteres ved inngangsparti.

Inngangsparti og trappeopp ganger får gulvbelegg unntatt inngangsparti i 1.etasje som får fliser på gulvet. Rekkverk og håndløpere leveres i lakkert metall. Vegger i trapperom leveres sparklet og malt. Himlinger leveres malt med innslag av lydhimlinger/systemhimlinger og belysning.

**Garasjer og sportsboder**  
Det bygges underjordisk garasjeanlegg med biloppstillingsplasser med adkomst via heis og trapp. Laveste frie høyde i garasjekjelleren er ca. 2,10 meter. Det kan bli noe garasjehimling med mineralull i partier under boligene. Garasjeanlegget blir avtrekksventilert uten oppvarming. Kondens på overflater vil kunne

forekomme i garasjeanlegget under visse forhold. Som tilvalg vil det være mulig å få montert lader til el-bil. Det kan være begrensning på totalt antall stikk og ampere som kan leveres.

Sykkelparkering vil bli etablert i kjeller og på terreng. Selger forbeholder seg retten til å bestemme antall plasser/plassering av sykkelparkering ute. Organisering og fordeling av parkeringsplasser og boder bestemmes av selger.

Garasjeporten får motordrift med løsning for fjernbetjening. Alle leilighetene får sportsbod på ca. 5 m² i egne bodanlegg eller i tilknytning til p-plass som ikke nødvendigvis ligger i tilknytning til heis fra hvert bygg. Gulv i bodanlegg leveres med betonggulv mens vegger og dører i sportsbod leveres med nettingvegger og dør tilpasset hengelås. Vegger leveres av branntekniske årsaker ikke i full høyde til himling. Det kan forekomme tekniske installasjoner i sportsbod (ventilasjonsrør eller lignende). Sportsboder egner seg kun for oppbevaring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktsvingninger.

**Heis**  
Alle bygg får heis med adkomst til garasjeanlegg. Mål på heisestolene tilfredsstiller kravene for bæreheis. Heisene får 24 timers telefontilknytning med mulighet for toveiskommunikasjon til vaktjeneste.

**Utomhus**  
Alle kjøreveier asfalteres og gangveier belegges med asfalt og betongheller. Flettverksgjerde monteres der det er krav til sikring på grunn av høyder. Utearealet opparbeides i henhold til vedlagte utomhusplan.

Det leveres utvendig belysning på fellesarealene i form av pullerter/ lysmaster og lamper ved inngangspartiene og over garasjeporten. En

stikkontakt utvendig ved inngangspartiene og i garasjekjeller ved trapperom/heishus. Disse er tilknyttet fellesanlegget.

Endelig utomhusplan er ikke ferdigbehandlet og er på dette tidspunkt kun utarbeidet for illustrasjon. Endelig utomhusplan vil bli utarbeidet i forbindelse med videre utvikling av prosjektet.

**Renovasjon**  
Prosjektet får felles renovasjonsplass med avfallsbrønner for søppelhåndtering som plasseres ved innkjøringen til tomten.

**Konstruksjon**  
Leilighetsbyggene fundamenteres til fjell og bygges i betong, stål og bindingsverk i tre-/stålstendere. Etasjeskiller og skillevegger utføres i betong eller betongelementer iht gjeldende forskrifter for brann og lyd. Fasader utføres i trepanel. Innvendige delevegger blir utført i stål-/trestendere og gipsplater. Taket er i betong med fallisolasjon, papptekking og sluk med innvendige nedløp.

Småhusene bygger med plate på mark og bæresystem av treverk.

**Øvrige opplysninger**  
Denne informasjonen er gitt med forbehold om skrivefeil.

Arealene som er oppgitt er bruksareal (BRA), som er leilighetens omsluttende vegger, inklusive innvendige vegger, boder og sjakter, men ikke medregnet yttervegger. Det tas forbehold om at mindre arealavvik kan forekomme. De oppgitte romstørrelser på plantegninger samsvarer ikke med leilighetens totale BRA som følge av at innvendige vegger ikke er medtatt i denne sammenheng.

Prosjektet er per i dag ikke detaljprosjektert. Alle opplysninger om leilighetene og prosjektet er derfor gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessig og nødvendig 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 i prosjektet. Selger har derfor rett til, uten at kjøper 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 leilighetens 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 leilighetenes detaljutforming og farger. Opplysninger i salgsprospektet kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, men endringene skal ikke

ha innvirkning på forutsatt standard. 3D-tegninger og illustrasjoner i prospektet og tegningsmaterialet er av illustrativ karakter, som for eksempel møblering, fargevalg, dør- og vindusform, detaljer på fellesarealer, fasadedetaljer, materialvalg, beplantning etc. Utstyr/standard som leveres fremgår av kvalitetsbeskrivelsen i prospektet.

På de enkelte leilighets- og møbleringsplanene er det vist forslag til plassering av møbler, utstyr og hvitevarer. Det samme gjelder garderobeinnredning i entreen og på soverom, vaskemaskin på vaskerom, oppvaskmaskin på kjøkken og stiplede løsninger, bl.a. på baderommene. Forslagene er kun av illustrativ karakter.

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 prisavslag.

Leilighetens arealer og arealer på balkonger/terrasser er angitt så nøyaktig som mulig. Selger tar imidlertid forbehold om mindre avvik/endringer blant annet som

følge av at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektert. Noen bad vil også kunne vris 90 grader dersom det viser seg at dette er hensiktsmessig for statikken i bygget. Det vil også komme rørføringer og sjakter i leilighetene og på takterrasser 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. Det kan forekomme målestokkavvik ved trykking av salgsmaterialet, og prospekt må derfor ikke brukes for nøyaktig måltaking.

Dersom det er motstrid mellom leveransebeskrivelsen og tegninger i prospektet, annonse eller på hjemmesiden er det den endelige leveransebeskrivelsen som gjelder.

Salgsprisene er faste og kan ikke justeres etter kontraktsinngåelse. Selger står fritt til når som helst, og uten forutgående varsel, å regulere prisen på usolgte leiligheter.



# ROMSKJEMA

|                                               | Overflater                                                                                                                                                                                             | Elektro                                                                                                                                                      | Sanitær                                                                                                            | Ventilasjon                                                       | Innredning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gang                                          | 1 stavs hardtregulv 14 mm, eik natur.<br>Vegger leveres med hvitmalt slett gips/betong.<br>Hvitmalt gipshimling.                                                                                       | Downlights i himling. Stikk i hht. NEK400 2018.<br>Callinganlegg med bildetelefon for fjernåpning av inngangsdør.                                            | Boligsprinkling                                                                                                    | Balansert ventilasjon                                             | Ytterdør i glatt utførelse, samme farge utvendig og innvendig.<br><br>Hvite slette innerdører. Hvit slett glassdør mellom stue og gang* (NCS S0502-Y). Vinduer med fabrikkmalte hvite karmen innvendig.                                                                                                                               |
| Stue                                          | 1 stavs hardtregulv 14 mm, eik natur.<br>Vegger leveres med hvitmalt slett gips/betong.<br>Hvitmalt betonghimling med synlig v-fuger <sup>2)</sup> .                                                   | Stikk i hht. NEK400 2018. Uttak for bredbånd, kabel-TV og telefoni.                                                                                          | Boligsprinkling                                                                                                    | Balansert ventilasjon                                             | Vinduer med fabrikkmalte hvite karmen innvendig.                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Kjøkken                                       | 1 stavs hardtregulv 14 mm, eik natur.<br>Vegger leveres med hvitmalt slett gips/betong.<br>Hvitmalt betonghimling med synlig v-fuger <sup>2)</sup> .                                                   | Lysarmatur over kjøkkenbenk. Komfyrvakt ihht. forskriftskrav.                                                                                                | Boligsprinkling                                                                                                    | Balansert ventilasjon.<br>Kjøkken med hvit volum-hette.           | Kjøkkeninnredning type Vidde fra Sigdal, med slett hvit front og håndtak i stål. Benkeplate i laminat utførelse med rett kant <sup>3)</sup> . Kjøkkenet leveres med integrert komfyr, oppvaskmaskin og kombiskap fra Elektrolux eller tilsvarende med hel benkeplate. Dempere på skuffer og dører. Kildesortering i skuff under vask. |
| Sov 1, 2 <sup>(1)</sup> , (3 <sup>(1)</sup> ) | 1 stavs hardtregulv 14 mm, eik natur.<br>Vegger leveres med hvitmalt slett gips/betong.<br>Hvitmalt betonghimling med synlig v-fuger <sup>2)</sup> .                                                   | 1 takstikk for takbelysning. Stikk for øvrig i hht. NEK400 2018.                                                                                             | Boligsprinkling                                                                                                    | Balansert ventilasjon.                                            | Hvit slett dør (NCS S0502-Y). Vinduer med fabrikkmalte hvite karmen innvendig. Garderobeskap leveres ikke som standard, avsatt plass er markert på plantegning.                                                                                                                                                                       |
| Bad                                           | Grå gulv og veggfliser, 30 x 60 cm (5 x 5 cm i dus-jnisje), gulvvarme. Himling av lakkerte plater.<br><br>Bad leveres prefabrikkerte, og det kan derfor være noe redusert endringsmuligheter på disse. | Downlights i himling.<br><br>Lysarmatur over speil ved servant, og stikk over eller ved siden av speil. Stikk i fm. opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. | Ettgreps blandebatteri.<br><br>Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.<br><br>Vegghengt klosett i hvitt porselen. | Balansert ventilasjon.<br><br>Inspeksjonsluke i hvitlakkert stål. | Baderomsinnredning 60 cm med skuffer eller dører i hvit glatt utførelse og laminat benkeplate med servant. Speil over servant.<br><br>Dusjvegger i glass. Skuff under servant.                                                                                                                                                        |
| WC <sup>(1)</sup> (m/dusj)                    | Grå gulvflis 30 x 60 cm (5 x 5 cm i dusjnisje), gulvvarme. Hvite veggflis 30 x 60 cm. Himling av lakkerte plater eller hvitmalt betong <sup>4)</sup> .                                                 | Lysarmatur over speil ved servant, og stikk over eller ved siden av speil.                                                                                   | Ettgreps blandebatteri.<br><br>Vegghengt klosett i hvitt porselen.                                                 | Balansert ventilasjon.                                            | 40 cm hvit servant med servantskap i glatt hvit utførelse. Speil over servant. Dusjvegger i glass.                                                                                                                                                                                                                                    |
| WC <sup>(1)</sup> (u/dusj)                    | Grå gulvflis 30 x 60 cm. Vegger leveres med hvitmalt slett gips/betong.<br><br>Hvitmalt.<br><br>Gipshimling.                                                                                           | Lysarmatur over speil ved servant, og stikk over eller ved siden av speil.                                                                                   | Ettgreps blandebatteri.<br><br>Vegghengt klosett i hvitt porselen.                                                 | Balansert ventilasjon.                                            | 40 cm hvit servant med servantskap i glatt hvit utførelse. Speil over servant.                                                                                                                                                                                                                                                        |



# ROMSKJEMA

|                                                 | Overflater                                                                                                                                                                                     | Elektro                                  | Sanitær                                  | Ventilasjon            | Innredning                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bod 1-2 <sup>(1)</sup> / walk-in <sup>(1)</sup> | 1 stavs hardtregulv 14 mm, eik natur.<br><br>Vegger leveres med hvitmalt slett gips/betong. <sup>5)</sup><br><br>T-profil himling/hvitmalt slett gips <sup>2)</sup> .                          | Enkel takbelysning.                      | Boligsprinkling                          | Balansert ventilasjon. |                                                                                                                                                                                                                             |
| Sportsbod                                       | Støpt gulv med støvbundet/stålglattet overflate. Støvbundet betongoverflate på vegg og i himling. Ståldører/gitterdør. Åpne tekniske kabelgater. Stålgitret bod.                               | Tilgang til dobbelt stikk i fellesareal. | Brannsprinklet.                          | Balansert ventilasjon. | Boder utføres med stålgitter, ikke ført til tak.                                                                                                                                                                            |
| Balkong/terrasse                                | Balkonger i ubehandlet betong. Spilerekkverk i lakkert/malt stål eller aluminium. Terrasser på terreng og tak leveres med tremmegulv i tre. Glassrekkverk kan også forekomme                   | 1 stk. utelys, 1 dobbel stikkontakt.     | Balkongsprinkling ihht. forskrifts-krav. |                        | Hvit slett balkongdør med glass, aluminiumskledning utvendig.                                                                                                                                                               |
| Fellesareal og Fasade                           | Innvendig fellesareal med trinnlydsdempende gulvbelegg. Gulv i inngangsparti utføres med flis. Hvitmalte betongtrapper med gulvbelegg. Vegger i glatt malt utførelse. Fasader utføres med tre. | Utebelysning ihht. El-plan.              | Utekran for vaktmester.                  | Balansert ventilasjon  | Hovedinngangsdør leveres i glass/aluminium i henhold til arkitektens fargevalg. Vinduer med 2 lags energiglass. Felles postkassestativ til hvert bygg ved inngangsparti.<br><br>Sykkelparkering ifm. kjeller og på terreng. |

1. Kun utvalgte enheter ihht. Plantegning. Se faktaark for forbehold.
2. Deler av himlingen kan ha nedforinger/dragere pga. tekniske føringer eller bærebjelker som ikke er vist på plantegningene.
3. Dersom det inngås avtale med en annen kjøkkenleverandør blir innredningen av tilsvarende kvalitet.
4. Wc-rom/mindre bad kan få nedforet gipshimling.
5. Krav til finish på vegger og himlinger er ikke det samme i bod som i oppholdsrom, og boder kan ha synlige tekniske føringer.
6. Vinduer leveres utadslående med vrider i bunn. Det må også påregnes plass til stenderverk mellom vinduer og balkongdør.
7. Alle balkongdører leveres med terskel selv om noen av illustrasjonene ikke viser til dette.
8. Småhusene sprinkles ikke.



# EIENDOMMEN FRA A TIL Å

## - BOLIG UNDER OPPFØRING

|                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Oppdragsnummer</b><br>912245017 + 912245018                                                                                                                                                                                    | utstrakt bruk av tre i arkitekturen, og visjonen er å skape en arkitektur som inspirerer til bærekraftig liv for både mennesker og miljø.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Kontaktperson</b><br>Navn: Thomas Eriksen, telefon 918 71 915<br>Tittel: Eiendomsmegler                                                                                                                                        | Kjøper man en ny bolig i Rotneshagen, så vil man få et moderne og miljøvennlig hjem med kort gangavstand til tog (ca. 25 min til Oslo S) og med en umiddelbar nærhet og utsikt til vakker natur. Gangavstand er det også til milevis med preparerte skiløyper på vintertid, både med og uten lys. På sommertid er det mange tur- og bademuligheter med opparbeidet turstier. Det er kort vei til «Høldipper`n» som er et populært badested. Her finner man stupebrett, forankret stupetårn, flere flytebrygger og nyetablert strand. Flere fine fiskevann, som f.eks. Ør-fiske, ligger litt lengre inn i marka, men turen inn hit er ikke lengre enn en fin ettermiddagstur for både store og små. Det er også kort vei til matbutikk, barnehager, barne- og ungdomsskole og videregående skole samt idrettsanlegg/hall. |
| <b>Ansvarlig megler</b><br>Navn: Jan Græsvik, telefon 911 64 848<br>Tittel: Eiendomsmegler                                                                                                                                        | Det går intern buss mellom Nittedal Stasjon og Nittedal sentrum, hvor man finner et godt utvalg av butikker og andre sentrumsfunksjoner.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Selger/Utbygger</b><br>Navn: Rotneshagen Bolig 2 AS<br>Adresse: Drengsrudbekken 12, 1383 Asker<br>Org.nr.: 928 856 488                                                                                                         | <b>Salgstrinn 2</b><br>Nå kommer Rotneshagen trinn 2 for salg. Det omsøkte prosjektet, utbygging av felt 2 i prosjektet Rotneshagen er organisert rundt to tun, med blokker i bakkant og småhus/rekkehus fremfor, mot syd-øst.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Hjemmelshaver</b><br>Navn: Stasjonsveien 65 AS<br>Org.nr.: 915 925 480<br>Alt 1 Selger/utbygger råder over eiendommen gjennom en ugjenkallelig generalfullmakt.                                                                | Det leveres miljøvennlige boliger med idyllisk beliggenhet. Bebyggelsen blir liggende på en liten kolle med svak skråning, noe som gir de                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Entreprenør</b><br>Navn: Consto AS<br>Org.nr.: 995 754 606                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>OM PROSJEKTET</b><br>Velkommen til Rotneshagen. Her planlegges det for totalt ca. 235 moderne leiligheter og Tomannsbo-liger/Rekkehus, over flere byggetrinn, med fint utsyn over nærmiljøet. Trinn 1 er allerede tatt i bruk. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Rotneshagen; det nye boligfeltet vil deles inn i ulike tun, og hvert tun vil få sin egen identitet. Det er fra arkitektens side lagt vekt på                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| fleste boligene flott utsyn utover landskapet. Alle byggene omkranser et felles tun og husene står i harmoni med naturen og med hverandre. Trefasadene i byggene blir enkle å vedlikeholde , og skal eldes og preges av elementene rundt. Dette blir bærekraft satt i system – de vil finne seg en naturlig plass i omgivelsene sine. | Rotneshagen ligger kun få minutters gange fra Nittedal stasjon. Boligene skal BREEAM-sertifiseres etter manual 2016 v 1.2. Dette kan påvirke noen av tilvalgene. Med en slik sertifisering kan du være trygg på at ditt hjem er bygget etter strenge miljøkrav der bærekraft står sentralt. Boligene vil få god innvendig standard med vannbåren gulvvarme, 1-stavs-parkett og tidsmessig kjøkken fra Sigdal med integrerte hvitevarer der kjøper kostnadsfritt kan velge mellom 4 forskjellige farger på kjøkkenfronter - badene får grå fliser med "betong-look" (30x30cm). Alle boligene vil få uteplass i form av balkong/terrasse - noen vil få to, og enkelte "toppleiligheter" vil få store, inntrukne takterrasser med fantastisk utsyn over Nittedal. |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Prosjektet Rotneshagen trinn 2 - del 1 av 2, er planlagt å bestå av 43 leiligheter, fra 1. – 5. roms leiligheter fra ca. 30 – 136 kvm samt 7 helt unike familiehus med arkitektur og et uttrykk som virkelig vil skille seg ut! Størrelsene vil bli fra ca. 170 – 180 kvm.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Det oppføres ett underjordisk garasjeanlegg der sportsbodene er lokalisert, samt de som har kjøpt parkering har sine parkeringsplasser.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Det opparbeides et felles uteområde som består av område for lek og aktivitet, samt områder for opphold. | <b>Adkomst</b><br>Ta inn Stasjonsveien og følg denne oppover mot Nittedal stasjon. Prosjektet ligger da på høyre side. Prosjekt Rotneshagen trinn 2 blir da liggende innenfor trinn 1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                                                          | <b>Fremdriftsplan og ferdigstillelse</b><br>Boligen ferdigstilles senest 30.11.2026. Dette gjelder som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, herunder grunnlag for å kreve dagmulkt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                                          | Selger vil ved vedtatt igangsetting varsle Kjøper skriftlig om overtagelsesdato, som vil være å regne som en frist iht. bustadoppføringslova.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                                                                          | Selger kan kreve overtagelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtagelse. Selger skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtagelsestidspunktet. Det eksakte overtagelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlige varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtagelsestidspunktet. Selger skal innen rimelig tid varsle forbruker dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse. |
|                                                                                                          | Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                                          | Påvirkes utførelsen av arbeid under kontrakten av krigen i Ukraina eller force majeure hendelser, som får betydning for fremdriften, må                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kjøper være oppmerksom på at det vil være påregnelig at Selger vil ønske å kreve forlengelse av alle frister i kontrakten, herunder frist for ferdigstillelse av arbeidet. Dette gjelder for eksempel ved forsinket / begrenset tilgang på materialer. Dette gjelder også dersom utførelse eller leveranse fra underentreprenør eller annen leverandør påvirkes. Dersom Selger vil kreve fristforlengelse som følge av disse omstendighetene, skal Selger varsle Kjøper uten ugrunnet opphold etter at Selger ble klar over omstendigheten som begrunner kravet. I et slikt tilfelle, oppfordres partene til å søke juridisk bistand. Det er videre på Selgers egen risiko å kreve fristforlengelse eller lignende, og det er ikke gitt at et slikt krav vil stå seg. Det klare utgangspunktet er ellers at megler heller ikke har en plikt til å ta stilling til saken. | <b>Selgers forbehold om igangsetting</b><br>Selger tar ingen forbehold om igangsetting og gjennomføring av avtalen.                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Innhold og standard</b><br>Det henvises til romskjema og leveransebeskrivelse for nærmere beskrivelse om boligens innhold og standard. |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Tilvalg og endringer</b><br>Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis seriepro-       |

|                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| duksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som Kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles. | Kjøper vil bli invitert av Selgers entreprenør til eget tilvalgsmøte. Selger utarbeider en tilvalgsmeny som angir muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Priser kan inneholde påslag til Selger for merarbeid knyttet til administrering av tilvalg og endringer fra underleverandører.                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                           | Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til Kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. bustadoppføringslova § 44. |
|                                                                                                                                                                                                                                           | Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 % jf. bustadoppføringslova § 9.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                           | 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. Kjø-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |



per er oppfordret til å ta forbehold i kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og Kjøper har krav til tilvalg/endring som Kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av utbygger/Selger.

#### Bebyggelsens arealer

Arealer per bolig kommer frem i prislisten.

Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er samlet areal arealet innenfor boligens yttervegger samt eventuelle boder. BRA samlet består av:

• Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse.

• Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

• Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoareale innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger.

#### Eierforhold

Selveier

#### Boligtype

43 stk. leiligheter og 7 stk. boliger i rekke.

#### EIENDOMMEN

Prosjektet skal oppføres på eiendommen gnr. 15, bnr. 230 med fra-skilte parseller i Nittedal kommune.

Eiendommen skal sammenslås/fra-deles/grensejusteres og eiendoms-grensene og arealet er ikke endelig avklart på salgstidspunktet. Det samlede tomteareal for eiendommen er ved salgsstart registrert i matrikkelen å være 19 860,3 m². Selger tar forbehold om det endelige tomteareal. Sameiets tomt opprettes med eget matrikkelnummer som vil bli seksjonert, hvor hver seksjon vil bestå av en sameieandel i henhold til den tinglyste seksjoneringen.

#### Adresse

Endelig adresse foreligger ikke på salgstidspunktet, men vil bli fastsatt før overtagelse.

#### Tomtetype

Eiet tomt

#### SAMEIET

Området er planlagt å bestå av ett eller flere boligselskap. Sameiet er planlagt å bestå av totalt ca. 80 boligseksjoner. Antall boligselskap og seksjoner kan eventuelt bli justert i forbindelse med utbyggingen. Den daglige driften vil bli organisert som seksjonssameie iht. lov av 16.06.2017, nr. 65, eierseksjonsloven.

Hver seksjon vil utgjøre en sameieandel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til bruk av sameiets fellesarealer. Det er forbudt å erverve mer enn 2 boligseksjoner i samme sameie. Denne begrensningen gjelder også indirekte erverv, herunder kjøp via aksjer eller andeler i et selskap. Erverv er forbudt dersom det medfører at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har «tilknytning til hverandre». Dersom bestemmelsen brytes vil blant annet styret i sameiet uten forutgåen-

de varsling, kunne pålegge salg av seksjonene som er ervervet ulovlig. Videre vil man ikke kunne stemme på årsmøtet, og man vil ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

Sameiet er pliktig til å avholde årsmøter hvor regnskap og budsjett fremlegges. Sameiets styre har ansvaret for at eiendommen forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes av årsmøtet.

#### Fellesareal/utomhus/infrastruktur

Fellesarealer, herunder felles trappeganger, svalganger, heis, rømningsveier, felles bodanlegg i bygget samt fasader, herunder balkonger og terrasser mv. ferdigstilles samtidig med boligene.

Utomhusarealene ferdigstilles samtidig med ferdigstillelse av de enkelte bygg eller så snart årstiden tillater det.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av uteareal utenfor boliger i 1. etasje vil bli. Dette kan bli søkt organisert som tilleggsdel(er) til Kjøpers boligseksjon, skilles ut som en egen eiendom eller bli lagt som fellesareal med tidsbegrenset vedtektsfestet bruksrett (30 år).

På eiendommen vil det bli etablert diverse ledningsnett for vann, avløp, overvann, elektrisitet og eventuelt data/tv/telefon og andre ledninger. Disse ledningene som går over eiendommen, vil også være i sameie med andre tilliggende eiendommer. Kjøper er kjent med og aksepterer ovennevnte og at tilliggende eiendommer kan få tinglyst nødvendige rettigheter til å legge, vedlikeholde og skifte ut ledninger ved behov. Kjøper plikter å medvirke til dette i årsmøter dersom slike avtaler skal inngås og tinglyses etter at overskjøting har funnet sted.

#### Velforening

Det vil bli etablert ett felles driftssameie knyttet til fellesarealer, bestående av eiendommer/seksjonseiere som er eller blir etablert på Rotneshagen. Dette gjelder bl.a. felles veier, felles parkeringsplasser, stier, avfallsanlegg, lekeplasser og utvendig belysning. Kostnadene forbundet med driften inngår som en del av felleskostnadene.

Den enkelte eiendom/sameie er som medlem av driftssameiet er pliktig å betale årskontingent og en forholdsmessig andel av drifts – og vedlikeholdsutgiftene, fastsatt av styret i driftssameiet. Inntil driftssameiet er etablert, fordeles drifts- og vedlikeholdsutgifter som i fremtiden skal forvaltes av driftssameiet mellom seksjonseierne

#### Vedtekter

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for sameiet og disse følger vedlagt. Spørsmål om dyrehold rettes til megler.

#### PARKERING

#### PARKERINGSPLASSER, BODER OG SYKKELPARKERING

Det medfølger en utvendig sportsbod i felles underjordisk garasjeanlegg, eller i første etasje til hver bolig i tillegg til felles sykkelparkering.

Kjøp av p-plass (i garasjeanlegget) koster kr 325.000, -. Det fremgår av prislisten hvilke leiligheter som har allokert rett til kjøp av garasjeplass. Kjøper må benytte denne retten i forbindelse med inngivelse av kjøpetilbud på boligen. Dersom budgiver/kjøper ikke benytter denne retten i forbindelse med inngåelse av kjøpsavtale på boligen, kan disse plassene frigis og tilbys øvrige boligkjøpere i prosjektet etter venteliste. Egen EL-bil lader kan bestilles som tilvalg frem til byggestart.

Vi henviser til nylig dom hvor lagmannsretten fastslo at det i overensstemmelse med SINTEF Byggforsks anvisninger kunne konkluderes med at parkeringsplasser må være 2,5 meter brede, men at søyle eller vegg inntil parkeringsplassen, eller lite manøvreringsareal foran parkeringsplassen, krever en enda bredere plass for at den skal oppfylle funksjonskravet i teknisk forskrift.. For HC-plasser gjelder et breddekrav på 4,5 meter.

Parkeringsplassene er prosjektert etter TEK 17 og iht. veileder til parkeringsnormen som var gjeldende på prosjekteringstidspunktet.

Garasjeanlegget er planlagt etablert som egen eiendom/egen matrikkel (anleggseiendom) og er planlagt etablert som et eierseksjonssameie.

De realkoblede garasjene og bodene kan i utgangspunktet ikke omsettes uten sammen med boligen de er knyttet til.

I påvente av at prosjektet i sin helhet er ferdigstilt, kan Selger tinglyse midlertidige bruksretter for parkeringsplassene og eventuelt bodene. Andel i garasjeanlegget anses som overtatt når parkeringsplass og bod er ferdigstilt og tatt i bruk, selv om hjemmel ikke er overført. Selger har i så fall rett til å viderefakturere eventuelle påløpte driftskostnader til garasjesameiet, eller fremtidige sameiere i garasjesameie, inntil hjemmel blir overført.

Selger vil beholde eiendomsretten til å fritt kunne disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder, herunder kunne gjennomføre utleie eller salg til andre enn seksjonseiere/andelshavere i de ulike sameier/borettslag på utbyggingseiendommen.

Lading for el-bil parkering/ladesta-

sjon inngår ikke i leveransen fra Selger, men kan bestilles som tilvalg. Det vil kunne være begrensninger på antall ladepunkter og kapasitet som kan leveres. Det tas forbehold om at lading av el-bil kan bli levert som et fleksibelt ladesystem som fordeler tilgjengelig effekt mellom flere brukere. Strømforbruk og kostnader for lading av el-bil betales av den enkelte seksjonseier. Selger tar forbehold om at lading av el-bil kan bli levert og administrert av ekstern leverandør og at Kjøper betaler leie for bruk til dette selskapet. Kostnader for bruk er ikke fastsatt på salgstidspunkt.

Selger tar forbehold om å fordele parkeringsplasser og boder.

Det legges opp til gjesteparkeringsplasser fordelt ute og inne

#### Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

#### ØKONOMI

#### KJØPESUM, OMKOSTNINGER OG BETALINGSPLAN

Boligene selges til fastpris etter førstemann til mølla-prinsippet. Se vedlagte prisliste. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud.

Det gjøres oppmerksom på at papirutgaver av salgsoppgave/prospekt kan være redigert etter utskrift, og det oppfordres derfor til å alltid ta utgangspunkt i den digitale utgaven av både salgsoppgave/prospekt og prisliste som finnes på dnbeiendom.no og prosjektets hjemmeside.

**Omkostninger**

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende: Tinglysningsgebyr for skjøte kr 545,- Tinglysingsgebyr per pantedokument kr 545,- Oppstartskapital til sameiet, tilsvarende 3 ganger månedlige felleskostnader. Beløpet blir fakturert av forretningsfører.

Kostnader for takstmann ved behov for fastsettelse av gjenstående arbeider på fellesarealer ved overtakelse belastes sameiet.

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysningstidspunktet for den enkelte seksjon. P.t. er tomteverdien antatt å være 7.966, - kroner per kvm BRA-i for boligene, hvilket gir en dokumentavgift på kr 199,15 per BRA-i.

Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysningstidspunktet. Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer.

**Betalingsplan**

10 % av kjøpesummen forfaller ved utstedt garanti jf. bustadoppføringslova § 12. 20 % dersom Kjøper er å regne som profesjonell. Beløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at Selger ikke kan disponere over beløpet.

Restkjøpesummen + omkostninger

betales ved overtagelse.Renter på klientkonto tilfaller Kjøper frem til forskuddsgaranti jf. bustadoppføringslova § 47 er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger en 1/2 R.

Oppgjør og eventuelt deloppgjør til Selger vil kun skje mot tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp jf. bustadoppføringslova § 47.

Kjøpere er ansvarlig for å formidle avtalens forutsetninger som har betydning for overtagelse og oppgjør til sin bankforbindelse, og påse at banken tilrettelegger sine forutsetninger til dette.

**Eiendommens faste, løpende kostnader**

**1) Felleskostnader**  
Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene. Månedlige felleskostnader er stipulert for første driftsår, og følger av prislisten.

I dette budsjettet har man lagt til grunn at bl.a. forsikring på bygget, TV/internett som er estimert til kr 499, - pr. mnd. pr. seksjon, akonto vannbåren gulvvarme estimert til ca. kr 15,- pr. kvm BRA-i, vedlikehold og drift av heis og ventilasjon inkl. serviceavtale, strøm i fellesarealer, vaktmestertjenester som snømåking, plenklipping, forretningsførsel og renhold er inkludert. Endelig budsjett fastsettes på årsmøte.

Kommunale skatter og avgifter faktureres den enkelte seksjonseier direkte fra kommunen.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte felleskostnader, da dette er basert på erfaringstall. Fordelingsnøkkel for fordeling av kostnader reguleres i sameiets vedtekter, og bygger i utgangspunktet på

sameierbrøk. Enkelte elementer i budsjettet kan i vedtektene fastsettes til fordeling likt på alle seksjoner, eller etter forbruk. Selger har/vil engasjere forretningsfører for sameiet for første driftsår. Kostnader for dette er tatt inn i budsjett for felleskostnader.

Selger har engasjert USBL som forretningsfører for sameiet med en avtaleperiode på 3 år.

Driftskostnader til garasje-/pareringsanlegget er stipulert til ca. kr 200,- per plass per måned for første driftsår, og skal betales av de som disponerer plass i garasje-/pareringsanlegget.

**2) Kommunale avgifter**

Kjøper betaler kommunale avgifter for vann, avløp, renovasjon direkte til kommunen. Betaling gjøres to ganger pr år med forfallsfrist 1. april og 1. oktober. Det er også, etter nærmere avtale med kommunen, mulig med månedlig betaling.

Hver seksjon vil få installert egen vannmåler og kostnaden for vann og avløp vil avhenge av reelt forbruk. Kommunen skriver på sine sider at normalforbruk antas å være ca. 50 kubikk per person per år. Det betales abonnementsgebyr for vann og avløp på ca. 4.800, -. Forbruksgebyr for vann og avløp koster til sammen kr 64,33 pr. m³. Estimert årlig kostnad utgjør da ca. kr 6.500, -. Beløpet er utregnet med utgangspunkt i at boligen har 2 beboere og kommunen sitt estimerte forbruk per innbygger

Årsgebyr for renovasjon vil avhenge av størrelse/omfang. Standard renovasjonsløsning utgjør for en 140 ltr.. beholder ca. kr 4.500, - pr år. Feie- og tilsynsgebyr utgjør kr 541,- per gang. Kostnaden påløper for hver feiing/tilsyn etter nærmere avtale/krav fra det stedlige brann- og feievesen.

Tallene er hentet fra kommunens hjemmeside og gjelder for 2024. Det tas forbehold om endringer i de oppgitte satser.

**3) Info eiendomsskatt**

Det er ifølge Selger eiendomsskatt på boligen, og denne fastsettes etter ferdigstillelse av boligen.

**Forsikring**

Bygningsmassen vil være forsikret av utbygger frem til overtagelse. Fra overtagelsesdagen vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Kjøper må tegne egen innboforsikring.

**Formuesverdi**

Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Formuesverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. Se nærmere info på www.skatteetaten.no.

**Kostnader ved avbestillinger**

Kjøp etter bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for Kjøper. Dersom denne retten benyttes vil Kjøper bli holdt ansvarlig for Selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggssarbeider kan bli en del av det Selger krever dekket.

**OFFENTLIG INFORMASJON**

**Forholdet til endelige offentlige planer og rammetillatelse**  
Eiendommen ligger i et område som er omfattet av detaljregulering av felt B7 Rotnesbeitet, vedtatt

27.05.2019. Området er regulert til boligbebyggelse – boligbygg og frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende utomhusareal

Rammetillatelse for prosjektet er mottatt datert 26.06.2023. Kopi av rammetillatelsen kan fås ved henvendelse til megler. Det er søkt om og gitt tidsubestemt dispensasjon for etablering av 9 midlertidige gjesteparkeringsplasser.

Overtagelser vil skje mot midlertidig brukstillatelse og Kjøper har anledning til å kreve tilbakehold som sikkerhet for ferdigattest i tråd med bustadoppføringslovas bestemmelser.

**Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse**

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge skriftlig før overtagelse kan finne sted. I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at Kjøper ikke overtar.

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig/privat ledningsnett for vei, vann og avløp. Vann og avløp er tilknyttet ledningsnettet via (felles/ private) stikkledninger som vedlikeholdes for sameiets regning frem til påkoblingspunkt. Særskilt avtale/erklæring er/vil kunne bli tinglyst på eiendommen. Eiendommen har direkte adkomst til offentlig vei.

**Heftelser/tinglyste bestemmelser**

Eiendommen selges fri for panteheftelser med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon jf. lov om eierseksjoner. Pantet er begrenset oppad til 2G (G er Folkestrygdens grunnbeløp). Kommunen har i tillegg legalpant for forfalte kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

På eiendommen/prosjektet er det

tinglyst heftelser og rettigheter som følger eiendommen ved overskjøting. Bestemmelsene kommer frem av grunnboken for eiendommen til prosjektet og eventuelle avgivereiendommer. Følgende tinglyste bestemmelser vil ligge til grunn for avtalen:

1944/2761 02.11.1944  
Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr 3232, Gnr. 15 Bnr. 1  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Heftelsen omhandler salg av en liten parsell med tilhørende avtale mellom paselleierer om opprettelse og bruk av veg  
Overført fra: Knr: 3031 Gnr:15 Bnr:231

1960/371107.12.1960  
Hjemmel til eiendomsrett - Skjønn B 23/1960  
Bestemmelse om veg  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Heftelsen omhandler ekspropriasjonsskjønn etter bygningslovens § 40 av grunn og rettigheter til anlegg av regulert veg innen Rotnesområdet i Nittedal. Det er samtidig i medhold av bygningslovens bestemmelser begjært avholdt refusjons- og repartisjonsskjønn.

1970/1348 17.03.1970  
Erklæring/avtale  
Vedtak av kommunens vannforsynings- og kloakkreglement  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Heftelsen omhandler grunneier av gnr. 15 Bnr. 282 sin forpliktelse til å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og kloakkarbeiders utførelse.

1973/3125 08.05.1973  
Erklæring/avtale  
Vedtak av kommunens vannforsynings- og kloakkreglement  
Heftelsen omhandler grunneier av



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| gnr. 15 Bnr. 230 og 326 sin forplik- telse til å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og kloakkarbeiders utførelse.                                                                                                                                                                                              |  | <b>Eiendommens rettigheter</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| 1989/1859 01.03.1989 Erklæring/avtale Kartforretning holdt 13.10.1988, areal 49 kvm Gjelder denne registerenheten med flere Heftelsen omhandler avholdt kart- forretning over Gnr. 15 Bnr. 325                                                                                                                                           |  | 2021/754635 22.06.2021 Bestemmelse om veg Rettighet hefter i: Knr. 3232 Gnr. 15 Bnr. 1 Bestemmelse om rundkjøring og snuhammer Gjelder denne registerenheten med flere                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| 1990/208 08.01.1990 Erklæring/avtale Rettighetshaver Knr. 3031 Gnr. 15 Bnr. 662 Bruksrett til kjørbær adkomst min. 4 m. bred. Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Nittedal Bygningsråd Gjelder denne registerenheten med flere Heftelsen omhandler eier av parsell 15/662 sin rett til kjørbær adkomst over parsell 15/230   |  | 2021/754635 22.06.2021 Bestemmelse om kloakkledning Rettighet hefter i: Knr. 3232 Gnr. 15 Bnr. 1 Rettighet hefter i: Knr. 3232 Gnr. 15 Bnr. 3 Rettighet hefter i: Knr.. 3232 Gnr. 15 Bnr. 386 Bestemmelse om grøfter/kummer Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger Gjelder denne registerenheten med flere Selger kan tinglyse erklæringer/hef- telser/rettigheter som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, herunder bestemmelser som ved- rører sameiet, utbyggingseiendom- men, fellessameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighe- tene. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for dette. |  |
| 1990/210 08.01.1990 Erklæ- ring/avtale Rettighetshaver Knr. 3031 Gnr. 15 Bnr. 661 Bruksrett til kjørbær adkomst min. 4 m. bred. Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Nittedal Bygningsråd Gjelder denne registerenheten med flere Heftelsen omhandler eier av parsell 15/661 sin rett til kjørbær adkomst over parsell 15/230 |  | <b>ØVRIGE VILKÅR</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| 2021/1481253 24.11.2021 Bestemmelse om nettstasjon Rettighetshaver: ELVIA AS Org. nr.: 980 489 698 Heftelsen omhandler Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ ledninger/kabler, bestemmelse om bebyggelse i nær- heten av anlegg/ledninger/kabler og bestemmelse om beplantning                                                 |  | <b>Videresalg før overtagelse</b> Kjøper er kjent med at kjøpekon- trakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av Selger. Videre forutsetter Selger at skjøte tingly- ses på den/de Kjøper(e) som har fått aksept på sitt bud. Kjøper har anledning til å be om samtykke til transport eller direkteover- skjøting, men Selger står helt fritt til å avslå eller akseptere en slik forespørsel. Kjøper er selv ansvarlig for å innhente et slikt samtykke før videresalg eventuelt igangsettes. Et eventuelt samtykke vil medføre gebyr til Selger etter nærmere avtale. Gebyret forfaller samtidig                                        |  |

med sluttoppgjør av boligen. Ved transport av kontrakt forutsettes det at standard transportavtale basert på kontraktsmal utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerfor- bund benyttes.

Kjøpere som ikke regnes som for- brukere iht. loven vil ikke ha anled- ning til å transportere kontrakten, og vil kun ha anledning til å vide- reselge iht. bustadoppføringslova. Eventuell bruk av prosjektets bilder og illustrasjoner krever samtykke fra Selger, og vil i tilfelle medføre gebyr til Selger etter nærmere av- tale, som forfaller til betaling med sluttoppgjør av boligen.

#### Særskilte bestemmelser

Det tas forbehold om justering av eiendomsgrensene ved fradeling på bakgrunn av krav fra offentlige myndigheter.

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir Kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum. Er det motsetninger mellom prospekt- tegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhus- planen.

Selger forbeholder seg retten til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Videre forbeholder Sel- ger seg rett til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg samt innvendige og utvendige fellesa- realer, uten at Kjøper har rett til å kreve endringer av avtalt pris. Dette gir ikke Selger rett til endringer som fraviker de beskrivelser og illustra- sjonsmateriell på en slik måte at Boligens standard objektivt sett forringes eller som objektivt svekker dens bruksverdi. Selger skal så

langt det er praktisk mulig informere Kjøper om slike endringer.

Det gjøres oppmerksom på at frihåndstegninger, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitek- toniske detaljer mv. som ikke inngår i leveransen. Stiplede løsninger/ innredninger leveres ikke. Plan- tegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen. Tegnin- gene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig mø- belstilling, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/ kopiering. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret. Entreprenøren har ansvaret for oppfølging av gjelden- de krav, lover og forskrifter.

Selger kan tinglyse erklæringer/ bestemmelser og rettigheter som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, herunder bestemmel- ser som vedrører sameiet, utbyg- gingseiendommen, fellessameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/ erstatning for dette.

Kjøper gjøres spesielt oppmerksom på at området er under utvikling og aksepterer de ulemper som dette vil kunne medføre. Byggearbeider, som blant annet bringer med seg støv, støv og redusert fremkomme- lighet, må regnes med i byggeperi- oden for den trinnvise utbyggingen.

Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger og eventuelle par- keringsplasser.

Selger forbeholder seg retten til å

fordele boder og eventuelle parke- ringsplasser.

Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet. Selger forbe- holder seg også retten til å foreta endringer ved prosjektet knyttet til en eventuell deling/sammen- slåing av usolgte seksjoner. Disse endringene kan medføre mindre endringer av fasaden og plassering av balkonger.

Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeppkre eller perlekre i bo- ligen ved overlevering. Bekjempelse av skjeppkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Ska- dedyrfirmaer som benytter denne strategien, kan nå tilby en god og sikker sanering.

#### Utleie

Boligen kan leies ut i henhold til bestemmelsene i eierseksjonsloven og eventuelt vedtektene, dvs. utleie med varighet på over 30 sammen- hengende dager.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Merk imidlertid at begrensningen ikke gjelder for sameier hvor alle bruksenhetene brukes som fritids- boliger.

Boligen har ingen egen utleieenhet.

Utleie av seksjonen skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører og styret med opplysning om hvem som er leietager.

#### Energimerking

Energimerking vil bli utført av Selger og skal foreligge før over- tagelse.

#### Lowverket

Kjøpet reguleres av Lov om avtale med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppførings- lova) 13. juni 1997 nr. 43, i tilfeller hvor Selger er profesjonell og Kjøper er forbruker. Dette inne- bærer blant annet at Kjøper har krav på garantier iht. bustadopp- føringslova § 12. I tilfeller hvor Kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksom- het, kan Selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova eller etter bustadoppføringslova hvor §§12, 18 og 52-54 ikke kommer til anvendelse.

#### Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / Kjøpers innbetaling

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legi- timasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventu- elle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kunde- forholdets formål og tilsiktet art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshan- del, og han ikke klarer å få avkref- tet mistanke, har han plikt til å rap- portere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennom- føring av handel.

**Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

**Meglers vederlag (betales av Selger)**

Meglers vederlag er avtalt til kr 37.500, - inkl. mva. per enhet. I tillegg betaler oppdragsgiver kr 5.000, - inkl. mva. i oppgjørstjenester og kr 5.000, - inkl. mva. for rådgivning, fag og analyse per enhet.

**Finansiering**

Som et av landets største finanskonsern tilbyr DNB Bank ASA alle typer banktjenester til konkurransedyktige priser. Banken kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og en kunderådgiver i banken, og som kunde hos oss lover banken en hurtig behandling av din låneforespørsel.

DNB Eiendom mottar formidlingsprovisjon fra DNB Bank ASA for formidling av lånekunder. Dette gjelder kun personer som har samtykket til å bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden. Den enkelte megler mottar ingen godtgjørelse relatert Kjøpers valg av finansiering, og mottar heller ingen godtgjørelse for formidling av kontakt til DNB lånekonsulenter.

**Salgsvilkår**

Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument, samt følgende:

- 1) Prisliste
- 2) Romskjema (vedlagt prospekt)
- 3) Leveransebeskrivelse (vedlagt prospekt)
- 4) Salgstegninger (vedlagt prospekt)
- 5) Fasade-, snitt- og etasjetegninger

ger (vedlagt prospekt)

- 6) Situasjonsplan (vedlagt prospekt)
- 7) Utomhusplan (vedlagt prospekt)
- 8) Utkast sameievedtekter (fås ved henvendelse til megler)
- 9) Utkast budsjett (fås ved henvendelse til megler)
- 10) Salgsprospekt
- 11) Reguleringsplan m/bestemmelser (fås ved henvendelse til megler)
- 12) Matrikelbrev (fås ved henvendelse til megler)
- 13) Grunnboksutskrift og kopi av tinglyste heftelser (fås ved henvendelse til megler)
- 14) For bustadoppføringslova, se lovtekst på lovdata.no

Ved avvik mellom informasjon gjelder dokumentene i den rekkefølge som er nevnt over. Lovpålagte opplysninger om eiendommen er ufullstendig uten alle ovennevnte dokumenter/vedlegg.

**Salgsoppgavedato**

Dette dokumentet er sist revidert dato: 07.01.2025

Det gjøres oppmerksom på at papirutgaver av salgsoppgave/prospekt kan være redigert etter utskrift, og det oppfordres derfor til å alltid ta utgangspunkt i den digitale utgaven av både salgsoppgave/prospekt og prisliste som finnes på dnbeiendom.no og prosjektets hjemmeside.

**FORBUKERINFORMASJON VED INNGIVELSE AV KJØPETILBUD**

Alle kjøpetilbud og relatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om kjøpetilbud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig.

Gi kun skriftlige kjøpetilbud, og sett en tilstrekkelig lang akseptfrist.

Uansett bør ikke kjøpetilbudet ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra det inngis. Kjøpetilbudet skal inngis på DNB Eiendom sitt kjøpetilbudskjema påført din signatur. Samtidig må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du laster opp kopi av legitimasjon eller bruker bankID når du legger inn elektronisk kjøpetilbud på dnbeiendom.no, eller du kan vise legitimasjon direkte/personlig til megler som sørger for kopi. Annen oversendelse, eks. sms eller epost, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie. Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne kjøpetilbudet og legitimere seg.

Du kan velge mellom følgende når du skal sende kjøpetilbud; levere direkte/personlig til megler eller benytte budknappen til DNB Eiendom som du finner i annonsen på finn.no eller på prosjektets side på dnbeiendom.no. Annen oversendelse, eks. sms eller epost, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie.

Kjøpetilbud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag. Du har selv risikoen for at ditt kjøpetilbud kommer frem til megler. Megler vil straks kjøpetilbudet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megler for å sjekke om kjøpetilbudet er mottatt.

Kjøpetilbudet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av Selger før forbeholdet er avklart.

Selger vil gi sin aksept av kjøpetilbud skriftlig til megler, som så videreformidler aksepten til den som får

aksept. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud.

Ifølge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt Kjøper og Selger etter aksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør kjøpetilbudet fremmes gjennom fullmektig.

Andre som har levert inn kjøpetilbud på samme bolig kan få utlevert anonymisert budjournal.

Egne regler for inngivelse av kjøpetilbud, blant annet med andre frister, kan gjelde ved salgsstart. Kontakt megler for nærmere info.



# Kontakt megler

**Thomas Eriksen**  
Thomas.Eriksen@dnbeiendom.no  
918 71 915

**Jan Græsvik**  
Jan.gresvik@dnbeiendom.no  
911 64 848



## Versjon 2 | Januar 2025

Det tas forbehold om evt. endringer og trykkfeil.  
Illustrasjoner er veiledende og kan avvike fra virkeligheten. Det tas forbehold om beplantning.

Design og profil  
vycom.no



rotneshagen.no