



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.

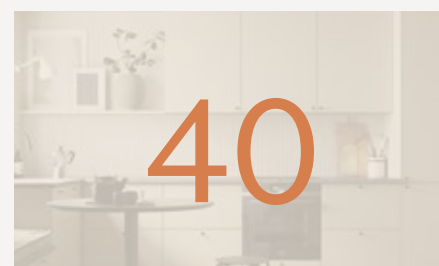
INN H O L D



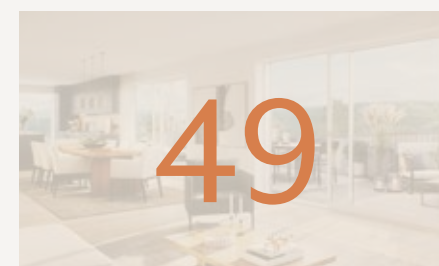
Rotneshagen



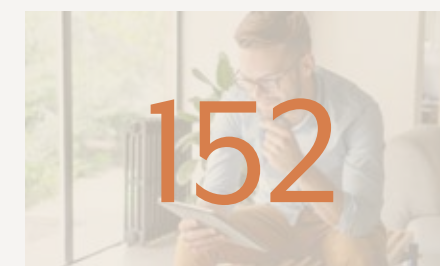
Historisk



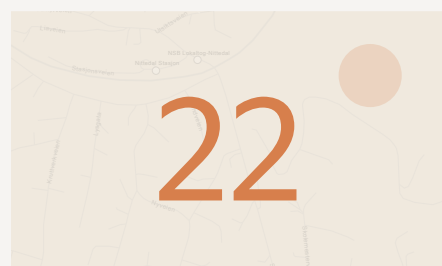
Kjøkken og bad



Plantegninger
Leilighetene



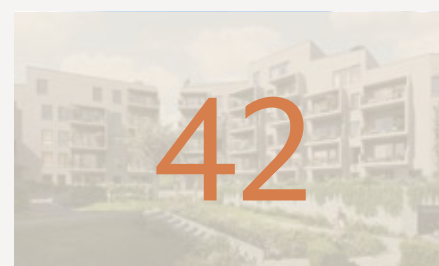
Leveransebeskrivels
A-Å
Romskjema



Beliggenheten



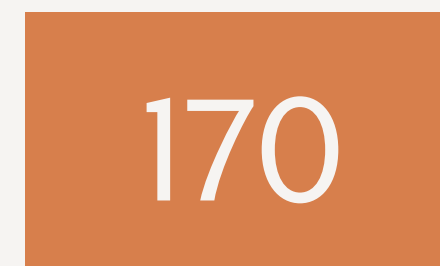
Boligene



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.





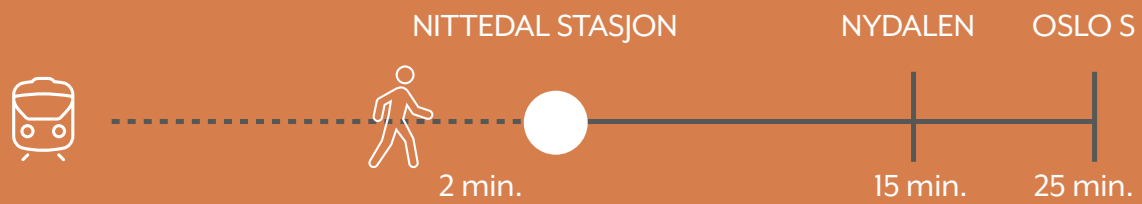
Trinn 1 – Designet for høy trivsel

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

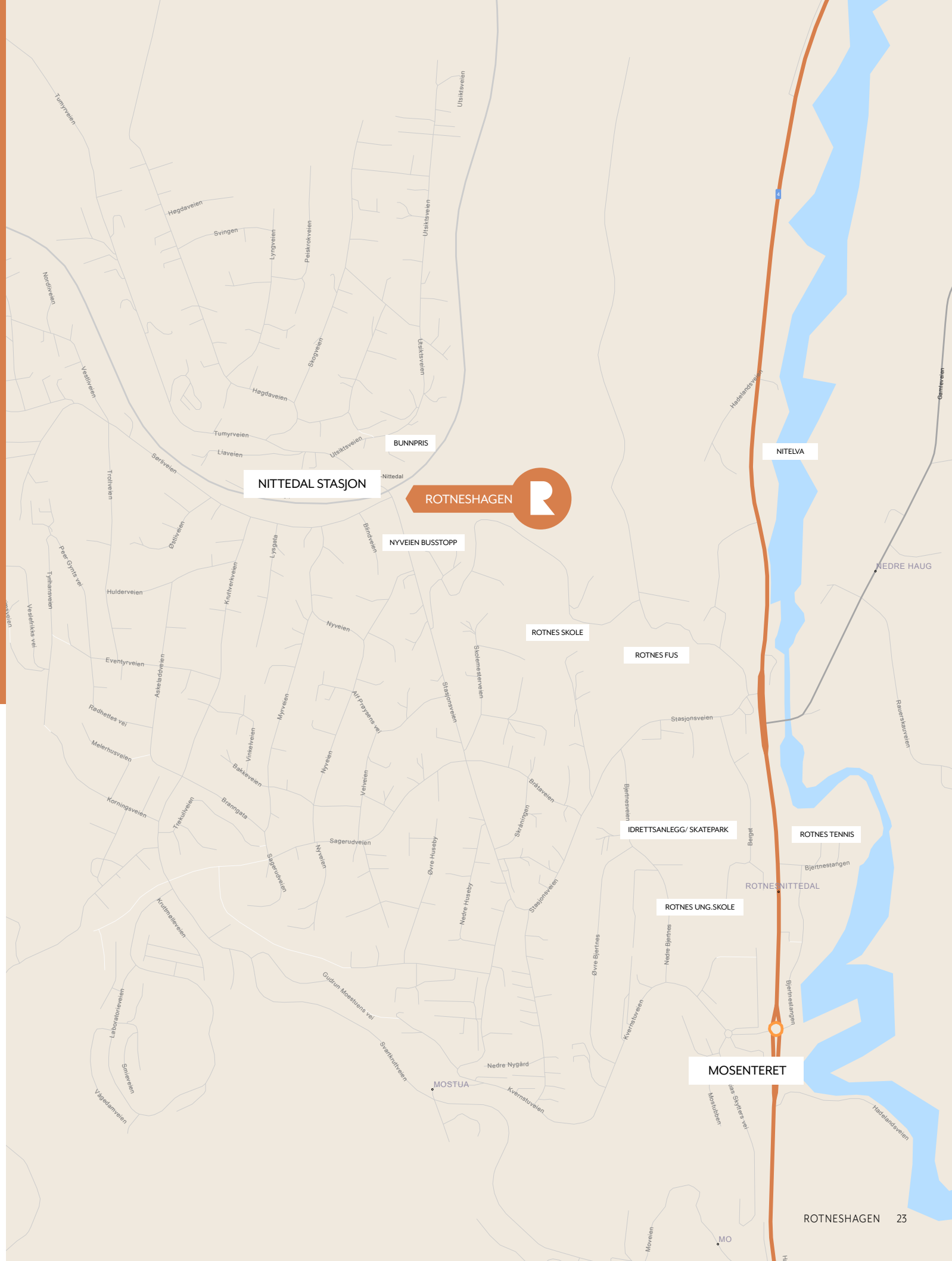
terrenget. Leilighetsbyggene i første byggetrinn danner en portal inn mot resten av hagen, og skaper et plassrom med et spennende trappe-amfi. Rotneshagen er omgitt av trær, busker og planter, og vil høre hjemme i naturen rundt.

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.



Nittedal

OSLO



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

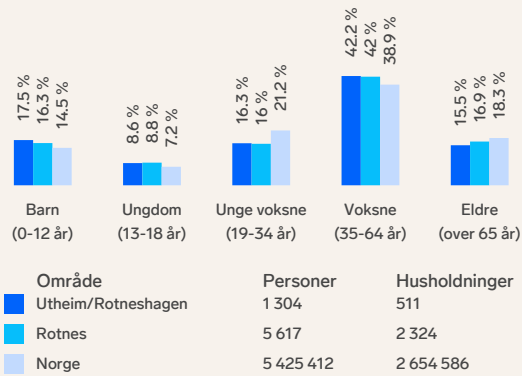
Godt vennskap 76/100



Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Aldersfordeling



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



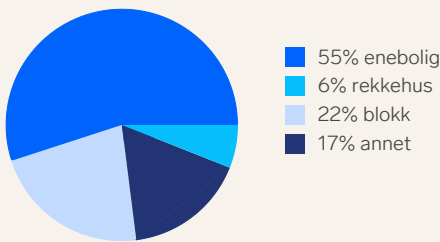
Kvalitet på barnehagene

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	🚶

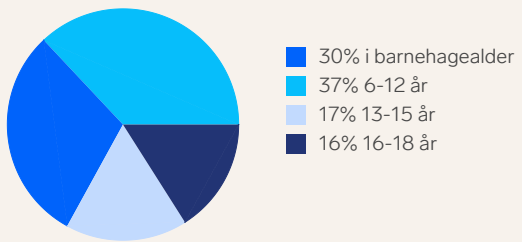
Boligmasse



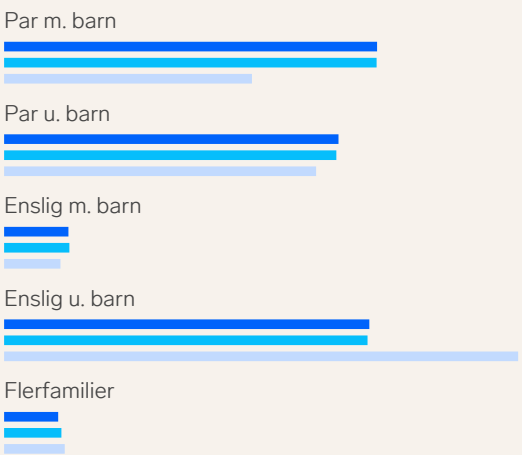
Varer/Tjenester

Mosenteret Nittedal Senter	23 min	🚶
Rotnes legesenter	6 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



0%	43%
Utheim/Rotneshagen	
Rotnes	
Norge	

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

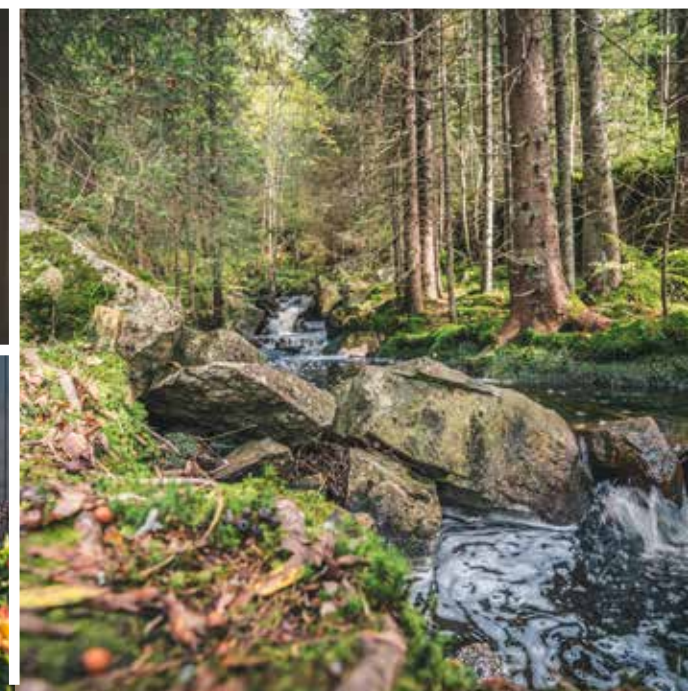
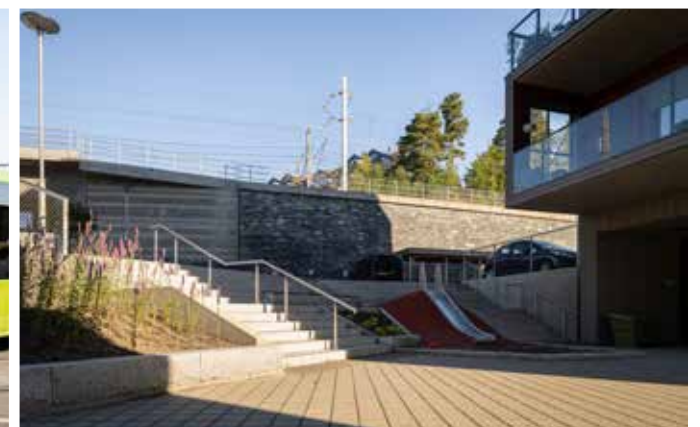
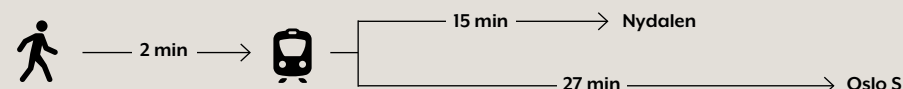
**Livet i Nittedal vil gi deg
kvaliteter mange ønsker seg,
men de færreste får.**

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

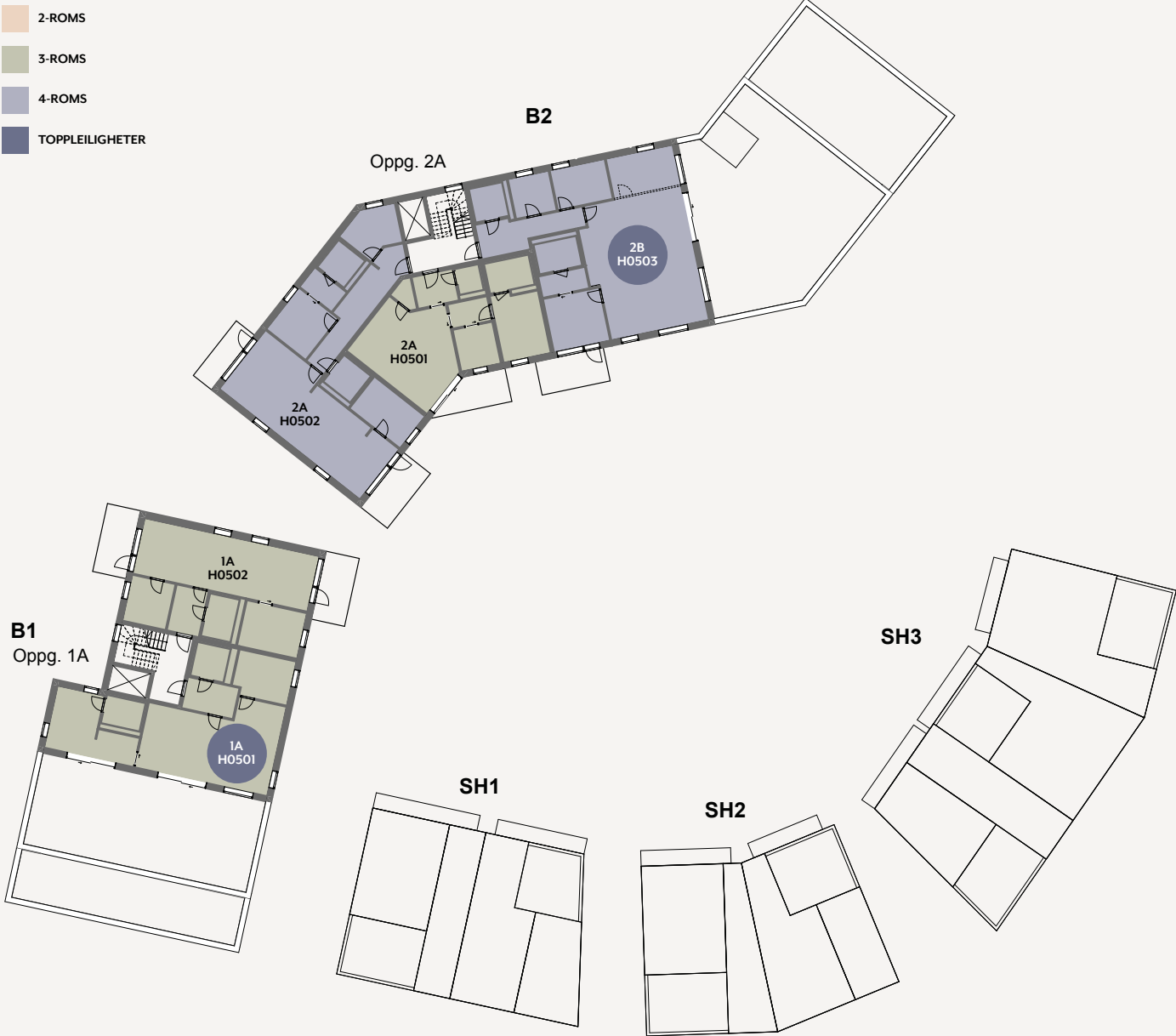
- 2-ROMS
- 3-ROMS
- 4-ROMS
- TOPPLEILIGHETER



ETASJEPLAN

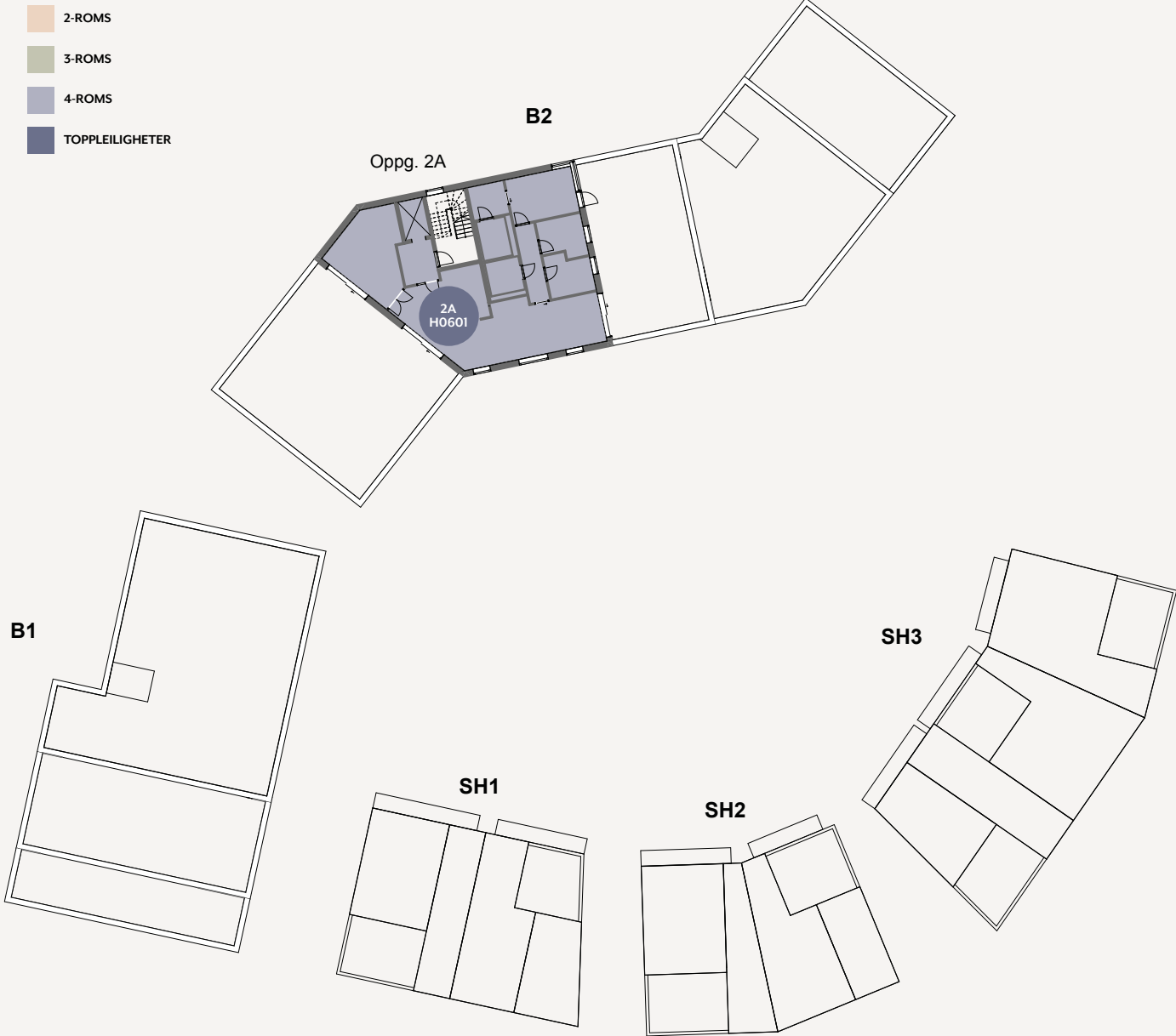
5. etasje

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



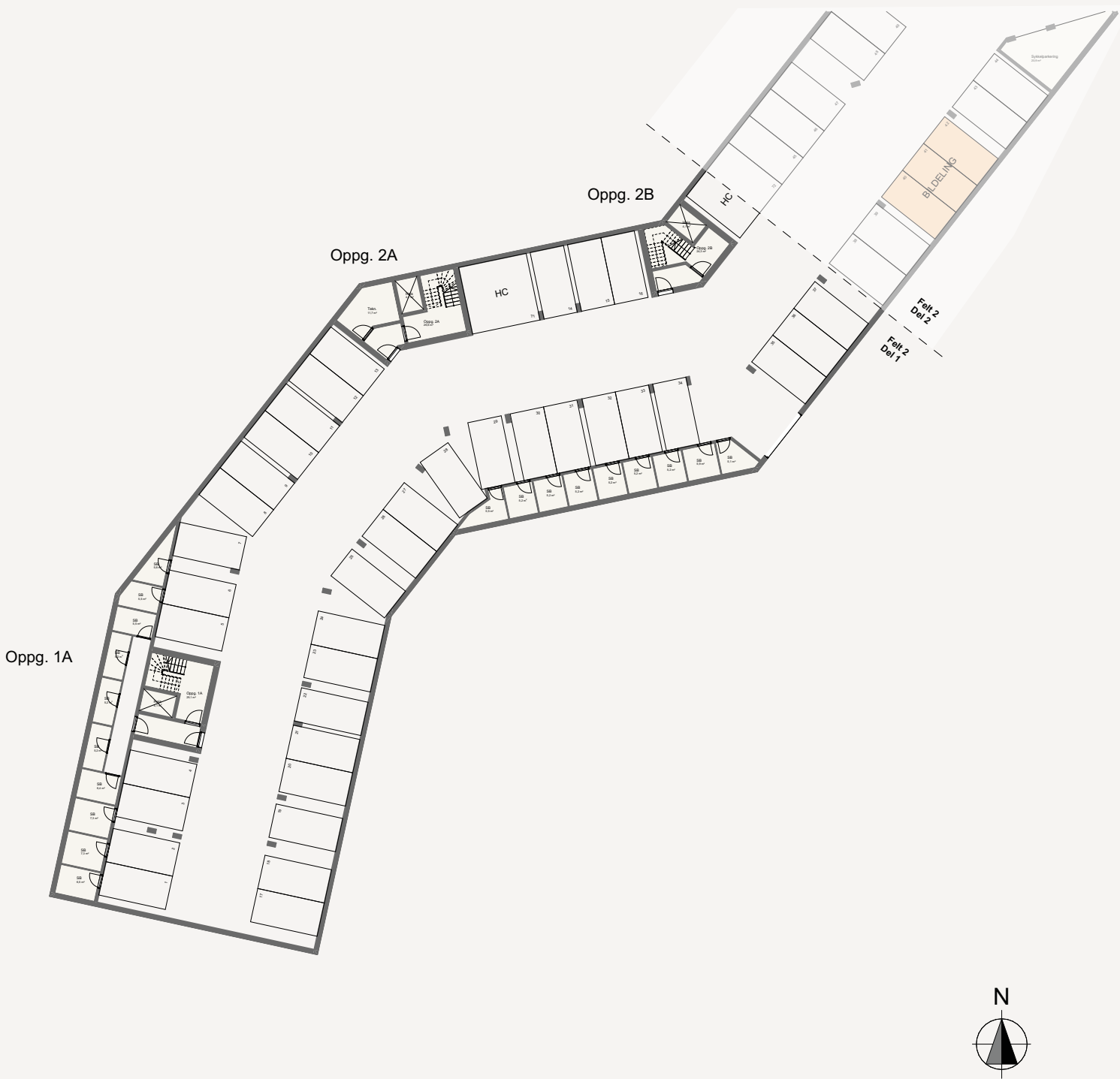
6. etasje

- 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

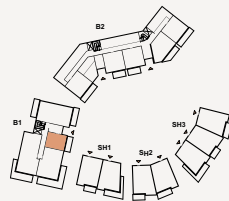
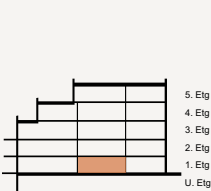
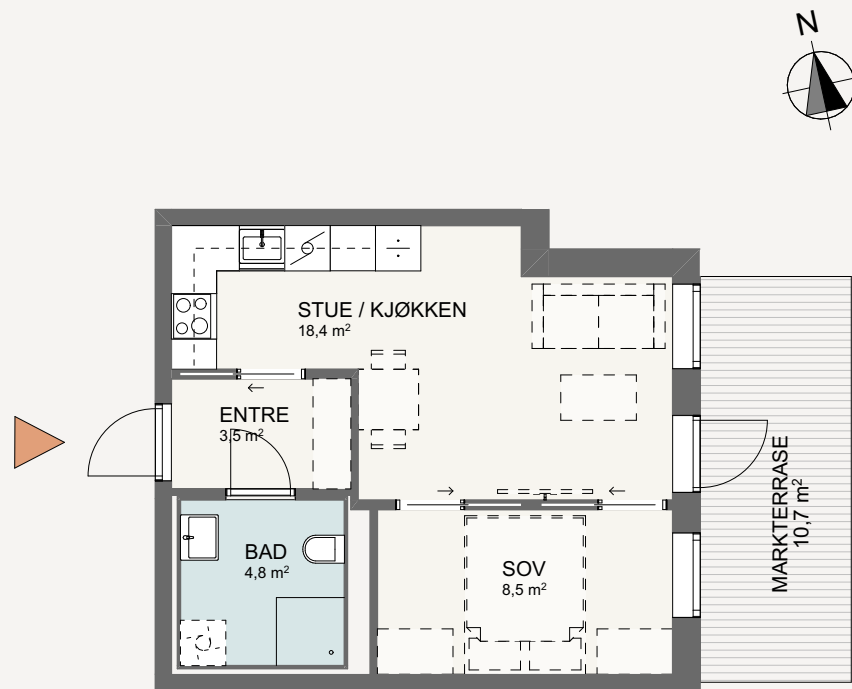
Rotneshagens 2-roms leiligheter fra 34 – 56 m² har en god variasjon i planløsninger. Du kan velge blant hele 11 boliger i disse størrelsene. Felles for disse leilighetene er at de er som skapt for unge par, for deg som skal kjøpe din første bolig, eller for deg som ønsker litt ekstra plass, men som klarer 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

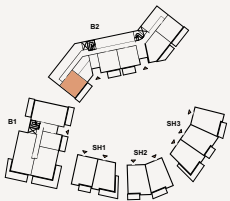
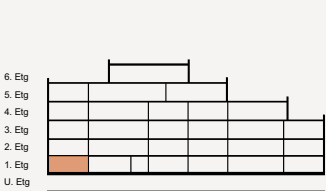
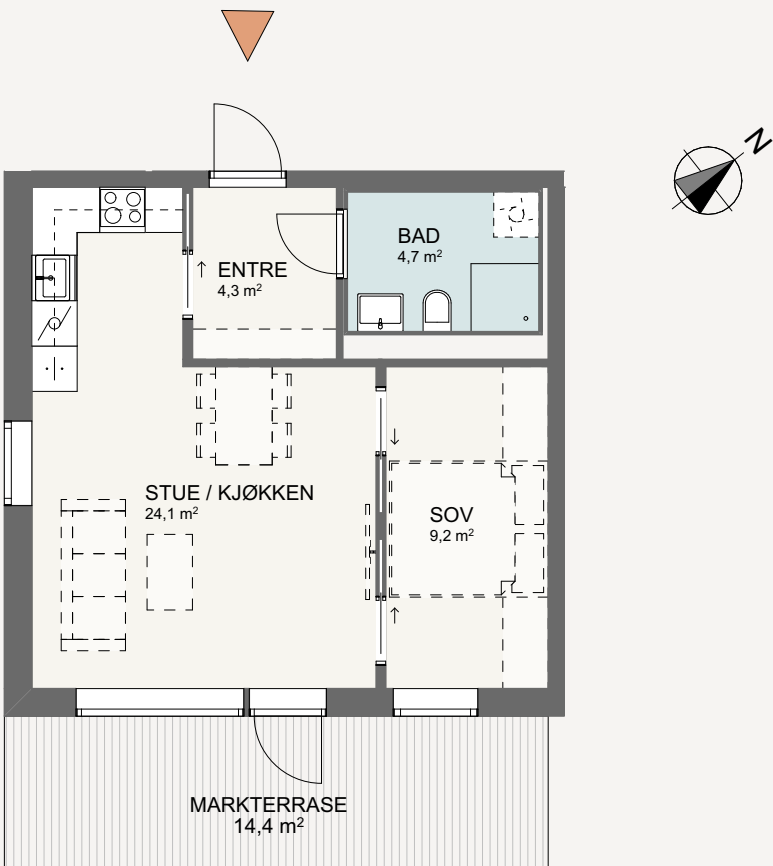
**Ikke tilgjengelig for rullestol*



2

ROMS

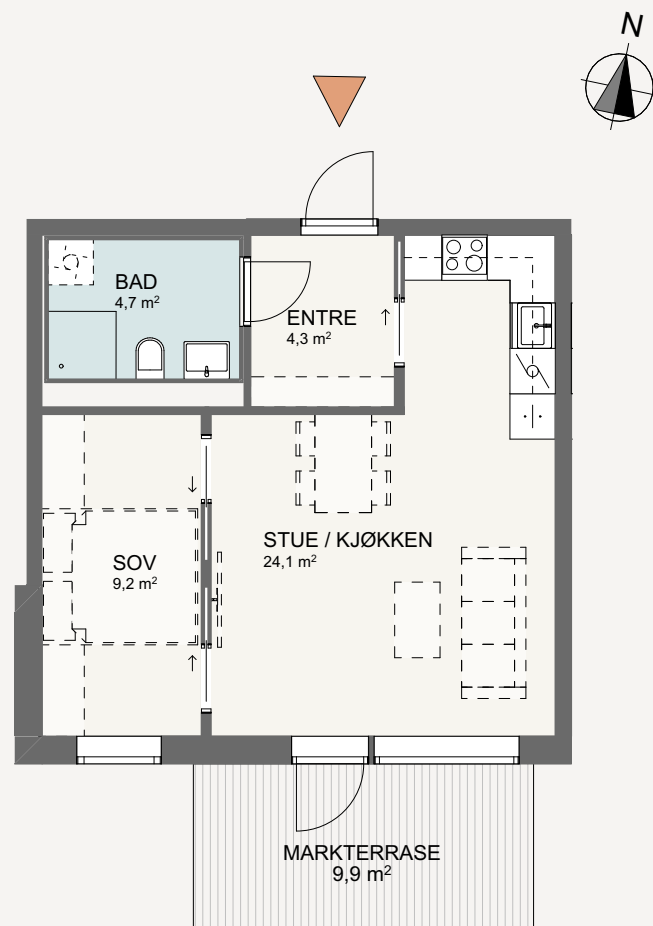
Oppgang: 2A
 Leilighet: 2A-H0101
 BRA: 47 m²
 BRA-i: 45 m²
 BRA-e: 2 m²
 TBA: 14 m²



2

ROMS

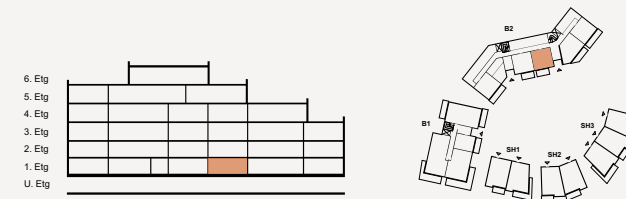
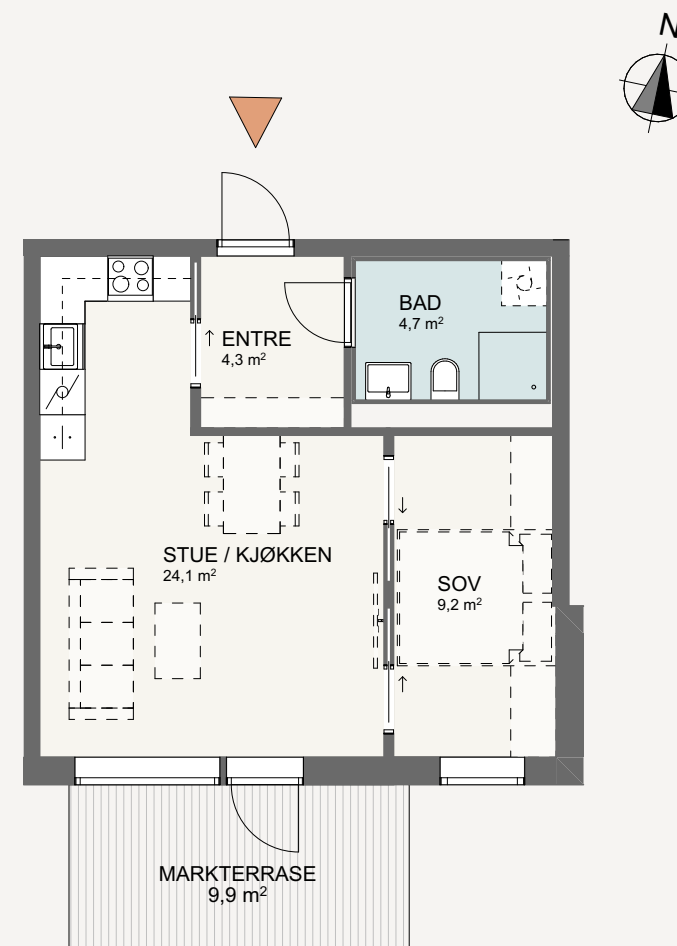
Oppgang: 2A
 Leilighet: 2A-H0102
 BRA: 47 m²
 BRA-i: 45 m²
 BRA-e: 2 m²
 TBA: 9 m²



2

ROMS

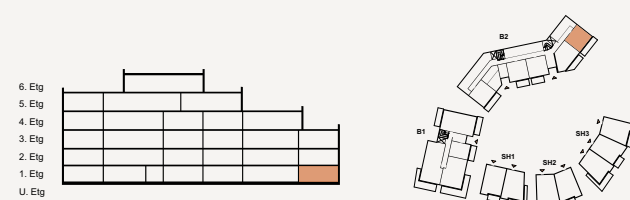
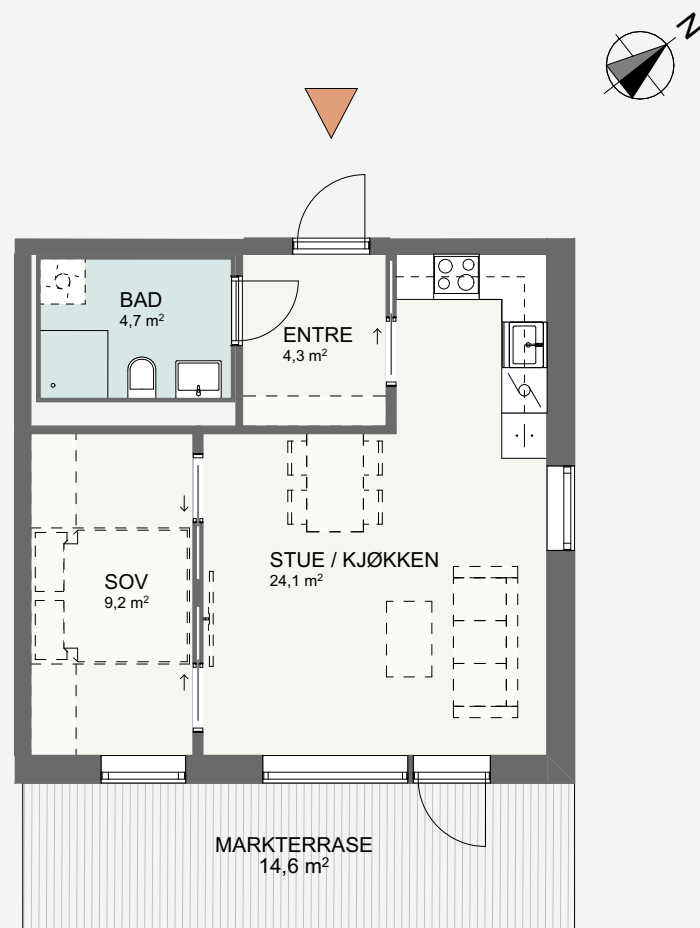
Oppgang: 2B
 Leilighet: 2B-H0101
 BRA: 47 m²
 BRA-i: 45 m²
 BRA-e: 2 m²
 TBA: 9 m²



2

ROMS

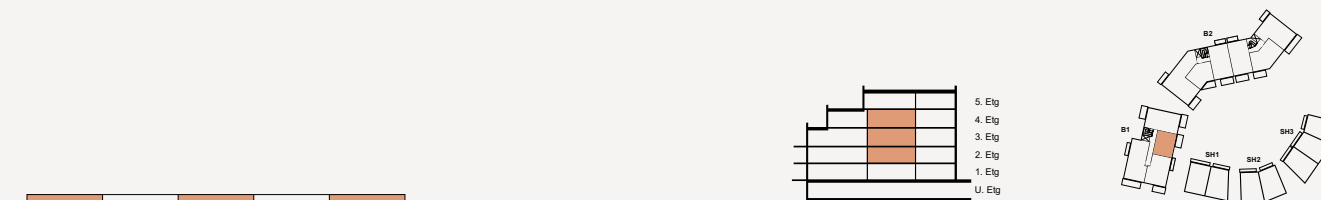
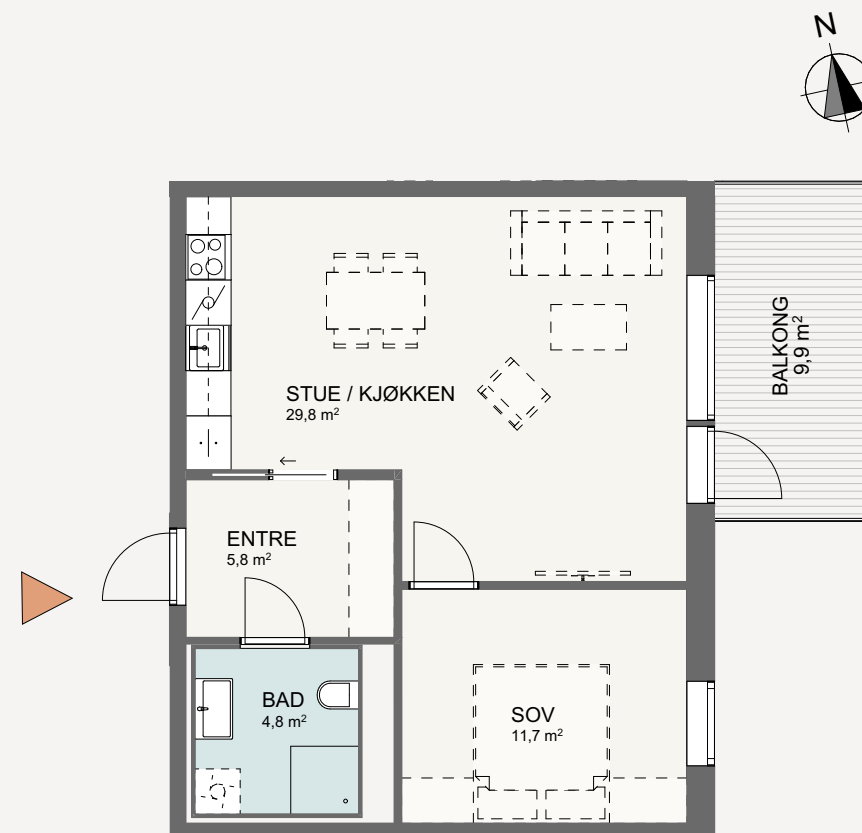
Oppgang: 2B
Leilighet: 2B-H0103
BRA: 47 m²
BRA-i: 45 m²
BRA-e: 2 m²
TBA: 14 m²



2

ROMS

Oppgang: 1A
Leilighet: 1A-H0201, 1A-H0301, 1A-H0401
BRA: 60 m²
BRA-i: 55 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 9 m²

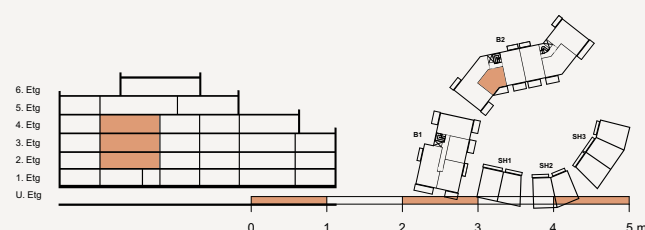


2B-H0103



2 ROMS

Oppgang: 2A
Leilighet: 2A-H0201, 2A-H0301, 2A-H0401
BRA: 61 m²
BRA-i: 56 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 9 m²



LEILIGHETER

3

ROMS



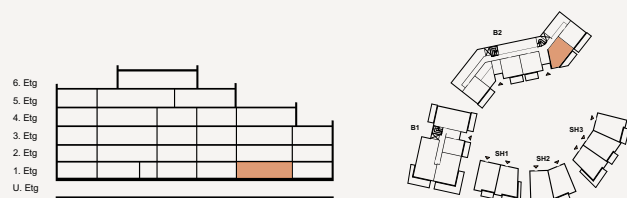
3-roms

Disse leilighetene finnes i flere størrelser. Fra en effektiv bolig på 55 m² til flere romslige 73 til 88 m². 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

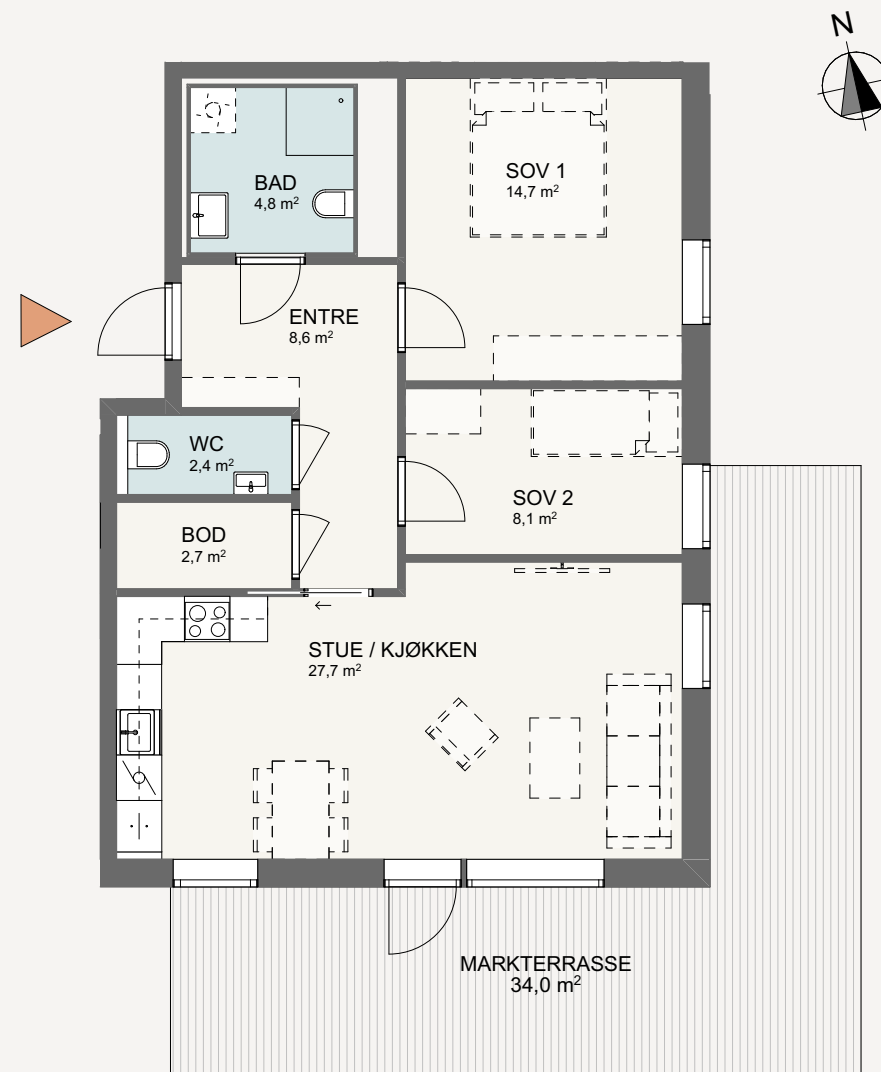
Oppgang: 2B
Leilighet: 2B-H0102
BRA: 60 m²
BRA-i: 55 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 12 m²



3

ROMS

Oppgang: 1A
Leilighet: 1A-H0102
BRA: 78 m²
BRA-i: 73 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 34 m²



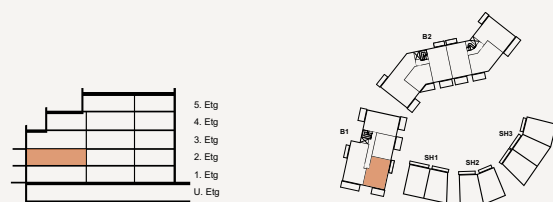
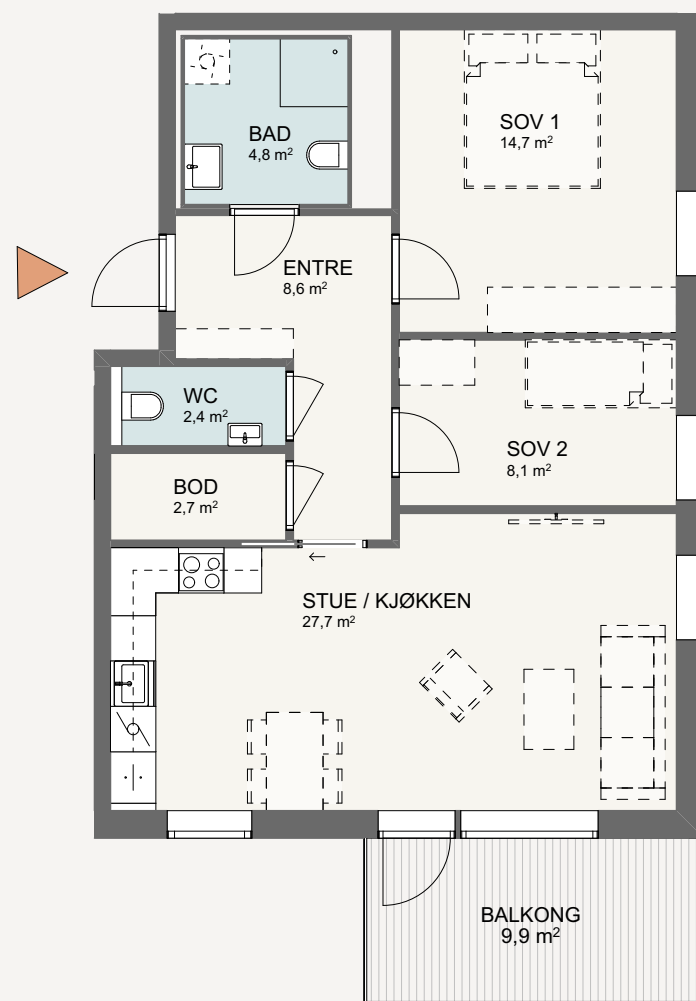
1A-H0102



3

ROMS

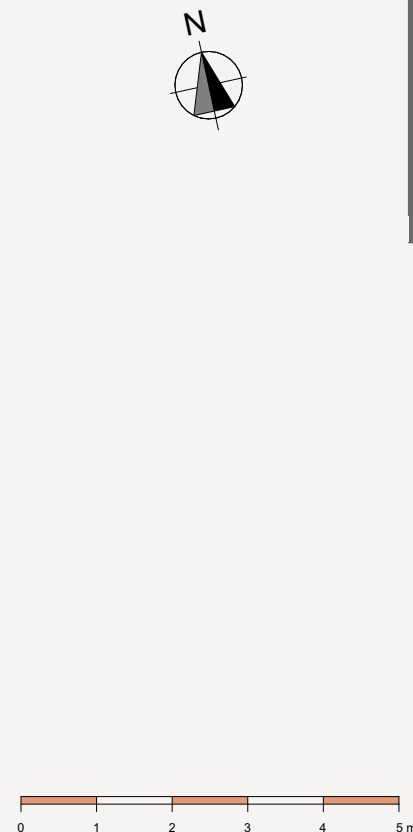
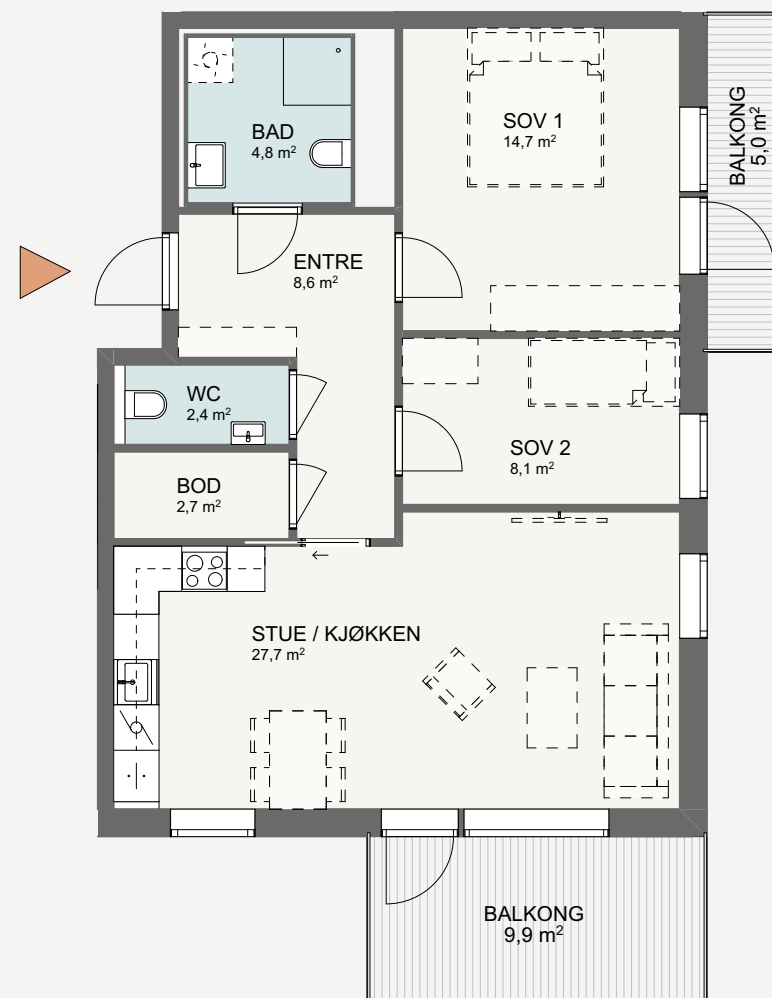
Oppgang: 1A
Leilighet: 1A-H0202
BRA: 78 m²
BRA-i: 73 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 9 m²



3

ROMS

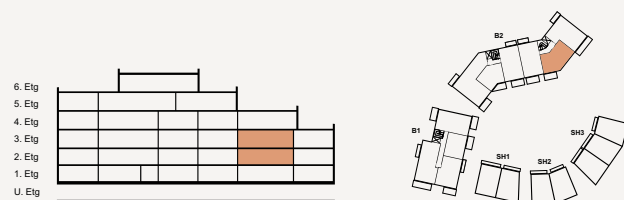
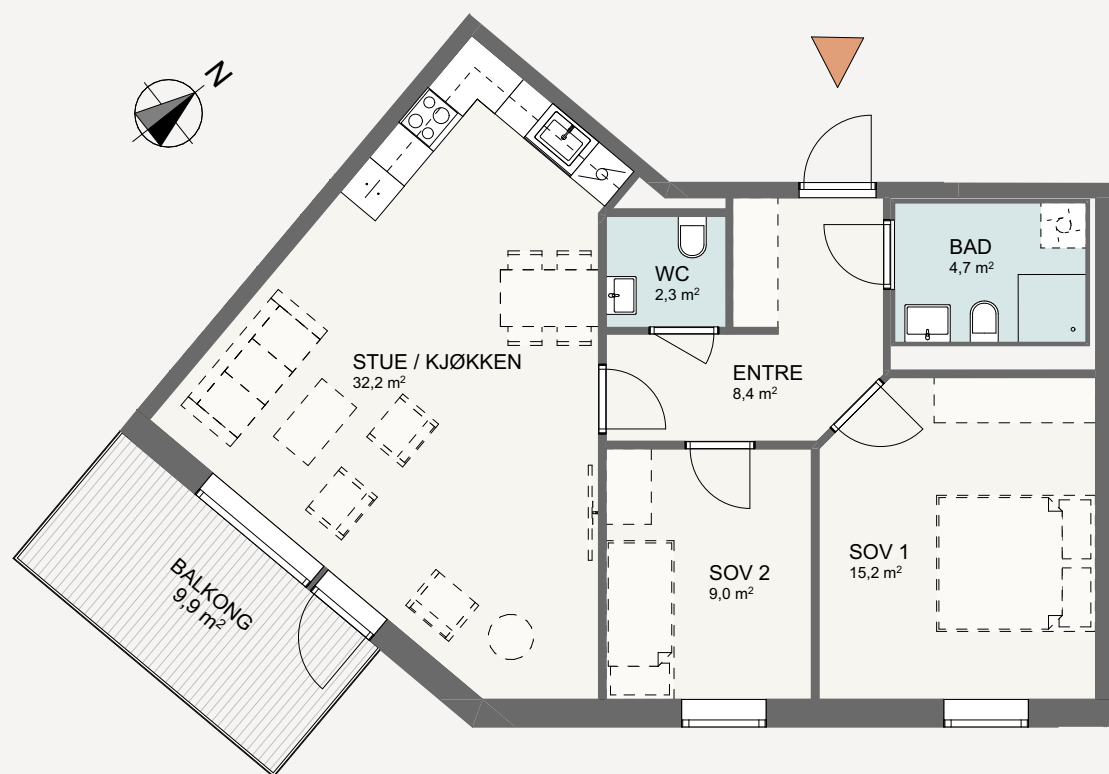
Oppgang: 1A
Leilighet: 1A-H0302
BRA: 78 m²
BRA-i: 73 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 14 m²



3

ROMS

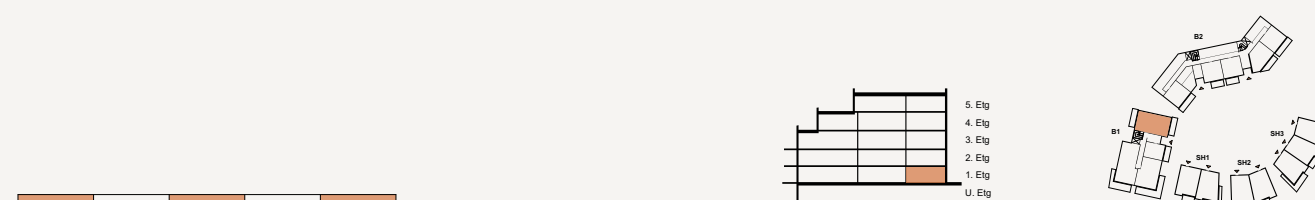
Oppgang: 2B
 Leilighet: 2B-H0201, 2B-H0301
 BRA: 81 m²
 BRA-i: 76 m²
 BRA-e: 5 m²
 TBA: 9 m²



3

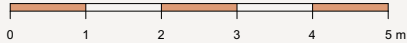
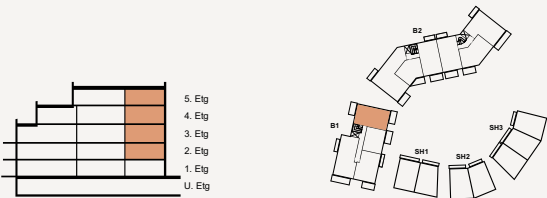
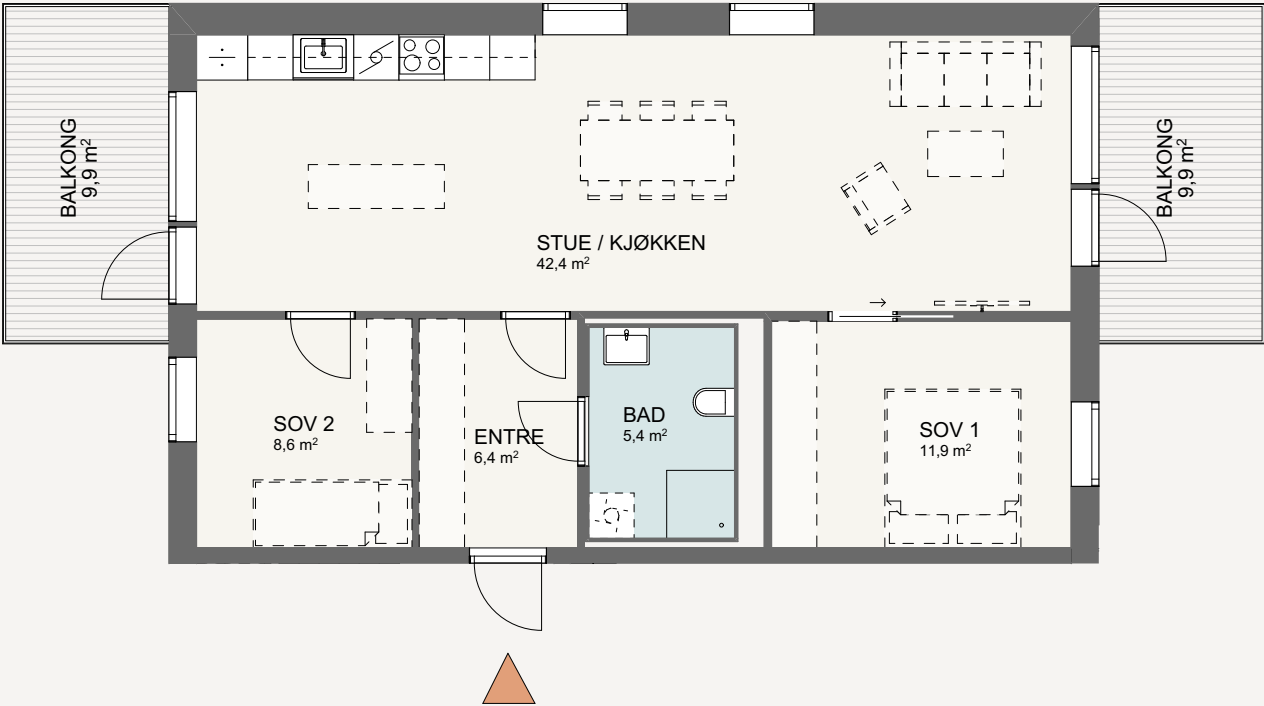
ROMS

Oppgang: 1A
 Leilighet: 1A-H0104
 BRA: 83 m²
 BRA-i: 78 m²
 BRA-e: 5 m²
 TBA: 25 m²



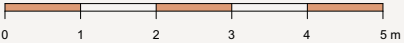
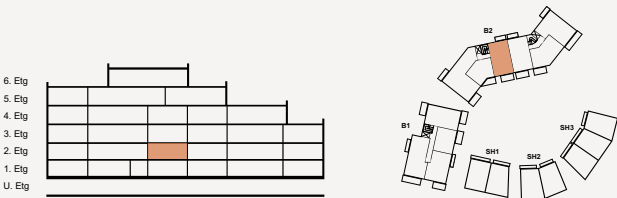
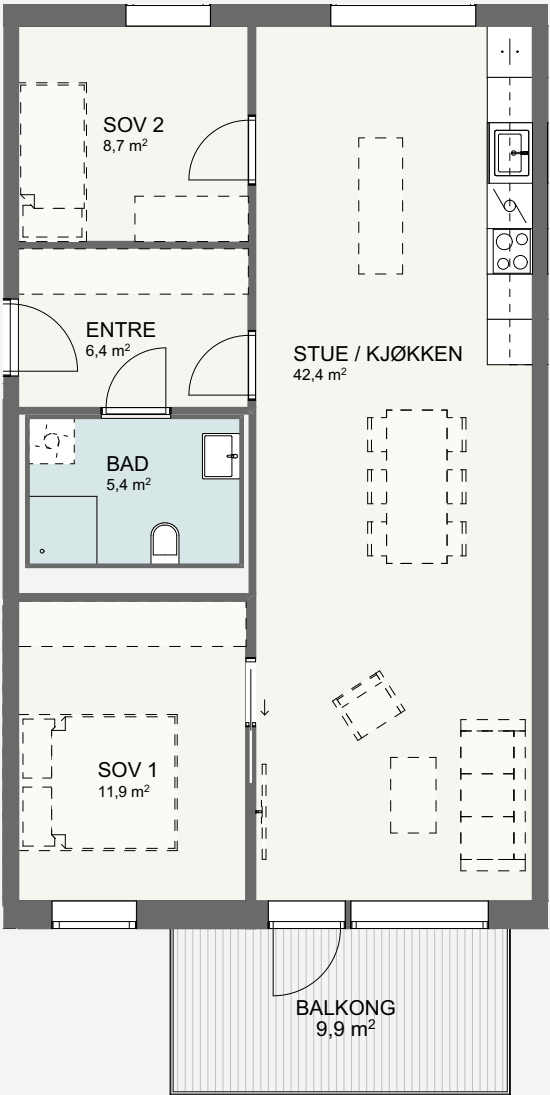
3 ROMS

Oppgang: 1A
 Leilighet: 1A-H0204, 1A-H0304, 1A-H0403, 1A-H0502
 BRA: 83 m²
 BRA-i: 78 m²
 BRA-e: 5 m²
 TBA: 19 m²



3 ROMS

Oppgang: 2A
 Leilighet: 2A-H0203
 BRA: 83 m²
 BRA-i: 78 m²
 BRA-e: 5 m²
 TBA: 9 m²



1A-H0403



1A-H0403



1A-H0403

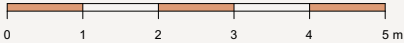
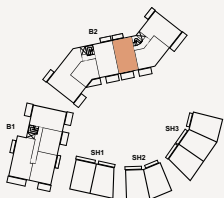
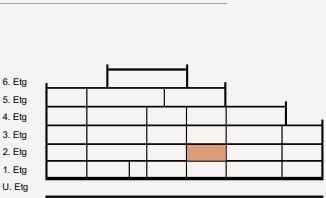


1A-H0403



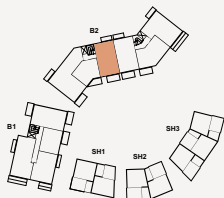
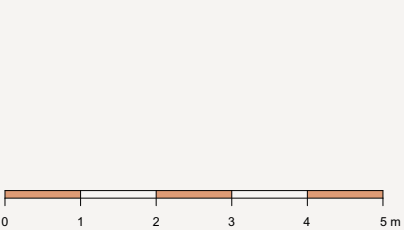
3 ROMS

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



3 ROMS

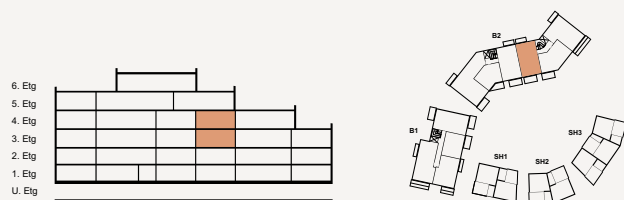
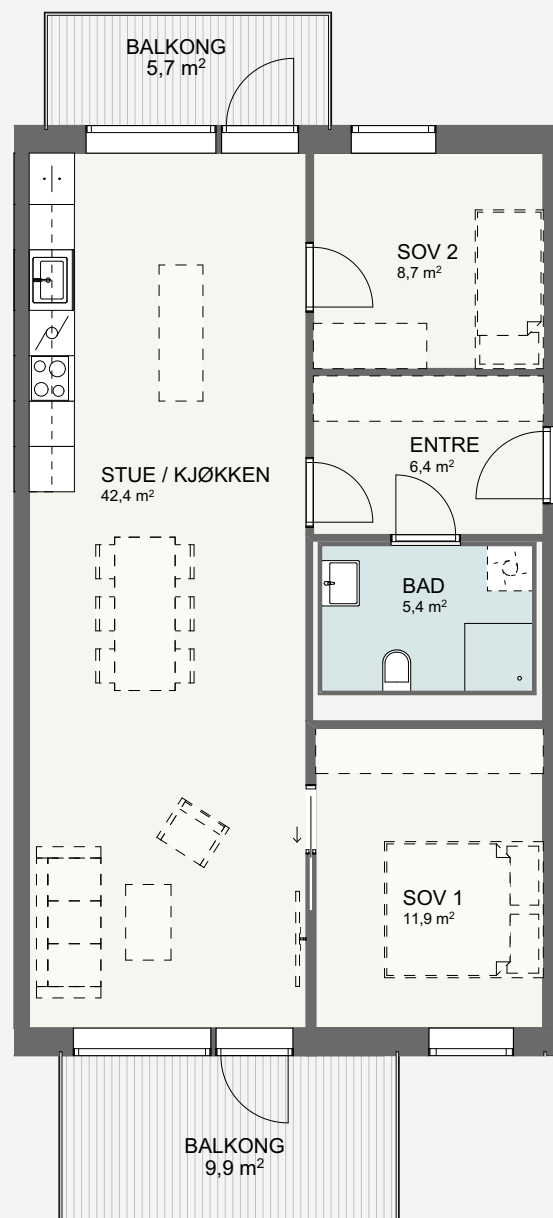
Oppgang: 2A
 Leilighet: 2A-H0303, 2A-H0403
 BRA: 83 m²
 BRA-i: 78 m²
 BRA-e: 5 m²
 TBA: 15 m²



3

ROMS

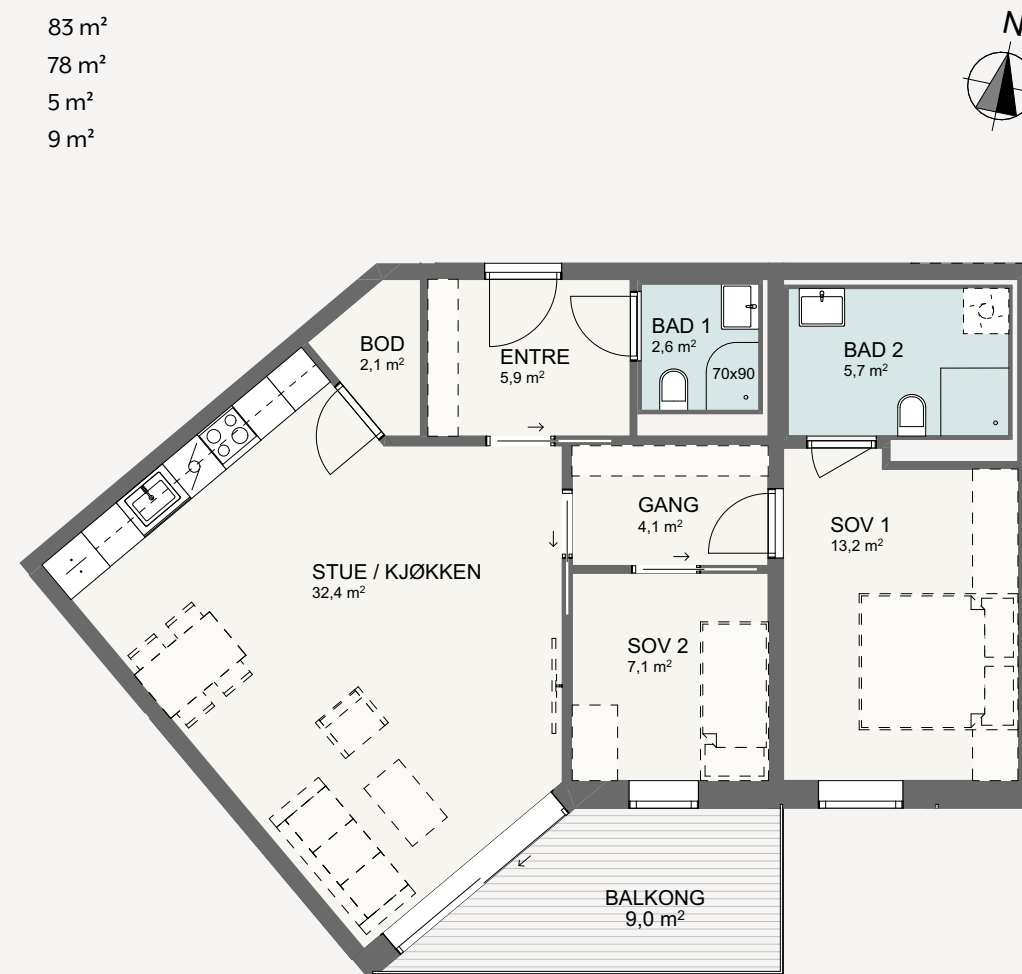
Oppgang: 2B
Leilighet: 2B-H0302, 2B-H0402
BRA: 83 m²
BRA-i: 78 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 15 m²



3

ROMS

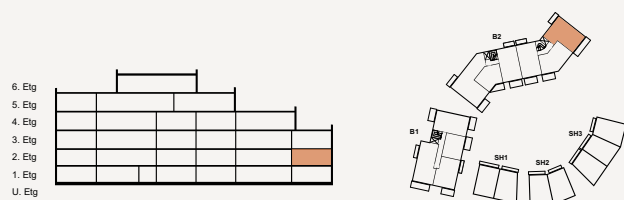
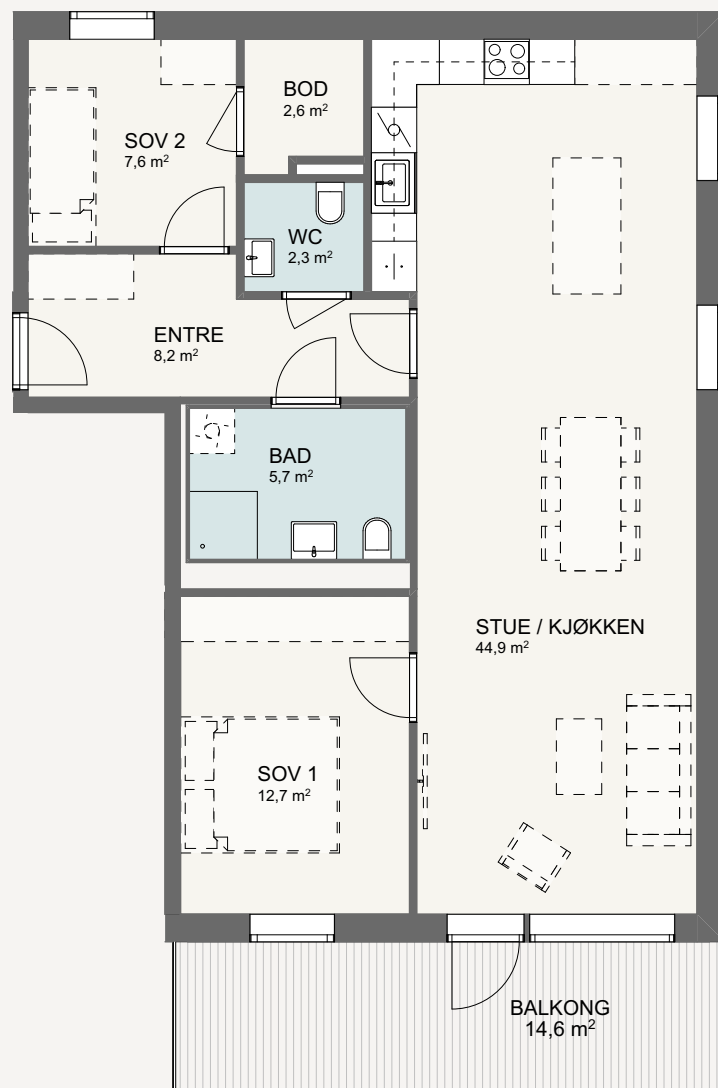
Oppgang: 2A
Leilighet: 2A-H0501
BRA: 83 m²
BRA-i: 78 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 9 m²



3

ROMS

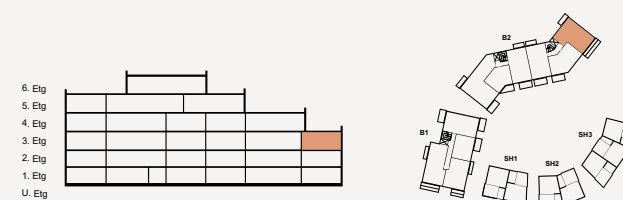
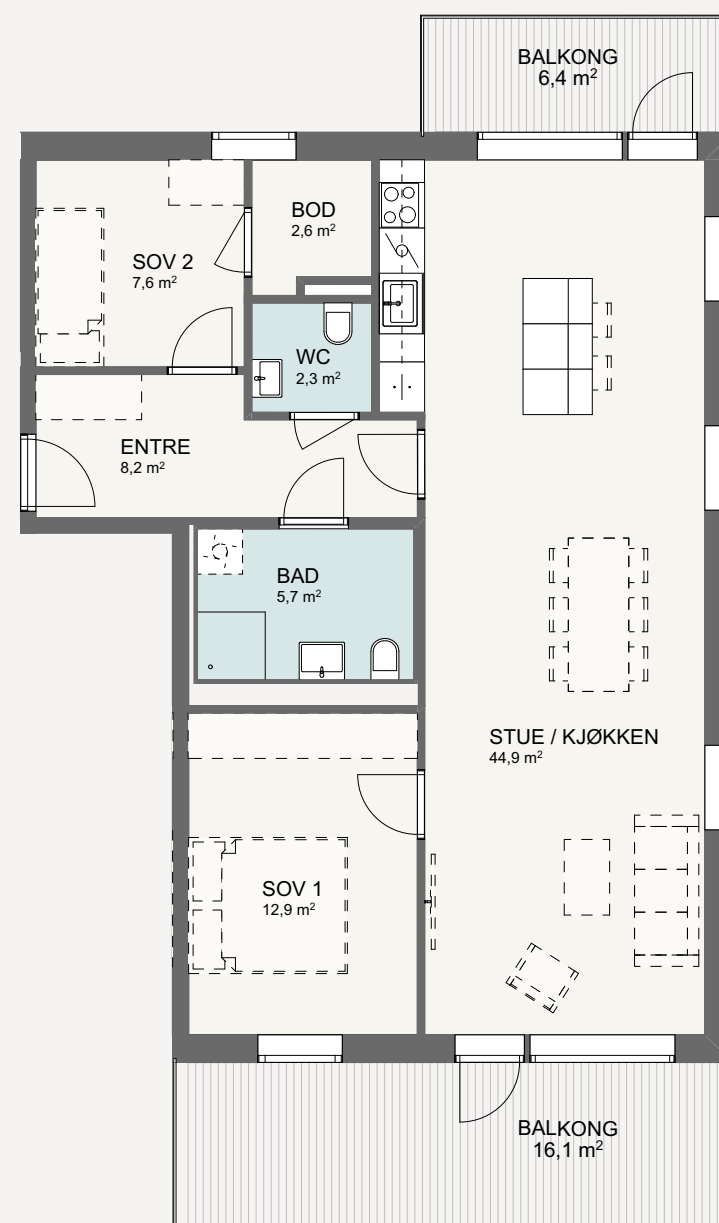
Oppgang: 2B
Leilighet: 2B-H0203
BRA: 93 m²
BRA-i: 88 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 14 m²



3

ROMS

Oppgang: 2B
Leilighet: 2B-H0303
BRA: 93 m²
BRA-i: 88 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 22 m²



LEILIGHETER

4

ROMS



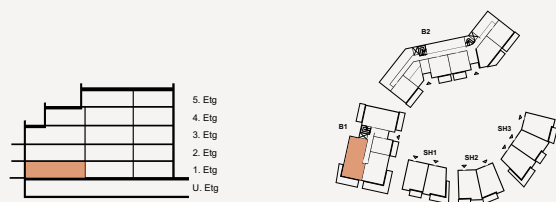
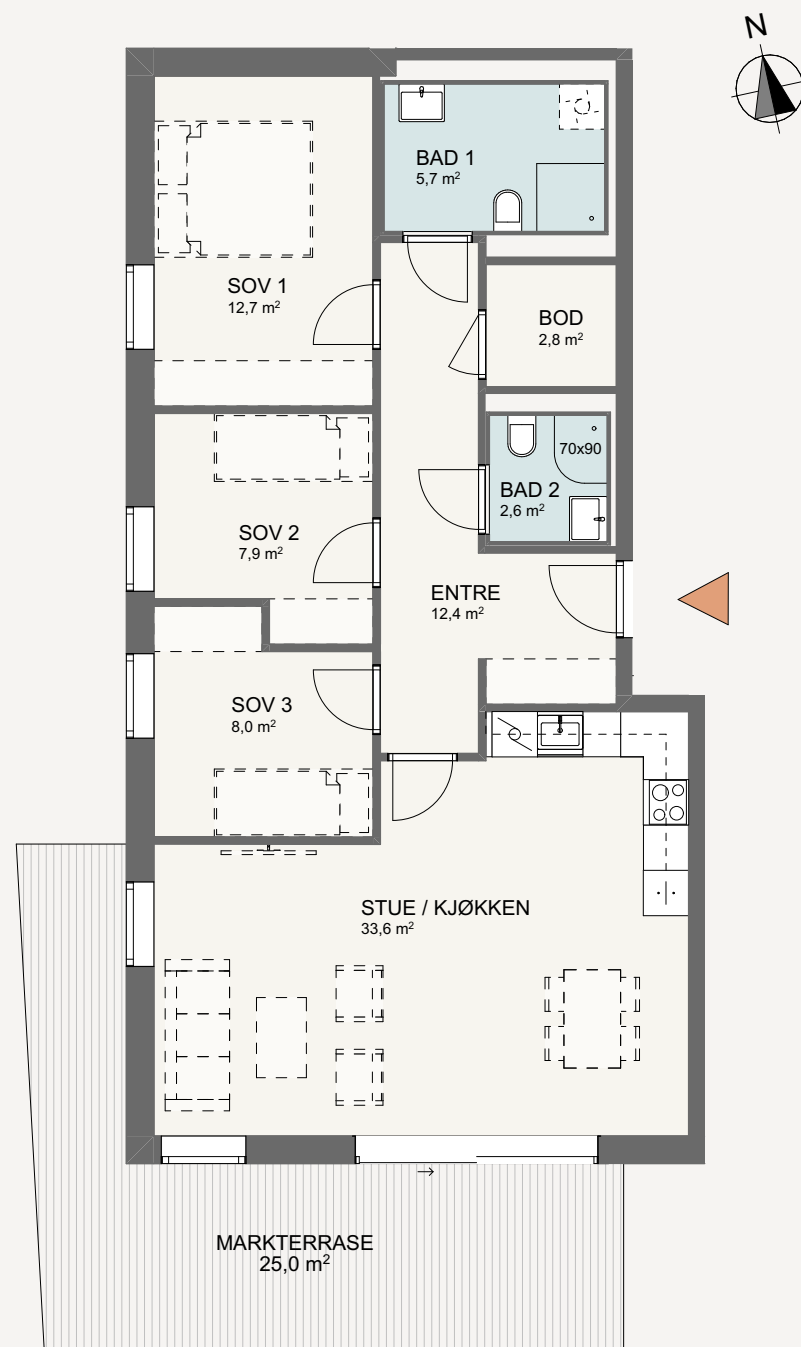
4-roms

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 m². 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

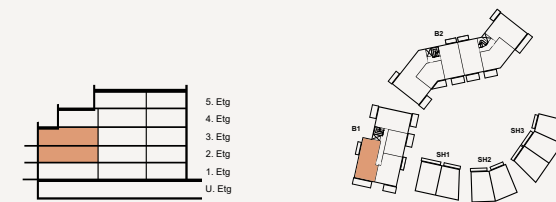
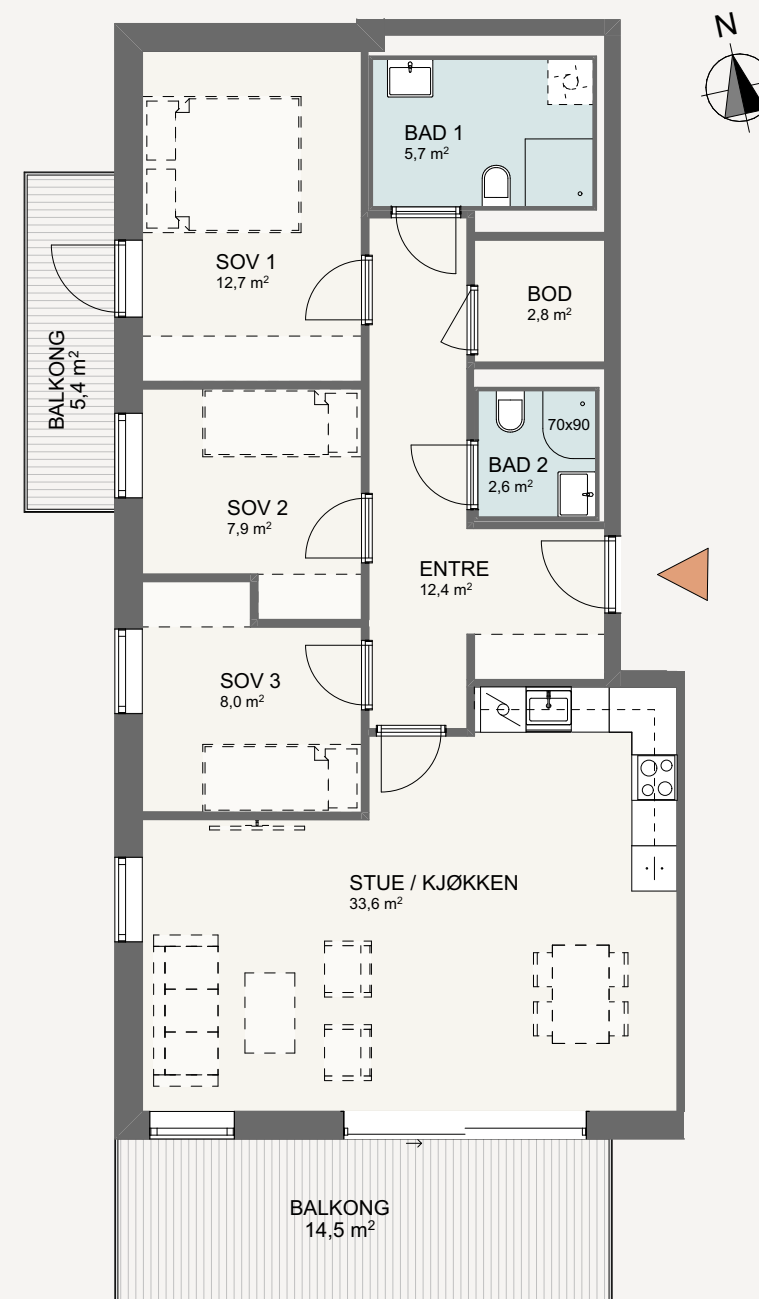
Oppgang: 1A
 Leilighet: 1A-H0103
 BRA: 96 m²
 BRA-i: 91 m²
 BRA-e: 5 m²
 TBA: 25 m²



4

ROMS

Oppgang: 1A
 Leilighet: 1A-H0203, 1A-H0303
 BRA: 96 m²
 BRA-i: 91 m²
 BRA-e: 5 m²
 TBA: 19 m²



1A-H0303



4

ROMS

Oppgang: 2A
 Leilighet: 2A-H0202, 2A-H0302, 2A-H0402, 2A-H0502
 BRA: 124 m²
 BRA-i: 119 m²
 BRA-e: 5 m²
 TBA: 16 m²



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 m² og tre 4-roms fra 127 til 144 m². 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

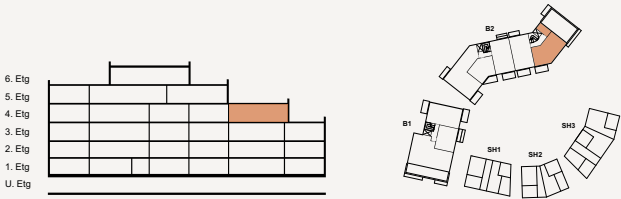
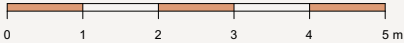
Leilighet: 2B-H0401

BRA: 97 m²

BRA-i: 92 m²

BRA-e: 5 m²

TBA: 80 m²



1A-H0501

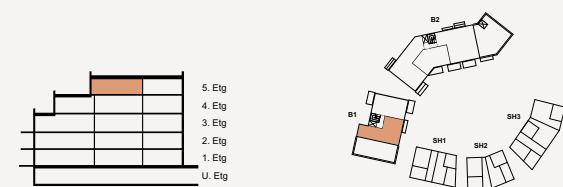
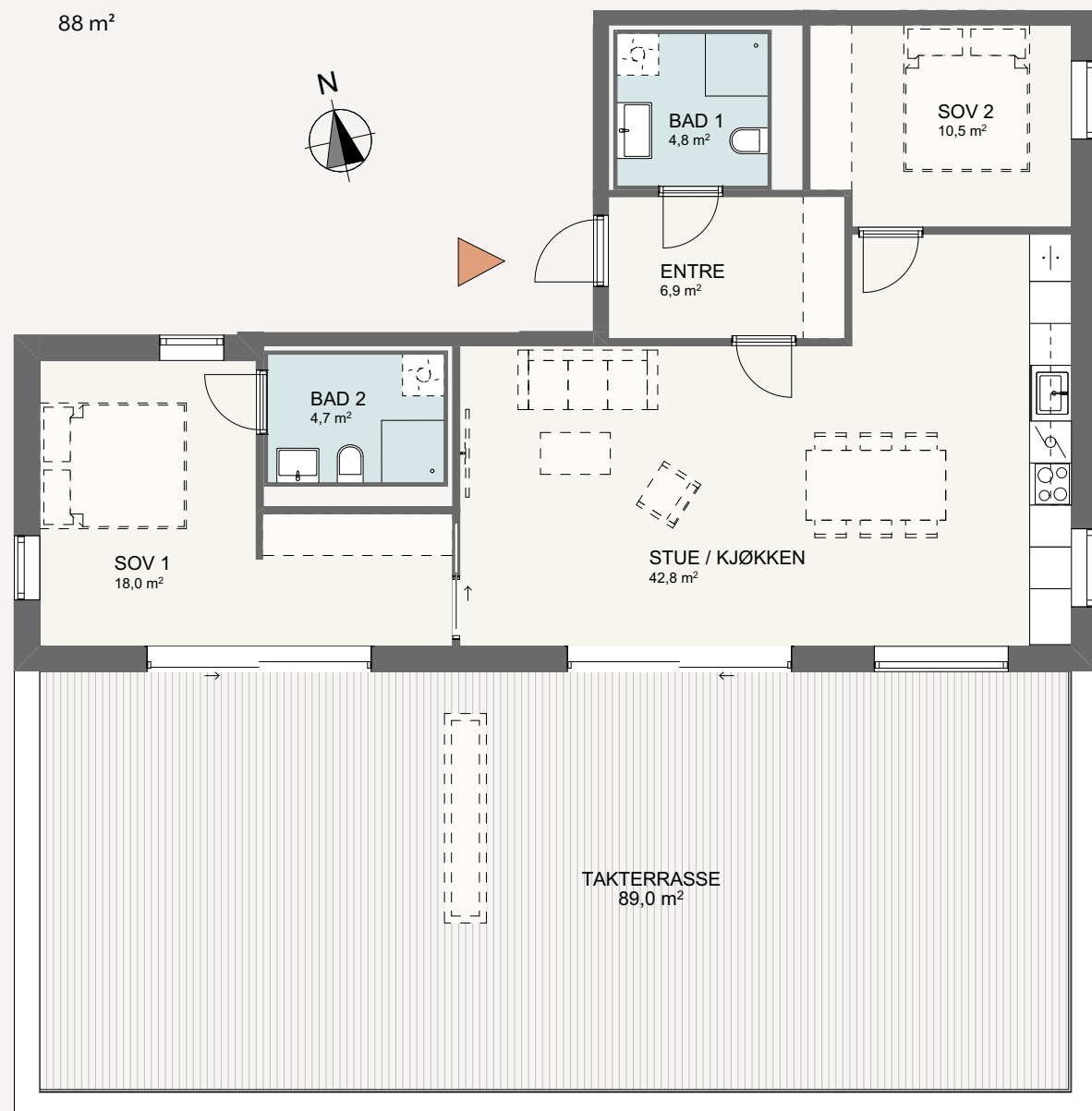


4

ROMS

TOPPLEILIGHET

Oppgang: 1A
Leilighet: 1A-H0501
BRA: 98 m²
BRA-i: 93 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 88 m²

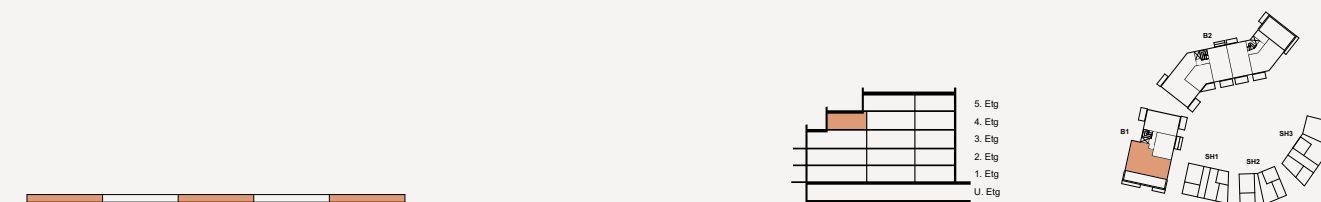


4

ROMS

TOPPLEILIGHET

Oppgang: 1A
Leilighet: 1A-H0402
BRA: 132 m²
BRA-i: 127 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 47 m²



1A-H0402

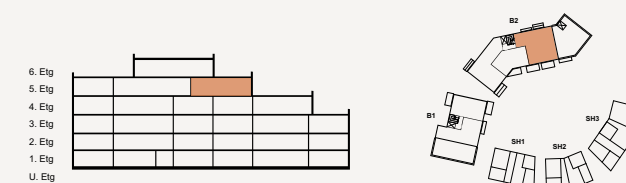


4

ROMS

TOPPLEILIGHET

Oppgang: 2A
Leilighet: 2A-H0503
BRA: 139 m²
BRA-i: 134 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 122 m²



2A-H0503



2A-H0503



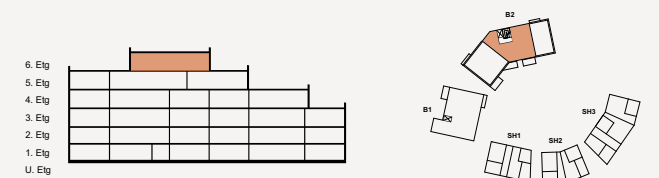
4

ROMS



TOPPLEILIGHET

Oppgang: 2A
Leilighet: 2A-H0601
BRA: 149 m²
BRA-i: 144 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 193 m²



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





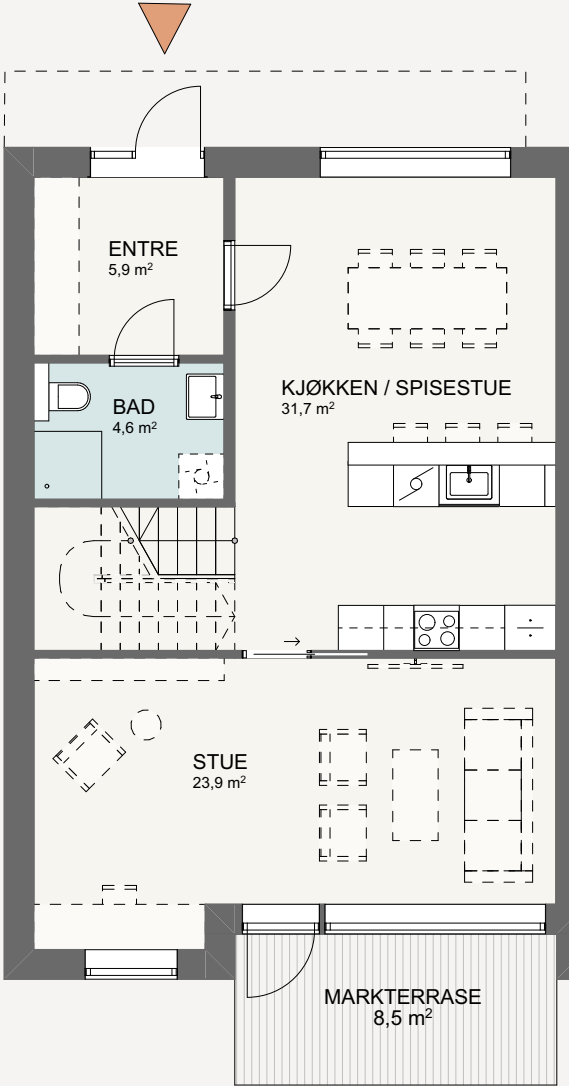


RH 05



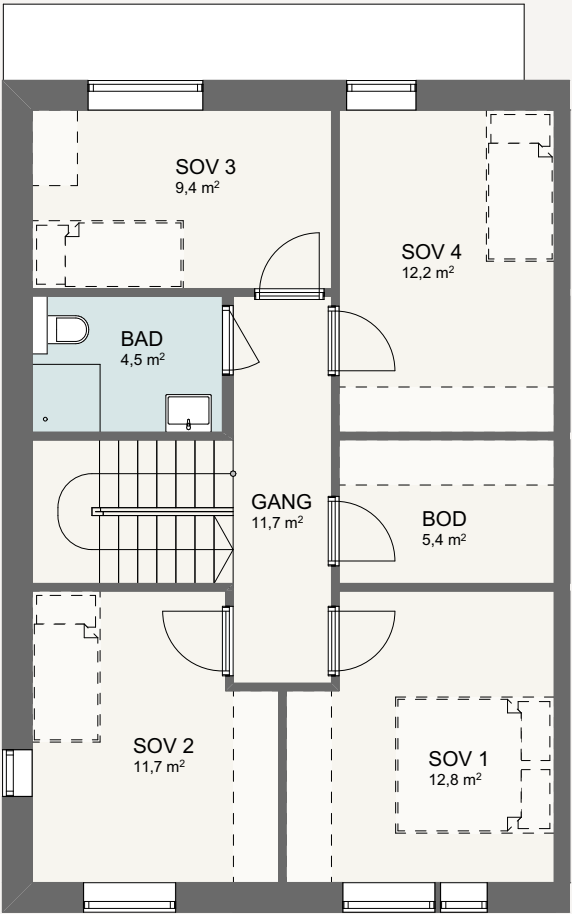
KJEDET BOLIG

BRA: 188 m²
BRA-i: 181 m²
BRA-e: 7 m²
TBA: 28 m²



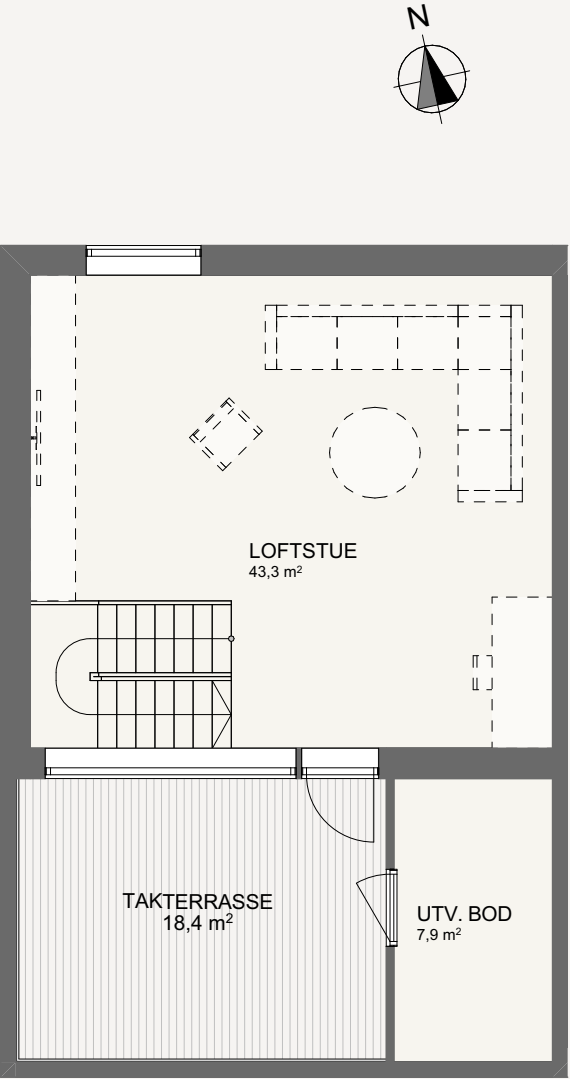
Plan 1

BRA: 67,8 m²
BRA-i: 67,8 m²



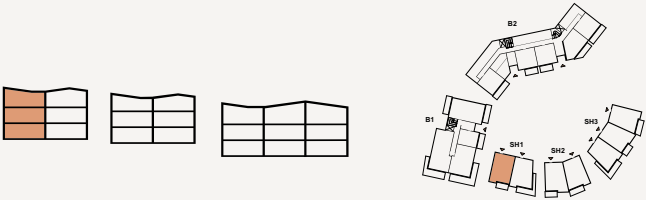
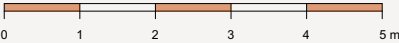
Plan 2

BRA: 70,6 m²
BRA-i: 70,6 m²



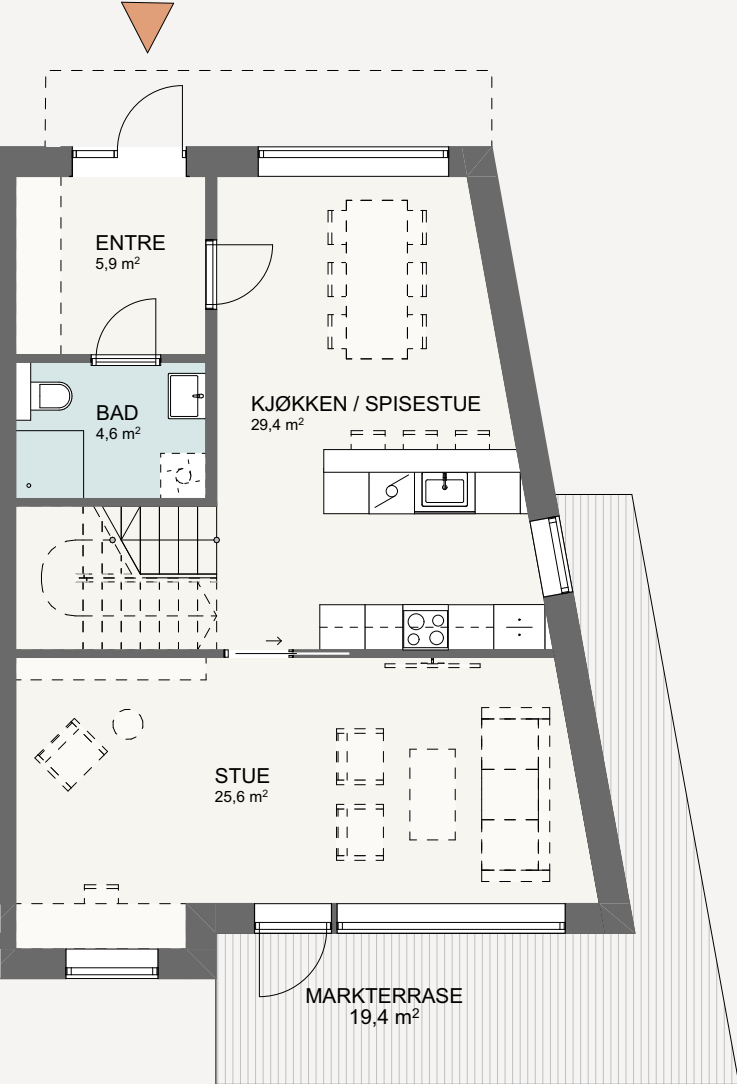
Plan 3

BRA: 51,2 m²
BRA-i: 43,3 m²
BRA-e: (bod) 7,9 m²



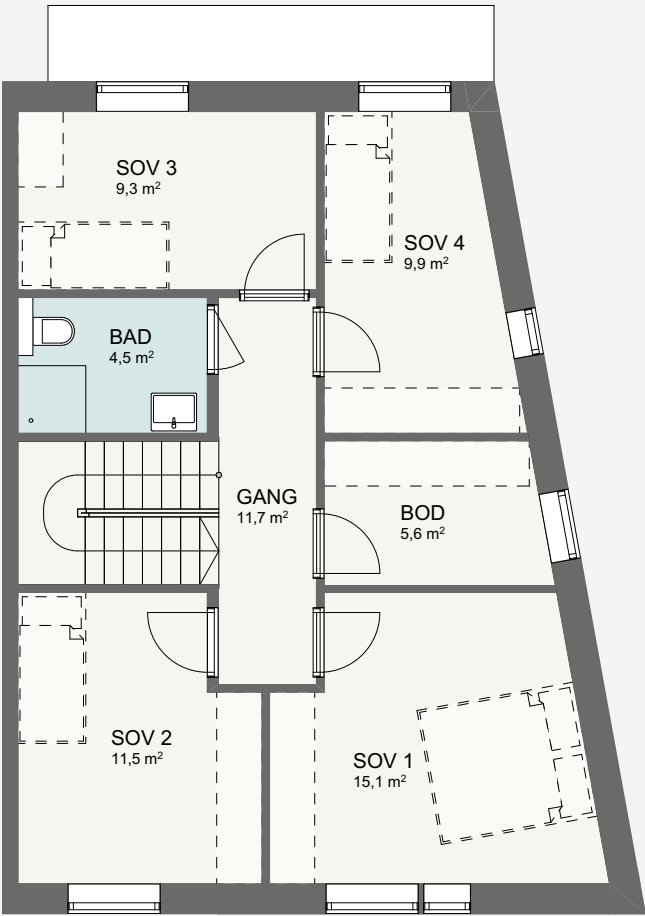
KJEDET BOLIG

BRA: 190 m²
BRA-i: 180 m²
BRA-e: 10 m²
TBA: 36 m²



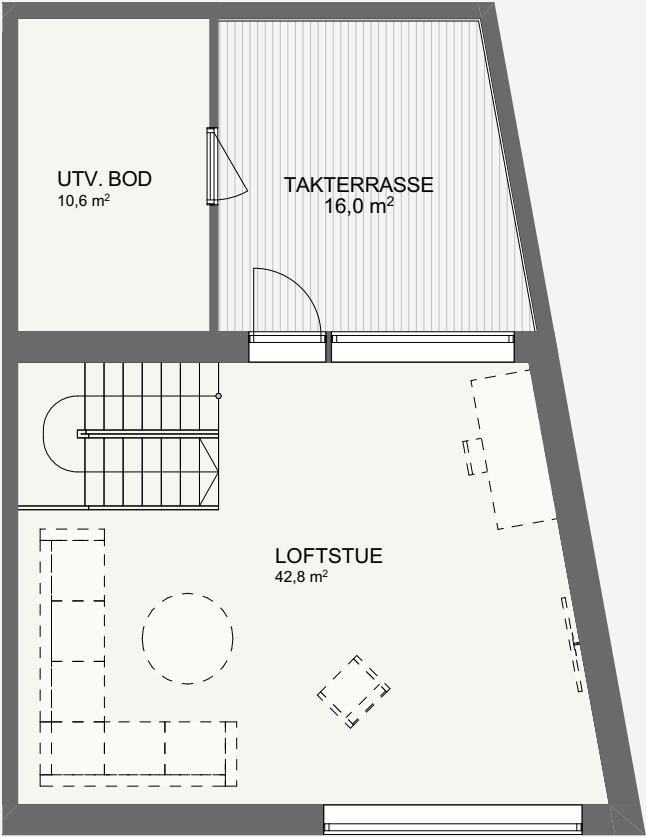
Plan 1

BRA: 67,2 m²
BRA-i: 67,2 m²



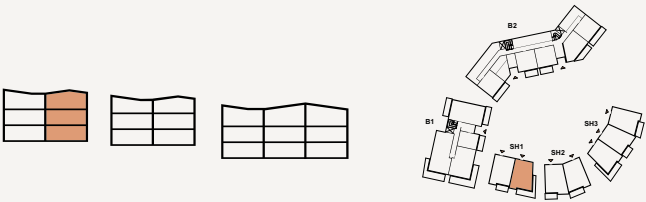
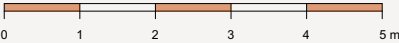
Plan 2

BRA: 70,6 m²
BRA-i: 70,6 m²



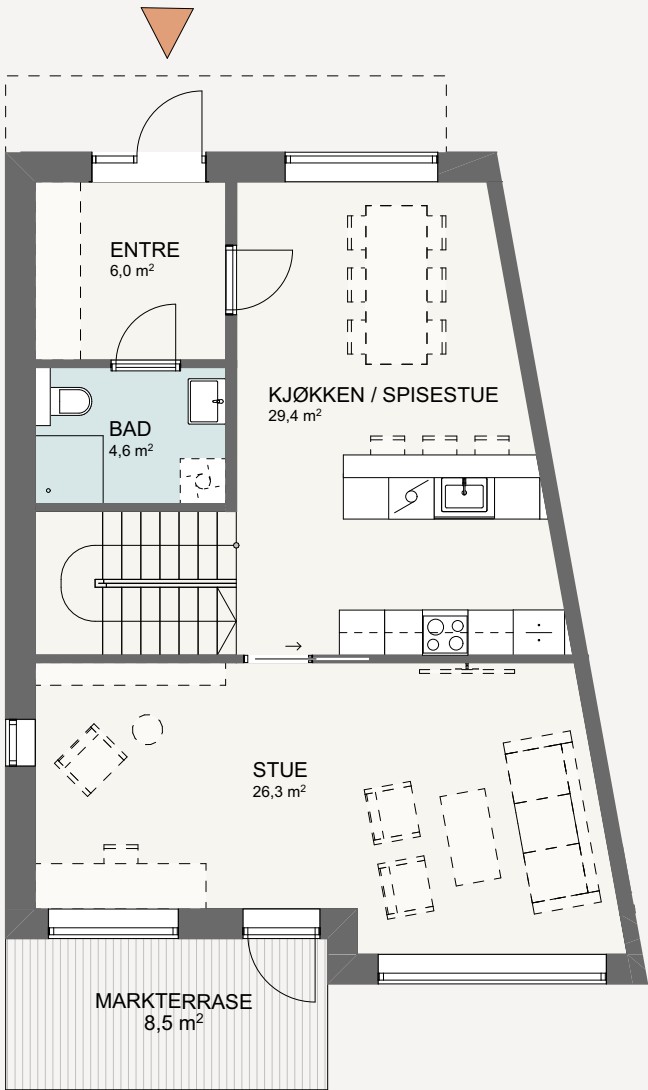
Plan 3

BRA: 53,4 m²
BRA-i: 42,8 m²
BRA-e: (bod) 10,6 m²



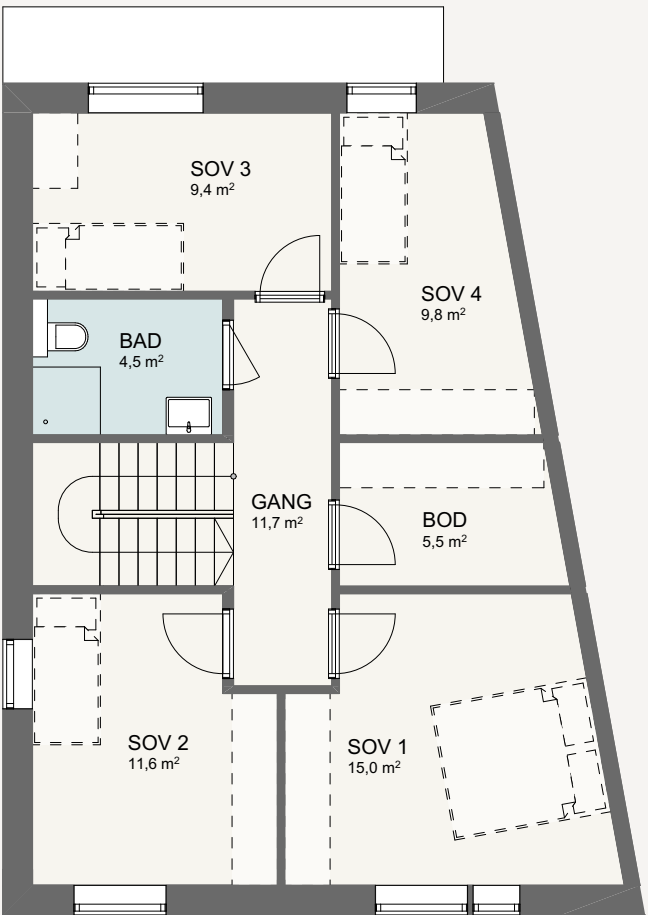
KJEDET BOLIG

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



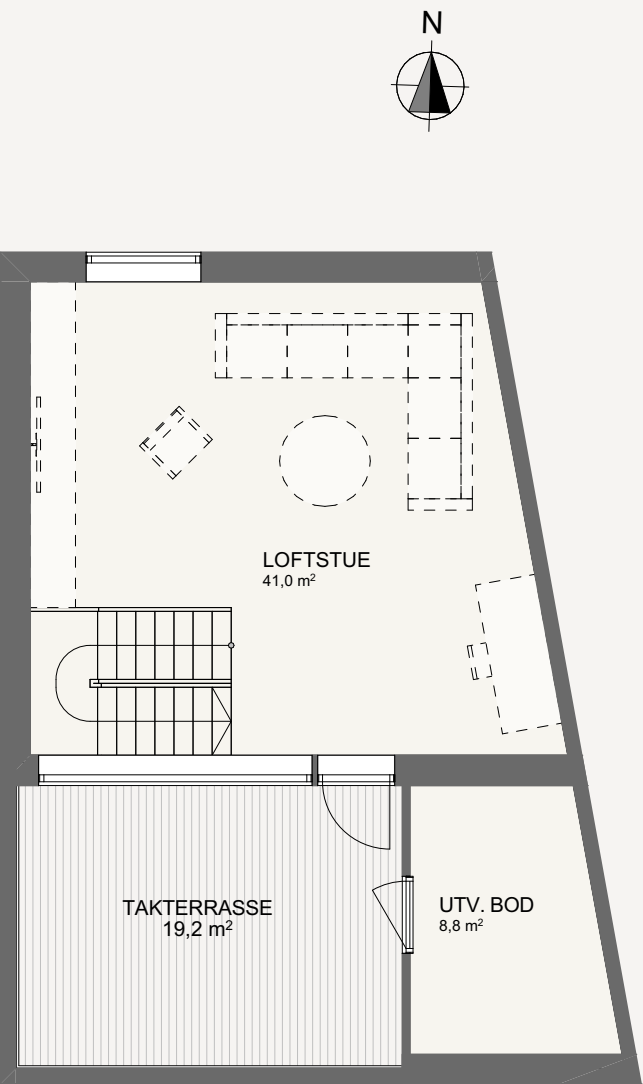
Plan 1

BRA: 68,0 m²
BRA-i: 68,0 m²



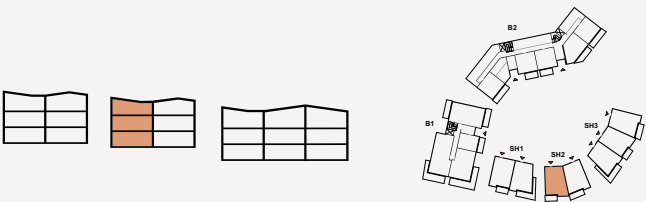
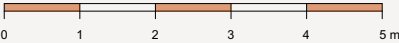
Plan 2

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



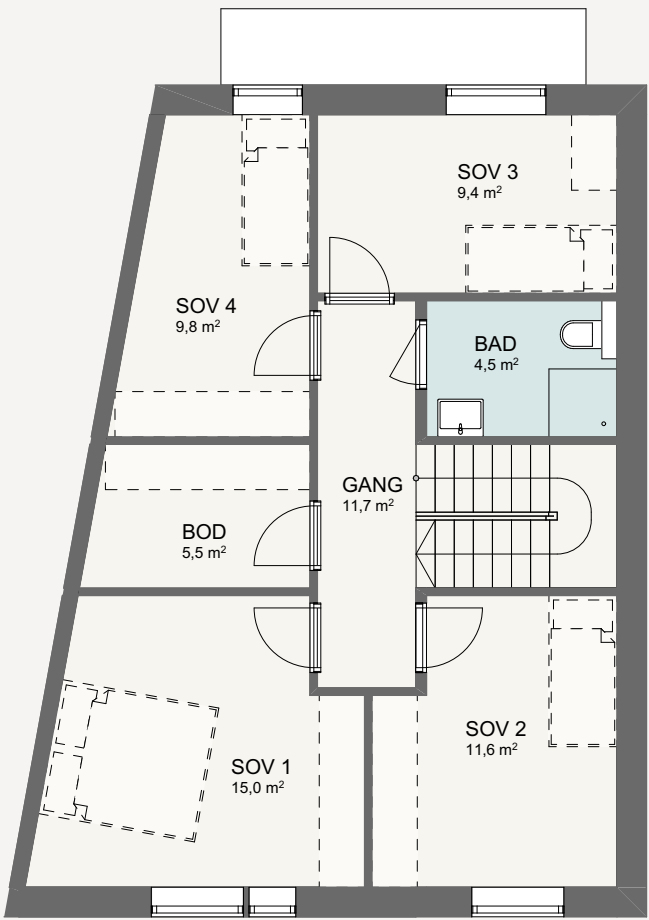
KJEDET BOLIG

BRA: 186 m²
BRA-i: 179 m²
BRA-e: 7 m²
TBA: 31 m²



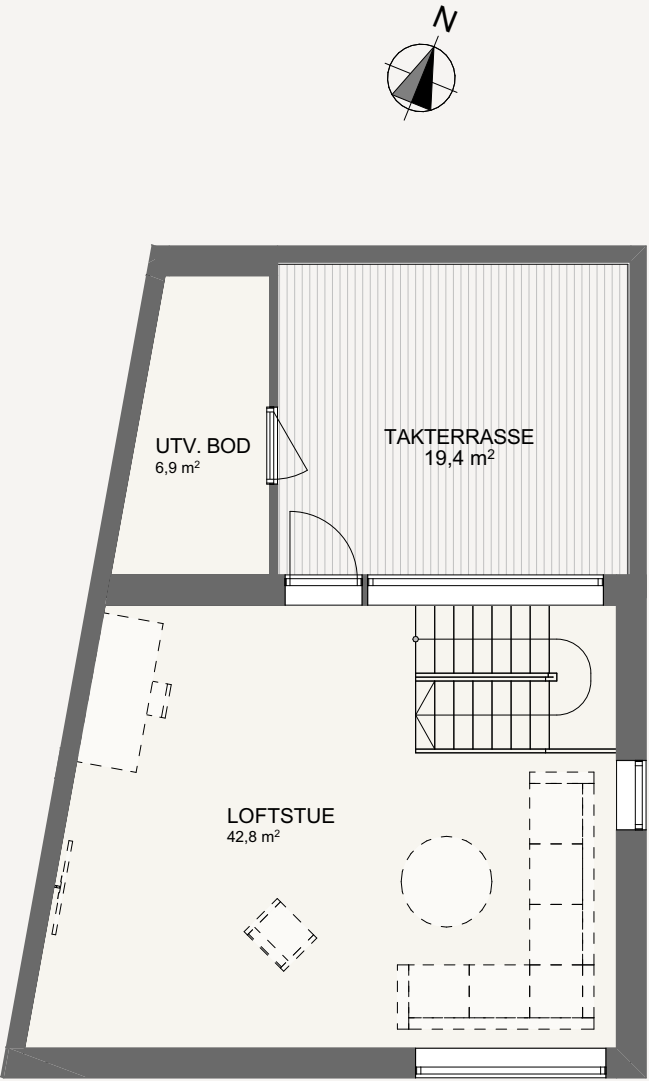
Plan 1

BRA: 67,2 m²
BRA-i: 67,2 m²



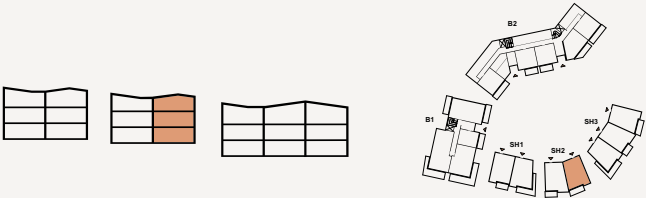
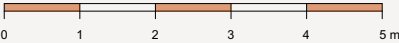
Plan 2

BRA: 70,6 m²
BRA-i: 70,6 m²



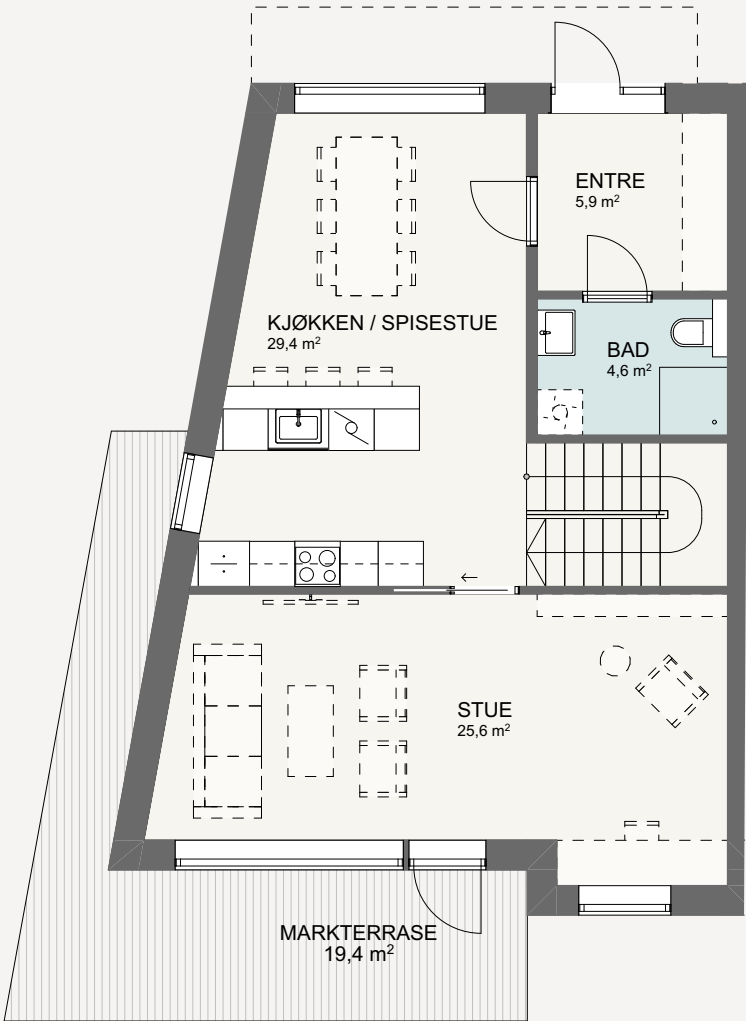
Plan 3

BRA: 49,7 m²
BRA-i: 42,8 m²
BRA-e: (bod) 6,9 m²



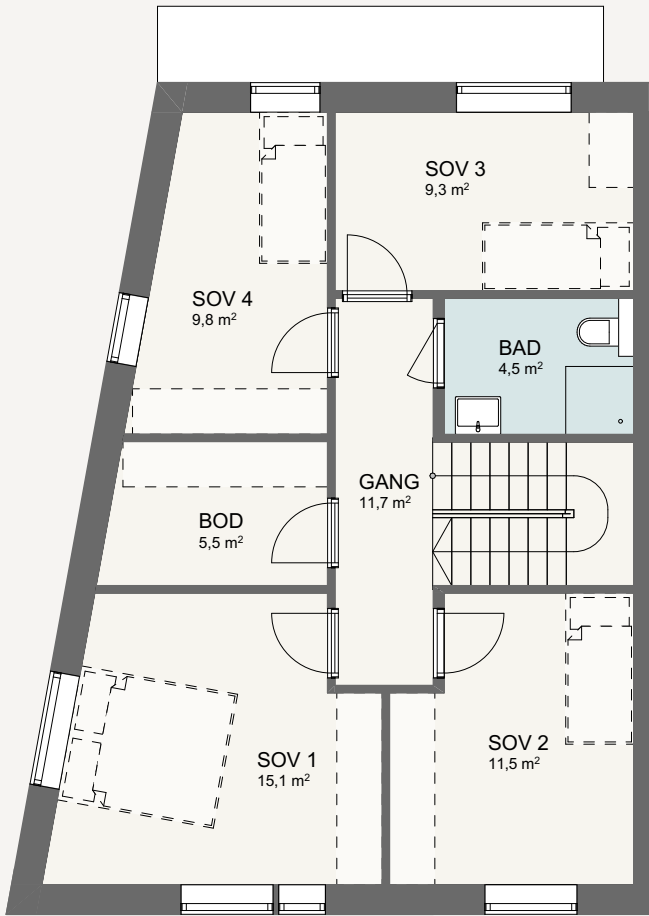
KJEDET BOLIG

BRA: 187 m²
BRA-i: 178 m²
BRA-e: 9 m²
TBA: 39 m²



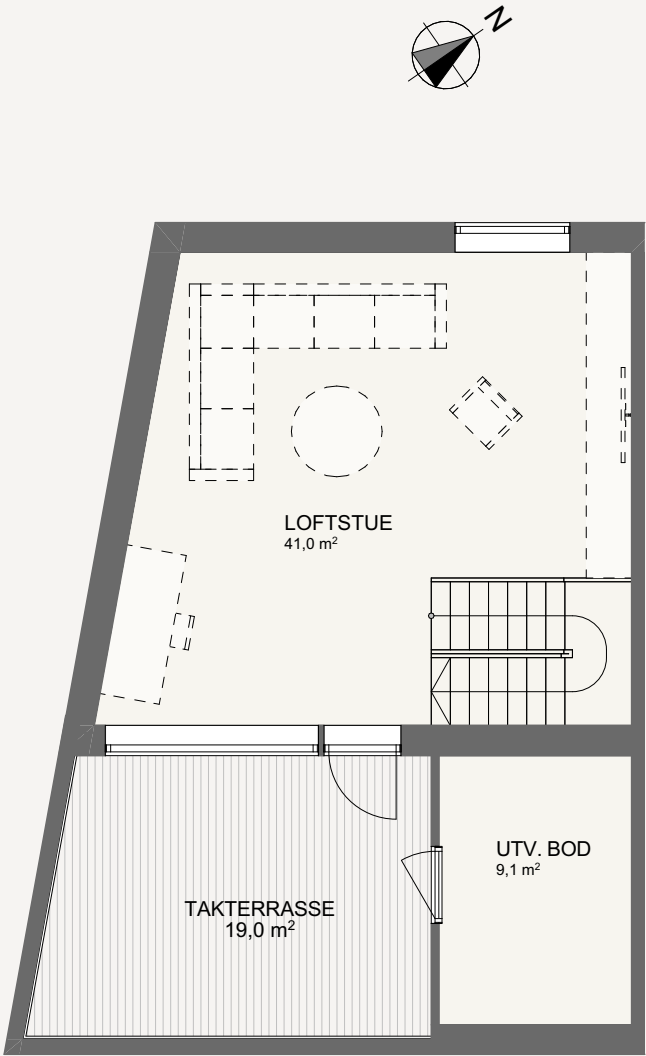
Plan 1

BRA: 67,2 m²
BRA-i: 67,2 m²



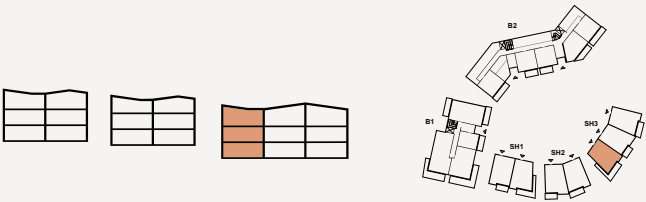
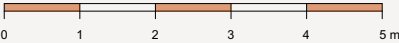
Plan 2

BRA: 70,6 m²
BRA-i: 70,6 m²



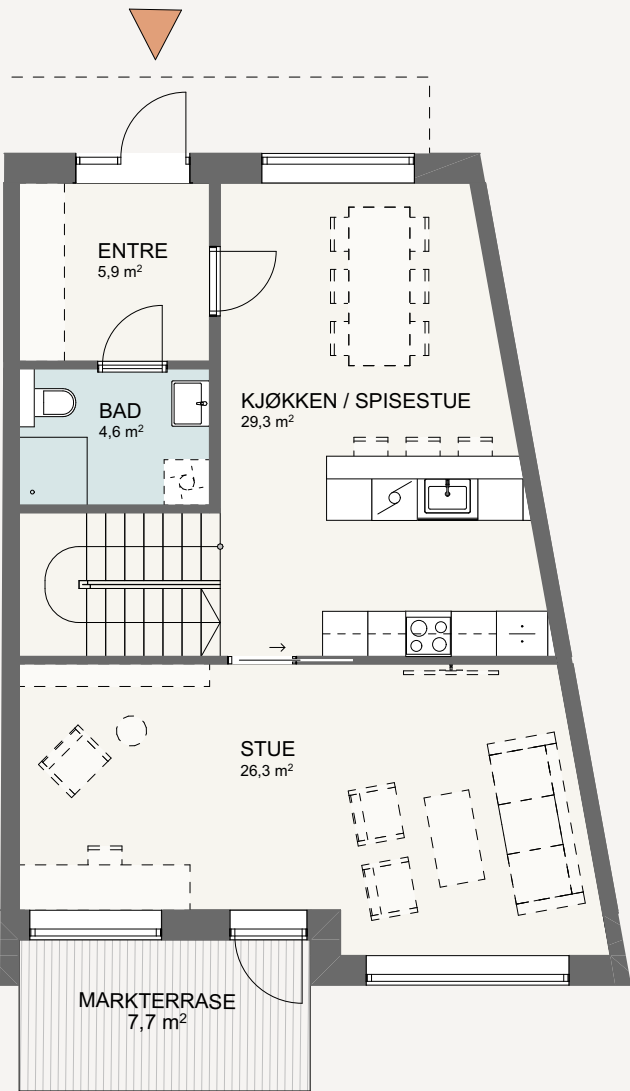
Plan 3

BRA: 50,1 m²
BRA-i: 41 m²
BRA-e: (bod) 9,1 m²



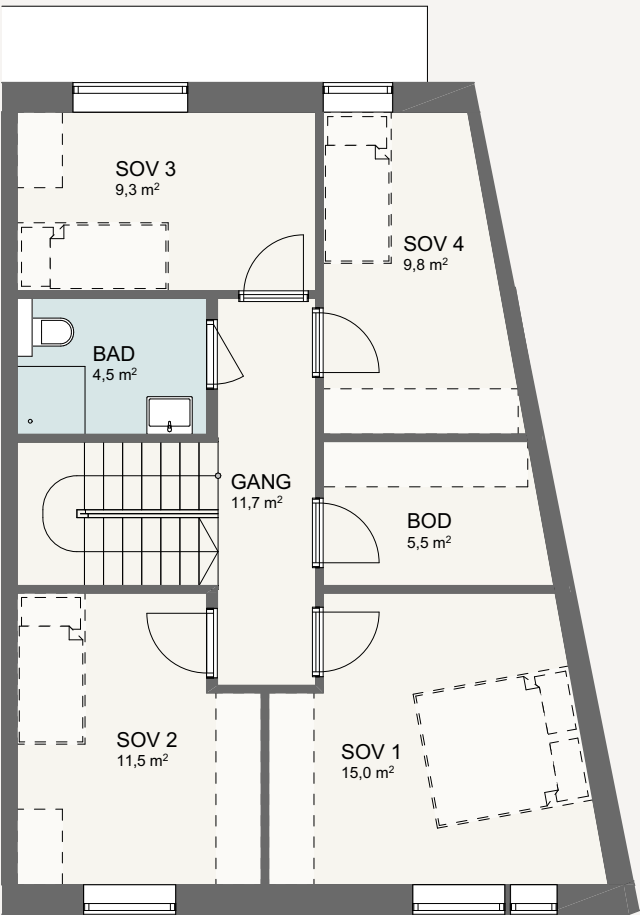
KJEDET BOLIG

BRA: 186 m²
BRA-i: 181 m²
BRA-e: 5 m²
TBA: 27 m²



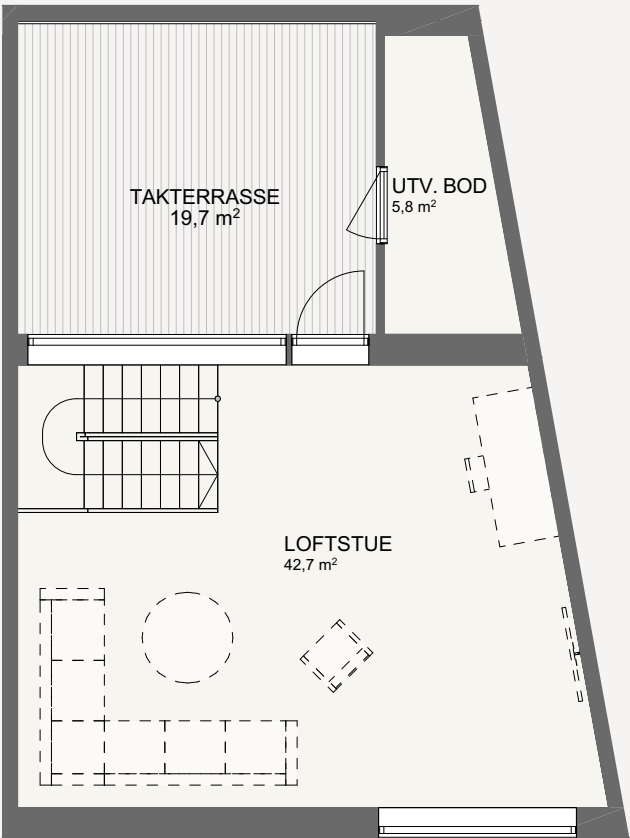
Plan 1

BRA: 67,9 m²
BRA-i: 67,9 m²



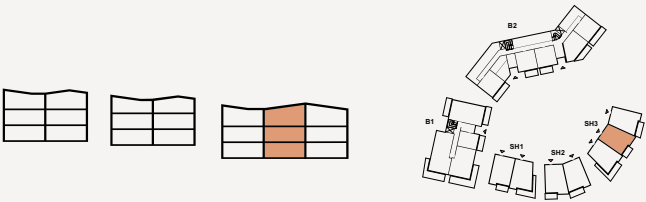
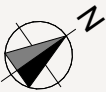
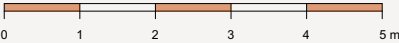
Plan 2

BRA: 70,5 m²
BRA-i: 70,5 m²



Plan 3

BRA: 48,5 m²
BRA-i: 42,7 m²
BRA-e: (bod) 5,8 m²



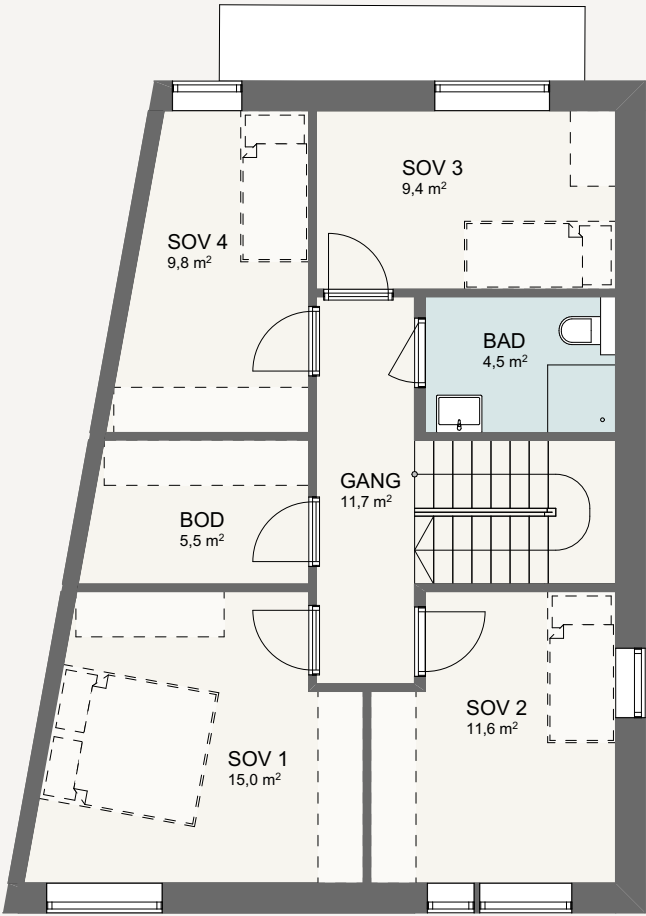
KJEDET BOLIG

BRA: 186 m²
BRA-i: 178 m²
BRA-e: 9 m²
TBA: 31 m²



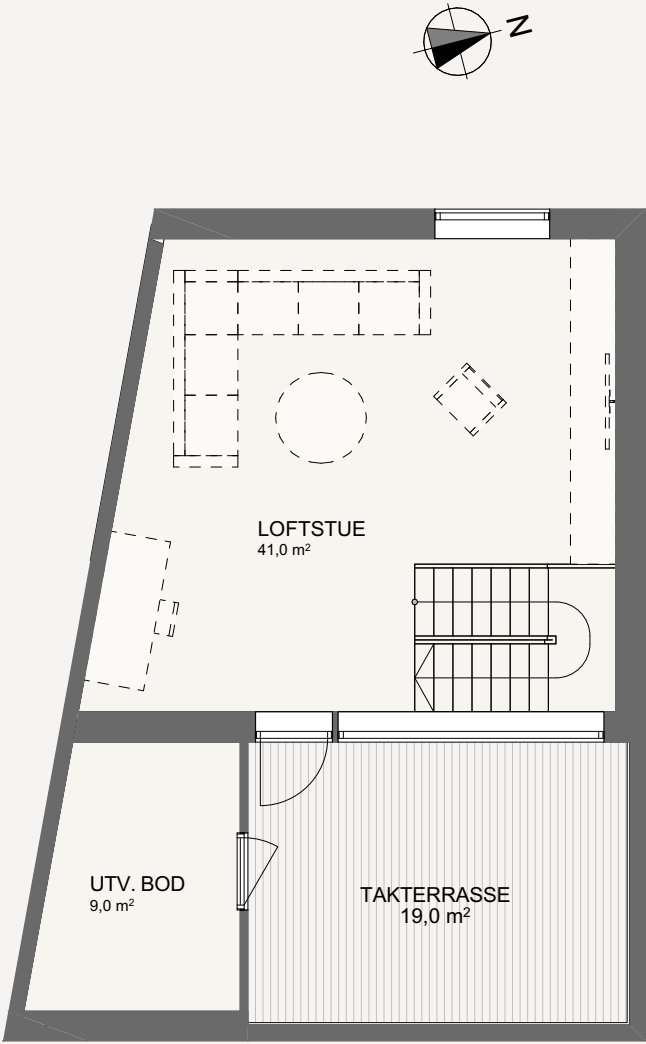
Plan 1

BRA: 67,3 m²
BRA-i: 67,3 m²



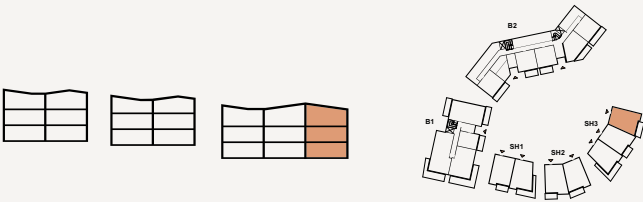
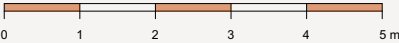
Plan 2

BRA: 70,6 m²
BRA-i: 70,6 m²



Plan 3

BRA: 50 m²
BRA-i: 41 m²
BRA-e: (bod) 9 m²



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 fabrikkmalt 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.

Sikrings-skapets 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.

EIENDOMMEN FRA A TIL Å

- BOLIG UNDER OPPFØRING

Oppdragsnummer 912245017 + 912245018	fra arkitektens side lagt vekt på utstrakt bruk av tre i arkitekturen, og visjonen er å skape en arkitektur som inspirerer til bærekraftig liv for både mennesker og miljø.
Kontaktperson Navn: Thomas Eriksen, telefon 918 71 915 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.
Ansvarlig megler Navn: Jan Græsvik, telefon 911 64 848 Tittel: Eiendomsmegler	
Selger/Utbygger Navn: Rotneshagen Bolig 2 AS Adresse: Drengsrudbekken 12, 1383 Asker Org.nr.: 928 856 488	
Hjemmelshaver Navn: Stasjonsveien 65 AS Org.nr.: 915 925 480 Alt 1 Selger/utbygger råder over eiendommen gjennom en ugjenkallelig generalfullmakt.	
Entreprenør Navn: Consto AS Org.nr.: 995 754 606	Det går intern buss mellom Nittedal Stasjon og Nittedal sentrum, hvor man finner et godt utvalg av butikker og andre sentrumsfunksjoner.
OM PROSJEKTET 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.	Salgstrinn 2 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.
Rotneshagen; det nye boligfeltet vil deles inn i ulike tun, og hvert tun vil få sin egen identitet. Det er	Det leveres miljøvennlige boliger med idyllisk beliggenhet. Bebyggelsen blir liggende på en liten kolle

med svak skråning, noe som gir de 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 parkeringplasser. Det opparbeides et felles uteområde som består av område for lek og aktivitet, samt områder for opphold.

Adkomst
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.

Fremdriftsplan og ferdigstillelse
Boligen planlegges ferdigstilt i perioden fra 1. kvartal 2027 til 2. kvartal år 2027, under forutsetning om vedtak om igangsetting innen utgangen av 2. kvartal 2025. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulk.

Selger vil ved vedtatt igangsetting varsle Kjøper skriftlig om overtagesdato, 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 dagmulk 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.

Påvirkens 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.

Ved besøk på byggeplass før overtagelse skal kunder alltid være i følge med en representant fra Selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

Selgers forbehold om igangsetting
Selger tar følgende forbehold om igangsetting og gjennomføring av avtalen:

- åpning av byggelån
- igangsettingstillatelse for byggearbeidene i samsvar med søknad
- at det inngås kjøpekontrakter tilsvarende minimum 30% av verdien

av boligene i prosjektet iht. prisliste ved salgsstart.

Selger er bundet av kontrakten dersom han ikke gjør forbehold for gjennomføring gjeldende senest innen utgangen av 2. kvartal 2025 kl. 18.00.

Dersom Selger gjør forbeholdene gjeldende har Kjøper rett til å få innbetalt beløp samt opptjente renter på klientkonto tilbakebetalt. Utover dette har Selger intet ansvar overfor Kjøper.

Innhold og standard
Det henvises til romskjema og leveransebeskrivelse for nærmere beskrivelse om boligens innhold og standard.

Tilvalg og endringer
Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. 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. Kjøper 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 inn-glassede 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 nettoarealet 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 forutgående 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.

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 garasje plass. 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 bode-ne kan i utgangspunktet ikke om-

settes 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/ladestasjon 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 eksternt 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 funksjons-
evne, kan denne kreve at styret
pålegger en annen seksjonseier
å bytte parkeringsplass. Bytteret-
ten 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 parkeringsplas-
ser som i vedtak etter plan- og byg-
ningsloven er krevet opparbeidet
til bruk av personer med nedsatt
funksjonsevne.

**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
papiirutgaver av salgsoppgave/
prospekt kan være redigert etter
utskrift, og det oppfordres derfor til
å alltid ta utgangspunkt i den digi-
tale utgaven av både salgsoppga-
ve/prospekt og prisliste som finnes
på dnbeiendom.no og prosjektets
hjemmeside.

Omkostninger
Det skal i tillegg til kjøpesummen
betales følgende:
Tinglysningsgebyr for skjøte
kr 500,-
Tinglysningsgebyr per pantedoku-
ment kr 500,-
Oppstartskapital til sameiet, tilsva-
rende 3 ganger månedlige felles-
kostnader. Beløpet blir fakturert av
forretningsfører.

Kostnader for takstmann ved
behov for fastsettelse av gjenstå-
ende arbeider på fellesarealer ved
overtakelse belastes sameiet.

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

Det tas forbehold om endring i
tomteverdien og dokumentavgif-
ten på tinglysingstidspunktet.
Det tas forbehold om endringer av
omkostningsbeløpene som følge av
politiske vedtak eller lovendringer.

Betalingsplan
10 % av kjøpesummen forfaller ved
utstedt garanti jf. bustadoppfø-
ringslova § 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. bustadoppfø-
ringslova § 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 skjø-
te eller mot garanti for tilsvarende
beløp jf. bustadoppføringslova § 47.

Kjøpere er ansvarlig for å formid-
le 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 hvil-
ke tjenester sameiet ønsker utført
i felles regi, og fordeles iht. vedtek-

tene. 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, akon-
to vannbåren gulvvarme estimert
til ca. kr 15,- pr. kvm BRA-i, vedlike-
hold og drift av heis og ventilasjon
inkl. serviceavtale, strøm i felles-
arealer, vaktmestertjenester som
snømåking, plenklipping, forret-
ningsførsel 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. Forde-
lingsnøkkel for fordeling av kostna-
der reguleres i sameiets vedtekter,
og bygger i utgangspunktet på
sameierbrøk. Enkelte elementer i
budsjettet kan i vedtektene fastset-
tes til fordeling likt på alle seksjo-
ner, eller etter forbruk. Selger har/
vil engasjere forretningsfører for
sameiet for første driftsår. Kostna-
der 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-/parke-
ringsanlegget er stipulert til ca. kr
200,- per plass per måned for første
driftsår, og skal betales av de som
disponerer plass i garasje-/parke-
ringsanlegget.

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 be-
boere og kommunen sitt estimerte
forbruk per innbygger

Årsgebyr for renovasjon vil avhen-
ge 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 fast-
settes etter ferdigstillelse i forbin-
delse med første likningsoppgjør.
Formuesverdien fastsettes med
utgangspunkt i en kvadratmeter-
pris som årlig bestemmes av Sta-

tistisk Sentralbyrå. Formuesverdien
for primærboliger (der boligeier
er folkeregistrert per 1. januar) og
sekundærboliger (alle andre boli-
ger 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 be-
nyttes vil Kjøper bli holdt ansvarlig
for Selgers merkostnader og tap
som følge av en eventuell avbestil-
ling. Kontakt megler for nærmere
informasjon dersom avbestilling
vurderes. Bestilte endrings- og til-
leggsarbeider 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 detaljregule-
ring 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 dispensa-
sjon for etablering av 9 midlertidige
gjesteparkeringsplasser.

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

**Ferdigattest eller midlertidig bruk-
stillatelse**
Ferdigattest eller midlertidig bruk-
stillatelse 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 led-
ningsnettet via (felles/ private)
stikkledninger som vedlikehol-
des 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 pan-
teheftelser med unntak av bolig-
sameiets legalpant i hver seksjon
jf. lov om eierseksjoner. Pantet er
begrenset oppad til 2G (G er Folke-
trygdens 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 overskjø-
ting. Bestemmelsene kommer frem
av grunnboken for eiendommen
til prosjektet og eventuelle avgive-
reiendommer. Følgende tinglyste
bestemmelser vil ligge til grunn for
avtalen:

1944/2761 02.II.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
B 23/1960

Bestemmelse om veg		15/662 sin rett til kjørbar adkomst over parsell 15/230	
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		1990/210 08.01.1990	
Gjelder denne registerenheten med flere		Erklæring/avtale	
Heftelsen omhandler grunneier av gnr. 15 Bnr. 282 sin forpliktelse til å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og kloakkarbeiders utførelse.		Rettighetshaver Knr. 3031 Gnr. 15 Bnr. 661	
		Bruksrett til kjørbar 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 kjørbar adkomst over parsell 15/230	
		2021/1481253	
		24.II.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 nærheten av anlegg/ledninger/kabler	
		og bestemmelse om beplantning	
Eiendommens rettigheter			
		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	
		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	
		Heftelsen omhandler eier av parsell	

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

ØVRIGE VILKÅR

Videresalg før overtagelse

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av Selger. Videre forutsetter Selger at skjøte tinglyses på den/de Kjøper(e) som har fått aksept på sitt bud. Kjøper har anledning til å be om samtykke til transport eller direkteoverkjøting, 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 Eiendomsmeidlerforbund benyttes. Kjøpere som ikke regnes som forbrukere iht. loven vil ikke ha anledning til å transportere kontrakten, og vil kun ha anledning til å videreselge iht. bustadoppføringslova. Eventuell bruk av prosjektets bilder og illustrasjoner krever samtykke fra Selger, og vil i tilfelle medføre gebyr til Selger etter nærmere avtale, 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 prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen.

Selger forbeholder seg retten til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Videre forbeholder Selger seg rett til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg samt innvendige og utvendige fellesarealer, uten at Kjøper har rett til å kreve endringer av avtalt pris. Dette gir ikke Selger rett til endringer som fraviker de beskrivelser og illustrasjonsmaterieil 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 arkitektoniske 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. Tegnningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelstilling, 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 bestemmelser som vedrører sameiet, utbyggingseiendommen, 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 støy, støv og redusert fremkommelighet, må regnes med i byggeperioden for den trinnvise utbyggingen.

Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger og eventuelle parkeringsplasser. Selger forbeholder seg retten til å fordele boder og eventuelle parkeringsplasser.

Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet. Selger forbeholder 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 skjeeggkre eller perlekre i boligen ved overlevering. Bekjempelse av skjeeggkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer 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 sammenhengende 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 fritidsboliger.

Boligen har ingen egen utleieenhet.

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

Forkjøpsrett for Usbl-medlemmer

Ved salgsstart vil alle medlemmer i Boligbyggelaget Usbl ha forkjøpsrett. Ved tildeling fordeles boligene basert på medlemmenes valg i rekkefølge etter ansiennitet. Medlemmene må være á jour med kontingentbetalingen ved tildeling.

Ved bruk av forkjøpsrett kan samme medlemskap ikke brukes til ny forkjøpsrett ved kjøp av bolig før 24 måneder er gått. Karantene- tiden gjelder fra det tidspunkt Usbl bestemmer.

Energimerking

Energimerking vil bli utført av Selger og skal foreligge før overtagelse.

Lowerket

Kjøpet reguleres av Lov om avtale med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 43, i tilfeller hvor Selger er profesjonell og Kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at Kjøper har

krav på garantier iht. bustadoppføringslova § 12. I tilfeller hvor Kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, 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 legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle 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 eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkrefte mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring 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 konkurranse-dyktige 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 lånefore-spørsel.

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 låneconsulenter.

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 (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) Grunnbokskrift 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: 08.10.2024

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.

ROMSKJEMA

	Overflater	Elektro	Sanitær	Ventilasjon	Innredning
Gang	1 stavs hardtregulv 14 mm, eik natur. Vegger leveres med hvitmalt slett gips/betong. Hvitmalt gipshimling.	Downlights i himling. Stikk i hht. NEK400 2018. Callinganlegg med bildetelefon for fjernåpning av inngangsdør.	Boligsprinkling	Balansert ventilasjon	Ytterdør i glatt utførelse, samme farge utvendig og innvendig. 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. Vegger leveres med hvitmalt slett gips/betong. Hvitmalt betonghimling med synlig v-fuger ²⁾ .	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. Vegger leveres med hvitmalt slett gips/betong. Hvitmalt betonghimling med synlig v-fuger ²⁾ .	Lysarmatur over kjøkkenbenk. Komfyrvakt ihht. forskriftskrav. Hvitevarer medfølger ikke.	Boligsprinkling	Balansert ventilasjon. 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 ³⁾ . 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 ⁽¹⁾ , (3 ⁽¹⁾)	1 stavs hardtregulv 14 mm, eik natur. Vegger leveres med hvitmalt slett gips/betong. Hvitmalt betonghimling med synlig v-fuger ²⁾ .	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. Bad leveres prefabrikkerte, og det kan derfor være noe redusert endringsmuligheter på disse.	Downlights i himling. Lysarmatur over speil ved servant, og stikk over eller ved siden av speil. Stikk i fm. opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.	Ettgreps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Vegghengt klosett i hvitt porselen.	Balansert ventilasjon. Inspeksjonsluke i hvitlakkert stål.	Baderomsinnredning 60 cm med skuffer eller dører i hvit glatt utførelse og laminat benkeplate med servant. Speil over servant. Dusjvegger i glass. Skuff under servant.
WC ⁽¹⁾ (m/dusj)	Grå gulvflis 20 x 20 cm (5 x 5 cm i dusjnisje), gulvvarme. Hvite veggflis 40 x 20 cm. Himling av lakkerte plater eller hvitmalt betong ⁴⁾ .	Lysarmatur over speil ved servant, og stikk over eller ved siden av speil.	Ettgreps blandebatteri. Vegghengt klosett i hvitt porselen.	Balansert ventilasjon.	40 cm hvit servant med servantskap i glatt hvit utførelse. Speil over servant. Dusjvegger i glass.
WC ⁽¹⁾ (u/dusj)	Grå gulvflis 30 x 60 cm. Vegger leveres med hvitmalt slett gips/betong. Hvitmalt. Gipshimling.	Lysarmatur over speil ved servant, og stikk over eller ved siden av speil.	Ettgreps blandebatteri. 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 ⁽¹⁾ / walk-in ⁽¹⁾	1 stavs hardtregulv 14 mm, eik natur. Vegger leveres med hvitmalt slett gips/betong. ⁵⁾ T-profil himling/hvitmalt slett gips ²⁾ .	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. 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.

Kontakt megler

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

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



Versjon 1 | Oktober 2024

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