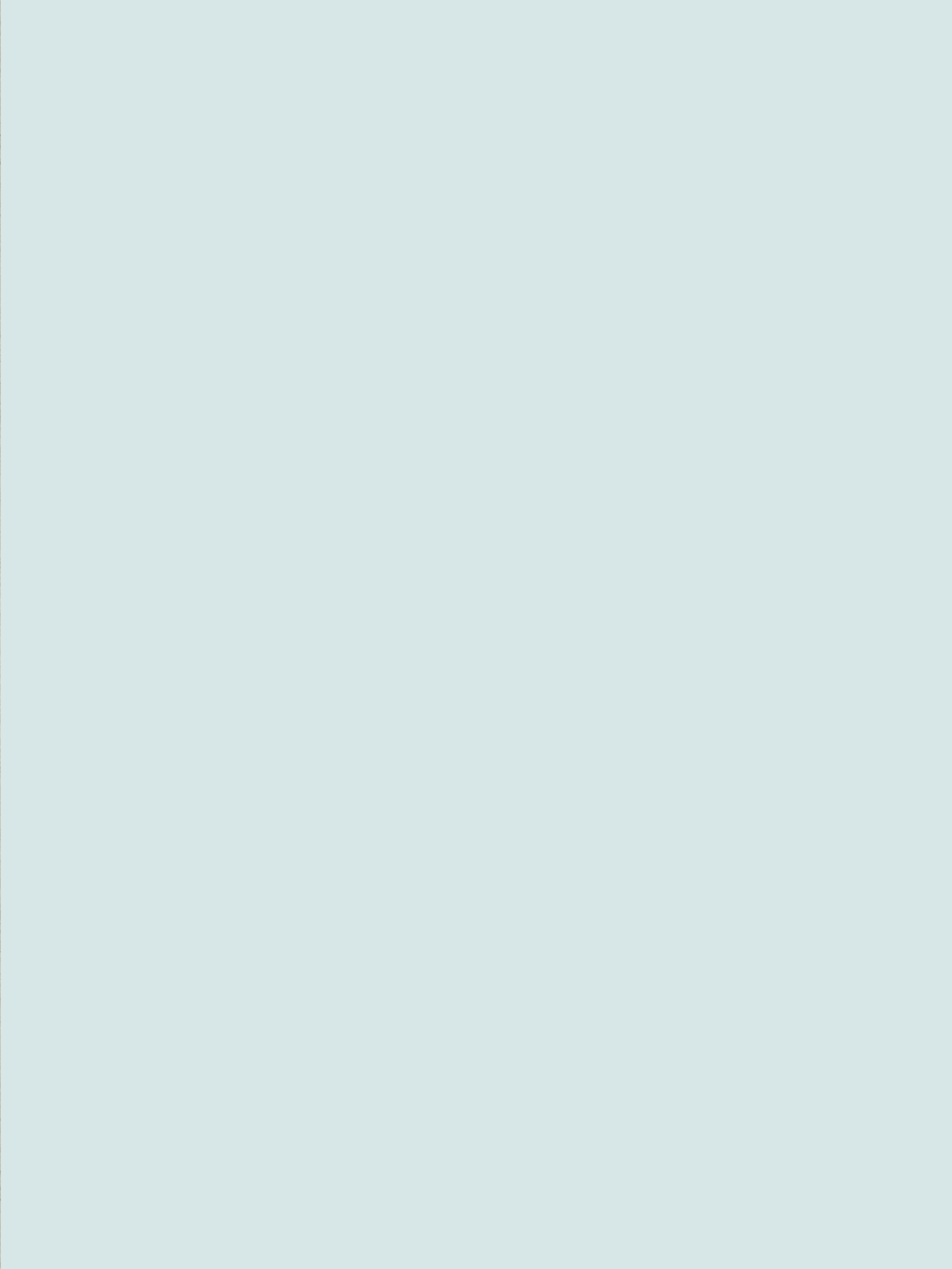






VELKOMMEN TIL

ROTNESHAGEN

Leiligheter

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



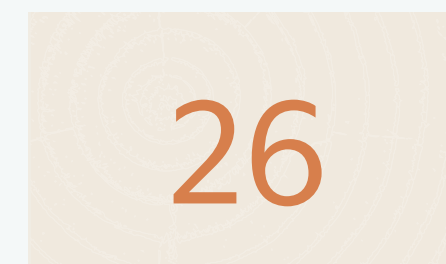
Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



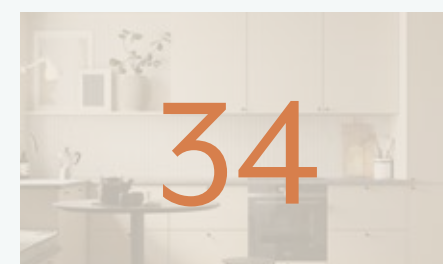
Rotneshagen
Utomhusplan



Beliggenheten



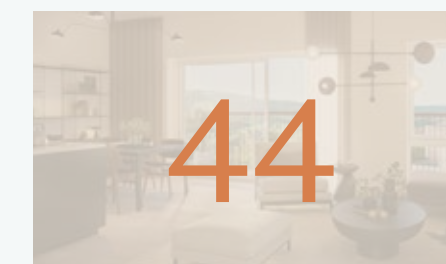
Historisk



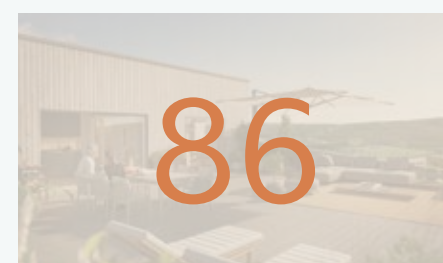
Kjøkken og bad
Gjesteleilighet



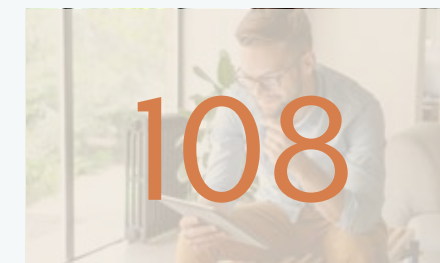
Etasjeplaner



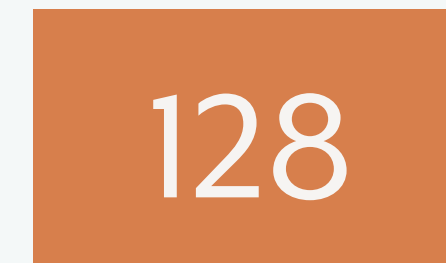
Plantegninger



Toppleilighetene



Leveransebeskrivels
Romskjema
A-Å



Kontakt oss



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.

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 kolle 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. Trefasadene blir enkle å vedlikeholde, og skal eldes og preges av elementene rundt. 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.

UTOMHUSPLAN

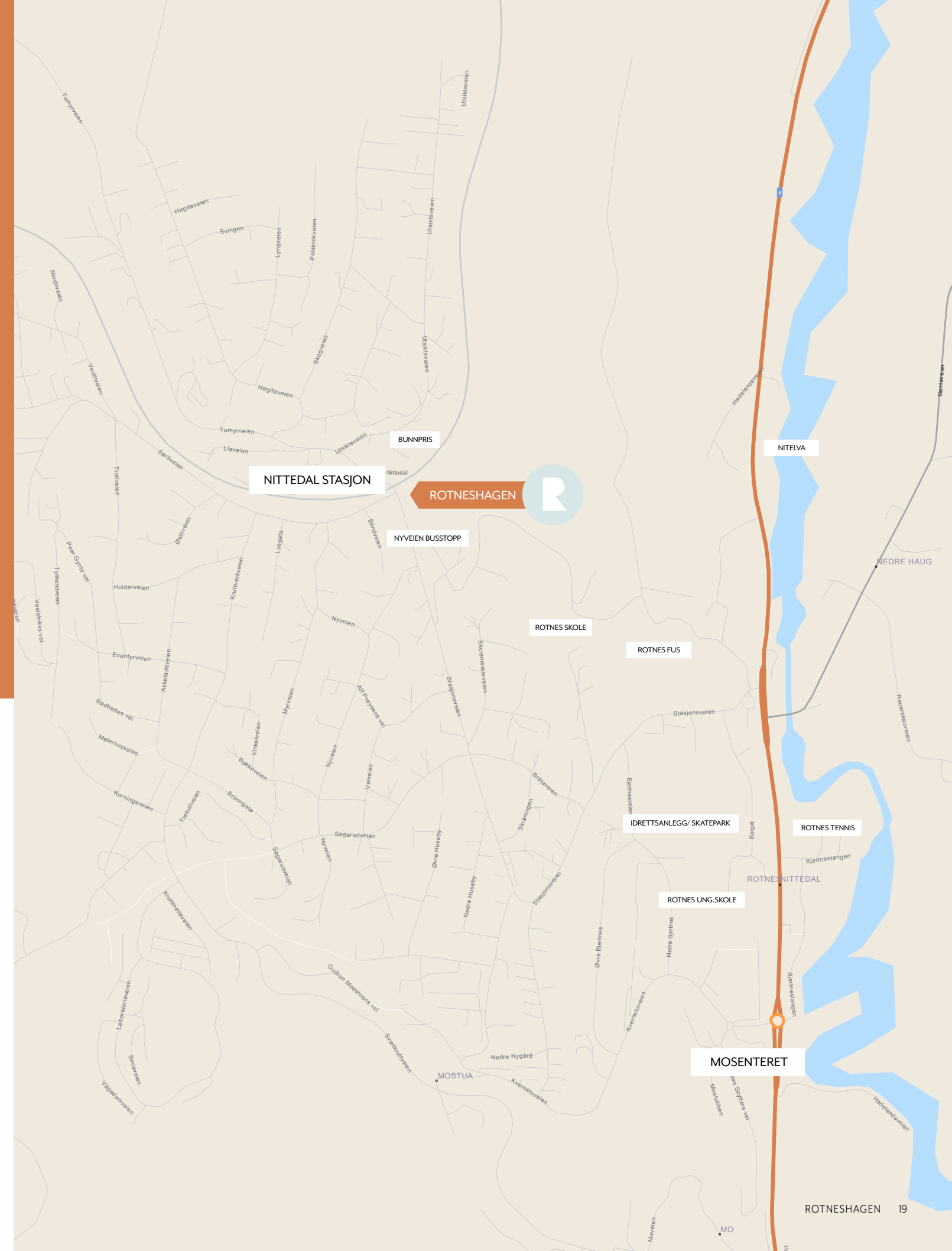
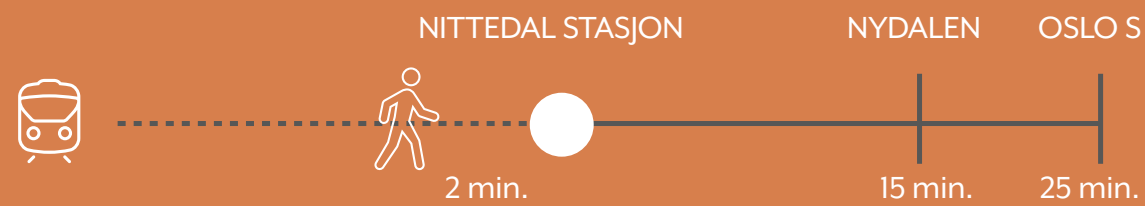
BYGGETRINN 1

EVENTYRSKOGEN

ROTNESHAGEN







NABOLAGSPROFIL

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

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

Skoler

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

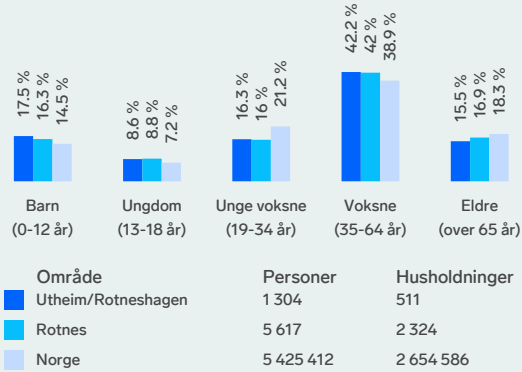
Godt vennskap 76/100



Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

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

Dagligvare

Bunnpris Nittedal Post i butikk, PostNord	1 min 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



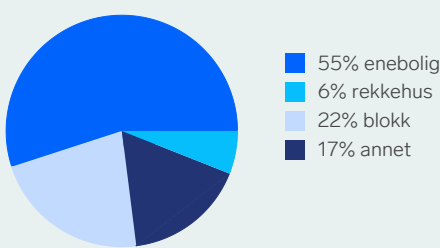
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100

Sport

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

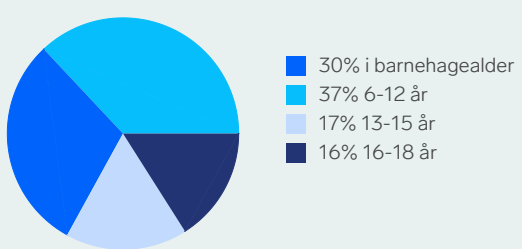
Boligmasse



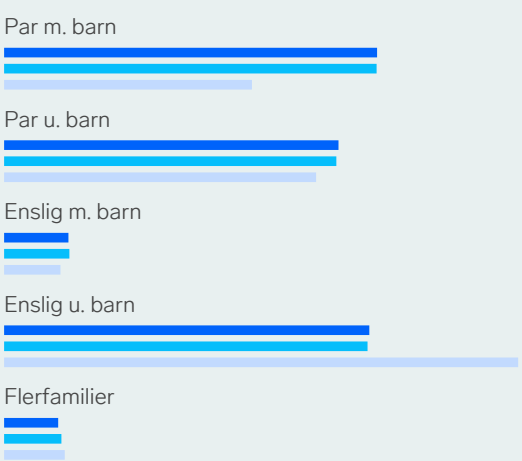
Varer/Tjenester

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

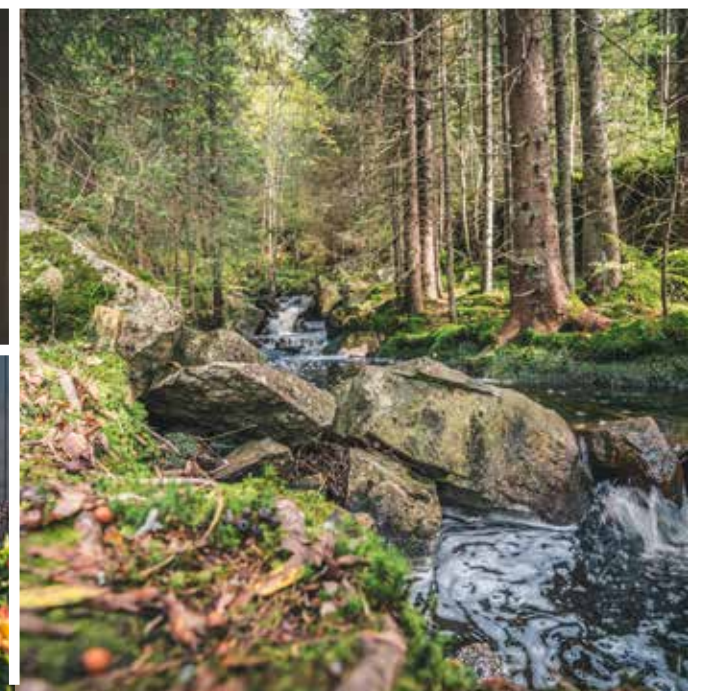
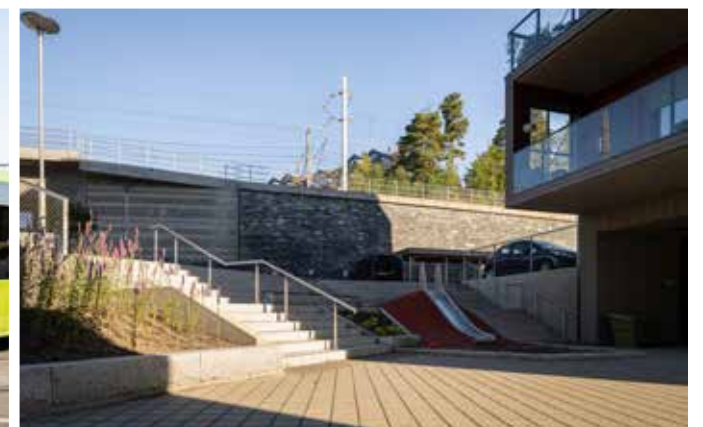
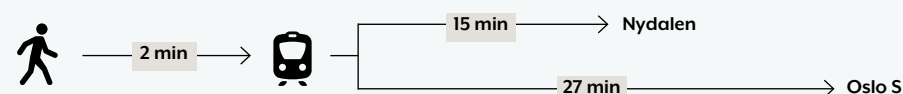
**Livet i Nittedal vil gi deg
kvaliteter mange ønsker seg,
men de færreste får.**

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

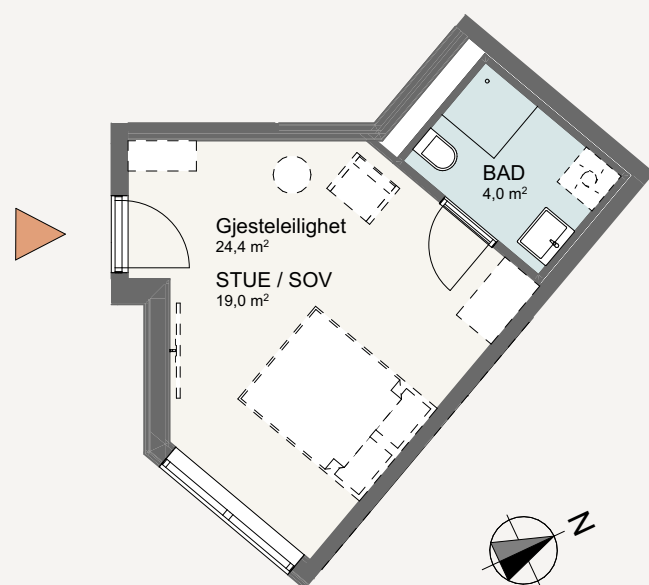
På Rotneshagen er det kort vei til en gode skiopplevelser. Her har du løypenett rett utenfor døren om vinteren. Trives du på to hjul finner du mange turstier som egner seg for sykling.

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.



GJESTELEILIGHET

Oppgang: 4A
BRA: 24 m²
BRA-i: 24 m²



På Rotneshagen blir det en egen gjesteleilighet som beboere kan bestille, omtrent som et dobbeltrom med bad og seng. Praktisk hvis du får gjester på besøk, og mye rimeligere enn å ha et ledig rom i leiligheten de gangene man trenger et ekstra soverom.



I Rotneshagen trinn 3 finner du alt fra praktiske 2-roms leiligheter til spektakulære toppleiligheter.

Boligene i trinn 3 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.

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.



Bad – fliser

Bad leveres prefabrikkerte og du kan kostnadsfritt kan velge mellom fire forskjellige kvalitetsfliser med format 30x60 cm. Det leveres 5x5 fliser i dusjsone som øvrige vegger og gulv. Du kan velge mellom Antrasitt, Lys grå, Sand og Hvit.



ETASJEPLAN

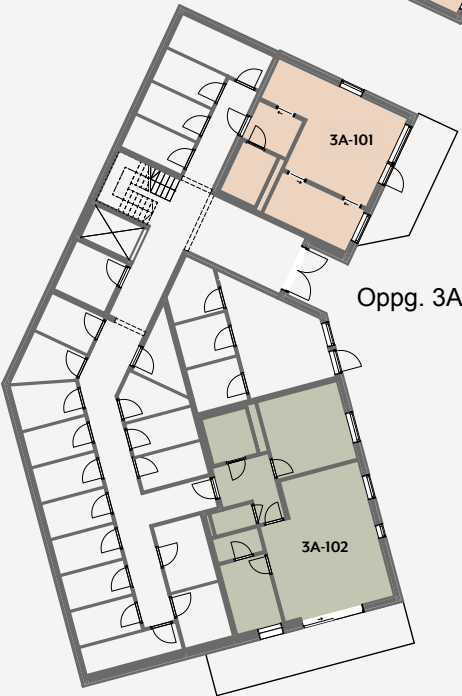
1. etasje

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

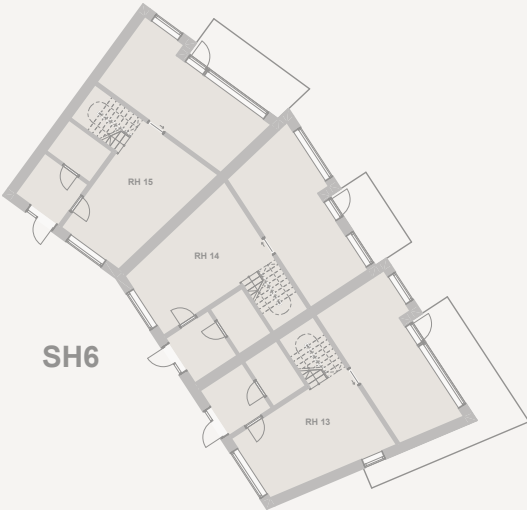
B4



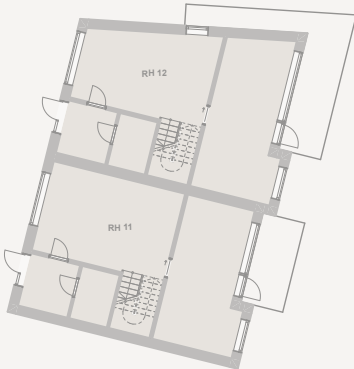
B3



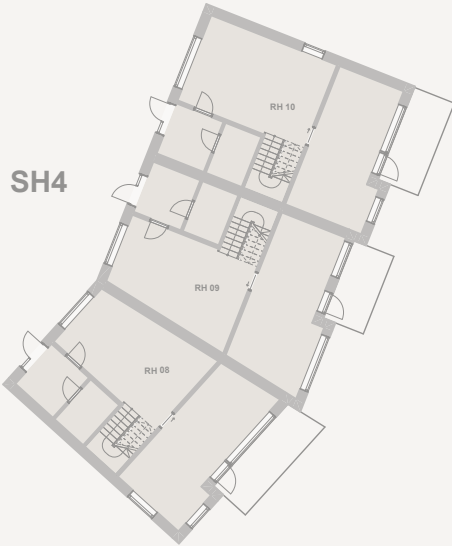
SH6



SH5



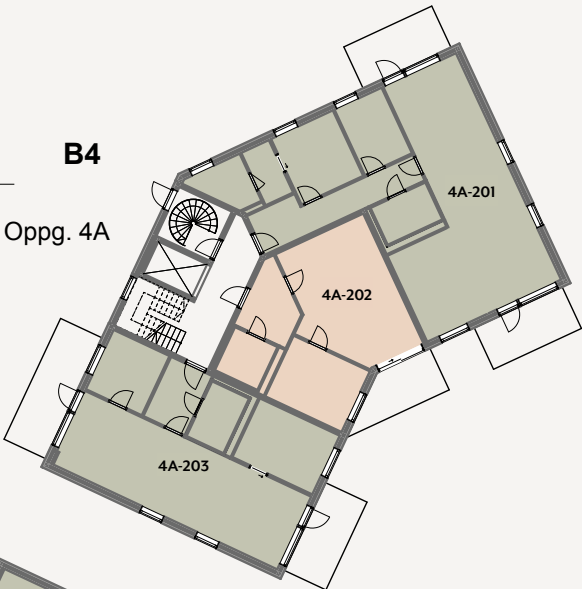
SH4



2. etasje

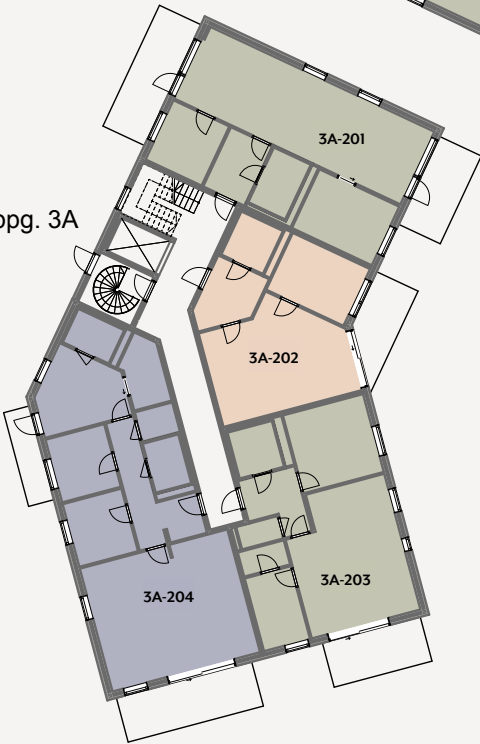
- 2-ROMS
- 3-ROMS
- 4-ROMS
- TOPPLEILIGHETER
- REKKEHUS

B4

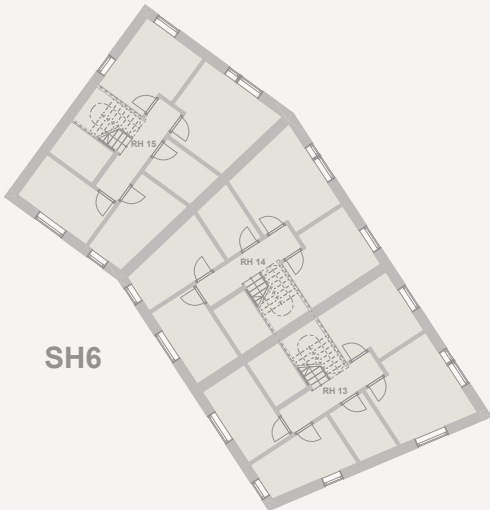


Oppg. 3A

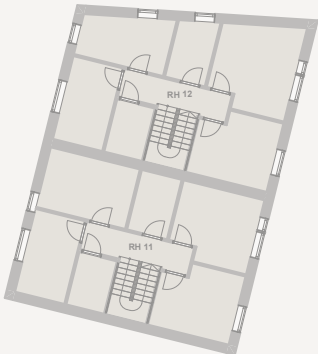
B3



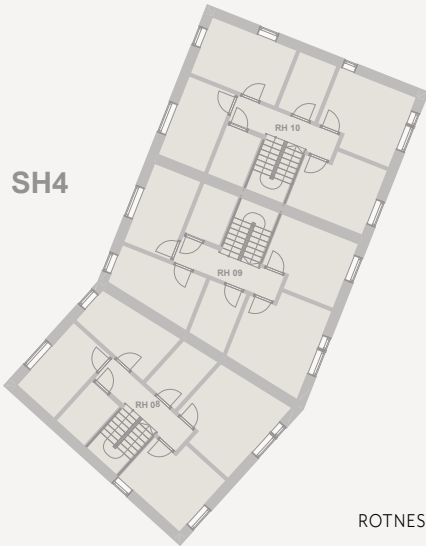
SH6



SH5



SH4

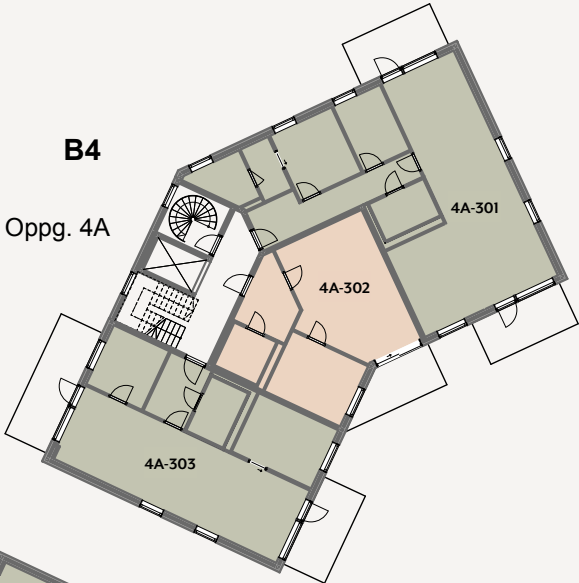


ETASJEPLAN

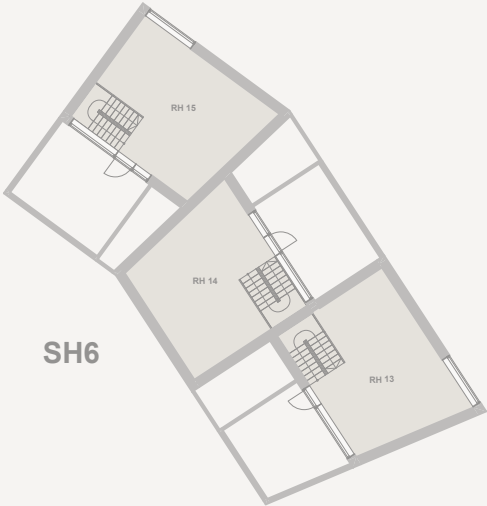
3. etasje

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

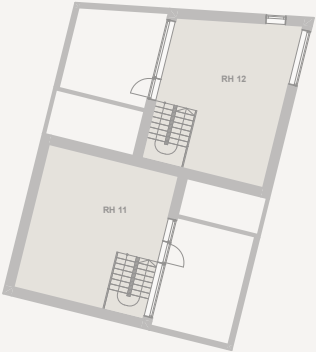
B4
Oppg. 4A



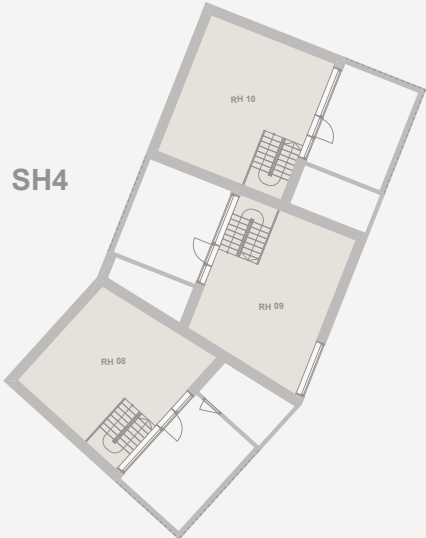
SH6



SH5



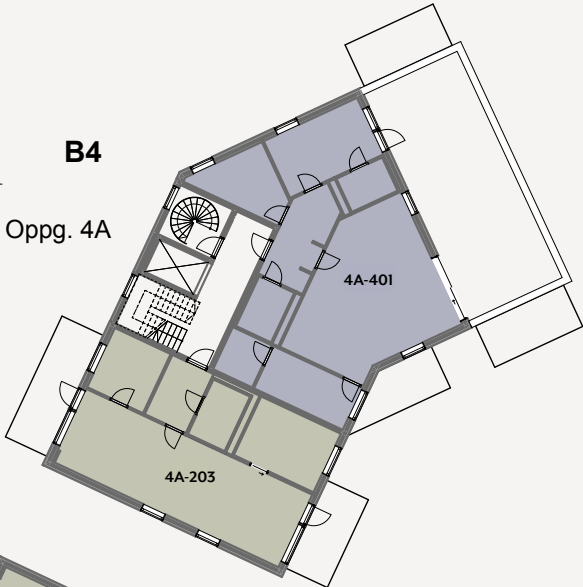
SH4



4. etasje

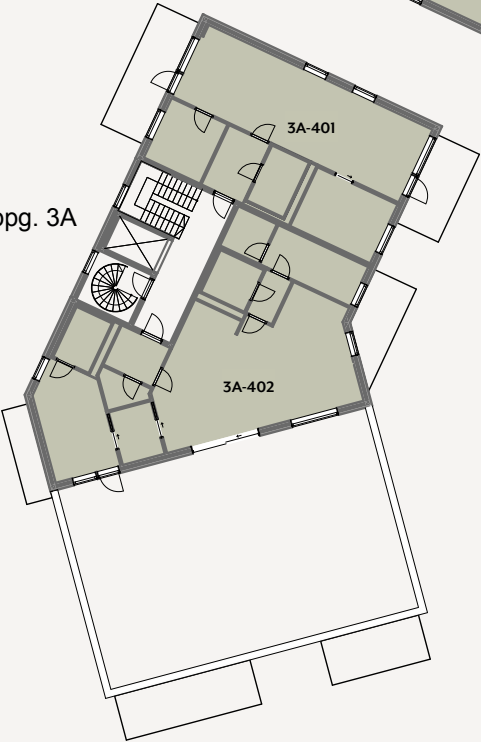
- 2-ROMS
- 3-ROMS
- 4-ROMS
- TOPPLEILIGHETER
- REKKEHUS

B4
Oppg. 4A



Oppg. 3A

B3



ETASJEPLAN

5. etasje

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

B4

Oppg. 4A

4A-501

Oppg. 3A

B3



ETASJEPLAN

Parkering i kjeller

Oppg. 4A

Oppg. 3A

Oppg. 2B

Oppg. 2A

Oppg. 1A



Plantegninger

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

LEILIGHETER

2

ROMS



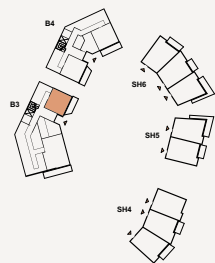
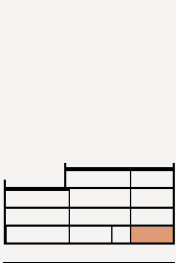
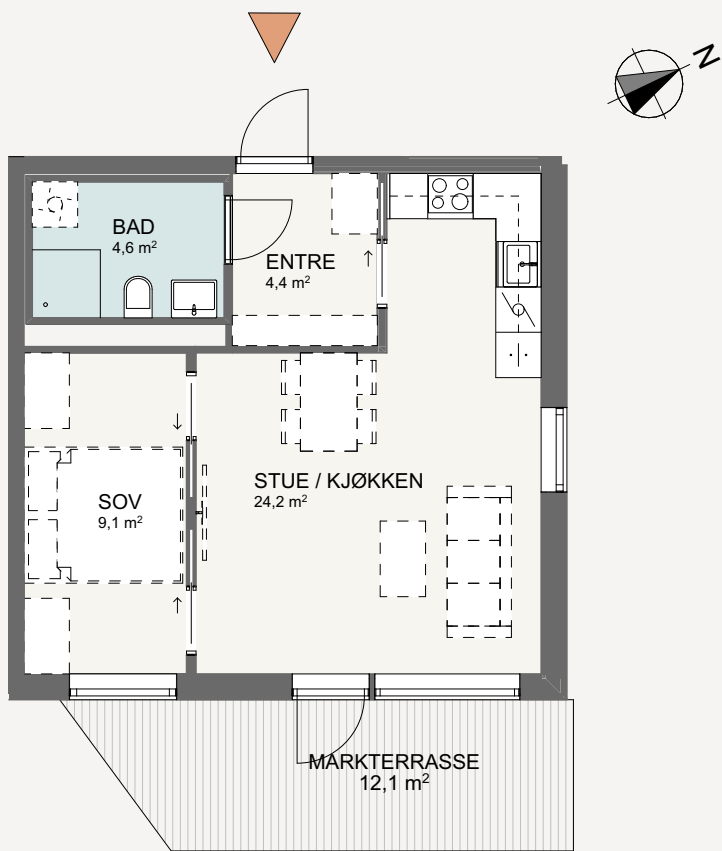
2-roms

Rotneshagens 2-roms leiligheter fra 47,5 – 61 m² har en god variasjon i planløsninger. Du kan velge blant 7 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

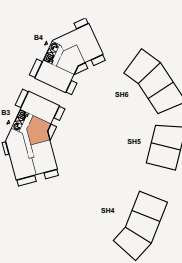
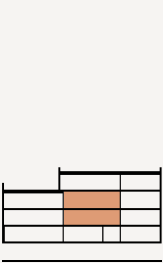
Oppgang: 3A
 Leilighet: 3A-101
 BRA: 47,5 m²
 BRA-i: 45 m²
 BRA-e:(bod) 2,5 m²
 TBA:(terrasse) 12 m²



2

ROMS

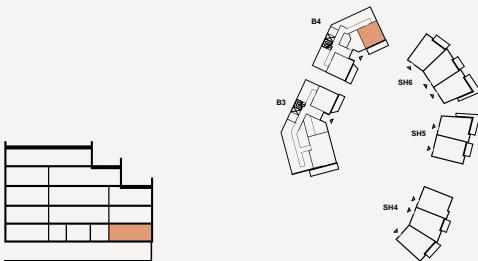
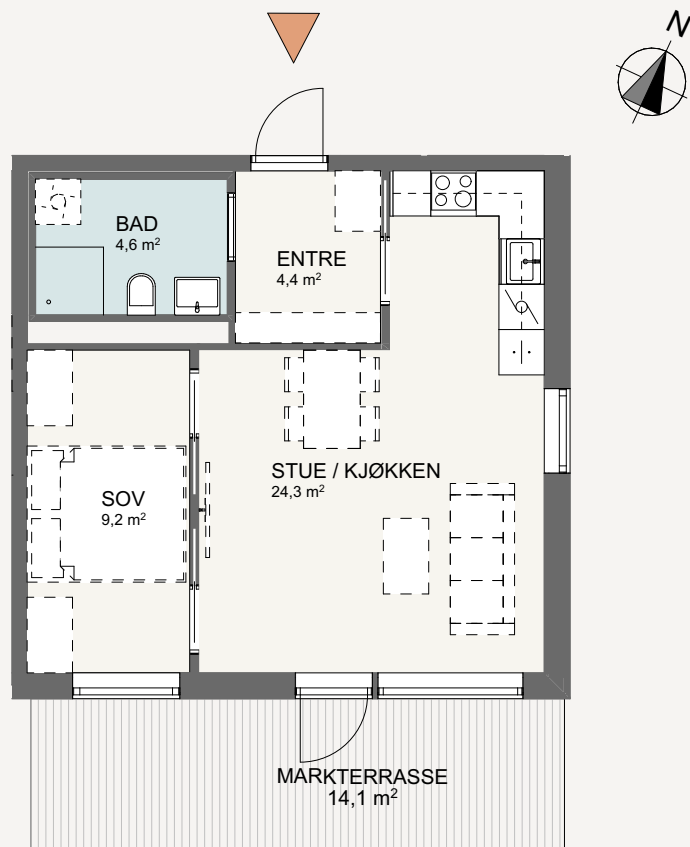
Oppgang: 3A
 Leilighet: 3A-202/3A-302
 BRA: 60 m²
 BRA-i: 55 m²
 BRA-e:(bod) 5 m²
 TBA:(balkong) 8 m²



2

ROMS

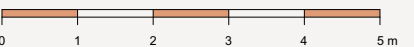
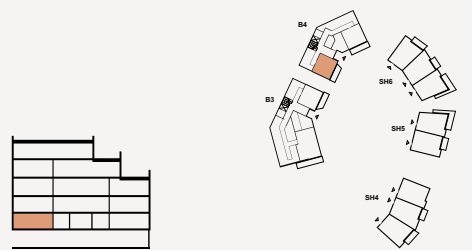
Oppgang: 4A
Leilighet: 4A-101
BRA: 47,5 m²
BRA-i: 45 m²
BRA-e:(bod) 2,5 m²
TBA:(markterrasse) 14 m²



2

ROMS

Oppgang: 4A
Leilighet: 4A-102
BRA: 47,5 m²
BRA-i: 45 m²
BRA-e:(bod) 2,5 m²
TBA:(markterrasse) 11 m²

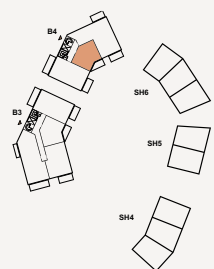
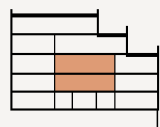
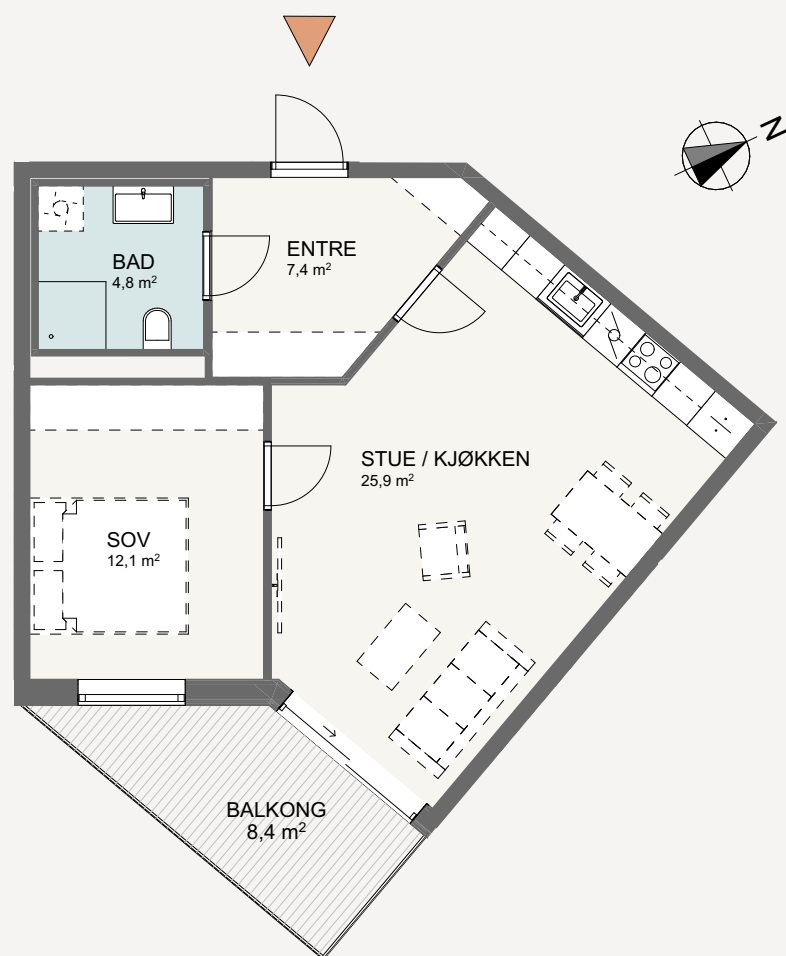


3A-H0101



2 ROMS

Oppgang: 4A
Leilighet: 4A-202/4A-302
BRA: 61 m²
BRA-i: 56 m²
BRA-e:(bod) 5 m²
TBA:(balkong) 8 m²



LEILIGHETER

3

ROMS

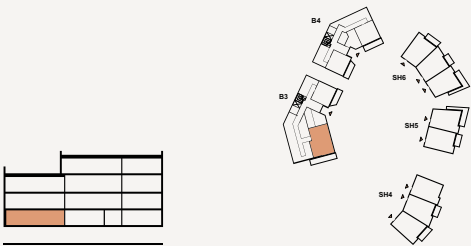


3-roms

Disse leilighetene finnes i flere størrelser. Fra en effektiv bolig på 78 m² til flere romslige opp til 111 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.

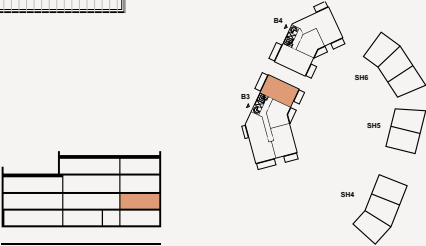
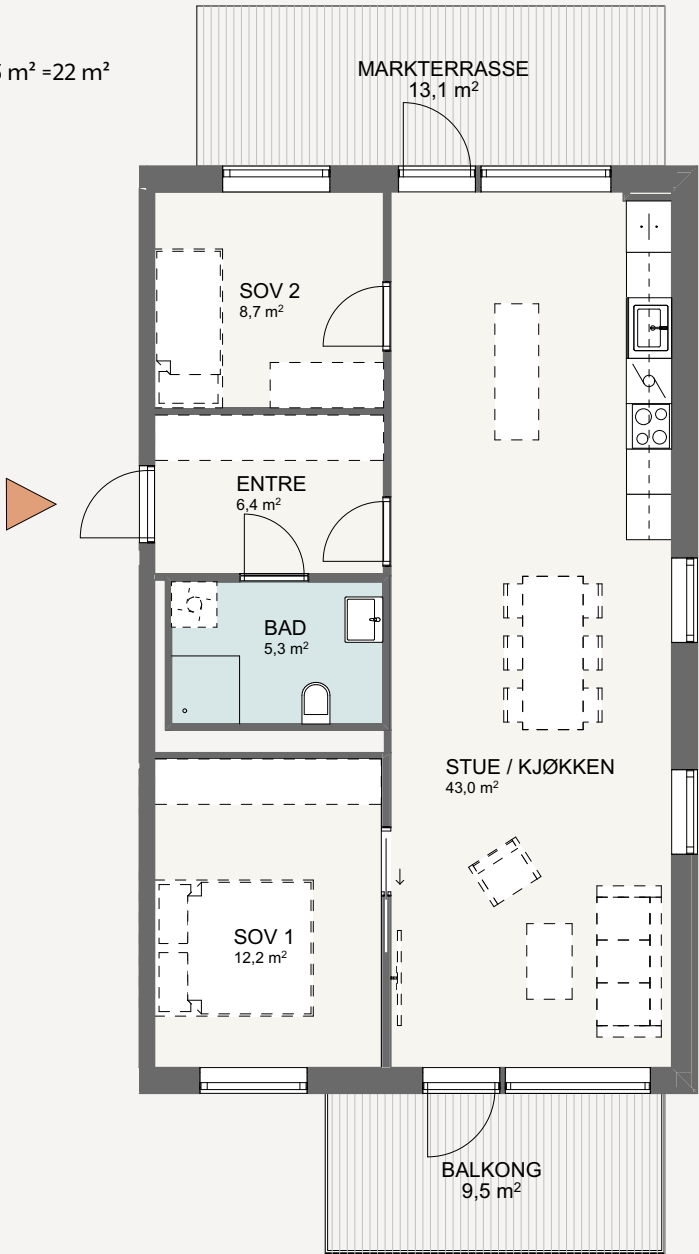
3 ROMS

Oppgang: 3A
 Leilighet: 3A-102
 BRA: 78 m²
 BRA-i: 73 m²
 BRA-e:(bod) 5 m²
 TBA:(markterrasse) 19 m²



3 ROMS

Oppgang: 3A
 Leilighet: 3A-201
 BRA: 84 m²
 BRA-i: 79 m²
 BRA-e:(bod) 5 m²
 TBA:(balkong+markterrasse) 8 m² + 13 m² =22 m²

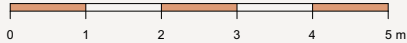
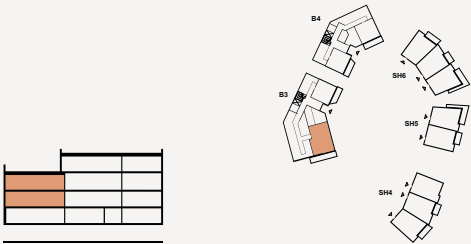


3A-102



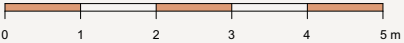
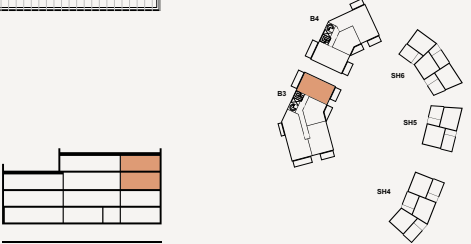
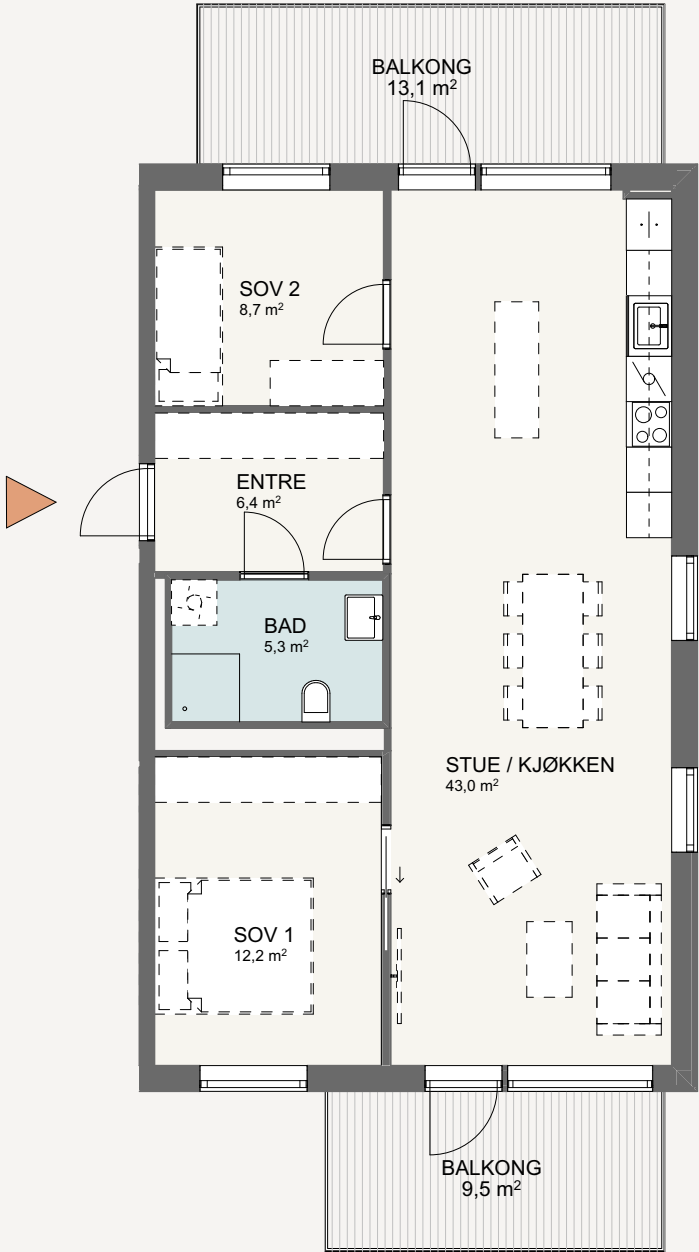
3 ROMS

Oppgang: 3A
 Leilighet: 3A-203/ 3A-303
 BRA: 78 m²
 BRA-i: 73 m²
 BRA-e:(bod) 5 m²
 TBA:(balkong) 10 m²



3 ROMS

Oppgang: 3A
 Leilighet: 3A-301/ 3A-401
 BRA: 84 m²
 BRA-i: 79 m²
 BRA-e:(bod) 5 m²
 TBA:(balkong) 13 m² + 9 m² = 22 m²



3

ROMS

Oppgang: 4A
 Leilighet: 4A-203
 BRA: 84 m²
 BRA-i: 79 m²
 BRA-e:(bod) 5 m²
 TBA:(balkong) 13 m² + 9 m² = 22 m²



3

ROMS

Oppgang: 4A
 Leilighet: 4A-303/ 4A-402
 BRA: 84 m²
 BRA-i: 79 m²
 BRA-e:(bod) 5 m²
 TBA:(balkong) 13 m² + 9 m² = 22 m²



1A-403



1A-403



LEILIGHETER

4

ROMS

4-roms

Disse 4-roms leilighetene er blant prosjektets største og har svært god plass til hele familien. De finnes i andre og tredje etasje og er fra 109 m² til 111 m². Leilighetene har to bad og to balkonger eller markterasse. To 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: 4A
 Leilighet: 4A-201/ 4A-301
 BRA: 111 m²
 BRA-i: 106 m²
 BRA-e:(bod) 5 m²
 TBA:(balkong) 9 m² + 9 m² = 18 m²



Alternativ løsning 4A-201/ 4A-301 med 2 soverom og større stue:



Ekstra plass til gjester med stort spisebord og mer lys inn i stua.

4A-301

Leilighet vist som en 3-roms



4A-301

Leilighet vist som en 4-roms



4

ROMS

Oppgang: 3A
Leilighet: 3A-204
BRA: 109 m²
BRA-i: 104 m²
BRA-e:(bod) 5 m²
TBA:(balkong+markterrasse) 5 m² + 13 m² = 18 m²



4

ROMS

Oppgang: 3A
Leilighet: 3A-304
BRA: 109 m²
BRA-i: 104 m²
BRA-e:(bod) 5 m²
TBA:(balkong) 5 m² + 13 m² = 18 m²



3A-304



LEILIGHETER

topp leiligheter

3- OG 4-ROMS



Toppleiligheter

Dette er Rotneshagens flotteste leiligheter med store, solrike takterrasser. De tre leilighetene kan man velge som 3-roms eller alternativ 4-roms fra 113 til 124 m². Se plantegninger vist alternativ. 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. Leilighetene har en eller to store takterrasser, 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.

3
ROMS

TOPPLEILIGHET

Oppgang: 3A
Leilighet: 3A-402
BRA: 113 m²
BRA-i: 108 m²
BRA-e:(bod) 5 m²
TBA:(takterrasse) 141 m²

Alternativ løsning 3A-402
med 3 soverom:



3A-402



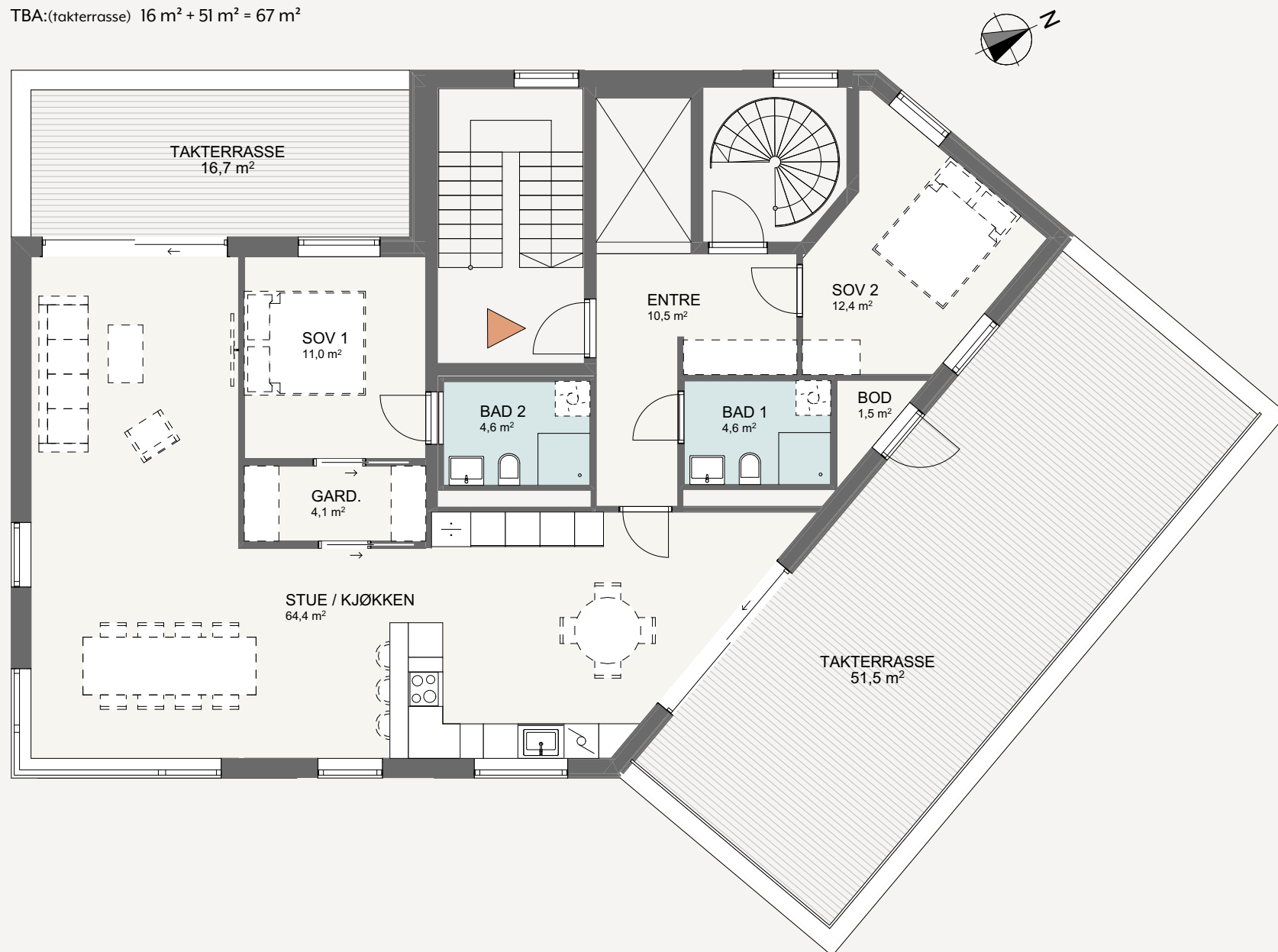


3

ROMS

TOPPLEILIGHET

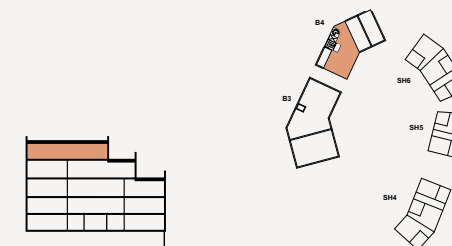
Oppgang: 4A
Leilighet: 4A-501
BRA: 124 m²
BRA-i: 119 m²
BRA-e:(bod) 5 m²
TBA: (takterrasse) 16 m² + 51 m² = 67 m²



Alternativ løsning 4A-501 med 3 soverom:



Ekstra soverom til gjester,
kontor eller tv-stue.



4A-501



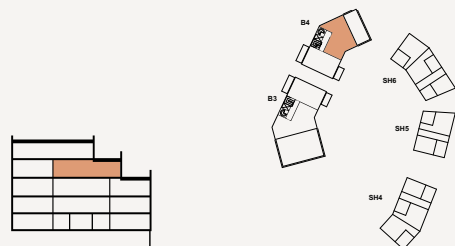
4A-501



3
ROMS

TOPPLEILIGHET

Oppgang: 4A
Leilighet: 4A-401
BRA: 108 m²
BRA-i: 103 m²
BRA-e:(bod) 5 m²
TBA:(takterrasse) 55 m²



Alternativ løsning 4A-401 med 3 soverom:



Ekstra soverom til gjester,
kontor eller tv-stue.

4A-401





LEVERANSEBESKRIVELSE

Leilighetene

Gulv

I alle oppholdsrom legges herdet tregulv «eik-natur» med fotlist i hvitt med synlige skruer/stifter. Bad og WC får grå fliser 30 x 60 cm og 5 x 5 i dusjnisje.

Vegger

Vegger i betong og gips i leilighetene sparkles og males. Bad med dusj får hvite fliser 30 x 60 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») K2.

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 overskap enkelte steder. Det leveres lysarmatur med stikk etter NEK under overskap. 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 byggeplassen. Vegger og gulv flislegges, gulvet på bad får elektrisk gulvvarme. Det leveres vegghengt klosett i hvitt porselen. I de fleste hovedbad leveres baderomsinnredningen med skuffer eller dører i hvit utførelse og laminat benkeplate 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 herdet tregulv 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 sikringsskap med automat-sikringer med overbelastningsvern

og jordfeilvarslingsenhet/bryter. Sikringsskapets plassering avklares 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 brannvarslingsanlegg 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 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. Rekkverk på balkonger, svalganger og terrasser leveres i lakkert/malt stål eller aluminium med spiler. 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 terrengtilpasninger 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 underrettet 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 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 inngangs-

partiene 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 areal innvendig målt ved 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 plan-tegninger samsvarer ikke med leilighetens totale BRA som følge av at innvendige vegger ikke er medtatt i denne sammenheng.

Prosjektet er per i dag ikke detaljprosjektert. Alle opplysninger om leilighetene og prosjektet er derfor gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessig og nødvendig i forbindelse med nærmere detaljering av prosjektet og leilighetene, herunder som følge av pålegg fra myndighetene eller tiltak for å tilfredsstille aktuelle forskriftskrav. Generelt står utbygger fritt til å velge løsninger i den grad det ikke forringer standarden i prosjektet. Selger har derfor rett til, uten at kjøper kan kreve endring i pris, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner, produkter og beskrivelser som anses hensiktsmessige og/eller nødvendige, og som ikke forringer prosjektets eller leilighetens kvalitet og funksjon i vesentlig grad.

Selger forbeholder seg også retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, fellesarealer og materialvalg i og på bygningene. Det presiseres særskilt at salgsprospektet ikke er bindende for leilighetenes detaljutforming og farger. Opplysninger i salgsprospektet kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, men endringene skal ikke

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

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

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

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

følge av at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektert. Noen bad vil også kunne vris 90 grader dersom det viser seg at dette er hensiktsmessig for statikken i bygget. Det vil også komme rørføringer og sjakter i leilighetene og på takterrasser som ikke er vist på tegning. Eventuelle mindre avvik gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik. Det kan forekomme målestokkavvik ved trykking av salgsmaterialet, og prospekt må derfor ikke brukes for nøyaktig måltaking.

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

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

ROMSKJEMA

	Overflater	Elektro	Sanitær	Ventilasjon	Innredning
Gang	1 stavs herdet tregulv, 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 herdet tregulv, 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 herdet tregulv, eik natur. Vegger leveres med hvitmalt slett gips/betong. Hvitmalt betonghimling med synlig v-fuger ²⁾ .	Lysarmatur over kjøkkenbenk. Komfyrvakt ihht. forskriftskrav.	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 herdet tregulv, eik natur. Vegger leveres med hvitmalt slett gips/betong. Hvitmalt betonghimling med synlig v-fuger ²⁾ .	1 veggstikk 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 30 x 60 cm (5 x 5 cm i dusjnisje), gulvvarme. Veggflis 30 x 60 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 herdet tregulv, eik natur. Vegger leveres med hvitmalt slett gips/betong. ⁵⁾	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.		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. Det må påregnes plass til stenderverk mellom vinduer og balkongdør.
7. Alle balkongdører leveres med terskel selv om noen av illustrasjonene ikke viser til dette.

EIENDOMMEN FRA A TIL Å

- BOLIG UNDER OPPFØRING

Oppdragsnummer 912255009	allerede tatt i bruk.
Kontaktperson Navn: Thomas Eriksen Telefon: 918 71 915 Tittel: Eiendomsmegler	Rotneshagen; det nye boligfeltet vil deles inn i ulike tun, og hvert tun vil få sin egen identitet. Det er fra arkitektens side lagt vekt på utstrakt bruk av tre i arkitekturen, og visjonen er å skape en arkitektur som inspirerer til bærekraftig liv for både mennesker og miljø.
Ansvarlig megler Navn: Jan Græsvik Telefon: 911 64 848 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. Ørfiske, 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.
DNB Eiendom AS Adresse: Dronning Eufemiasgate 30, 0191 Oslo Org.nr.: 910 968 955	Det går intern buss mellom Nittedal Stasjon og Nittedal sentrum, hvor man finner et godt utvalg av butikker og andre sentrumsfunksjoner.
SELGER	
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	
Om prosjektet Velkommen til Rotneshagen. Her planlegges det for totalt ca. 235 moderne leiligheter og familieboliger, over flere byggetrinn, med fint utsyn over nærmiljøet. Trinn 1 er	
	Salgstrinn 3 Nå kommer Rotneshagen trinn 3 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. Dette er siste del som nå legges ut for salg – 23 flotte leiligheter.	
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 vil få god innvendig standard med vannbåren gulvvarme, 1-stavs hardtreparkett 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". Det vil også være mulighet til å velge tre andre fliser kostnadsfritt. 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 2 av 2, er planlagt å bestå av 23 leiligheter, fra 1. – 4. roms leiligheter fra ca. 45 – 119 kvm.	
Det oppføres ett underjordisk garasjeanlegg der sportsbodene	

er lokalisert, samt de som har kjøpt parkering har sine parkeringsplasser. Det opparbeides et felles uteområde som består av område for lek og aktivitet, samt områder for opphold.	
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 ferdigstilles senest 01.06.2027. Dette gjelder som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, herunder grunnlag for å kreve dagmulkt.	
Selger kan kreve overtagelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtagelse. Selger skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtagelsestidspunktet. Det eksakte overtagelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlige varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtagelsestidspunktet.	
Selger skal innen rimelig tid varsle forbruker dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse.	
Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt. Påvirkes utførelsen av arbeid under kontrakten av krigen i Ukraina eller force majeure hendelser, som får betydning for fremdriften, må Kjøper være oppmerksom på at det vil være påregnelig at	

Selger vil ønske å kreve forlengelse av alle frister i kontrakten, herunder frist for ferdigstillelse av arbeidet. Dette gjelder for eksempel ved forsinket / begrenset tilgang på materialer. Dette gjelder også dersom utførelse eller leveranse fra underentreprenør eller annen leverandør påvirkes. Dersom Selger vil kreve fristforlengelse som følge av disse omstendighetene, skal Selger varsle Kjøper uten ugrunnet opphold etter at Selger ble klar over omstendigheten som begrunner kravet. I et slikt tilfelle, oppfordres partene til å søke juridisk bistand. Det er videre på Selgers egen risiko å kreve fristforlengelse eller lignende, og det er ikke gitt at et slikt krav vil stå seg. Det klare utgangspunktet er ellers at megler heller ikke har en plikt til å ta stilling til saken.	
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 ingen forbehold om igangsetting og gjennomføring av avtalen.	
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 innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.

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

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

Eierforhold

Selveier

Boligtype

23 stk. leiligheter.

TOMTEN

Eiendommen

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

Eiendommen skal sammenslås/fradeles/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 matrikelnummer 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

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 bolig-

seksjonene 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 tiliggende eiendommer. Kjøper er kjent med og aksepterer ovennevnte og at tiliggende eiendommer kan få tinglyst nødvendige rettigheter til å legge, vedlikeholde og skifte ut ledninger ved behov.

Kjøper plikter å medvirke til dette i årsmøter dersom slike avtaler skal inngås og tinglyses etter at overskjøting har funnet sted.

Velforening

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

Den enkelte eiendom/sameie er som medlem av driftssameiet er pliktig å betale årskontingent og en forholdsmessig andel av drifts – og vedlikeholdsutgiftene, fastsatt av styret i driftssameiet. Inntil driftssameiet er etablert, fordeles drifts- og vedlikeholdsutgifter som i fremtiden skal forvaltes av driftssameiet mellom seksjonseierne **Vedtekter** Det er utarbeidet utkast til vedtekter for sameiet og disse følger vedlagt. Spørsmål om dyrehold rettes til megler.

PARKERING

Parkeringsplasser, boder og sykkelparkering

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

Kjøp av p-plass (i garasjeanlegget) koster kr 350.000, -. Det fremgår av prislisten hvilke leiligheter som har allokert rett til kjøp av garasjeplass. Kjøper må benytte denne retten i forbindelse med inngivelse av kjøpetilbud på boligen. Dersom budgiver/kjøper ikke benytter den 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 matrikel (anleggseiendom) og er planlagt etablert som et eierseksjonssameie.

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

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

Selger vil beholde eiendomsretten til å fritt kunne disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder, herunder kunne gjennomføre utleie eller salg til

andre enn seksjonseiere/andels-havere 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 ekstern leverandør og at Kjøper betaler leie for bruk til dette selskapet. Kostnader for bruk er ikke fastsatt på salgstidspunkt.

Selger tar forbehold om å fordele parkeringsplasser og boder.

Det legges opp til gjesteparkeringsplasser fordelt ute og inne.

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

ØKONOMI

Kjøpesum, omkostninger og betalingsplan

Boligene selges til fastpris etter førstemann til mølla-prinsippet. Se vedlagte prislise.

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

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

Omkostninger

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:

Tinglysningsgebyr for skjøte kr 545,-

Tinglysingsgebyr per pantedokument kr 545,-

Oppstartskapital til sameiet, tilsvarende 3 ganger månedlige felleskostnader. Beløpet blir fakturert av forretningsfører.

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

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

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

Betalingsplan

10 % av kjøpesummen forfaller ved utstedt garanti jf. bustadoppføringslova § 12.

20 % dersom Kjøper er å regne som profesjonell.

Beløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at Selger ikke kan disponere over beløpet.

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

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

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

Eiendommens faste, løpende kostnader

1) Felleskostnader

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

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

Kommunale skatter og avgifter faktureres den enkelte seksjonseier

direkte fra kommunen.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte felleskostnader, da dette er basert på erfaringstall. Forde- lingsnøkkel for fordeling av kostnader reguleres i sameiets vedtekter, og bygger i utgangspunktet på sameierbrøk. Enkelte elementer i budsjettet kan i vedtektene fastsettes til fordeling likt på alle seksjoner, eller etter forbruk. Selger har/ vil engasjere forretningsfører for sameiet for første driftsår. Kostnader for dette er tatt inn i budsjett for felleskostnader.

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

Driftskostnader til garasje-/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. 5.660, -. Forbruksgebyr for vann og avløp koster til sammen kr 71,52 pr. m³. Estimert årlig kostnad utgjør da ca. kr 12.812, -. Beløpet er utregnet med utgangspunkt i at boligen har 2 beboere 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 5.039, - pr år. Feie- og tilsynsgebyr utgjør kr 600,- 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 2025. Det tas forbehold om endringer i de oppgitte satser.

3) Info eiendomsskatt

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

Forsikring

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

Formuesverdi

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

Kostnader ved avbestillinger

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

OFFENTLIG INFORMASJON

Forholdet til endelige offentlige planer og rammetillatelse

Eiendommen ligger i et område som er omfattet av detaljregulering av felt B7 Rotnesbeitet, vedtatt 27.05.2019. Området er regulert til boligbebyggelse – boligbygg og frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende utomhusareal

Rammetillatelse for prosjektet er mottatt datert 26.06.2023. Kopi av rammetillatsen kan fås ved henvendelse til megler. Det er søkt om og gitt tidsubestemt dispensasjon for etablering av 9 midlertidige gjesteparkeringsplasser. Overtagelser vil skje mot midlertidig brukstillatelse og Kjøper har anledning til å kreve tilbakehold som sikkerhet for ferdigattest i tråd med bustadoppføringslovas bestemmelser.

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

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

Vei, vann og avløp

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

Heftelser/tinglyste bestemmelser

Eiendommen selges fri for panteheftelser med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon jf. lov om eierseksjoner. Pantet er

begrenset oppad til 2G (G er 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 overskjøting. Bestemmelsene kommer frem av grunnboken for eiendommen til prosjektet og eventuelle avgivereiendommer. Følgende tinglyste bestemmelser vil ligge til grunn for avtalen:

1944/2761 02.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
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 repartisjons- skjønn.

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

kloakkarbeiders utførelse.
1973/3125 08.05.1973
Erklæring/avtale
Vedtak av kommunens vannforsy-
nings- og kloakkreglement
Heftelsen omhandler grunneier av
gnr. 15 Bnr. 230 og 326 sin forplik-
telse til å overholde de til enhver tid
gjeldende bestemmelser for vann-
og kloakkarbeiders utførelse.

1989/1859 01.03.1989
Erklæring/avtale
Kartforretning holdt 13.10.1988,
areal 49 kvm
Gjelder denne registerenheten med
flere
Heftelsen omhandler avholdt kart-
forretning over Gnr. 15 Bnr. 325

1990/208 08.01.1990
Erklæring/avtale
Rettighetshaver Knr. 3031 Gnr. 15
Bnr. 662
Bruksrett til kjørbare adkomst min. 4
m. bred.
Kan ikke endres eller slettes uten
samtykke fra Nittedal Bygningsråd
Gjelder denne registerenheten med
flere
Heftelsen omhandler eier av parsell
15/662 sin rett til kjørbare adkomst
over parsell 15/230

1990/210 08.01.1990 Erklæ-
ring/avtale
Rettighetshaver Knr. 3031 Gnr. 15
Bnr. 661
Bruksrett til kjørbare 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 kjørbare adkomst
over parsell 15/230

2021/1481253
24.11.2021 Bestemmelse om
nettstasjon
Rettighetshaver: ELVIA AS
Org. nr.: 980 489 698
Heftelsen omhandler Adkomstrett

for drift og vedlikehold av anlegg/
ledninger/kabler,
bestemmelse om bebyggelse i nær-
heten av anlegg/ledninger/kabler
og bestemmelse om beplantning

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

Selger kan tinglyse erklæringer/hef-
telser/rettigheter som er nødvendig
for gjennomføringen av prosjektet,
herunder bestemmelser som ved-
rører sameiet, utbyggingseiendom-
men, fellessameiet, naboforhold
eller forhold pålagt av myndighe-
tene. Kjøper kan ikke motsette seg
eller kreve prisavslag/erstatning for
dette.

ØVRIGE VILKÅR

Videresalg før overtagelse
Kjøper er kjent med at kjøpekon-
trakten ikke kan transporteres uten
etter samtykke av Selger. Videre
forutsetter Selger at skjøte tingly-
ses på den/de Kjøper(e) som har
fått aksept på sitt bud. Kjøper har
anledning til å be om samtykke
til transport eller direkteover-

skjøting, men Selger står helt fritt
til å avslå eller akseptere en slik
forespørsel. Kjøper er selv ansvarlig
for å innhente et slikt samtykke før
videresalg eventuelt igangsettes.
Et eventuelt samtykke vil medfø-
re gebyr til Selger etter nærmere
avtale. Gebyret forfaller samtidig
med sluttoppgjør av boligen. Ved
transport av kontrakt forutsettes
det at standard transportavtale
basert på kontraktsmal utarbeidet
av Norges Eiendomsmeglerfor-
bund benyttes. Kjøpere som ikke
regnes som forbrukere iht. loven vil
ikke ha anledning til å transportere
kontrakten, og vil kun ha anledning
til å videreselge iht. bustadopp-
føringslova. 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 prospekt-
tegninger og beskrivelser, gjelder
beskrivelser foran tegninger. Det
tas forbehold om justeringer og
endringer av fasader og utomhus-
planen.

Selger forbeholder seg retten til å
foreta nødvendige endringer som
følge av offentlige pålegg eller
tilpasninger i forhold til tekniske
løsninger. Videre forbeholder Sel-
ger seg rett til å bestemme endelig
utforming av utomhusarealer,
materialvalg og fargevalg samt
innvendige og utvendige fellesa-
realer, uten at Kjøper har rett til å

kreve endringer av avtalt pris. Dette
gir ikke Selger rett til endringer som
fraviker de beskrivelser og illustra-
sjonsmaterieell på en slik måte at
Boligens standard objektivt sett
forringes eller som objektivt svekker
dens bruksverdi. Selger skal så
langt det er praktisk mulig informe-
re Kjøper om slike endringer.

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

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

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

Selger forbeholder seg rett til
endring av prislister uten varsel på
usolgte boliger og eventuelle par-
keringsplasser.
Selger forbeholder seg retten til å
fordele boder og eventuelle parke-
ringsplasser.

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

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

Utleie

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

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

Boligen har ingen egen utleieenhet.

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

Energimerking

Energimerking vil bli utført av
Selger og skal foreligge før overta-
gelse.

Lowverket

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

Bestemmelser tiltak mot

hvitvasking / Kjøpers innbetaling

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

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

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

Dersom megler får mistanke om
brudd på hvitvaskingsreglementet
i forbindelse med en eiendomshan-
del, og han ikke klarer å få avkref-
tet mistanke, har han plikt til å rap-
portere dette til Økokrim. Melding
sendes Økokrim uten at partene

varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse 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 konkurransedyktige priser. Banken kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og en kunderådgiver i banken, og som kunde hos oss lover banken en hurtig behandling av din låneforespørsel.

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

Salgsvilkår

Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument, samt følgende:

- 1) Prisliste
- 2) Romskjema (vedlagt prospekt)
- 3) Leveransebeskrivelse (vedlagt prospekt)

- 4) Salgstegninger (vedlagt prospekt)
 - 5) Fasade-, snitt- og etasjetegninger (vedlagt prospekt)
 - 6) Situasjonsplan (vedlagt prospekt)
 - 7) Utomhusplan (vedlagt prospekt)
 - 8) Utkast sameievedtekter (fås ved henvendelse til megler)
 - 9) Utkast budsjett (fås ved henvendelse til megler)
 - 10) Salgsprospekt
 - 11) Reguleringsplan m/bestemmelser (fås ved henvendelse til megler)
 - 12) Matrikelbrev (fås ved henvendelse til megler)
 - 13) Grunnboksutskrift og kopi av tinglyste heftelser (fås ved henvendelse til megler)
 - 14) For bustadoppføringslova, se lovtekst på lovdata.no
- Ved avvik mellom informasjon gjelder dokumentene i den rekkefølge som er nevnt over. Lovpålagte opplysninger om eiendommen er ufullstendig uten alle ovennevnte dokumenter/vedlegg.

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet er sist revidert dato: 16.12.2025

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

FORBUKER-INFORMASJON 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.



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 trappeamfi. 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.

Kontakt megler

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

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



Versjon 2 | September 2026
Det tas forbehold om evt. endringer og trykkfeil.
Illustrasjoner er veiledende og kan avvike fra virkeligheten. Det tas forbehold om beplantning.

Design og profil
lemon.no

rotneshagen.no