



Smestadtunet

7 Rekkehus på Smestadtunet
TRINN 3



smestadtunet.no



Smestadtunet

En landlig perle
for en moderne familie







Vi tilrettelegger for gode nabolag med sosiale møteplasser, lekeplasser og trivelige grøntområder.
Her er det bare å begynne å glede seg!



Innhold



SMESTADTUNET	9
PROSJEKTET	13
BELIGGENHET	17
NÆROMRÅDET	23
VELKOMMEN INN	29
UTOMHUSPLAN	47
PLANTEGNINGER, 32-38	48
ETASJEPLANER, 32-38	52
KJØPE NYTT	59
KJØPSPROSESS	61
KTI - KUNDETILFREDSHET	63
NABOLAGSPROFIL	64
SALGSOPPGAVE	68
LEVERANSEBESKRIVELSE	74
ROMSKJEMA	78
BUDSJETT BORI	80



Bo tett på naturen, men likevel
nært bylivet i Lillestrøm.

smestadtunet.no

Smestadtunet

Smestadtunet ligger ved Hektneråsen i Rælingen og vil ved ferdigstilling bestå av flotte familieboliger med gode kvaliteter. Her bor du tett på naturen, men likevel nært bylivet i Lillestrøm.

Området er trivelig og godt tilpasset barnefamilier med barnehager og en god skole i umiddelbar nærhet. Boligene ligger lyst og luftig til med mulighet for herlig utsikt over Øyeren.

Boligene leveres nøkkelferdige med hvitevarer og ferdigplen. Bilen parkerer du i underjordisk p-hus eller egen garasje.

Velkommen til Smestadtunet!



SEM & JOHNSEN
PROSJEKTMEGLING

LENE HELLAND MARKEGÅRD

Eiendomsmegler

Mob: 918 23 923

lhm@sem-johnsen.no

TOM Z. BLIKSMARK

Eiendomsmegler

Mob: 909 25 904

tzb@sem-johnsen.no

TOR-INGE BETTEN

Eiendomsmegler

Mob: 958 44 700

tib@sem-johnsen.no



Bilder kun ment som illustrasjon av Rekkehus på 107 kvm. Platting leveres ikke. Avvik vil forekomme.

Vi i Bakke leverer alltid nøkkelferdige boliger med hvitevarer,
og ferdiglagt plen - slik at du kan flytte rett inn og
begynne å bo fra første dag.



*Smestadtunet - velg en god og trygg oppvekst
i landlige og idylliske omgivelser.*



Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Prosjektet

Vi ønsker deg velkommen hjem til Smestadtunet – et boligområde som ligger flott til med nydelige utsiktsforhold fra balkonger og takterrasser utover Øyeren og landskapet rundt.

AREALEFFEKTIVE REKKEHUS

Salgstrinn 3 består av 7 flotte rekkehus på 107 kvm BRA inkludert sportsbod. Boligene leveres nøkkelferdige med hvitevarer, ferdigplen og parkering. Boligene får 3 soverom, lys åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til privat hage.

Boligene får stort Master bedroom, to ytterligere soverom, to bad og sportsbod. Det blir lys og åpen stue/kjøkken med utgang til privat hageflekk. Bilen parkeres i underjordisk parkeringsanlegg.

PERFEKT FOR ALLE MED EN AKTIV LIVSSTIL

Med marka rett utenfor døra, er du fortsatt nære både Oslo og Lillestrøm. Her blir det stadig bygget flere boliger, og for beboerne er beliggenheten inntil marka helt unik.

FLYTT RETT INN

Boligene leveres komplett og nøkkelferdige med hvitevarer fra anerkjent leverandør, i tillegg til sentralstøvsuger, ferdigplen og asfaltert oppkjørsel. Når du overtar nøkkelen til din splitter nye bolig kan du begynne å bo fra første dag.

ET HJEM SOM SPEILER DEG

Vi leverer god standard, men det blir også muligheter for flotte stilpakker og øvrige gode tilvalgsmuligheter på eksempelvis kjøkken, baderomsfliser, parkett med mer, slik at du kan skape nettopp det hjemmet du drømmer om.

ET NYTT TRIVELIG NABOLAG

Vi tilrettelegger for gode nabolag med sosiale møteplasser, lekeplasser og trivelige grøntområder. Her er det bare å begynne å glede seg!

Vi bygger hjem du vil hjem til.



SMESÅDTUNET - 12

Bilder kun ment som illustrasjon av Rekkehus på 107 kvm. Avvik vil forekomme.



Beliggenhet





Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme. Ved innkjøringen til garasjeanlegget vil det bli etablert en vindeltrapp fra svalgang husrekke 39-44 til dør ved siden av garasjeport.



REKKEHUS - SALGSTRINN 3

38-32

Bolig

Smestadtunet

MARIKOLLEN

2,5 km unna ligger det populære anlegget Marikollen. Her finnes alpinanlegg, fotballbaner, håndballbaner, skatepark med mer.

9 min. til

Lillestrøm

TOGKOMMUNIKASJON

Fra Lillestrøm er det svært god togkommunikasjon til Oslo og Gardermoen. På stasjonen finnes pendlerparkering og sykkelhotell.

Holt skole



Smestadtunet

Smestad skole



Smestadtoppen barnehage



Smestadkollen

Tristilhøgda

Smestadhøgda

Tristilveggen

Hektneråsen Barnehage



TUR- OG FRILUFTSOMRÅDER

Send barna rett ut i trygge og grønne omgivelser! Østmarka ligger i umiddelbar nærhet med flotte friluftsområder sommer som vinter.



HEKTNERÅSEN BARNEHAGE

Barnehagen på feltet har en fantastisk beliggenhet med nærhet til marka. Her er fokus på sunn og næringsrik mat til de små.

REISETID

Med bil fra Smestadtunet tar det
- 9 min. til Lillestrøm Togstasjon
- 12 min. til Strømmen Storsenter
- 25 min. til Carl Berners Plass, Oslo

SMESTAD SKOLE

Skolen ligger få meter fra Smestadtunet. Her får barna en trygg og sikker skolevei med undergang under hovedveien.



SMESTADTOPPEN BARNEHAGE

En trivelig barnehage med romslige avdelinger som oppmuntrer til lek og aktivitet.



Øyern

TUR- OG FRILUFTSOMRÅDER

Områdene rundt Øyeren byr på flotte tur- og friluftsområder. Her finnes flere flotte badeplasser.



Støtterudvegen

Nedre Rølingveg

fv. 120

Joker





Livet i skogkanten

Bruk naturen som din egen hage. Gå på blåbærtur med sekk, få napp i bekken, eller finn familiens eget kantarellsted. Velkommen til de norske, grønne og dype skogene rett utenfor din egen dørstokk.

Velkommen til Smestadtunet

Smestadtunet oppføres i landlige omgivelser ved inngangen til Østmarka.

HUSENE I DET GRØNNE

Går det an å få i både pose og sekk? Ja, hvis du flytter inn i Smestadtunet på Rælingen. Her ligger de trivelige familieboligene på rekke og rad med opp til fem soverom, uteplasser ut mot det grønne og Østmarka utenfor døra. Her er det fritt frem for morgenstemning med bare tær på solvarme tregulv, lange middager i lyse, trivelige rom – og kort vei til byliv og kafeer.

Boligene på Smestadtunet ligger på en tomt som delvis består av naturarealer med synlige knauser. Rett utenfor boligene er det gressplen. Husene blir malt i nyanser av grå antikk, tjærebrun og naturlig eldet som glir perfekt inn i de grønne omgivelsene. Boligene er som skapt for småbarnsfamilier: moderne innredet med god kvalitet i alle materialer.

ET SPORTY LIV MED FULL BARNEHAGEDEKNING

Rælingen har en sentral og attraktiv beliggenhet på Nedre Romerike. Nærheten til Lillestrøm, Oslo og Gardermoen gjør at du har frihet til å jobbe og pendle, selv om

du bor i idylliske omgivelser tett på naturen. Her er full barnehagedekning og gode skoler fra første klasse til videregående. Smestad skole ligger få hundremeter fra boligene, samt de to trivelige barnehagene på området. Rælingen er en kommune som investerer i de som bor her, fra noe av det bedre tekniske utstyret på skolene til tilrettelagt omsorg for de eldre.

DER LIVET ER LETT

Om sommeren sykler dere med nistekurven til badeplasser ved Nitelva eller innsjøen Øyeren. Om vinteren er skiløypene lange og mange, og dere kan suse nedover alpinbakken. Marikollen ungdomsskole har gressbane og alle fasiliteter, samt et innbydende familiebad.

Drømmer du om en stilren bolig med litt mer armslag enn det du får i en byleilighet? Har du lyst på et liv der turutstyret ofte blir brukt og det er kort vei til alle aktiviteter? Velkommen til trygge omgivelser på Smestadtunet, der naboen sannsynligvis er akkurat som deg.



Blir du med og lager bål i skogen? Kortreist natur-opplevelser venter den som bor på Smestadtunet.







Byen er din

Skal vi gå på kino? Trenger du en kjole til middagen på lørdag? Ta for deg av byen Lillestrøm, som etter shopping kan by på alt fra en kopp te og et kakestykke, til pizza, indisk, kinesisk – og kommunens beste burgere.

Kultur og byliv rett rundt hjørnet

Noen dager er det på sin plass å bytte tursko mot pensko, og kjøttkaker mot sushi. Velkommen til byliv i vakker trehusbebyggelse og moderne arkitektur.

KUNSTNERBY OG FORSKERBY

Her finner du Lillestrøm Kultursenter midt i byen, der landets beste artister stadig er innom scenen. Lillestrøm Galleri er kunstnerdrevet og har gavene ingen andre har. Byen har også landets største forsknings- og teknologimiljøer – noe som gjør at studentene skaper liv på byens mange trivelige kafeer. Næringsliv og publikum kommer også langveis fra for å besøke Norges Varemesse, som byr på landets aller beste messetilbud.

STEMNING FOR SHOPPING

Nye klær til første skoledag? Har du slitt ut joggeskoene allerede, eller er det noen som ønsker seg ny fiskestang? Lillestrøm Torv har hele 60 forskjellige butikker og spisesteder, med merkevarer på øverste hylle. Du kan også ta med en venninne og besøke ett av Norges

aller største senter, Strømmen Storsenter – hele utvalget en kort biltur unna.

BYENS BESTE KOKKER

Etter at alle har hatt det gøy i klatreparken Høyt & Lavt, er det på tide å oppdage spisestedene og kafeene i det som blir din by. Ta en tur innom Klimt eller Jekyll for en kaffe eller et glass. Skal dere ha sushi, er Hinoki et supert valg, også når det gjelder asiatiske grillretter. Liker dere italiensk, er veien kort til Casa Mia eller Fratelli som er kjent for nydelig, italiensk mat. Mer eksotisk? Prøv det kinesiske kjøkkenet hos Chi, eller gå for en indisk opplevelse på Mirchi. Og sist men ikke minst: burger-stedet Raus er kjent for sin håndlagde, saftige variant av den berømte «Jucy Lucy», som blir servert med hjemmebakket burgerbrød. Opplevelser alle lever lenge på når dere er tilbake hjemme i skogkanten!





Velkommen inn





Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Hyggelig atmosfære i Smestadtunet



Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Boligene

SALGSTRINN 3 - 7 NYE BOLIGER

BO I EN PERLE MIDT I NATUREN

Kom inn i det nye, stilige huset ditt. Om du skal sette fra deg joggesko eller gummistøvler, har du plass nok til det meste i gangen. Her får du gode oppbevaringsmuligheter med skyvedørsgarderobe og sportsbod vegg i vegg. Den lune gulvvarmen i hele første etasje er behagelig og vannbåren.

DE VIKTIGSTE ROMMENE

Boligene leveres med alt du trenger på plass, som kjøl- og frysenskap, innbyggningskomfyr og induksjonstopp. Her er det plass til både små og store kokker. Er det sommer og sol, kan dere ta middagen ute. Den åpne løsningen skaper romfølelse og gir plass til spiseplass og stue med dører ut mot det grønne.

Boligene inneholder 3 lyse soverom, alle på samme flate. Boligene får to lekke bad. Innredningen er utført i praktisk hvit, høyglanset finish med heldekkende servanttopp – og toalettet er selvsagt vegghengt, slik at rengjøringen går i en fei!

DIN SMAK – DU BESTEMMER

Vil du ha andre fliser på badet? Har du lyst på en spesiell farge på kjøkkenet? I din nye bolig på Smestadtunet har du selvsagt muligheten til å tilpasse alt fra fliser, parkett og kjøkkeninnredning til baderom i hjemmet ditt, alt innenfor gitte frister fra vår tilvalgsmeny.



Bilder kun ment som illustrasjon av Rekkehus på 107 kvm. Avvik vil forekomme.



Lune rom med god plass
til det du trenger



Bilder kun ment som illustrasjon av Rekkehusstype på 197 kvm. Platting medfølger ikke. Avvik vil forekomme.





Boligen leveres nøkkelferdig slik at du og din familie kan flytte rett inn og begynne å bo fra første dag.

BOLIGENE LEVERES MED:

- Hvitpigmentert 3-stavs eikeparkett
- Kjøkken med hvitevarer inkludert
- To flislagte bad
- 3 soverom på samme flate
- Romslig flislagt gang med skyvedørgarderobe
- Gode oppbevaringsmuligheter med innvendig og utvendig bodløsning
- Utgang til privat uteplass
- Parkeringsplass i garasjekjeller med heis opp til bakkeplan. Her står bilen tørt og trygt!
- Vannbåren gulvvarme i boligens 1. etasje
- Sentralstøvsuger for et bedre inneklima



Bilder kun ment som illustrasjon av Rekkehustype på 107 kvm. Avvik vil forekomme.



Bilde kun med som illustrasjon av Rækkehus type på 107 kvm. Plating medfølger ikke. Avvik vil forekomme.





SMEET HUNNET - 38

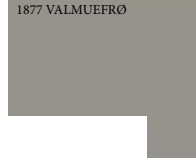
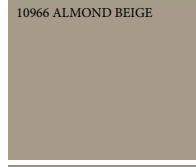
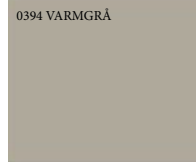
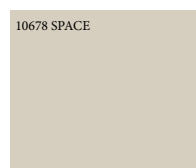
STANDARD OG VALGMULIGHETER

ALLE BOLIGENE LEVERES MED:

- Hvitpigmentert 3-stavs eikeparkett
- Kjøkken fra anerkjent leverandør med hvitevarer inkludert
- Delikate flislagte badrom
- Flislagt gang med garderobe
- Gode oppbevaringsmuligheter med innvendig og utvendig bodløsning
- Utgang til private og trivelige uteplasser
- Parkering i p-kjeller eller garasje tilknyttet boligen

Boligene leveres med gjennomgående god standard men det vil i en tidsbestemt periode være mulig å bestille definerte stilpakker som tilvalg i tillegg til ordinære tilvalg. Stilpakkene vil omhandle leveranse av gulv, innvendige dører og farge på vegger. Disse er under utarbeidelse og vil presenteres når tilvalgene starter. Interiørdesigner Siri Berg Jensen har bistått oss med å utvikle stilretningene for tilvalg på Smestadtunet. Hun har lang erfaring med interiørdesign og fargesammensetning, og driver firmaet Sirisidé AS.

Stilartene presentert på de neste sidene er kun ment som inspirasjon.



VENNLIG

Den klassiske stilen vektlegger tradisjon, arv og godt håndverk. I en hektisk hverdag, søker vi det trygge og kjente. Rolige, duse farger i harmoni. Gjerne varmere farge-nyanser for å gi rommene et lunt preg. Her er gjerne kjøkkenet husets hjerte, der god mat og bakverk lages fra bunnen og familie og venner kan samles. Detaljer som profilerte kjøkkenfronter, nagler i stoler og luftige gardiner. Klassiske møbler, med vekt på god størrelse og komfort. Lyse eikegulv og hvitmalt dører.





Foto: Jotun

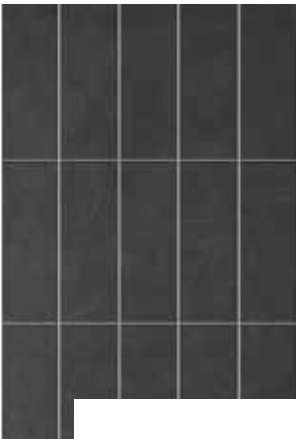


Foto: Jotun



VERDENSVANT

Vi henter inspirasjon fra storbyen og tør å tenke utenfor boksen når det gjelder fargevalg og sammensetning av møbler. Interiøret har et noe maskulint og kubistisk preg. Stramme linjer og mørke farger på innredning, tåler bruk av mørkere farger også på vegger. Detaljer i skinn, gjerne i stoler og sofaer. Mørke plomme-farger står i kontrast og harmoni til varmere farger som oker og bruntoner. Sofistikert og stilsikkert, og sannsynligvis den retningen som skiller seg mest fra den klassiske. Dører kan gjerne være sorte, med detaljer i mørk bronse.



10679 WASHED LINEN

10683 CASHMERE

1145 BAND STONE

5452 NORDIC BREEZE

5030 ST. PAULS BLUE



Foto: Jotun



FORANKRET

Den nordiske stilen er godt forankret og noe vi lett kan identifisere oss med. Vi kan kjenne igjen blåtonene fra hav og vinterlandskap. De varme jordtonene skaper en lun kontrast og kan få oss til å tenke på varme svaberg, jorder og åkerlandskap. Her er det gjerne mye bruk av tre, i møbler og gjerne også i kjøkkeninnredningen. Skandinaviske møbler og design-klassikere går igjen i møbelvalg. Den nordiske stilen har lenge vært preget av hvitt og grått. Nå tør vi bruke farger i mye større grad, og disse fargene er kjente og kjære for oss som bor i nord.



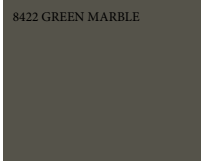
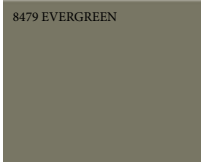
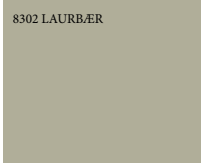


Foto: Jotun



Foto: HAY

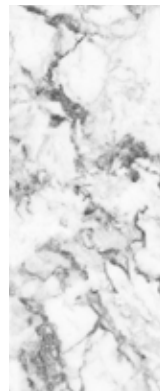


Foto: Jotun



Foto: Jotun

NATURLIG

Inspirert av naturen. Behagelige grønntoner benyttes sammen med varme, støvete røde og rosa toner. Det handler om å ta naturen inn, og planter myker opp interiøret og tilfører energi. Naturstein som marmor, bidrar til spennende flater og en naturlig, ekte følelse. Interiøret kan være en miks av vintage og nytt, og skaper særpreg. Bruk av farge i møbler og kontraster i stoffer og materialer, som en grønn veloursofa til et bord i marmor. Et gulv lagt i fiskeben, bygger oppunder den organiske stilen, og det kan gjerne ha en mer kulørt farge enn i den klassiske stilen.



Tekniske tegninger





Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Vi tar forbehold om endelig detaljutføring. Denne er ment som et utkast til endelig situasjonsplan. Det blir endringer iht seksjonering og detaljprosjektering som f.eks utearealer, støttemurer fellesareal etc.

Utomhusplan

Salgstrinn 3 med bolig 32-38

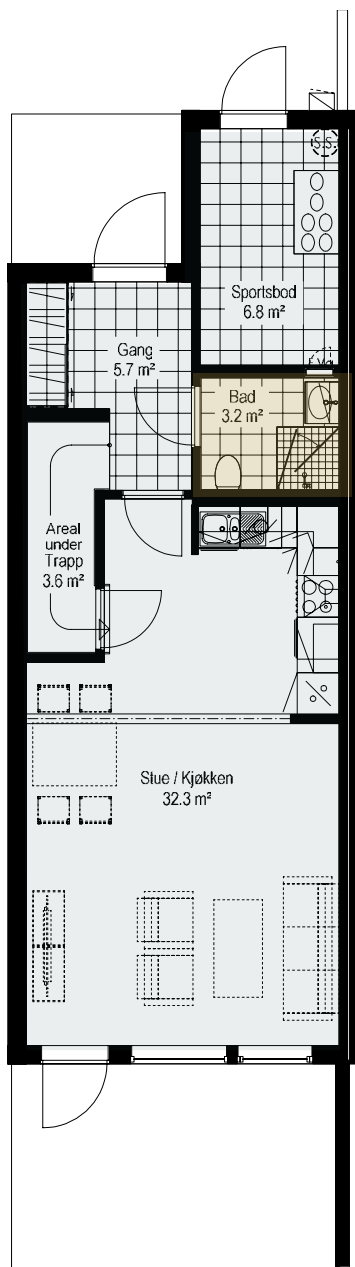


Situasjonsplan. Vi tar forbehold om endelig detaljutført. Denne er ment som et utkast til endelig situasjonsplan. Ved innkjøringen til garasjeanlegget vil det bli etablert en vindeltrapp fra valgang husrekke 39-44 til dør ved siden av garasjeport.

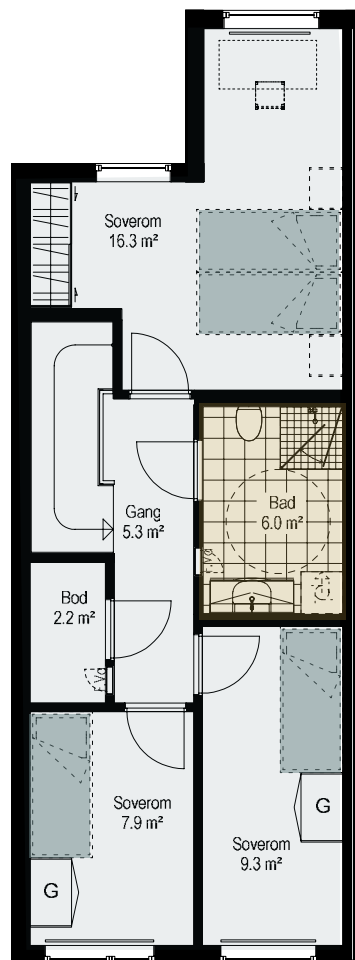
Hus 32, 36

BRA bolig = 107,6m²

P-rom = 92,2m²

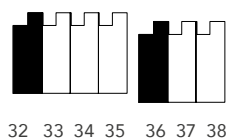


1. ETASJE



2. ETASJE

SMESTADTUNET - 48



32 33 34 35 36 37 38



32 33 34 35 36 37 38

FASADE SØRØST

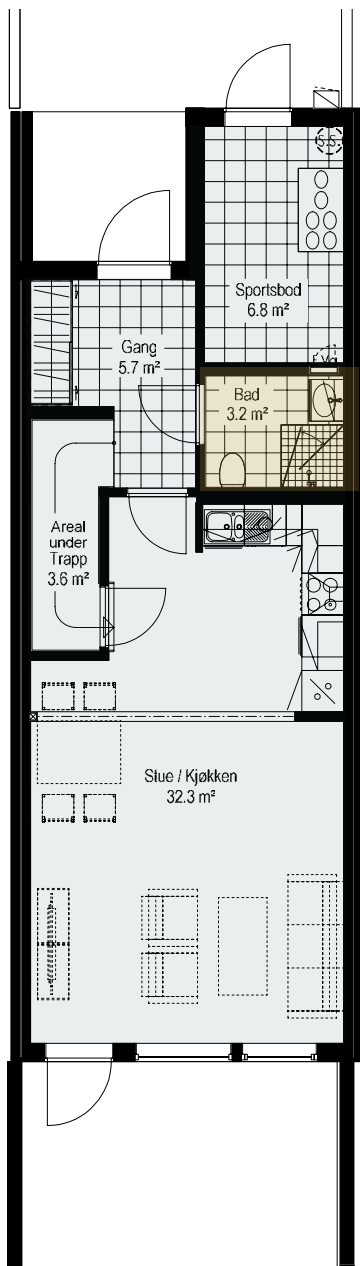


0m 1m 2m 3m 4m 5m

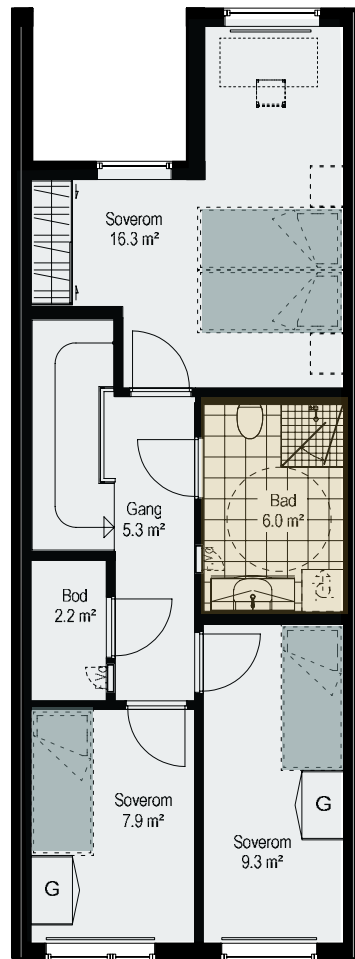
Hus 33, 34, 37

BRA bolig = 107,6m²

P-rom = 92,2m²



1. ETASJE



2. ETASJE



32 33 34 35 36 37 38



32 33 34 35 36 37 38

FASADE SØRØST

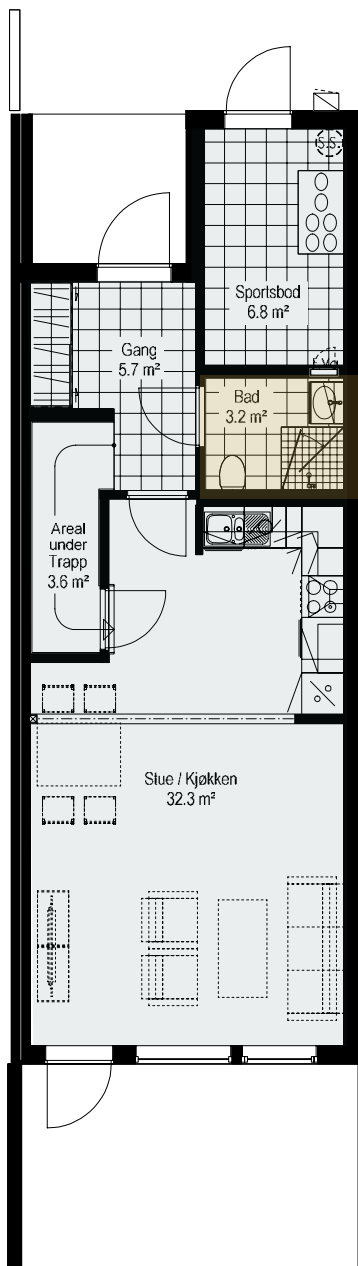


0m 1m 2m 3m 4m 5m

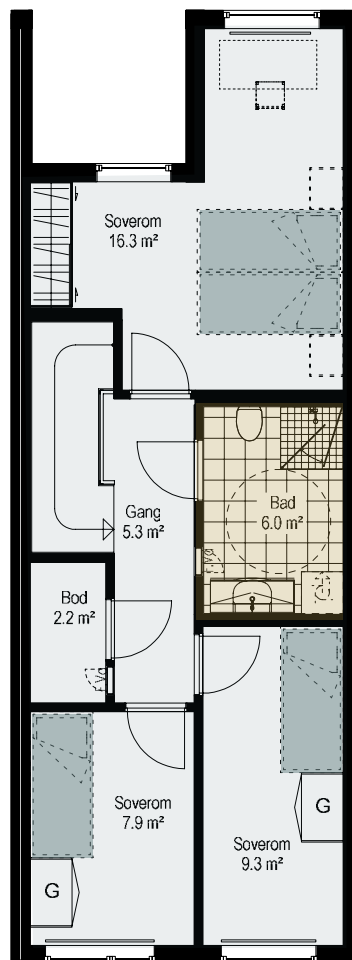
Hus 35, 38

BRA bolig = 107,6m²

P-rom = 92,2m²

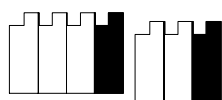


1. ETASJE

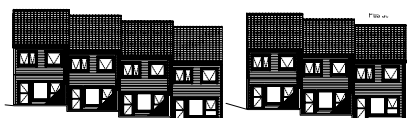


2. ETASJE

SMESTADTUNET - 50



32 33 34 35 36 37 38



32 33 34 35 36 37 38

FASADE SØRØST



0m 1m 2m 3m 4m 5m



2. ETASJE



1. ETASJE

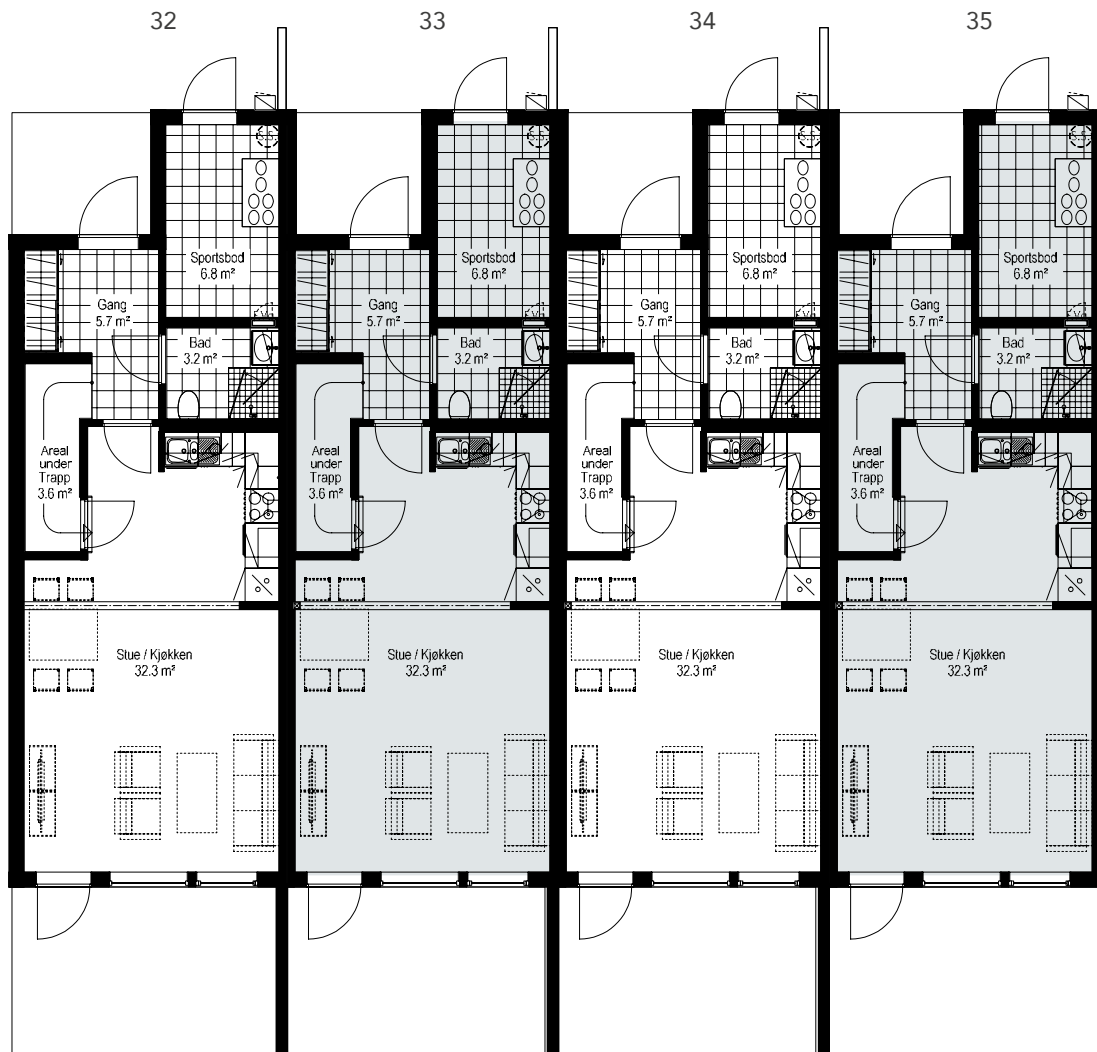
Etasjeplaner

REKKEHUS 32-35:

2. ETASJE



1. ETASJE



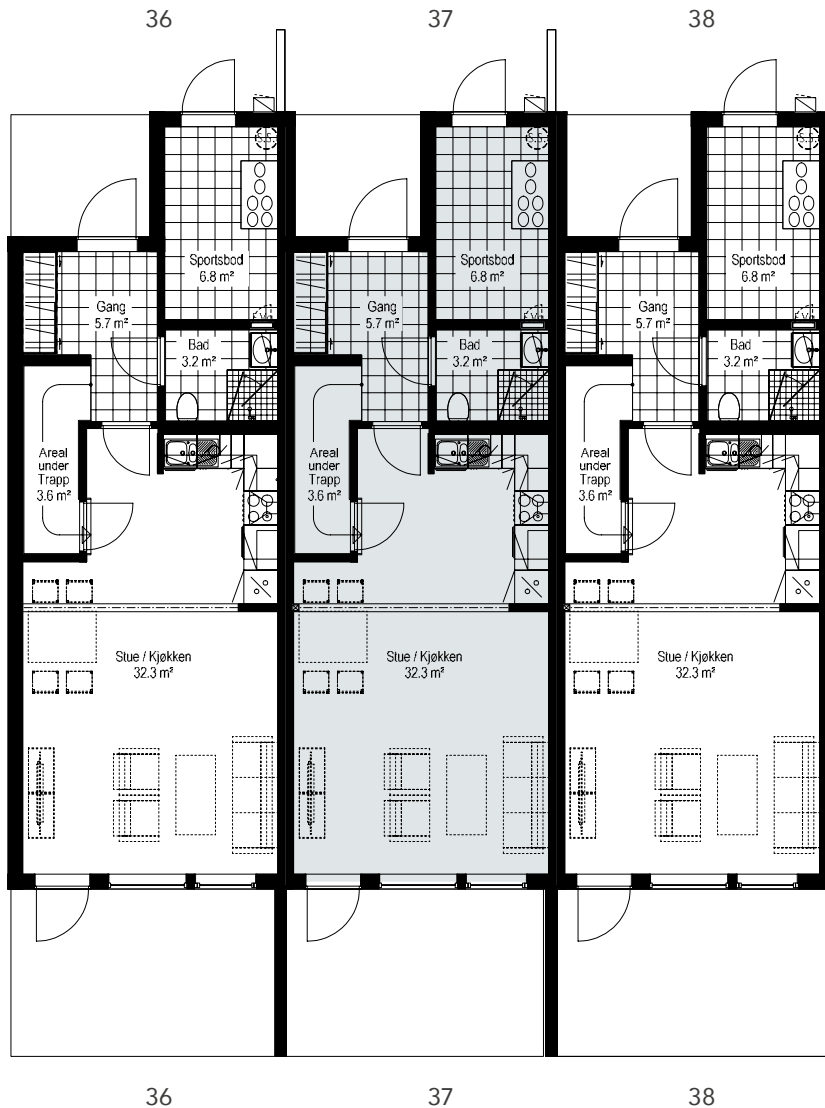
Etasjeplaner

REKKEHUS 36-38:


2. ETASJE



1. ETASJE





A person wearing a bright yellow raincoat and yellow rubber boots is standing on a wet, paved surface. The person's hands are tucked into their pockets. The background is a blurred landscape with trees and a light-colored ground. The overall scene suggests a rainy day in a rural or semi-rural setting.

En landlig perle
med gode muligheter for
kvalitetstid like utenfor døra

Å kjøpe nytt - kjøpsprosess





Bilder kun ment som illustrasjon av Townhouse på 202 kvm. Bad vist med tilvalg. Avvik vil forekomme.

Vær smart – tenk nytt

FORDELER MED NY BOLIG

LAVE OMKOSTNINGER

Ved å kjøpe nytt eller bolig under oppføring, beregnes dokumentavgiften, som er på 2,5 prosent, kun av tomteverdien og ikke av kjøpesummen.

Dette gir vesentlig lavere kjøpsomkostninger.

FORUTSIGBARHET OG GARANTI

Ved å kjøpe nytt eller ved kjøp av bolig under oppføring, må budstadsoppføringsloven følges. Kjøper har med dette en lovfestet garanti på 5 år og dermed bedre rettsvern enn ved kjøp av brukt bolig.

BEDRE STANDARD OG MINDRE VEDLIKEHOLD

Ved kjøp av ny bolig får du en høyere byggeteknisk standard enn for bare noen år siden.

Ved kjøp av helt nytt trenger du ikke bruke tid på oppussing og vedlikehold på mange år. Med god planlegging av din nye bolig, får du en bolig som passer perfekt for deg! Det avholdes befaringer før overtagelse, ved overtagelse og ett år etter overtagelse. Eventuelle feil som avdekkes vil bli rettet. Dette gir også en ekstra trygghet som du ikke vil ha ved kjøp av en brukt bolig.

Å STARTE MED BLANKE ARK ER ALLTID SMART

Følelsen ved å flytte inn i din egen, splitter nye bolig er trolig langt mer verdt enn du tror. Ingen skavanker, hakk i parketten eller spikerhull i veggene – du og din nye bolig starter med blanke ark, sammen!



Bilder kun ment som illustrasjon av Townhouse på 196 kvm. Avvik vil forekomme.

Kjøpsprosess

Gjør deg kjent med kjøpsprosessen fra signering til tiden etter innflytting.

KJØPSPROSESS

Skjema for avtale om kjøp kan leveres megler, scannes og sendes inn på epost eller sendes med MMS, eller gjennom digital budgivning på hjemmesiden.

KONTRAKTEN

Kontrakten inngår du hos megler.

BYGGESTART / LØFTING AV FORBEHOLD

Har du skrevet kontrakt før byggestart, får du beskjed om byggestarten.

JEVNLIG INFORMASJON

Bygging er en prosess. Du får jevnlig informasjon om fremdriften underveis. I tillegg sender vi deg informasjon om tilbud og frister som omhandler tilvalg.

SAMEIET STIFTES

Stifting av sameiet blir som regel gjennomført på et sameiermøte. På møtet velges blant annet representanter til styret i sameiet.

FERDIGBEFARING

I god tid før overtakelsesforretningen blir du innkalt til ferdigbefaring. Her blir det sjekket om det finnes feil eller mangler i boligen. Det blir skrevet protokoll som også undertegnes.

OVERTAKELSESFORRETNING

På overtakelsesforretningen går vi på nytt gjennom boligen, og sjekker eventuelle utbedringer som er gjort. Protokoll blir skrevet nå også, og undertegnet. Strømskjema blir fylt ut, og du får se hvor parkeringsplasser og

sportsboder ligger. Du får utlevert nøkler hvis sluttoppgjøret er innbetalt.

INNFLYTTING

Megler sin oppgjørsavdeling vil sende deg innbetalingsinstruks før overtagelse. Det er viktig at hele oppgjøret er innbetalt innen overtagelse. Hvis hele oppgjøret er innbetalt, kan du flytte inn straks overtakelsesforretningen er gjennomført.

FULLFØRELSESGARANTI

Forskuddsgarantien som vi har gitt deg, blir slettet ved overleveringen og erstattes av en fullførelsesgaranti. Garantien du får ved kontraktsinngåelse vil ved overleveringen økes fra 3% til 5% av kontraktsbeløpet. Den er en sikkerhet for oppfyllelse av avtale og mangelsansvar

ETT-ÅRSBEFARING

Du får tilbud om ett-årsbefaring ca. ett år etter at prosjektet er ferdigstilt. Da går vi gjennom boligen sammen med deg og utbedrer eventuelle feil og mangler.

REKLAMASJONSTIDEN

Du har rett til å reklamere på feil og mangler i 5 år fra overtakelsesdatoen. Det er likevel svært viktig at det reklameres straks, og senest innen tre måneder etter at du oppdager feil eller mangler. Dersom du ikke reklamerer innen fristen, kan ditt eventuelle krav bortfalle.





VI MÅLER KUNDETILFREDSHET

Vårt største ønske er tilfredse kunder

Tilfredse kunder er et av våre viktigste mål, og derfor håper vi å kunne måle din kundetilfredshet ved overlevering av din helt nye bolig, og ved ettårsbefaringen.

Vårt kundesenter vil sende ut et spørreundersøkelses skjema ved begge disse anledningene, som vi håper du vil ta deg tiden til å besvare.

Prognosesenteret har over lang tid brukt mye ressurser på utvikle systemer som måler kundenes opplevelser av boligkjøp, og hvordan gjøre disse slik at kundene blir

ivaretatt på beste måte og får akkurat den helt spesielle boligen de ønsker. Vi ønsker alltid å strekke lenger for at våre boligkjøpere skal bli fornøyd, og du er den som kan hjelpe oss. Vi håper at du vil hjelpe oss og bli enda bedre, ved å besvare disse spørsmålene.

Din mening er viktig for oss i Bakke.

På forhånd takk!

 **Bakke**

Nabolagsprofil



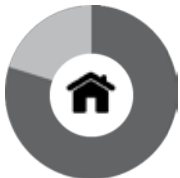
Smestad

Vurderert av 53 lokalkjente



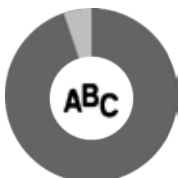
Opplevd trygghet: 8,9/10

★ Veldig trygt ★



Naboskapet: 8,0/10

★ Godt vennskap ★



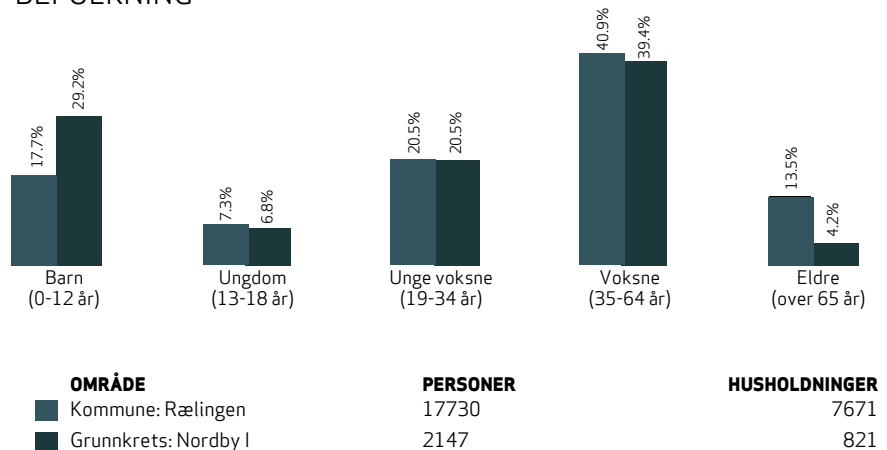
Kvalitet på skolene: 9,2/10

★ Veldig bra ★

SKOLER, BARNEHAGER

	NIVÅ	KLASSER /AVD	ELEVER /BARN	KM
SMESTAD SKOLE	1-7 KL		300	0.2 km
FJERDINGBY SKOLE	1-7 KL	20 KL	440	2.6 km
MARIKOLLEN UNGDOMSSKOLE	8-10 KL	11 KL	291	2.9 km
RÆLINGEN VIDEREGÅENDE SKOLE	-		579	3.4 km
STRØMMEN VIDEREGÅENDE SKOLE	-	45 KL	515	7.9 km
SMESTADTOPPEN BARNEHAGE	-	5 AVD	82	0.1 km*
HEKTNERÅSEN FUS BARNEHAGE	-	4 AVD	100	0.5 km
ESPIRA TRISTILBAKKEN BARNEHAGE	0-6 ÅR	6 AVD		0.8 km

BEFOLKNING



TRANSPORT

Oslo Gardermoen	39.8 km
Oslo S Lillestrøm stasjon	25.3 km 6.4 km
Smestad skole	0.3 km

SPORT

Marikollen u.skole fotballanlegg	2.9 km
Åsvang grusbane	3.9 km
Fresh Fitness Lillestrøm	6.6 km
SATS Lillestrøm	6.5 km

VARER/TJENESTER

Lillestrøm Torv	7.1 km
Strømmen Storsenter	7.9 km
Kiwi Rælingen	3.6 km
Kiwi Lillestrøm Stasjon	6.6 km
Ringek apotek Rælingen	3.6 km
Apotek 1 Kanalveien	6.3 km
Lillestrøm Vinmonopol	7.1 km
Strømmen Vinmonopol	7.9 km
Kiwi Rælingen	3.6 km
Coop Prix Kurland	8.3 km

SPESIELT ANBEFALT FOR

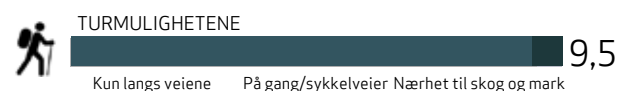
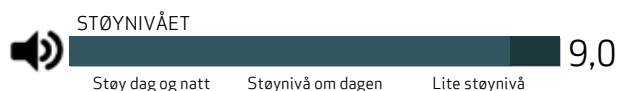
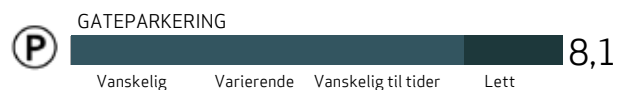
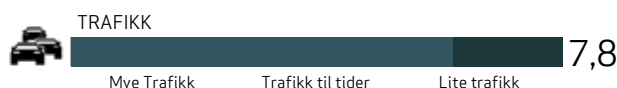
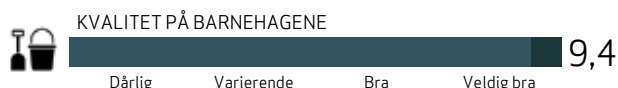


Familier med barn
Etablerere
Husdyreiere

Rælingen kommune i Akershus grenser i nord mot Skedsmo, i øst mot Fet, i sør mot Enebakk og i vest mot Lørenskog. I øst ligger innsjøen Øyeren. De mest tettbebygde områdene av Rælingen er en del av tettstedet Oslo, mens Smestad og Fjellstad er tettsteder i kommunen. Kommunens, og samtidig Østmarkas høyeste punkt er Barlindåsen med 398 moh. Ved Marikollen finner man slalåmbakke og skianlegg med hoppbakke, hvor flere internasjonale konkurranser er avholdt opp gjennom årene. Det mest sentrale og tettbefolkede stedet i Rælingen er Blystadlia.

SMESTAD

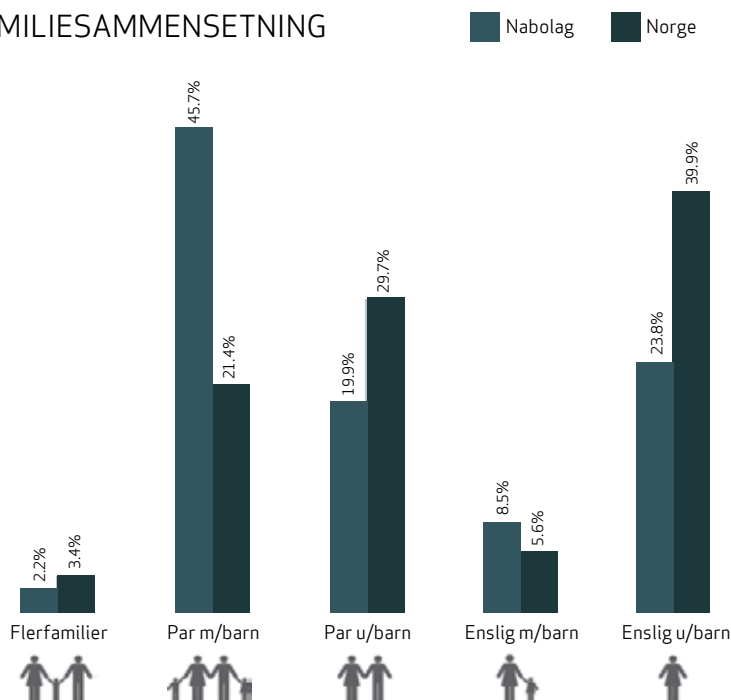
★ Vurdert av 53 lokalkjente ★



DEMOGRAFI

- 33% er gift
- 56% er barnefamilier
- 38% har høyskoleutdanning
- 44% har inntekt over 400.000
- 82% eier sin egen bolig
- 7% eier hytte
- 52% har bolig på over 120 kvm
- 79% av boligene er nyere enn 20 år
- 70% bor i enebolig
- 96% av eiendommene har pris over kr. 2,5 mill

FAMILIESAMMENSETNING



Salgsoppgave og leveransebeskrivelse



Salgsoppgave

SMESTADTUNET

SELGER / UTBYGGER / HJEMMELSHAVER:

Romeriksåsen AS, org.nr. 993497304

AREALANGIVELSER:

Arealene oppgitt på tegning og i prisliste er angitt i bruksareal (BRA) som er boligens mål innvendig, innbefattet innvendig(e) bod(er) og vegger, men ikke medregnet yttervegg. I tillegg opplyses P-rom i prislisten – dette er boligens BRA areal fratrukket innvendig(e) bod(er) og veggene til disse.

BYGGEMÅTE:

Plate på mark.

OVERTAGELSE / INNFLYTTING:

Antatt overtagelse er fra 1. kvartal 2022. Dette under forutsetning av byggestart 2. kvartal 2021. Ved senere byggestart endres overtagelsestidspunkt tilsvarende. Med byggestart menes fra det tidspunkt byggearbeidene på det aktuelle byggetrinn faktisk igangsettes. Gravearbeider i grunnen er ikke å anse som byggearbeid. Overtagelsestidspunkt er basert på et foreløpig estimat, og endelig dato vil blant annet avhenge av kommunal behandling og fremdrift i prosjekt- og byggearbeid (les også forbehold i denne salgsoppgave).

Ved frafall av Selgers forbehold, vil siste frist for overtagelse bli meddelt skriftlig. Siste frist vil bli gitt innenfor tidsrommet på en måned. Endelig overtagelsesdato meddeles skriftlig ca. 10 uker før overtagelse. Denne dato gjelder da som partenes avtalte overtagelsesdato. Denne bestemmelse medfører ingen innskrenkning i Kjøpers rettigheter iht. bustadoppføringslova §10 annet og tredje ledd. Selger kan likevel kreve at overtagelse skjer inntil 4 måneder tidligere enn måneden selger meddelte som siste frist.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST:

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge innen overtagelse. Det er selgers plikt å fremskaffe ferdigattest på eiendommen. Kjøper gjøres oppmerksom på at ferdigattest kan bli å foreligge en tid etter overtagelse (avhengig av f.eks. årstid og ferdigstilling av utomhusareal), og at dette ikke skal være til hinder for selgers oppgjør ved overtagelsestidspunkt.

PRISER:

Se vedlagte prisliste. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisen på usolgte boliger og biloppstillingsplasser, uten forutgående varsling.

KJØPSOMKOSTNINGER:

Dokumentavgift utgjør 2,5 % av andel tomteverdi. For hus 32-38 utgjør dette: 28.500,-

Tinglysingsgebyr for skjøte er for tiden kr. 585,-, tinglysingsgebyr for eventuelle pantedokument er for tiden kr. 792,- inkl. pantattest. Det tas forbehold om endring av gebyrsatsene og beregningsgrunnlaget for disse. Dersom Statens Kartverk ikke godkjenner oppgitt avgiftsgrunnlag, må kjøper betale den dokumentavgift som Statens Kartverk forlanger.

I tillegg kommer tilkoblingsavgift bredbånd/tv kr. 5.000,- og oppstartskapital sameie kr. 5.000,-.

Totalt kr. 52.877,-

Dette er inkl. etablering av sameiet og seksjonering, som utgjør kr. 13 000,-.

BETALINGSBETINGELSER:

Det forutsettes at delinnbetaling/forskudd på kr. 100.000 kjøpesummen innbetales til meglers klientkonto når utbygger varsler at forbeholdene er hevet. Skriftlig dokumentasjon på finansiering må

fremlegges av kjøper.
Hovedoppgjør (resterende del av kjøpesum og kjøpsomkostninger) skal innbetales til megler senest en uke før overtagelse.

Forsinkes betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelsen og 30 dager for andre avtalte innbetalinger, har selger rett til å heve kjøpet og foreta deknings salg. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers innbetalte delinnbetaling, herunder også for renter og andre omkostninger, som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

KREDITTVURDERING / DOKUMENTASJON AV FINANSIERINGSEVNE:

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøper, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet. Det tas videre forbehold om rett til å foreta kontroll av evt. betalingsanmerkninger. Selger forbeholder seg retten til å kreve dokumentasjon av kjøpers finansiering og evne til å betale fellesutgiftene.

GARANTIER:

Det stilles garantier i henhold til bustadoppføringslovas bestemmelser. Garanti etter §12 vil bli stilt når utbygger frafaller sine forbehold. Garantien skal være pålydende 3 % av kjøpesummen i byggetiden og 5 % i 5 år etter overlevering av boligene til kjøper. Garanti etter §47 forutsettes stilt om selger ønsker utbetalt forskudd/delinnbetaling/sluttoppgjør før hjemmels- overgang.

Eventuelle påkrevde endringer av garantier ved eventuelle videresalg/transporter utføres ikke og bekostes ikke av selger.

TOMT:

Eiet tomt i dag ca. 13.154 kvm. Det kan bli foretatt grensejusteringer og eventuell sammenslåing/deling i forbindelse med utbyggingen. Tomtens areal etter evt. justeringer er ennå ikke fastsatt.

MATRIKSEL / ADRESSE:

Eiendommen har i dag matrikelnummer gnr 96 bnr 373 i Rælingen kommune. Matrikelnummer vil kunne endres i forbindelse med utviklingen av prosjektet. Seksjonsnummer fastsettes i forbindelse med sek-

sjoneringen. Eiendommen har i dag adresse Myrvollkroken 2-78, 2008 Fjerdingby. Adressen kan bli endret og vil bli endelig fastsatt av kommunen innen overtagelse.

REGULERINGSFORHOLD:

Gjeldende plan for området er «Reguleringsplan for Myrvold Sør, del av gnr. 96, bnr. 7 m. fl.».

Plan og bestemmelser er vedtatt av Rælingen kommunestyre 14.06.2017. Området er regulert til boligbebyggelse. Reguleringsplan og -bestemmelser følger som vedlegg til denne salgsoppgave. Interessenter oppfordres til å kontakte megler ved spørsmål til reguleringen i området.

SERVITUTTER / RETTIGHETER/HEFTELSE:

Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. Grunnboksutskrift følger som vedlegg til denne salgsoppgave. Seksjonene vil være fri for økonomiske heftelser med unntak av lovpålagt panterett til sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser. I tillegg kan selger tinglyse bestemmelser vedrørende sameie, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Det er tinglyst servitutter på eiendommen, og kopi av disse fås av megler. Følgende servitutter er tinglyst pr i dag:

1974/102574-1/8 Best. om adkomstrett Tinglyst 03.05.1974

:Knr:0228 Gnr:96 Bnr:48

Overført fra: 0228-96/285

Gjelder denne registerenheten med flere

2013/589049-1/200 Bestemmelse om veg Tinglyst 12.07.2013

:Knr:0228 Gnr:96 Bnr:73

:Knr:0228 Gnr:97 Bnr:33

Overført fra: 0228-96/285

Gjelder denne registerenheten med flere

2017/1026589-1/200 Bestemmelse om veg Tinglyst 20.09.2017 21:00

:Knr:0228 Gnr:96 Bnr:7

Overført fra: 0228-96/285

Gjelder denne registerenheten med flere

2019/292550-1/200 Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler Tinglyst 11.03.2019 21:00

11.03.2019 21:00

Rettighetshaver:HAFSLUND NETT AS

Org.nr: 980489698

Interessenter oppfordres til å kontakte megler ved

spørsmål til servituttene som er tinglyst på eiendommen.

LIGNINGSVERDI:

Ligningsverdi er p.t. ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Ligningskontoret etter beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (alle boliger man eier, men ikke bor fast i). Interessenter oppfordres til å sjekke www.skatteetaten.no eller kontakte ansvarlig megler for nærmere informasjon om fastsettelse av ligningsverdi.

STANDARD / UTSTYR:

Se vedlagte leveransebeskrivelse som utgjør en del av denne salgsoppgave.

ENERGIMERKING:

Energi- og oppvarmingskarakter foreligger ikke p.t. Energiattester vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med utførende entreprenør etter at detaljprosjekteringen er gjennomført. Etter dette vil energiattester for den enkelte bolig kunne innhentes hos megler.

GARASJEANLEGG / PARKERING:

Det vil bli oppmerkede biloppstillingsplasser i felles garasjeanlegg i kjeller. Det medfølger 1 garasjeplass til bolig 32-38. Evt. ekstra plasser kan kjøpes iht. prisliste.

Organisering og lokalisering av garasjeplasser og sportsboder bestemmes av selger. Selger forbeholder seg retten til å bestemme antall biloppstillingsplasser, samt plassering av sykkelparkering på terreng og i kjeller.

Kjøper av biloppstillingsplass må betale en forholdsmessig andel av kostnadene til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, som kommer i tillegg til de alminnelige fellesutgiftene.

BODER:

Det medfølger bod for alle boligene som vist på plantegningene.

FELLESUTGIFTER / LIKVIDITETSTILSKUDD:

Størrelsen på fellesutgiftene er ikke fastsatt, men stipulerte fellesutgifter skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter, felles forsikring, forretningsførsel,

men avhenger av ytelsene sameiet rekvirerer. Iht. Foreløpig budsjett vil dette beløpe seg til ca. kr. 15 pr. kvm. BRA/mnd. Varmt vann og fyring vil beløpe seg til ca. kr. 11,- pr. kvm. BRA/mnd. Forslag til driftsbudsjett er utarbeidet av selger i samarbeid med forretningsfører. Driftsbudsjett og fellesutgifter vedtas av styret og fremlegges til orientering på sameiets generalforsamling.

Forretningsfører vil i forbindelse med overtagelsen innkalle 3 måneders fellesutgifter som likviditetstilskudd til sameiet.

AVTALEMESSIGE FORHOLD:

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpetilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere seksjoner til samme kjøper. Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to seksjoner eies av en og samme juridiske person.

Utkast til vedtekter for sameiet er utarbeidet av selger, og kan innhentes hos megler. Det forutsettes at dokumentene aksepteres som grunnlag for handelen. Eventuelle ønskede endringer kan skje i henhold til vedtektene på senere generalforsamlinger.

Selger vil benytte egen standard kjøpekontrakt for alle salg i prosjektet. Det forutsettes at bud er lagt inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten og et eventuelt aksept av bud fra selger gis under samme forutsetning. Standard kjøpekontrakt utgjør en del av denne salgsoppgave.

AVBESTILLING:

Kapittel VI i bustadoppføringslova gir kjøper en avbestillingsrett. Dersom slik rett benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. Bestilte tilvalg og endringer skal i slike tilfeller, i sin helhet, uansett betales av kjøper.

LOVGRUNNLAG:

Boligene selges i henhold til bustadoppføringslova som regulerer kjøpers (forbrukers) rettigheter og plikter ved avtale om oppføring av bolig og kjøp av fast eiendom der bygningen ikke er fullført når avtalen inngås. Ved salg til aksjeselskap legges avhendingslovens bestemmelser til grunn. For øvrig

gjelder Lov om eierseksjoner for eierseksjonssameiet og driften av dette.

EIERFORM / ORGANISERING:

Smestadtunet vil bli organisert som et eller flere eierseksjonssameier i samsvar med eierseksjonsloven. Selger forbeholder seg videre retten til å organisere og fordele parkering og sportsboder på den måten som for selger anses mest hensiktsmessig, for eksempel som en del av sameiets fellesareal med dertil tilhørende bruksretter, seksjonert som tilleggsareal til den enkelte seksjon eller som en særskilt næringsseksjon.

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

De andre sameierne har, i henhold til eierseksjonslovens §25, panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.

FORRETNINGSFØRSEL:

Bori er valgt som forretningsfører, og det vil bli inngått en tidsbegrenset kontrakt med forretningsfører på vegne av sameiet før konstituerende sameiermøte. Kjøper aksepterer at selger står fritt til å velge forretningsfører etter eget skjønn.

FORSIKRING:

Frem til overtagelse vil eiendommen være forsikret av selger. Etter overtagelse vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikring av eventuelle særskilte påkostninger.

ADGANG TIL LOVLIG UMLEIE:

Seksjonseiere får full råderett over egen bolig og kan leie den ut. Dersom eiendommen ikke er seksjonert pr. tidspunkt for overtagelse, gjøres evt. kjøper/utleier oppmerksom på eierseksjonslovens kapittel III som regulerer evt. leietakers rett til kjøp.

EIENDOMSMEGLER:

Nyeboliger AS, org.nr. 997 812 824
PB 1488 Vika, 0116 Oslo
E-post: nyeboliger@s-j.no

Megler har fast provisjon pr. enhet solgt i prosjektet, kr. 35 000,- eks. mva + kr. 2.000,- eks. mva i oppgjørsgebyr. Dersom handel ikke kommer i stand, har

megler krav på kr. 10.000,- per solgte bolig. Meglerprovisjon og utlegg betales av selger.

I henhold til Lov av 6.mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv., er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av involverte parter. Dersom partene ikke oppfyller krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen.

OVERSKJØTING OG OPPGJØR:

Det forutsettes at kjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til kjøpekontrakten. Ved eventuell endring i eierskap/navneendring fra kjøpers side etter bud/aksept vil det påløpe administrasjonsgebyr på kr. 25.000,- inkl. mva. som innbetales meglers driftskonto. Eventuell endring krever selgers samtykke. Selger forbeholder seg retten til på fritt grunnlag å godta eller avslå transport av kjøpekontrakter. Oppgjør etter salg vil skje gjennom megler eller meglers underleverandør.

TILVALG OG ENDRINGER:

Det vil bli gitt et tidsbegrenset tilvalgstilbud, som for eksempel ulike typer parkett, fargevalg på veggflater, fliser, fronter på kjøkken- og badersinnredninger, flere el-punkter etc. Endringer ut over ovennevnte må på fritt grunnlag vurderes av selger, entreprenør og dennes underleverandører. Det kan ikke påregnes at andre endringer kan foretas og de kan uansett ikke utføres om de er i strid med rammetillatelse eller vil kunne medføre forsinkelse i prosjektets fremdrift. Typiske endringer som ikke tillates er endring av fasade, vindusform, plassering av vann og avløp.

Adgang til tilvalg er oppad begrenset til 15 % av kjøpesum i henhold til bustadoppføringslova §9. Alle tilvalg avtales direkte mellom kjøper og entreprenør/underleverandør i separat avtale. Eventuelle tilvalg faktureres kjøper direkte fra entreprenør/underleverandør.

FORBEHOLD:

Byggestart er avhengig av et tilfredsstillende forhåndssalg, tilfredsstillende finansiering og åpning av byggelån. Videre er byggestart avhengig av at ramme- og igangsettelsestillatelse blir gitt fra myndighetene i god tid før byggestart. Det tas også forbehold om at det oppnås en for selger tilfreds-

stillende avtale med entreprenør, samt beslutning om byggestart i selskapets styre. Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid og eventuell justering i fremdriften for overtagelse/innflytting, hjemmelsoverføring med videre som følge av dette.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er søkt om dispensasjon i byggesaken/tiltaket. I korte trekk vil det være justering av byggegrensar, parkeringsareal, høydesetting på feltet, justering av støyskjerm og avkjøringsavklaringer til Hus 1-14.

Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at anslaget vedrørende overtagelsestidspunkt ikke er å anse som en avtalt frist for overtagelse i forhold til bustadoppføringslova §10. Anslaget er kun et estimat, og endelig overtagelsesdato vil bl.a. avhenge av kommunal behandling, inngåelse av en for selger tilfredsstillende entreprisekontrakt og byggelånsavtale, samt fremdrift i prosjekt- og byggearbeid.

Kjøper må være innforstått med den usikkerhet som foreligger med hensyn til fremdrift og overtagelse, og kan ikke påberope seg overskridelser av de her angitte estimerte overtagelsestidspunkt som avtalt frist for ferdigstilling/overtagelse. En forsinkelse i forhold til disse estimatene vil således ikke kunne danne grunnlag for krav om dagmulkt eller annen erstatning.

Selger må senest innen 31.05.2021 avklare ved skriftlig underretning dersom ovennevnte forbehold påberopes og kjøpekontrakten kanselleres. Kjøper kan kansellere inngått kjøpekontrakt dersom iverksettelse av byggeprosjektet ikke er igangsatt innen 31.05.2021. Evt. beslutning om kansellering skal meddeles skriftlig til selger umiddelbart. Dersom kanselleringsretten benyttes får kjøper tilbakebetalt innbetalt kjøpesum (evt. deponert beløp), vederlag for eventuelle tilleggsarbeider og renter av innbetalt beløp. For øvrig kan kjøper ikke fremme ytterligere eller andre krav mot selger som følge av kanselleringen.

Alle illustrasjoner, skisser, møblerte plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan således ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, så som f.eks. hvitevarer, og det vil derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som

ikke inngår i leveransen.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boligene i prosjektet. Interessent oppfordres derfor særskilt til å vurdere dette (solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold terreng og omkringliggende bygningsmasse mv.) før budgivning.

Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, likevel slik at den generelle standard og utførelse ikke forringes eller endres vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at selger har rett til å foreta slike endringer. Eksempel på slike endringer kan være innkassinger av teknisk anlegg, mindre endringer av boligens areal og lignende.

Det kan være avvik mellom de plantegninger og skisser som er presentert i prospektet, og den endelige leveransen. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse som gir kjøper rett til prisavslag eller erstatning. Ved vesentlige endringer har kjøper rett til å heve avtalen, og kreve kjøpesummen tilbakeført. Kjøper kan ikke kreve erstatning ut over dette.

Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt/inter-nettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Selger står fritt til å bestemme bolignummer samt andre antall eierseksjoner i sameiet. Selger forbeholder seg retten til uten varsel å kunne endre priser og betingelser for usolgte boliger og biloppstillingsplasser.

Det utearealet som hører til de respektive byggetrinn vil bli ferdigstilt i den grad det er mulig. Gjennomføring av et stort byggeprosjekt i flere trinn vil, blant annet på grunn av løpende byggevirksomhet, kunne medføre enkelte ulemper for beboerne inntil ferdigstilling av samtlige byggetrinn.

Det tas forbehold om trykkfeil i prospekt og salgsoppgave.

Kundetilfredshetsmåling (KTI):

Vi deltar på Prognosesenterets årlig måling av kun-

detilfredshet. Alle boligkjøperne på Smedstادتunet vi motta en anonym undersøkelse vi ønsker at du prioriterer å svare på. Kundetilfredshet er viktig for Bakke og vi er derfor avhengig av at du svarer ærlig på din kundeopplevelse. Undersøkelsen sendes pr epost.

SVINNSPREKKER/SVINNRIS:

Svinnsprekker og riss skyldes setninger/bevegelser i konstruksjon pga ytre påvirkninger, eller er naturlig krymping/uttørking av materialer, omfattes normalt ikke av garantien.

SKJEGGKRE

Selger tar ikke ansvaret for skjeggkre i boligen. Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger. Selv om det per i dag ikke er en kjent metode for å utrydde skjeggkre, finnes det tiltak som bringer forekomst av skjeggkre ned på et akseptabelt nivå. Anbefalte tiltak er bl.a. bruk av limfeller og hyppig renhold for å fjerne næringstilgangen. Skjeggkre gjør liten skade, men kan virke sjenerende.

VELFORENING:

Sameie har pliktig medlemskap i områdets velforening. Årlig avgift til velforening er ikke fastsatt, men estimert til kr. 600/år pr husstand. Dette til drift av fellesarealer, lekeplass m.m.

FØLGENDE DOKUMENTER UTGJØR EN DEL AV DENNE SALGSOPPGAVE:

- Leveransebeskrivelse 15.09.2020
- Plantegning og etasjeplan
- Prisliste 15.09.2020
- Foreløpig utomhusplan 15.06.2020
- Kjøpsavtale/Budskjema
- Selgers standard kjøpekontrakt
- Grunnboksutskrift
- Reguleringsplan- og bestemmelser

Aurskog 15.09.2020

Leveransebeskrivelse

SMEDSTADTUNET

Prosjektet i sin helhet bebygges med rekkehus og parkering i garasjeanlegg eller garasje i egen bolig. Denne leveringsbeskrivelsen omfatter generell standard og leveringsomfang for salgstrinn 2 i prosjektet. Tegninger og bilder i salgsoppgaven er illustrasjoner, leveringsomfang, fargevalg og materialkvaliteter er gjengitt i denne leveringsbeskrivelse.

EIERSEKSJON OG TOMT

Prosjektet vil bli organisert som ett eller flere seksjonssameier. Vei som ikke overtas av kommunen, vil bli tillagt fellesarealet, med felles rett til bruk og felles plikt til drift og vedlikehold. Eiendommene blir seksjonert og hver seksjon får tinglyst rett til del av tomt (privat grunn) som tilhører seksjonen. Se utkast til situasjonsplan. Omtrentlig areal er da oppgitt inkl. boligens avtrykk. Ved seksjonering, krever Kartverket at arealet som boligen legger beslag på ikke medregnes i seksjonens andel av tomt (tomteareal). Det henvises til utkast til vedtekter for ytterligere informasjon om sameiet.

UTVENDIG - TOMT

For uten opparbeidelse av tomten for oppføring av boligen, vil tomtene bli opparbeidet med asfalterte gårdsplass samt ferdigplen (opparbeides etter årstid). De delene av tomten som er fjell, vil bli levert som "naturtomt" med synlige knauser. Skråninger mot veiareal eller og lignende som er bratt kan bli opparbeidet med geoduk og pukk i stedet for ferdigplen. Høydesetting og høydetilpasninger mellom ulike arealer (bebyggelse, vei, fellesarealer) er ikke endelig detaljprosjektert og kan derfor avvike fra situasjonsplan og bilder, vist i prospektet. Høydesprang tas fortrinnsvis opp med skråninger av pukk/sprengstein, men det kan

også bli aktuelt med støttemurer. Materialvalg for eventuell støttemur er ikke fastsatt. Utforming og omfang av støttemurer kan avvike fra illustrasjoner og/eller situasjonsplan. Skråninger/støttemurer kan plasseres innenfor de enkelte eierseksjonene. Veigrøfter og sideareal på veiene kan bli liggende helt eller delvis på den enkelte tomt.

FUNDAMENT

Boligene fundamenteres på betongsåler og betonggulv på grunn samt kjellervegger av Vartdal system eller tilsvarende der vegger står helt eller delvis under terreng. Isoleres etter gjeldende forskrifter. Det vil bli lagt radonsperre i grunnen.

ISOLASJON

Termisk isolasjon leveres i henhold til TEK 17 og i henhold til gjeldende regler for omfordeling av U-verdi.

Øvrige konstruksjoner isoleres:
Bjelkelag: 150 mm (lydisolering)
Innvendige skillevegger: 70 mm

UTVENDIG OVERFLATE

På vegger påføres vindtette plater der det er utlekting og industrielt overflatebehandlet bordkledning. Boligenes kledning er maskinelt overflatebehandlet (transparent), før montering på vegg (synlig spiker). Omrammingsbord/staffasje i samme farge som utvendig kledning. Det kan forekomme enkelte steder som mangler overflatebehandling, så som bordender osv. Dette må behandles av kjøper så snart det lar seg gjøre. Overflatebehandlingen er utført med tostrøkssystem. Det gis ingen garanti for varigheten av behandlingen før nytt strøk må påføres, anbefalt etterbehandling i løpet av første

«malersesong» (12 mnd.). Materialer av impregneret virke har tørketid og kan ikke behandles før 1-2 år. Vindusbeslag, takrenner, nedløp og lignende leveres i tråd med boligens øvrige stil. Yttertak består av taktro med papptekking på seksjon 1-4 (Sedum), takstein av betong på seksjon 23-30 og 45-49.

TILVALG

Tilvalgsmuligheter for flere typer fliser, typer parkett osv. (avhengig av tidspunkt og fremdrift). Utbygger har eget tilvalgsprogram som fremlegges etter inngått kontrakt og gir normalt anledning for god individuell tilpassing etter egne ønsker for både fliser, parkett, kjøkkeninnredning, badrom osv. Det er ikke anledning til å endre plassering av vann/avløp og ventilasjon, eller gjøre tilvalg som krever endring i bærende konstruksjoner i boligen som fasader og vegger.

VINDUER

Alle vinduer leveres i godkjent utførelse og i henhold til varmetapsberegning. Mørk farge innvendig/ utvendig.

DØRER

Innvendige dører leveres i hvit utførelse med hvite karmen – i tråd med boligens øvrige stil. Vridere i stål. Ytterdør leveres i mørk utførelse. Balkong/terrassedør leveres med glasskvalitet som vindu.

BILOPPSTILLING

Parkering i garasjeanlegg for hus 32-38. Det legges til grunn en vindeltrapp ved innkjøring til garasjeanlegg, samt en dør ved siden av garasjeport.

TRAPP OG LISTVERK

Innvendig trapp leveres med hvitmalte vanger og rekkverk, med eikelaserte åpne trinn i tilnærmet samme farge som standard parkett (trappen er produsert i furu). Tette trinn leveres som tilvalg. Som tilvalg kan trappen leveres i heltre eik.

Karmalister og utforinger på dører og vinduer leveres hvitmalt i glatt utførelse. Fotlister leveres i eik i tråd med standard parkettleveranse. Listverk utføres med synlig spikring. For seksjon 1-4 blir det smyg rundt vinduer med sparklet og malt gips uten listverk. Overgang tak/vegg leveres sparklet og malt uten taklist.

INNREDNING 32-38

På bad i plan 1 leveres ca. 60 cm underskap med skuffer, i hvit høyglans og heldekkende servanttopp. Speil ca. 60 cm bredde med lysstripe og bryter. På bad i plan 2 leveres ca. 120 cm underskap med skuffer, i hvit høyglans og heldekkende servanttopp. Speil i ca. 120 cm bredde med lysstripe og bryter. Det leveres opplegg for vaskemaskin.

Kjøkkeninnredning leveres av anerkjent nordisk fabrikat. Innbygningshvitvarer inngår med:

- Innbygningskomfyr
- Koketopp (induksjon)
- Kjøl/frys (kombiskap)
- Oppvaskmaskin
- Skapventilator

Det leveres garderobeskap som vist på tegning i hvit glatt utførelse, samt skyvedørgarderobe med hvite fronter i hall/gang.

OPPVARMING

Det leveres luft til vann varmpumpe (innklimasentral). Boligen oppvarmes med vannbåren gulvvarme i plan 1 og radiatorer/konvektorer i øvrige plan. På bad og flislagte rom leveres vannbåren varme.

VENTILASJON

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinner (inneklimasentral). Avtrekk i alle våtrom, bod og kjøkken, tilluft (friskluft) i alle oppholdsrom (stue og soverom). Aggregat plasseres i egnet bod. Det leveres separat kjøkkenventilator fra kjøkkenleverandør.

SENTRALSTØVSUGER

Det leveres sentralstøvsuger med ett uttak i hver etasje. Sugeenhet plasseres i egnet bod.

RØR OG SANITÆR

Til kjøkken leveres oppvaskkum i stål med blande-batteri og uttak for oppvaskmaskin. Varmtvannsbeholder på 200 L plasseres ihht tegning.

Seksjon 32-38:

Toalett leveres i standard hvit utførelse (vegghengt). Det kan være en synlig innkassing på vegg hvor toalettet er plassert. Det leveres sluk i gulv på begge bad, samt i sportsbod. Opplegg for vaskemaskin på bad i plan 2. Det leveres dusjhjørne i aluminium og

glass og termostatstyrt dusjbatteri på begge bad. Det leveres utevannkran i hver boenhet på inngangsside.

EL-INSTALLASJON, TELEFON, ETC.

Boligene leveres med skjult elektrisk anlegg i henhold til gjeldende forskrifter – NEK 400. Det leveres standard hvite brytere og stikkontakter. Punktplan for hver bolig i henhold til NEK 400 utarbeides for hver bolig. Enkelte steder kan kabler være synlige. Opplegg til bredbånd og kabel-tv bestilles av utbygger på vegne av sameiets styre.

Det leveres lys under overskap på kjøkken med stikkontakt. I tillegg leveres 2 stk. utelamper. Det leveres like utelamper til hver bolig. Kjøper står fritt til å velge plassering av stikkontakter og lamper i samråd med elektriker, men må oppfylle krav i henhold til forskrift.

Det leveres separat komfyrvakt

Som punkt defineres:

- Stikkontakt
- Bryter med lampepunkt
- Tilkoblingspunkt for jording og likende

Seksjon 32-38:

Godkjent brannvarsling leveres i hver bolig. Det leveres i tillegg 13 downlights med demper. For øvrige lampepunkter leveres ikke lampe.

Plassering/antall downlights:

Bad plan 2 - 4 stk
Gang plan 1 - 3 stk
Kjøkken 2 stk
Stue 4 stk

Endring av plassering av downlights avtales med prosjektets elektriker, det samme gjelder antall som del av tilvalgsprosessen (mot pristillegg).

UTEPLASSER

Foran hovedinngang leveres fast dekke (betong) og ferdigplenn iht situasjonsplan. Platting på hagesiden blir kun levert på seksjon 45-49.

BYGGVASK

Boligen vaskes før overtakelse. En byggvask innebærer at alle flater vaskes, men byggstøv virvles

opp, og vil legge seg etter endt vasking. Det må derfor påregnes noe byggstøv på overflater ved overtakelse av boligen. Vinduer vaskes utvendig og innvendig, dersom værforhold tillater det.

SIKKERHET

Det leveres godkjent brannvarslingsanlegg (intern varsling) og brannslukker type pulverapparat.

AVVIK / ENDRINGER

Selger kan gjøre mindre endringer av konstruksjon eller materialvalg uten forhåndsvarsel med likeverdige løsninger/materialer, uten at kontraktsummen endres. Føringsveier for rør og kanaler kan forekomme som sjakter og innkassinger, som ikke nødvendigvis er vist på tegning. Det kan være avvikende takhøyde i bod, bad og vaskerom som følge av rørføringer. Andre utførelser/leveranser bestilt av kjøper utover standard kan medføre tillegg i leveringstid eller pris. Endringer utover standard leveranse skal være skriftlig avtalt i kontrakt eller bestillingsskjema for tilvalg.

PRISER

Prisene på boligene fremgår av vedlagte prisliste. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisene på boligene som ikke er solgt.

FORBEHOLD

Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid og eventuell justering i fremdriften for overtagelse/innflytting, hjemmelsoverføring med videre som følge av dette. Utbygger forbeholder seg retten til å foreta mindre endringer av plantegninger og plassering av utstyr. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelse og plantegninger, i slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som er retningssivende. Dersom det er avvik mellom prospekt/ internettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Alle opplysninger gitt i denne salgsoppgave er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Utbygger tar forbehold om bruk av tekniske løsninger, plassering av vinduer og lignende som følge av branntekniske krav, offentlige pålegg eller som følge av øvrige krav som kan oppstå. Videre tas det

forbehold om tilleggsdelenes/tomtens endelige størrelse som fastsettes ved endelig seksjonering. Kjøper aksepterer uten prisjustering at utbygger har rett til å foreta slike endringer. Strømforsyningssskap kan plasseres innenfor de enkelte eierseksjonene.

DIVERSE

Bilder, skisser og tegninger er kun ment til illustrasjon. Møbler, hvitevarer og liknende inngår ikke – utover det som fremkommer av leveringsbeskrivelsen. Fargevalg på boligene kan være noe avvikende i forhold til salgsoppgave. Det vil ikke være fritt fargevalg på egen bolig. Det er krav om bruk av jordfarger i reguleringsbestemmelsene. Utbygger har ofte tilgjengelige visningsboliger i andre prosjekter som benyttes ved salg av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det kan være avvikende løsninger i disse boligene. Overflater som fliser, parkett, utvendig kledning og lignende kan ha andre fargenyanser i dette prosjektet enn det som kan være fremvist i en evt. visningsbolig.

I prosjektet er det krav om lokal håndtering av overvann – altså kan takvann (vann fra takrenner) bli ledet ut på terreng og ikke i lukket rørsystem. Kjøper overtar alt ansvar for vedlikehold på eiendommen så snart boligen er overlevert. Det innebærer også at vanning av ferdigplen er kjøpers ansvar fra den dag denne er levert fra utbygger – uansett når dette arbeidet utføres. Boligen utføres etter toleransekrav fastsatt av SINTEF-Byggforsk detaljblad 520.008.

BYGGEAKTIVITET

Det må påregnes byggeaktivitet i området etter innflytting, og utbygger har således rett til å ha maskiner/utstyr i området inntil alle boenheter er ferdigstilt. Asfaltering av veier, gårdsplass osv. på påregnes tilpasset utbyggers samlede utbygging og tilpasset årstid.

PRIVAT VEI/TINGLYSNINGER

Kjøper gjøres oppmerksom på at det kan bli tinglyst på den enkelte eiendom, rettigheter og plikter i forhold til felles vei, vann/avløpsnett lekeplasser, realsameie osv. herunder eierforhold og drift av disse. De felles veier som ikke overtas av kommunen, vil driftes og eies av sameiet(ene).

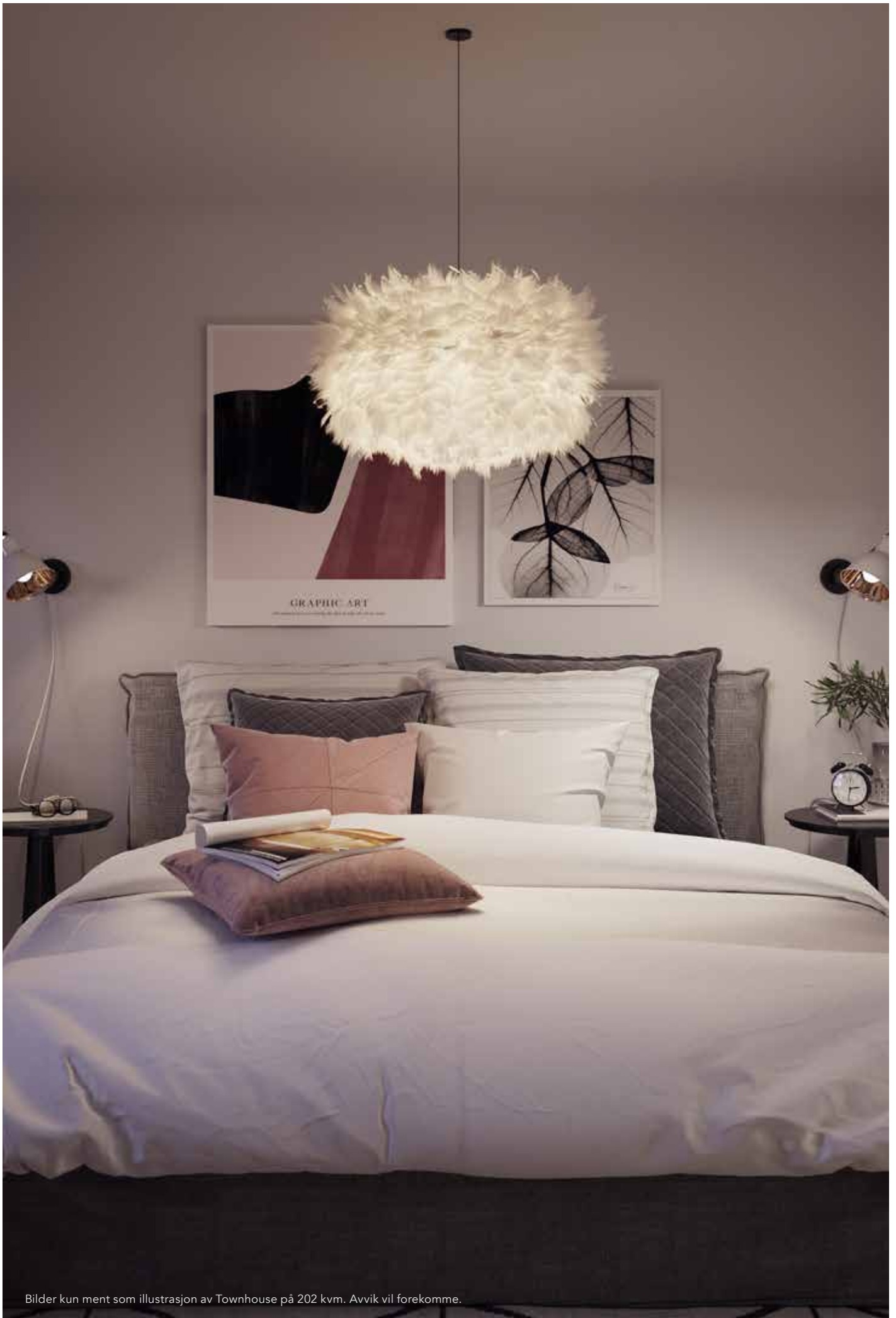
15.09.2020

Romskjema

SEKSJON 32-38

TYPE ROM	TAK	GULV	VEGG
Kjøkken/stue	Malte gipsplater, farge hvit.	Hvitpigmentert 3 stavs eikeparkett.	Malte gipsplater, farge hvit.
Gang plan 1	Malte gipsplater, farge hvit.	Grå fliser 30x60 cm og varmekabler (Zeus Cinza)	Malte gipsplater, farge hvit.
Bad plan 1	Malte gipsplater, farge hvit.	Standard grå flis 20x20 cm, 10x10 cm i dusj i samme farge (Kinetic Grey).	Standard matt hvit flis 20x60 cm (Vitra Plain).
Bad plan 2	Malte gipsplater, farge hvit.	Grå standard flis 30x30 cm. 10x10 cm i dusj i samme farge (Zeus Cinza).	Standard «hvit» flis 50x20 cm (Millerighe Bianco Plain).
Gang plan 2	Malte gipsplater, farge hvit.	Hvitpigmentert 3 stavs eikeparkett.	Malte gipsplater, farge hvit.
Utv. Sportsbod	Gipsplater, ubehandlet.	Betong - ubehandlet	Ubehandlet OSB-plate.
Bod	Malte gipsplater, farge hvit.	Hvitpigmentert 3 stavs eikeparkett.	Malte gipsplater, farge hvit.
Soverom	Malte gipsplater, farge hvit.	Hvitpigmentert 3 stavs eikeparkett.	Malte gipsplater, farge hvit.
Bod under trapp plan1	Malte gipsplater, farge hvit.	Hvitpigmentert 3 stavs eikeparkett.	Malte gipsplater, farge hvit.

Vi leverer kvalitet K2 i henhold til NS3420 T:2019-maler og beleggsarbeider.



Budsjett BORI - Rekkehus



Smedstادتunet Boligsameie 1

Normalbudsjett 2020 - ett driftsår hensyntatt samtlige boliger

pr 04.06.2020

UTKAST

Konto	Inntekter		
3600	Felleskostnader drift	680 000	
3650	Kabel-tv / nett	237 600	
	Sum inntekter	917 600	
	Kostnader		
6700	Revisjonshonorar	6 000	
5330	Styrehonorar	44 000	1 000 kr enhet/år
6710	Forretningsførerhonorar	81 250	
6670	Myrvold Sør Vel	13 200	Ca 300 pr bolig/år
5400	Arbeidsgiveravgift	6 204	
6200	Elektrisk energi	20 000	
6950	Kabel-tv / nett	237 600	450 kr enhet/mnd
Note 1	Generelt rep. og vedlikehold	120 000	
7500	Forsikringer	198 000	4500 kr enhet/år
7760	Kommunale avgifter	0	Faktureres eier direkte
Note 2	Andre driftskostnader	124 100	
	Sum kostnader	850 354	
	Inntekter - kostnader	67 246	7,33%
	Endring av disponible midler pr 31.12.	67 246	
	Innbetaling fra sameierne ved kjøp	220 000	Kr 5 000,- pr seksjon
		0	
	Endring av disponible midler	287 246	
	Antall boliger	44	
	Sum m2 BRA bolig	5 160	
	Driftskostnader pr m2 / år, gjennomsnitt	178	
	Driftskost pr m2/mnd inkl. kabel-tv, gj.snitt	14,8	Ekst. oppvarming

Budsjettet er laget på grunnlag av estimerte kostnader, det er usikkerhetsfaktorer i budsjettet som bla forsikring, vaktmester, gressklipping, snøbrøyting, strøm samt evt serviceavtaler og renholdstjenester.

1.1. Korona

Det tas særskilt forbehold om eventuelle fremdriftshindre som følge av coronaviruset eller tilsvarende epidemier. Coronaviruset har medført at regjeringen har måtte iverksette svært inngripende tiltak som vil medføre store konsekvenser for næringslivet, økonomien og befolkningen. Viruset har medført midlertidig vanskeligheter i kontraktskjedene og det vil oppstå situasjoner hvor entreprosjekter blir berørt. Man har ingen fullstendig oversikt over omfanget og konsekvensene, men karantenetiltakene vil medføre forsinkelser.

Det tas forbehold om forsinkelser ved gjennomføringen av kontraktene. Det innebærer forsinkelser som følge av forsinket leveranse av bygge-materiell fra utlandet, stans/opphold, sykefravær, karantene og andre tiltak for å begrense smittespredning.

Kjøper må være innforstått med den usikkerhet som foreligger med hensyn til fremdrift og overtakelse, og kan ikke påberope seg overskridelser av det antatte overtakelsestidspunkt som avtalt frist for ferdigstilling/ overtakelse. En forsinkelse i forhold til disse estimatene vil således ikke danne grunnlag for krav om dagmulkt eller annen erstatning.

≡ *Bakke*



SEM & JOHNSEN
PROSJEKTMEGLING

TOR-INGE BETTEN

Eiendomsmegler
Mob: 958 44 700
tib@sem-johnsen.no

LENE HELLAND MARKEGÅRD

Eiendomsmegler
Mob: 918 23 923
lhm@sem-johnsen.no

TOM Z. BLIKSMARK

Eiendomsmegler
Mob: 909 25 904
tzb@sem-johnsen.no

≡ *Bakke*

Bakke AS
bakke-as.no