

# PROAKTIV

Prosjekterte, eksklusive eneboliger fra Riis Bygg.  
Barnevennlig område nær barnehage og skole.

RÆLINGEN - HEKTNERÅSEN

Myrvollslynga





For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk.  
Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det er derfor  
stadig flere som velger Proaktiv når de skal selge sin bolig.  
Gjennom vår unike Proaktiv-standard sørger vi for at  
salgsprosessen blir optimal, i en handel som er trygg  
både for den som selger og den som kjøper.



PROAKTIV

PROAKTIV

ETBL. 2005

RIISBYGG



## Våre kontorer

### HORDALAND

#### • Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, Bergen  
Tlf: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no

#### • Sandviken

Sandviksbodene 1B, Bergen  
Tlf: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no

#### • Chr. Michelsensgt.

Chr. Michelsensgt. 5A, Bergen  
Tlf: 55 90 44 00  
bergen.cm@proaktiv.no

#### • Proaktiv Prosjektmegling

Småstrandgaten 6, Bergen  
Tlf: 55 36 40 45  
lena.lolkvoll@proaktiveiendom.no

#### • Fana

Nesttunveien 94, Nesttun  
Tlf: 55 27 40 70  
fana@proaktiv.no

#### • Voss

Vangsgata 16, Voss  
Tlf: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

#### • Stavanger

Mediakrossen 1, Håfrsjord  
Tlf: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no

#### • Sandnes

Linggata 39, Sandnes  
Tlf: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no

### OSLO

#### • Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, Oslo  
Tlf: 22 44 24 00  
briskeby@proaktiv.no

#### • Christiania

Jacobs Allé gate 40  
Tlf: 22 22 07 00  
christiania@proaktiv.no

#### • Birkelunden

Øvreloas 14A  
Tlf: 22 08 08 00  
birkelunden@proaktiv.no

### AKERSHUS

#### • Jessheim

Gardermovægen 1C, Jessheim  
Tlf: 63 94 69 90  
jessheim@pro.no

#### • Lørenskog

Olav Hegerbergsgate 8, Ræste  
Tlf: 67 90 40 10  
lorenskog@pro.no

#### • Lillestrøm

Storgata 5A, Lillestrøm  
Tlf: 63 80 59 90  
lillestrom@pro.no

#### • Asker

Knud Askers vei 5  
Tlf: 47 68 44 00  
yk@proaktiv.no

### VESTFOLD

#### • Holmestrand

Jernbanegaten 17  
Tlf: 47 68 44 00  
lie@proaktiv.no

### TRØNDELAG

#### • Trondheim

Bassengbakken 4, Trondheim  
Tlf: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@pro.no

#### • Heimdal

Sentralsveien 1, Heimdal  
Tlf: 72 59 92 40  
heimdal@pro.no

#### • Mo i Rana

Brønnøysund 168, Trondheim  
Tlf: 73 20 26 50  
moirana@pro.no





# Hektneråsen i Rælingen

Prosjekterte, eksklusive eneboliger fra Riis Bygg AS. Området ligger høyt i terrenget og har svært gode solforhold. Det skal oppføres to boligtyper på feltet, Tradisjonell og Moderne. I prospektet vises eksempel på hver av boligetyperne, last ned tegningsheftet fra [www.smestadaasen.no](http://www.smestadaasen.no) - her vises alle tomtene med fasade og plantegninger av bolig som er planlagt oppført.



# Nøkkel- informasjon



**Adresse:** Myrvollslynga, 2008 Fjerdingby

**Gnr./Bnr.:** alle tomtene er fradelt og registrert med egen registerbetegnelse.

**Priser:** fra kr. 8 950 000,- . Se egen prislister. Her fremkommer boligtype som er planlagt for hver av tomtene, boligens areal og tomtestørrelse.

Boligene selges fortløpende til fast pris.

**Omkostninger** ca kr. 88.000,- i dokumentavgift og tinglysningsgebyr.

**Kommunale avgifter:** Ikke fastsatt men estimeres til ca kr. 18 000,- pr. år. Rælingen kommune har ikke innført eiendomsskatt.

**Arealer:** 198-219 kvm. Se prislister ev. tegningsheftet for spesifisering av arealer for hver av boligene.

**Antall soverom:** 3 og 4 soverom. Det vil være mulig å gjøre innvendige tilpasninger, eks. dersom man har behov for ekstra soverom.

**Eierform:** Selveier

**Eiendomstype:** frittliggende eneboliger.

**Byggeår:** ferdigstilling fra ultimo 2020.

**Garasje/parkering:** Biloppstillingsplasser på egen tomt. Dobbel garasje kan leveres som tilvalg.

**Tomt:** 611- 915 m<sup>2</sup>, Eiet tomt. I prislister fremkommer hver enkelt tomts areale.

Det anbefales å gå inn på prosjektets hjemmeside, [www.smestadaasen.no](http://www.smestadaasen.no), her kan du laste ned kart over alle tomter sammen med hus og plantegninger. På hjemmesiden er det til inspirasjon også lagt ut et stort antall bilder fra boliger som utbygger tidligere har oppført.

Mer informasjon om utbygger kan sees på [www.riisbygg.no](http://www.riisbygg.no)

Velkommen til en hyggelig bolighandel !



# Innhold

4

Nøkkelinformasjon

20

Modell I

66

Kjerneinformasjon

7

Leder/megler

33

Modell II

71

Vedlegg

10

Nærområdet

50

Illustrasjon

16

Område

64

Teknisk beskrivelse







“For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe.”

**Megler:** Petter Andre Aure



**MEGLER**

**Petter Andre Aure**  
Eiendomsmegler MNEF

**Mobil:** 45 00 70 97

**E-post:** paa@proa.no

**AVDELING:**

Lillestrøm

**Telefon:** 63 80 59 90

Aure & Valskaar AS

Org.nummer: 980132455

## Velkommen til Hektneråsen

*Petter har jobbet som eiendomsmegler siden 1992 og er således en megler med lang og bred erfaring. Etablerte Aure & Valskaar AS 1998. Petter er en erfaren og profilert megler, med bred kompetanse og stor arbeidskapasitet. Han kan dokumentere svært gode salgsresultater og er en av de mestselgende meglerne i Proaktiv-kjeden.*

*Den innsatsen han legger ned og de gode resultatene han skaper sammen med sine kunder viser seg også på kundetilfredshetsmålinger, som kjedens vinner 2014, 2017, 2018 og topp 3 2015 og 2016. Alltid med samme grundige tilnærming*

Meget attraktiv beliggende delfelt på Myrvold Sør som er en utvidelse mot vest av det eksisterende boligområdet Hektneråsen. Flere av tomtene ligger rett ut til Østmarka, felles for alle tomtene er at de ligger trafikkstille og solrik til.

På Smestadåsen presenteres to boligtyper fra Riis Bygg AS. Den ene i tradisjonell stil med 2 fulle plan og 4 soverom i 2. etg. Disse kommer i forskjellige størrelser, ca 198-219 kvm BRA. Boligmodell 2 har en moderne og strammere eksteriør. Denne kjennetegnes av store vindusflater og åpen himling i stuen som bidrar til følelsen av et stort volum (4.5 meters takhøyde). Hustypen har tre komplette badrom og 4 soverom. Store lysflater og fri utsikt mot Østmarka. Den moderne modellen kan som del av tilvalgsprosess leveres med

praktikantdel i u. etg.

Området ligger høyt i terrenget og har svært gode solforhold mot sydvest.

Utbygger for prosjektet er Riis Bygg AS. Vedlagt i prospektet følger leveransebeskrivelse for de to alternative boligmodellene.

Ansvarlig megler: **Petter Andre Aure**



REALISER BOLIGDRØMMEN  
PÅ HEKTNERÅSEN







«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## Proaktiv Lillestrøm

### Beliggenhet

Proaktiv Eiendomsmegling avdeling Lillestrøm er lokalisert i Lillestrøm sentrum i kundevennlige og moderne lokaler i Storgata 5.

### Lillestrøm

Storgata 5, Lillestrøm

Tlf.: +47 63 80 59 90

E-post: lillestrom@proaktiv.no

Kundens beste, både kjøpere og selgere, er til enhver tid i fokus og vi vet at gode presentasjoner er noe som skapes gjennom kompetanse, motivasjon og gjennomtenkt strategi

Proaktiv Eiendomsmegling Lillestrøm - våre meglere møter du i et av Lillestrøms mest moderne og spennende lokale. Kontoret vårt ligger i et prisbelønnet kvartal i begynnelsen av Storgata mot jernbanestasjonen. Her vil boligen din være synlig i vinduet for alle som spaserer forbi hver eneste dag.

Våre meglere har bransjeledende fagkunnskap og erfaring, kombinert med et veldig engasjement for hvert eneste oppdrag vi tar på oss. Fornøyde kunder har gjort oss til en av de største eiendomsmeglerfirmaene på Romerike.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger bolig til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtekt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom. Men som i sjakk, varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like.

Der kommer Proaktiv-menneskenes erfaring og engasjement til sin rett

# Hektneråsen - Rælingen

Kjøp av eiendom er en investering i et nytt liv i nye omgivelser. Man kjøper en drøm og tanke om hvordan livet skal bli når man flytter. Det er så uendelig mye større og livsendrende enn man ofte tenker. Vi bruker derfor en del tid på å forsøke å gi deg og dere en bedre forståelse for stedet og området denne eiendommen ligger i. Gode valg treffes bedre på grundig og godt grunnlag.

Meget attraktiv beliggende delfelt på Myrvold Sør som er en utvidelse mot vest av det eksisterende boligområdet Hektneråsen. Området ligger høyt i terrenget og har svært gode solforhold mot sydvest. Flere av tomtene ligger rett ut til Østmarka, felles for alle tomtene på delfeltet er at de ligger trafikkstille og solrik til. På Smestadåsen får man svært gode tur og treningsmuligheter sommer som vinter. For barnefamilier er stedet ideelt, da det finnes tre barnehager i nærområdet samt trygg gangvei ned til Smestad barneskole. Det etableres gangsti fra området og ned til Nedre Rælingsvei for at beboerne skal slippe følge Tristilvegen rundt feltet og ned til veien. Undergangen som er under bygging sikrer trygg adkomst til skolen.

Fra området er det gangavstand til et eldorado av tur- og friluftsområder. Optimalt for en aktiv familie. Bjønnåsen er et populært turmål både sommer som vinter og går for å ha Østmarkas beste utsikt. På toppen er det satt ut fine rasteplassbord til å nyte matpakka og noe varmt i koppen. Flott utsikt mot Oslo vestover og nordover mot Nittedal og Hakadal.

Marikollen idrettspark ligger innen sykkelavstand og er et fantastisk område med naturlig glede for alle som synes livet er best ute. Anlegget består av Marikollen Skisenter med ny lysløype for langrenn og rulleski samt Marikollen Alpinanlegg, helårs fotballbaner (Rælingen stadion),

skatepark m.m. Her er det noe for alle, om man ønsker rolige rusleturer, lange skiturer i opplyste lysløyper eller teste skøytekunnskapene på kalde vinterdager. Her finner du også en hyggelig varmetue/café hvor du kan nyte nystekte vafles, pølser og varm eller kald drikk når du trenger en pause. De senere årene er det foretatt store utbedringer av anlegget med blant

Rett ved idrettsanlegget ligger også Marikollen ungdomsskole. Fra Smestadkollen er det trygg skolevei (ca. 400 meter) ned til Smestad barneskole. Videre finner du også Fjerdingby skole samt Rælingen videregående skole i nærliggende område.

Skal du benytte deg av kollektivtrafikk er det nærmeste busstoppet "Smestad skole" og ligger 4-5 minutters gange unna. Fra Lillestrøm kan du ta toget videre i retning Oslo (10 minutter) og Oslo Lufthavn (12 minutter). Det går også pendlerbuss til Oslo. Tar du bilen kan du kjøre til Lillestrøm på 8-10 minutter, Oslo sentrum på 30 minutter og Oslo Lufthavn på ca. 35 minutter.

Kombinasjonen av shoppingsenter og mange små spesialbutikker, gjør en handletur i Lillestrøm sentrum til en trivelig opplevelse. Det er et stort utvalg av gode restauranter og hyggelige kaféer i byen. For kulturelle sjeler har Lillestrøm Kultursenter et variert og innholdsrikt



### DAGLIGVARE OG SHOPPING

|                                                                                   |                        |        |                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------|-----------------------------------------------------------------------------------|
|  | Lillestrøm Torv        | 9 min  |  |
|  | Strømmen Storsenter    | 13 min |  |
|  | Ringen apotek Rælingen | 5 min  |  |
|  | Apotek 1 Kanalveien    | 7 min  |  |
|  | Lillestrøm Vinmonopol  | 10 min |  |
|  | Joker Hektnersletta    | 19 min |  |
|  | Kiwi Rælingen          | 5 min  |  |

### SPORT OG FRITID

|                                                                                     |                          |        |                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|    | Solstua Ballplass        | 10 min |    |
|    | Smestad lekeplass        | 10 min |    |
|   | Fresh Fitness Lillestrøm | 8 min  |   |
|  | SATS Lillestrøm          | 8 min  |  |

### OFFENTLIG TRANSPORT

|                                                                                     |                    |        |                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Oslo Gardermoen    | 36 min |  |
|  | Oslo S             | 28 min |  |
|  | Lillestrøm stasjon | 8 min  |  |
|  | Lillestrøm stasjon | 8 min  |  |
|  | Holt               | 7 min  |  |

program året rundt med forestillinger og konserter for både små og store. For den filminteresserte har Lillestrøm kino Odeon seks kinosaler. Lillestrøm har et rikt utvalg av dagligvarebutikker som for eksempel Kiwi, Coop og Rema 1000 i Kanalveien som er Norges største Rema 1000 med varer. Joker Hektnersletta ligger noen minutter unna og har i tillegg søndagsåpent

Hver av tomtene er markert med tomteskilt og nummer som du finner igjen på boligvelgeren - [www.smestadåsen.no](http://www.smestadåsen.no), trykk på tomten og du får opplysninger om pris, situasjonskart samt hustegninger og planløsninger. Området kan fritt besiktiges og ev. også med megler.

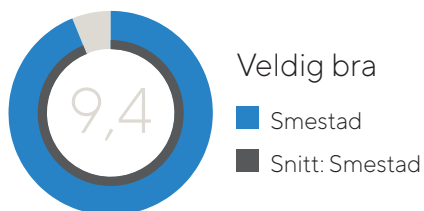


## BARNEHAGER OG SKOLER

|                                    |        |   |
|------------------------------------|--------|---|
| Smestadtoppen barnehage            | 7 min  | 🚶 |
| Hektneråsen FUS barnehage          | 12 min | 🚶 |
| Espira Tristilbakken barnehage     | 16 min | 🚶 |
| <hr/>                              |        |   |
| Smestad skole (1-7 kl.)            |        | 🚗 |
| Fjerdingsby skole (1-7 kl.)        | 4 min  | 🚗 |
| Marikollen ungdomsskole (8-10 kl.) | 4 min  | 🚗 |
| Rælingen videregående skole        | 4 min  | 🚗 |
| Strømmen videregående skole        | 10 min | 🚗 |

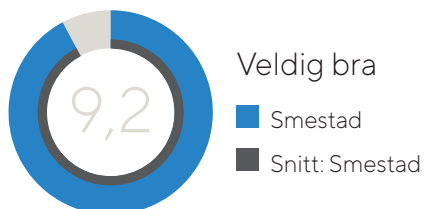
## KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Vurdert av 55 lokalkjente; skala fra 1-10



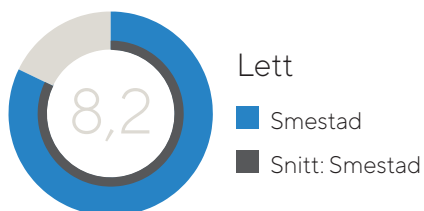
## KVALITET PÅ SKOLENE

Vurdert av 55 lokalkjente; skala fra 1-10



## GATEPARKERING

Vurdert av 55 lokalkjente; skala fra 1-10



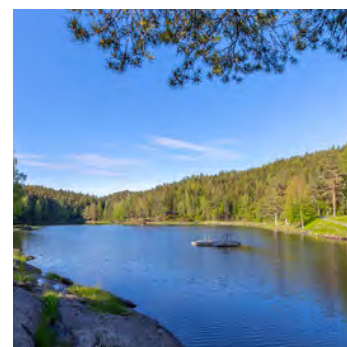
### Marikollen

Marikollen idrettspark består av alpin- og hoppanlegget Marikollen skisenter samt fotballbaner. Marikollen ungdomsskole ligger like ved idrettsparken. Anlegget har p-plasser og er et gunstig utgangspunkt for turer innover marka.



### Myrdammen

Området blir brukt til bading og som rekreasjonsområde, som utgangspunkt for turer til fots eller på ski i skogen, samt fiske i vannet. Tellingene viser at Myrdammen har ca. 100 000 besøkende i året.





Registrer din interesse og du vil få nærmere informasjon om salgsstart.

I en tidsbegrenset periode har utbygger disponiblet visningsbolig i Løkkastubben 8, Lillestrøm. Boligen er ikke helt identisk med hustype A og B som skal oppføres på Smestadåsen men den gir et godt inntrykk av planløsning og finisharbeider.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

### BEBYGGELSE

Området vil ved ferdigstillingen bestå av 25 frittliggende eneboliger. Alle tomtene har mulighet for oppføring av dobbel garasje.

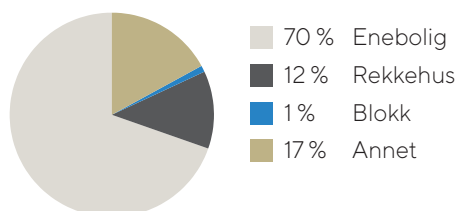
### ADKOMST

Fra Nedre Rælingsvei ta til høyre opp Tristilvegen og du er kommet frem til Hektneråsen. Følg Tristilvegen oppover, ca 2-300 meter etter at du har passert avkjøringen til Tristilhøgda, kjør rett frem og du kommer inn på det nye området, følg hovedveien (som fortsatt heter Tristilvegen) og du kommer inn på delfeltet hvor husene skal oppføres. Alle tomtene er markert med tomtenummer, samme som du finner igjen på boligvelgeren på [www.smestadåsen.no](http://www.smestadåsen.no)

Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.



### BOLIGMASSE



### SPESIELT ANBEFALT FOR

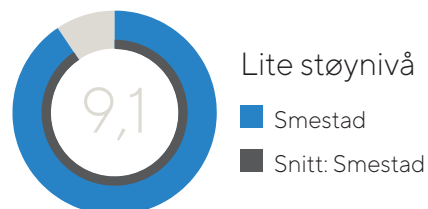


- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Vurdert av 55 lokalkjente

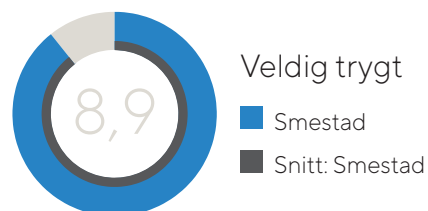
### NABOSKAP

Vurdert av 55 lokalkjente; skala fra 1-10



### TRYGGHET

Vurdert av 55 lokalkjente; skala fra 1-10





### Området - Hektneråsen og Marikollen

Denne delen av kommunen har flotte tur og treningsfasiliteter for store og små ! Er du ikke kjent i området så anbefales det å bruke litt tid på å søke opp informasjon - dette er et perfekt område for aktive familier !











An aerial photograph of a winter landscape. In the foreground and middle ground, a row of modern, two-story houses with dark wood siding and white roofs is nestled among snow-covered evergreen trees. A winding road or path cuts through the scene. In the background, a larger residential area with more houses is visible under a bright, hazy sky. The overall scene is peaceful and scenic.

Nytt boligfelt med umiddelbar  
nærhet til Østmarka











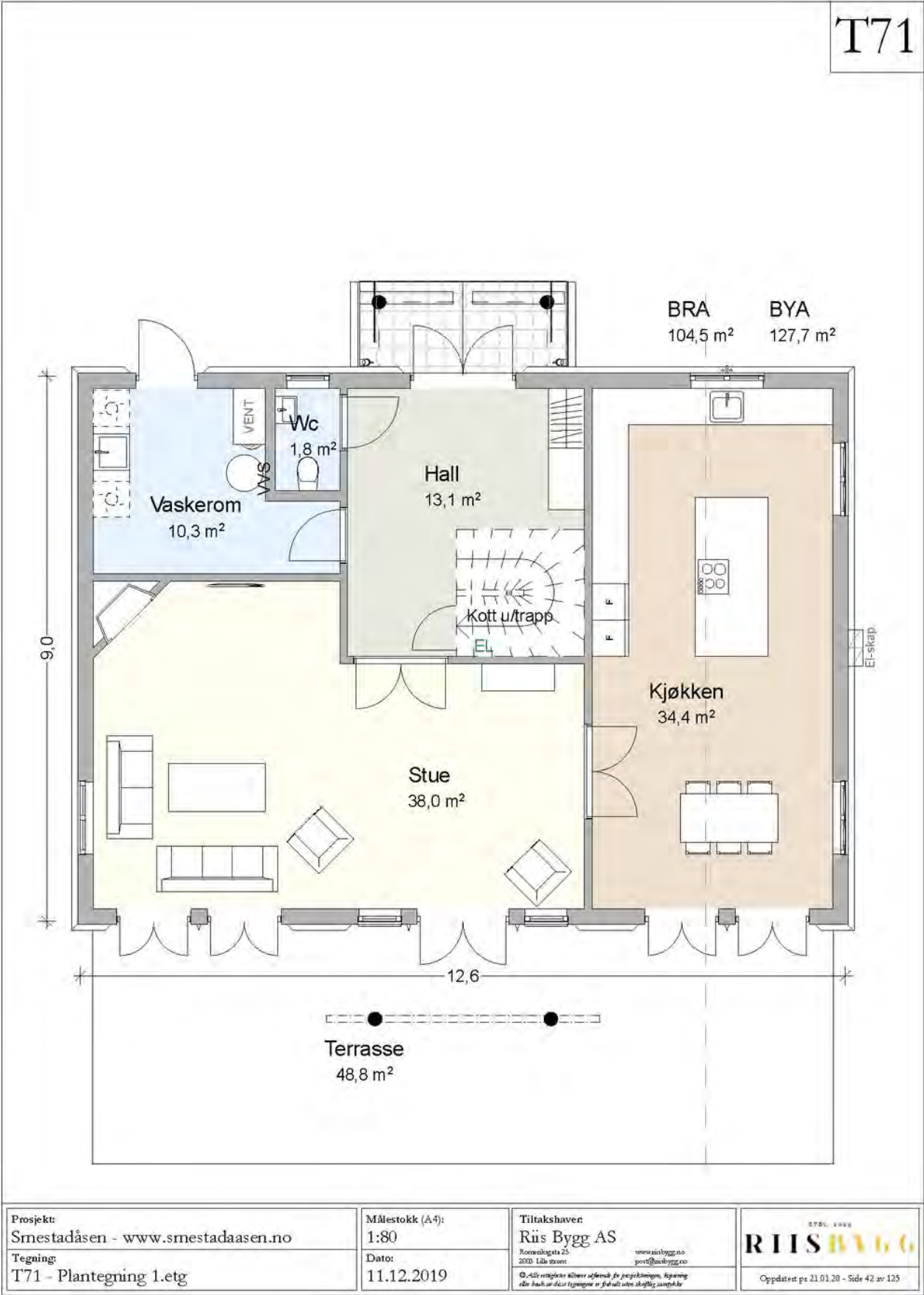
# Tradisjonell

Den klassiske eneboligen i tradisjonell Riis Bygg stil med 2 fulle plan og 4 soverom i andre etasje. Romslig og funksjonel bolig som er passer hele familien. Stort spisekjøkken som blir familiens møteplass.



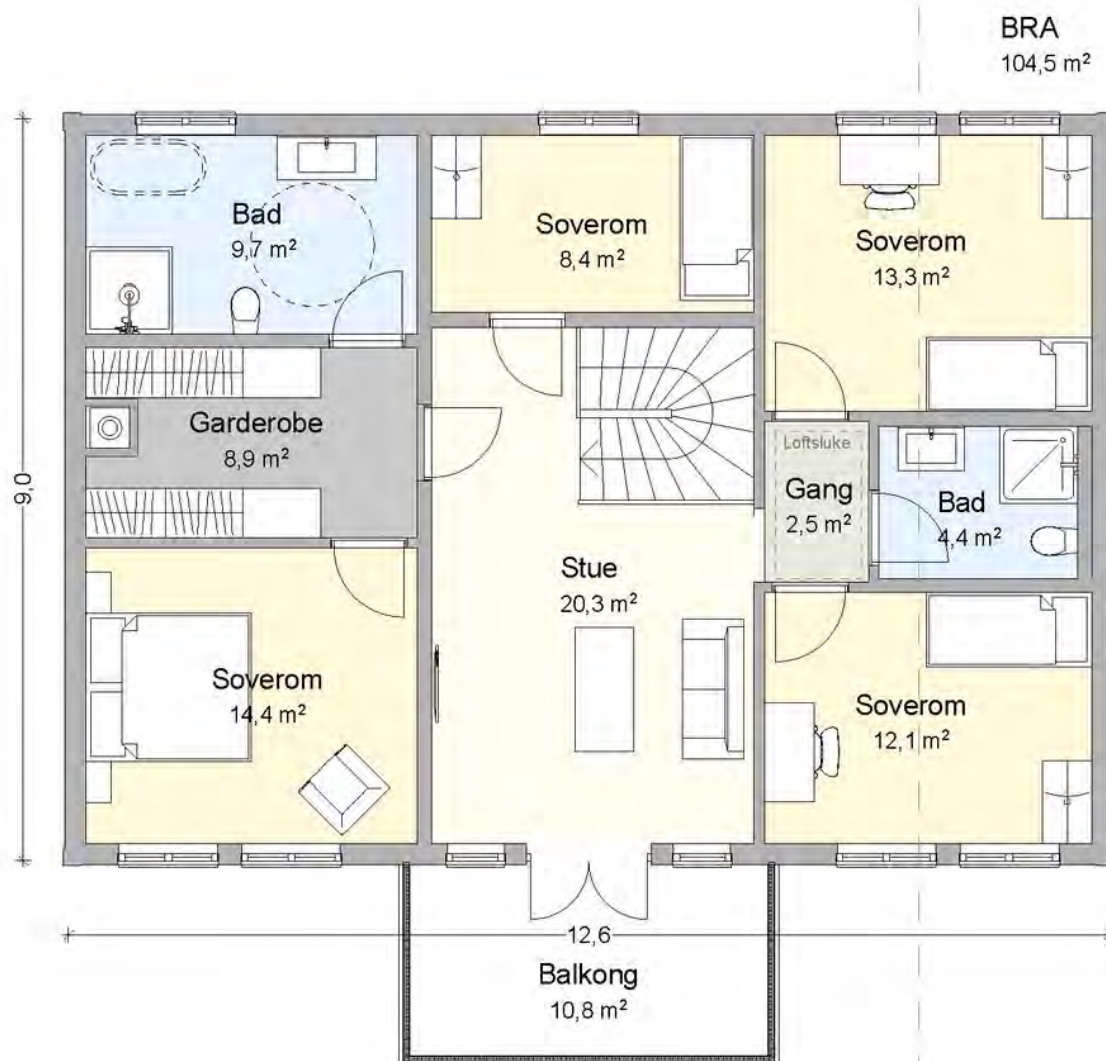








T71



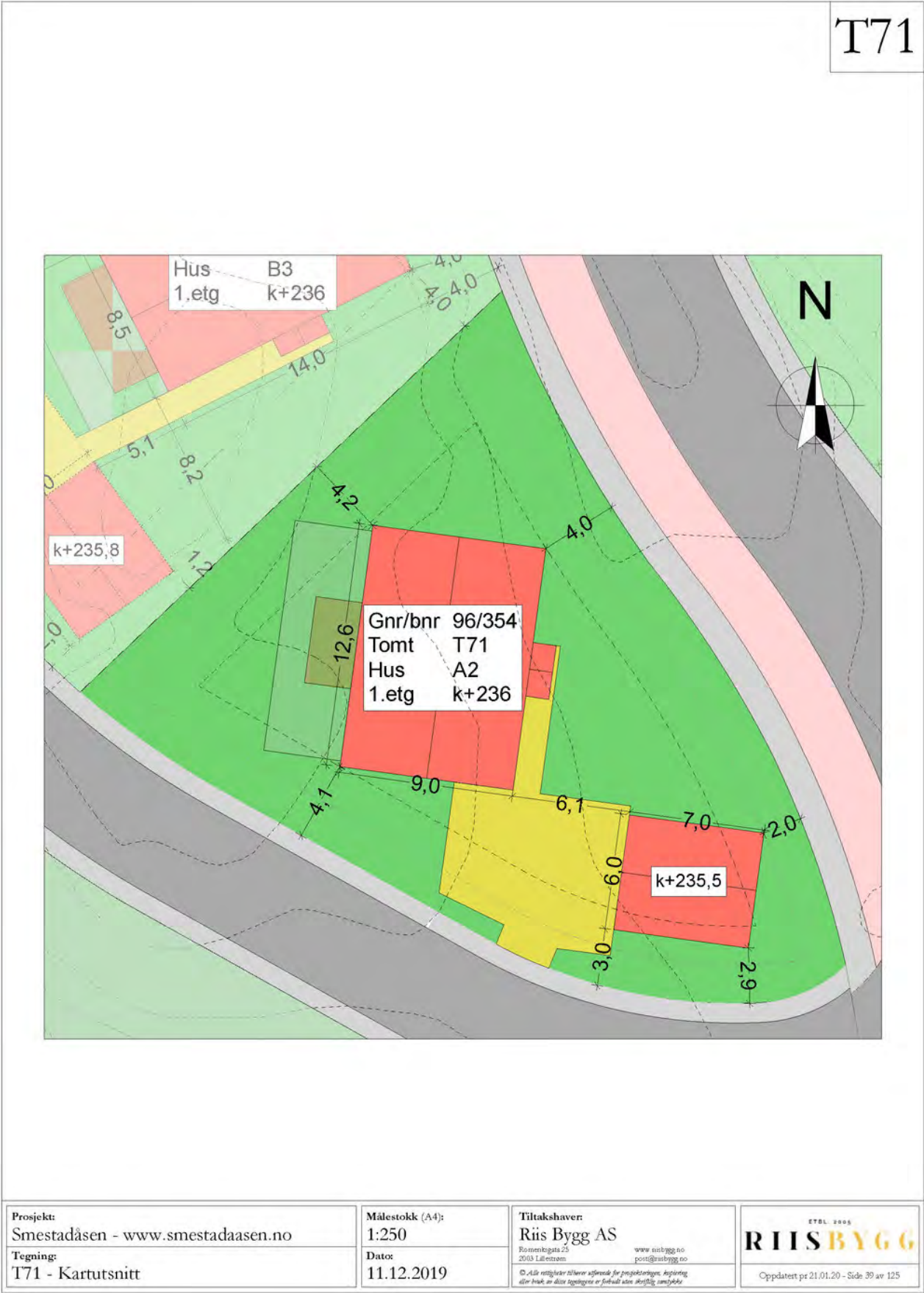
Prosjekt:  
Smestadåsen - [www.smestadaasen.no](http://www.smestadaasen.no)  
Tegning:  
T71 - Plantegning 2.etg

Målestokk (A4):  
1:80  
Dato:  
11.12.2019

Tiltakshaver:  
Riis Bygg AS  
Rosenborgsveien 25  
2008 Låne strom  
[www.riisbygg.no](http://www.riisbygg.no)  
[post@riisbygg.no](mailto:post@riisbygg.no)  
© Alle rettigheter til denne tegningen, kopiering eller bruk av denne tegningen er forbudt uten skriftlig samtykke

ETBL 1000  
**RIIS BYGG**  
Oppdatert pr 21.01.20 - Side 43 av 125







ETBL. 2005

# RIISBYGG

## Leveransebeskrivelse

### Smestadåsen, hustype «klassisk» A og B

#### Tomten og utomhus arbeider

Gårdsplass leveres ferdig med singel der hvor det er merket gult på situasjonskart. Tomten planeres med stedlige masser der det er merket grønt på kart. Terrasse leveres iht. tegning i impregneret trevirke, flytende på grunn. Terrassegulv leveres som Møre Royal rillet farge grå med synlige skruer. Panel/rekkverk på eventuelle balkong leveres som impregneret eller kledning grunnet et strøk.

#### Vann og avløp

Vann og avløp er offentlig tilknyttet.

#### Konstruksjoner

Boligen bygges iht. de nye energikravene i TEK 17. Utvendig leveres huset med liggende panel som er grunnet ett strøk fra fabrikk. Yttervegger leveres med isolasjonstykkelse på 20 cm hvor det benyttes Glava som isolasjon samt asfaltflate og Vemproduk fra Glava på ytterside for tetthet, avstivning og ekstra isolering. Huset trykktestes 5 ganger i byggeperioden av uavhengig kontrollør for å sikre ekstra god tetthet og kvalitet. Ved overlevering av boligen følger testresultatene i en egen rapport. Innervegger levers i trekonstruksjon i tykkelse 10 eller 15 cm med 7 cm isolasjon. I etasjeskille benyttes I-bjelker som konstruksjon med 15 cm isolasjon. Takrenner og vindusbeslag i hvitt metall. Takstein leveres som Benders Brilliant Skifer.

#### Vinduer og dører

Sidehengslede hvitmalt trevinduer iht. tegning med avtagbare sprosser fra anerkjent leverandør. Vinduene leveres med avrundete kanter, aluminium på utsatte steder, aluminium i sprosser som kan demonteres for vasking. Barnesikring på alle åpningsvinduer samt vrider som kan låse vinduet i valgt posisjon, når det står åpent. Høyde overkant vinduer og balkongdører er 230 cm i 1.etg. Hoveddør leveres som dobbeltdør type Ekeby malt hvit utvendig og innvendig i ekstra høyde på 230 cm.

#### Trapp innvendig i bolig

Innvendig trapp leveres som tett trapp i hvitmalt heltre furu med hvitte eiketrinn fra anerkjent norsk fabrikk. Meglere leveres 100 x 100 m.m. med freste spor og srossene leveres i 35 x 35 m.m. med freste spor. Trappetrinn leveres med en frest bue i fremkant.

#### Innerdører

Innvendige dører leveres som massiv speildør 4 speil i hvitmalt utførelse type GK Oden 4. Høyde på dørene er 210 cm. bortsett fra på bad og våtrom i 2.etg hvor de leveres i høyde 200 cm med høy terskel. Dørkarmer leveres hvitmalt med gummlist inne i karm for bedre tetting. Dørvidere leveres i stål utførelse i Riis Bygg sin standard.

#### Kjøkkeninnredning, hvitevarer og ventilator

Kjøkkeninnredning leveres fra en av Riis Bygg sine utvalgte leverandører til en verdi av nettoinnkjøpspris til Riis Bygg AS for kr 225.000,- inkl. mva., frakt og montering.

#### Sanitærinnredninger bad og toalett

Baderomsinnredninger fra Kvik type Mano matt/Mano Høyglans med speil iht. tegning. Bredde 81 cm. på bad i sokkel og bredde 121 cm. på bad i 1. etg. bad. Begge leveres i hvit om ikke annet bestilles. Innredning toalett, type Noro Single, hvit.

#### Overflater tørre rom

##### (stue, soverom, kjøkken, boder)

Alle innervegger leveres med gips og leveres sparklet og malt i en valgfri farge som kunde selv kan velge. Det betales tillegg for flere farger og matte farger på vegger. Bod under trapp leveres delvis uten lister, med flis som hall og med synlig stender).

Gulv leveres med 1-stavs eikeparkett fra Opus hvit matt lakkert. Innvendige tak i gips, sparklet og malt.



Gulvlist: 70 m.m. hvitmalt med profiler. Taklist i stue, kjøkken og hall: 80 mm hvitmalt med profiler. Taklist i resten av huset leveres i 40 mm hvitmalt med profiler. Alt listverk sparkles, fuges og overmales før ferdigstilling.

#### Overflater bad

På gulv og vegger leveres fliser type FK Pro Trav Antrazite Matt 60x60 fra Flisekompaniet. (Om behov ift fall legges det mosaikk i dusjsone.) Flisprøver av de forskjellige flisene finnes hos megler og hos Flisekompaniet. Det er også mulig å velge andre fliser fra Flisekompaniet som tilvalg/ending.

#### Overflater hall og wc

På gulv på hall og wc leveres fliser type FK Pro Trav Antrazite Matt 60x60 fra Flisekompaniet.

#### Overflater vaskerom

På vaskerom leveres flis type FK Pro Trav Antrazite Matt 30x30 på gulv fra Flisekompaniet med sokkelflis.

#### Platting utenfor inngangsdør

Platting utenfor inngangsdør leveres iht tegning flislagt med flis av typen FK Sintesi Beola 30x30 fra Flisekompaniet.

#### Oppvarming og ildsted

Det leveres varmekabler på alle rom i 1. etg. (ikke i kott under trapp) samt på våtrom i 2. etg. Termostatstyrte elektriske ovner på alle soverom. Vedpeis type Uniq 32 i stue fra Peisselskapet.

#### Ventilasjonsanlegg

Balansert ventilasjonsanlegg med varmeveksler. Tilluft i alle oppholdsrom og utluft fra alle våtrom. Ventilasjonsanlegget plasseres iht. tegning. Ventilator leveres i vegg/tak iht. prosjektering.

#### Elektrisk anlegg

125 stk. elektriske punkter plasseres etter egen beskrivelse inkludert sikringsskap med automatsikringer, 2 seriekoblede brannvarslere, opplegg for radio/tv, telefon/ringeklokkeanlegg og utelys mv. Kunde bestemmer selv plassering av punkter i møte med elektriker før oppstart. Innvendig er det medregnet 26 stk. downlights (6 stk. i hall, 6 stk. på kjøkken, 6 stk. i stue i 1. etg., 4 stk. på lite bad i 2. etg. og 6 stk. på stort bad i 2. etg. i farge hvit som kommer i tillegg til ovenstående punkter bortsett fra brytere (hall,

stue, kjøkken og bad). I tillegg kommer egen belysning under kjøkkeninnredning (iht. egen beskrivelse fra kjøkkenleverandør). Det er totalt medregnet 4 stk. dimere til lys på boligen. Som utebelysning er det inkl. 3 downlights i tak over ytterdør samt 4 utelys av typen Sg Sorento – hvit.

#### Sanitæranlegg

Det leveres utstyr i hvit utførelse fra anerkjente leverandører med ett-greps blandebatteri. Boligen leveres med 300 liters varmtvannsbereder og ekspansjonstank plassert på vaskerom. Følgende utstyr er medregnet i leveransen:

##### Stor bad 2. etg.:

- 1 stk. Gustavsberg Nautic vegghengt toalett med surf krom trykkplate
- 1 stk. Gustavsberg Nautic Square dusjsett
- 2 stk. 100 cm Gustavsberg nisje dør
- 1 stk. opplegg av vann og avløp til servant med Gustavsberg Nautic servantbatteri
- 1 stk. sluk

##### Lite bad 2. etg.:

- 1 stk. Gustavsberg Nautic vegghengt toalett med surf krom trykkplate
- 1 stk. Gustavsberg Nautic Square dusjsett
- 2 stk. 90 cm Gustavsberg nisje dør
- 1 stk. opplegg av vann og avløp til servant med Gustavsberg Nautic servantbatteri
- 1 stk. sluk

##### Toalett:

- 1 stk. Gustavsberg Nautikk vegghengt toalett med Nova Cosmopolitan krom trykkplate
- 1 stk. opplegg med vann og avløp til servant med Gustavsberg Nautic servantbatteri
- 1 stk. waterguard føler under wc

##### Kjøkken:

- 1 stk. Gustavsberg Nautic kjøkkenbatteri m/ avstenging for oppvaskmaskin.
- 1 stk. tilkobling av oppvaskmaskin
- 1 stk. waterguard føler ved oppvaskmaskin

##### Vaskerom:

Vegghengt type Vaskekar er Intra vk 50 for vegg inkl. armatur på vegg med tilkobling for vaskemaskin. Om kunde velger å kjøpe vaskeromsinnredning som tilvalg leveres det nedfelt vaskekar og armatur montert på benkeplate.



Frostfri utekran med kaldt vann plasseres iht. plantegning.

#### Sentralstøvsuger

Sentralstøvsuger inkl. slangepakke med av/på bryter på slange med uttak i begge etasjer. Motor plasseres iht. tegning.

#### Rengjøring

Boligen leveres rengjort innvendig i form av "byggvask". Boligen leveres uten utvendig rengjøring. Tomten leveres ryddet.

#### Diverse

Det leveres 1 stk. brannslukningsapparat som kunden selv monterer på valgfritt sted. Det leveres sponplategulv i bredde på 120 cm. på loft i en lengde på ca. 7 meter.

#### Garasje (tilvalg kr. 300.000,-)

Garasjen leveres med petring og panel som boligen grunnet fra fabrikk. På innsiden er vegger åpne. Gulvet leveres i grovstøpt betong. Garasjeport leveres som isolert stålport, farge hvit, med elektrisk portåpner. Det leveres elektrisk opplegg til garasjeport, 1 stk. dobbelt stikkontakt samt 3 downlights i tak over garasjeport

#### Ikke med i leveransen

- Tilknytningsavgifter for tv og telefon
- Garderobeskap
- Badekar med garnityr og eventuelt fremføring av vann og avløp til badekar.
- Om kunde endrer til kjøkkenarmatur uten avstenging for vann til oppvaskmaskin må det monteres egen kran for avstenging i kjøkkenbenk.
- Beising
- Behandling av impregneret trevirke.
- Finplanering, plen, hekk, kantstein, asfalt mv.
- Komplette vannopplegg til kjøleskap
- Postkasse
- Lys på loft
- Husnummerskilt

Er det motsetninger mellom tegninger og leveransebeskrivelsen, gjelder beskrivelsen foran tegninger. Det tas forbehold om justering og endringer av fasader, planering og utenomhusplanen. Alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar

medfølger ikke, og det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen.

Selgeren har rett til, uten at kjøperen kan kreve endring i pris, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner og beskrivelser som anses hensiktsmessige og/eller nødvendige og som ikke forringer prosjektets eller boligens kvalitet og funksjon i vesentlig grad. Selgeren forbeholder seg også retten til å bestemme endelig utforming av utomhus arealer, fellesarealer, materialvalg i og på bygningene. Vindusplasseringen i boligen kan avvike fra de generelle planer, blant annet som følge av den arkitektoniske utforming av byggene.

#### Prising av endringer og tilvalg

Kjøper har mulighet til å gjøre endringer og/eller tilvalg i.h.t. Bustadoppføringslova. Ved prising av endringsarbeider vil Riis Bygg AS utarbeide tilbud på dette. Pris beregnes etter netto innkjøpspris til Riis bygg AS inkl. mva. + 30% påslag. På tilvalg/oppgradering avregnes nettoppris inkl. mva. mot nettoppris inkl. mva. til Riis Bygg AS + 30% påslag. Ved eventuelt fratrekk er det nettoppris inkl. mva. som kommer til fratrekk. Påslaget til Riis Bygg AS er pga. merarbeid knyttet til endringen, logistikk, prosjektering, eventuelt ekstra svinn samt økt risiko for feil samt garantiansvar.

#### Likningsverdi

Eiendommens likningsverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Likningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig beregnes av Statistisk Sentralbyrå.

#### Garantier og betalingsbetingelser

Selgers bank stiller 3 % fullføringsgaranti frem til overtakelse. Deretter stilles 5 års garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen. Selger stiller fullføringsgaranti snarest mulig etter at kjøpekontrakt er signert. Innbetalt beløp er rentebærende for kjøper.

Følgende betalingsplan gjelder:

- A konto 1:  
Tomt kr. 3.500.000,- + omkostninger for dokumentavgift og tinglysingsgebyr betales innen 4 uker etter signering av kontrakt, forutsatt at kommunen har gitt byggetillatelse.

- A konto 2:  
25% av rest kontraktssummen for  
prosjektering, byggemelding, utgravd  
byggegrop og støpt plate for hus men ikke  
planert tomt og gårdsplass.
- A konto 3:  
25% av rest kontraktssummen ved tett bygg  
med folie på vegger og tak utvendig. Gjelder  
ikke vindu, takstein, panel m.m.
- A konto 4:  
30% av rest kontraktssummen ved klart for  
maling og flisleging innvendig (bolig ikke  
ferdig utvendig).
- A konto 5:  
20% av rest kontraktssummen ved  
overlevering sammen med eventuelle  
tilvalg.

Dokumentavgift ved tinglysing av skjøte utgjør  
2,5 % av tomteverdien. I tillegg betaler kjøper  
tinglysningsgebyr for skjøte/hjemmelsdokument  
kr. 525,- og tinglysningsgebyr pr.  
panterettsdokument kr. 525,- samt kr. 172,- for  
pantattest.

#### **Arealberegning**

Bruksareal (BRA) Det vil si areal innvendig målt  
ved boligens omsluttete vegger inklusive  
innvendige vegger. Det tas forbehold  
om at mindre arealavvik kan forekomme. De  
oppgitte romstørrelser på tegninger  
samsvarer ikke med boligens totale BRA som  
følge av at innvendige vegger ikke er medtatt i  
denne sammenheng. Det er på prosjekterte  
boliger ikke mulig å oppgi P-ROM da dette er  
avhengig av den faktiske bruken av hvert enkelt  
rom.

#### **Byggetid – antatt tidspunkt for overtakelse**

Det er gjensidig forbehold om at det blir gitt  
byggetillatelse for prosjektet. Endringer på grunn  
av krav fra kommunen må aksepteres. A konto  
beløp 1, innbetales når byggetillatelse er gitt.

Forventet byggetid er ca. 10 måneder etter  
byggestart.

















Bilder fra den Tradisjonelle modellen



Stort spisekjøkken



# Moderne

Ny modell fra Riis Bygg med strammere eksteriør som er preget av store vindusflater og 4.5 meters takhøyde i stuen. Hems. 3 komplette bad. 4 soverom. Stilfull enebolig som skal oppføres på tomtene T91-98.





# Moderne

Stilrent hus med moderne karakter og er tilpasset skrå tomt. Modellen skal oppføres på tomt T91-98 som grenser rett ut i Østmarka.























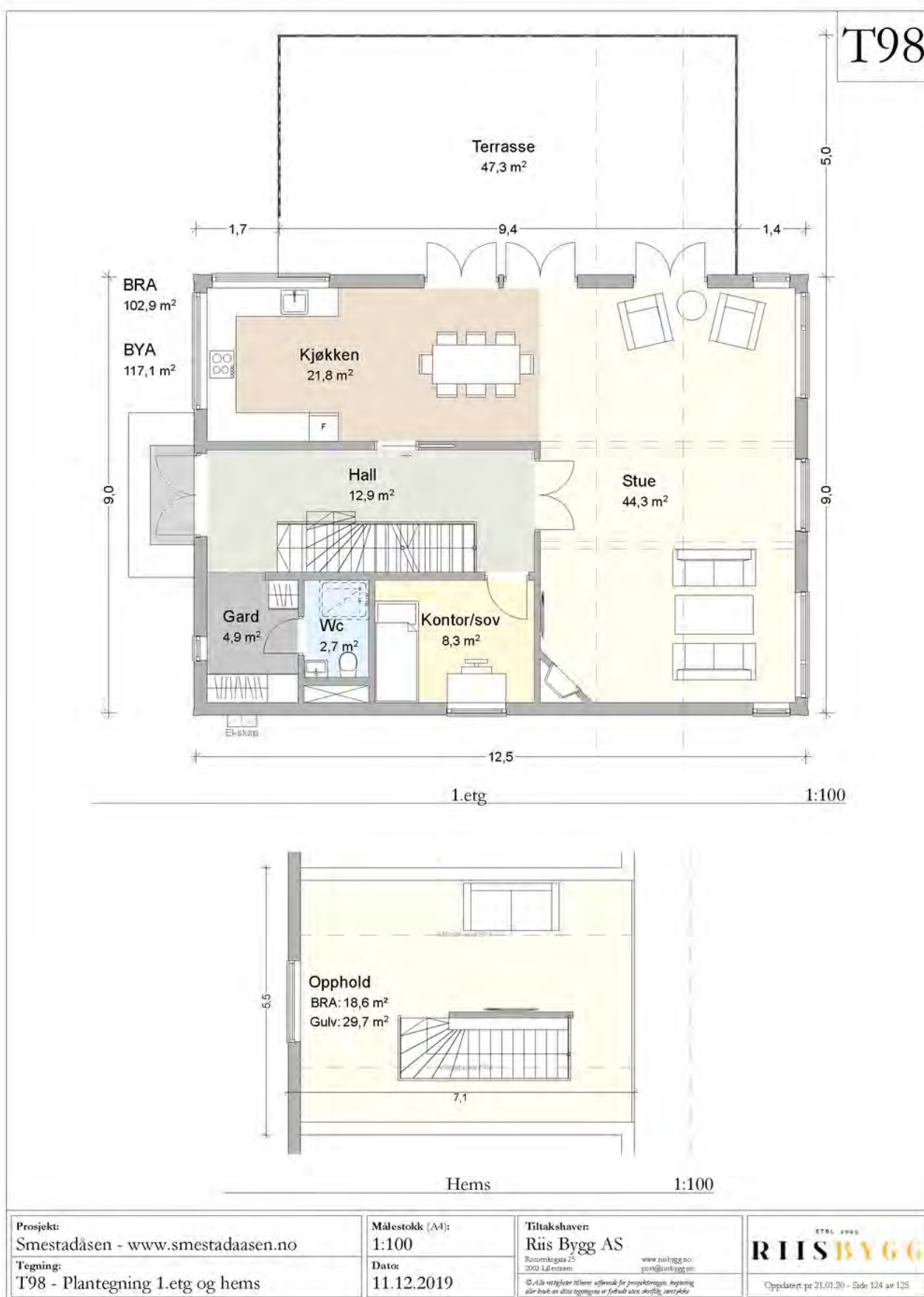


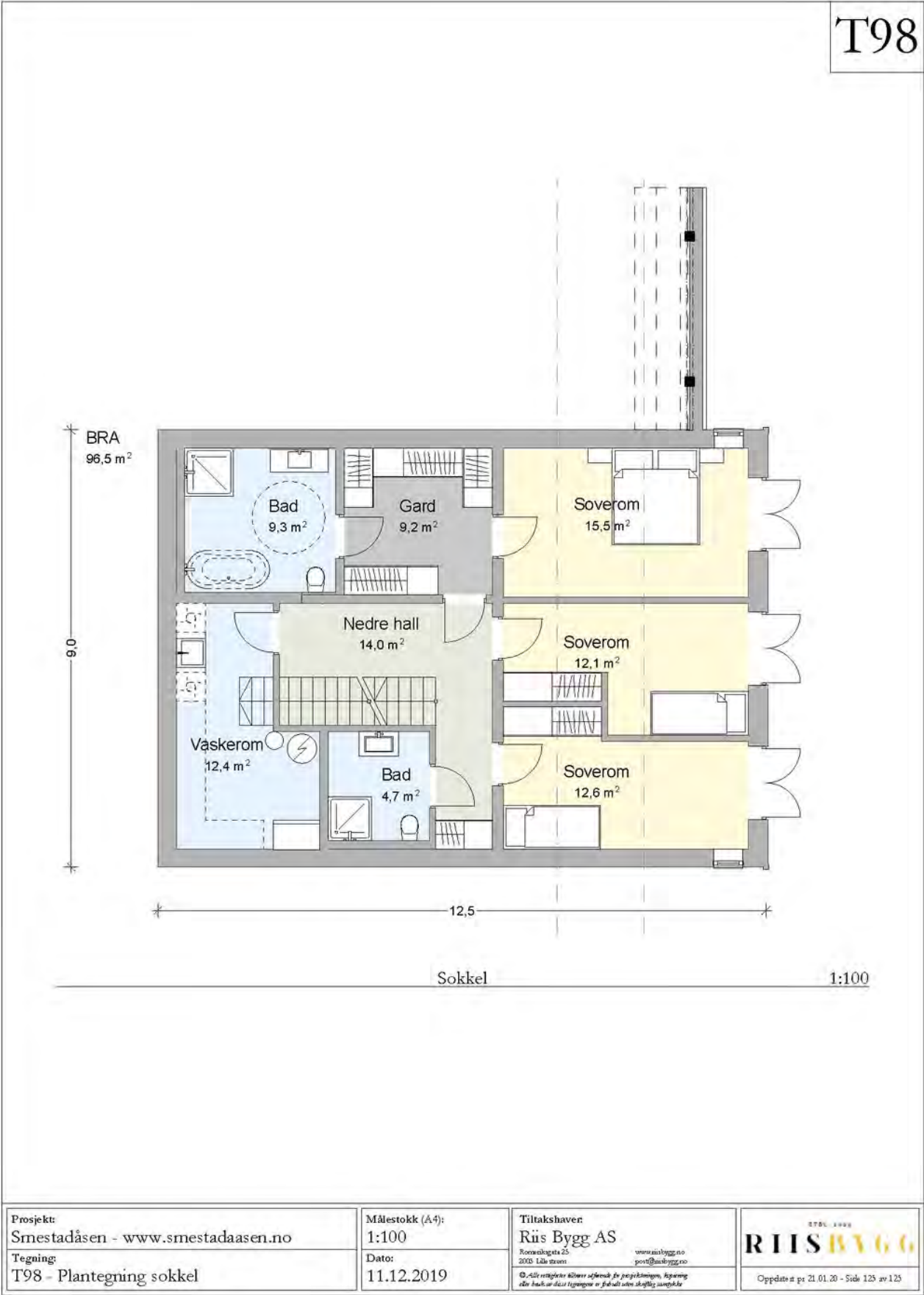




Den moderne husmodellen har åpen himling i deler av stuen (ca 4.5 meters høyde til himling) og store vindusflater mot Østmarka. Utgang til flott terrasse. Romslig hems som en ekstra tv stue eller lekerom for barna. Boligene kan som del av tilvalgsprosess leveres med praktikantdel i underetasjen.

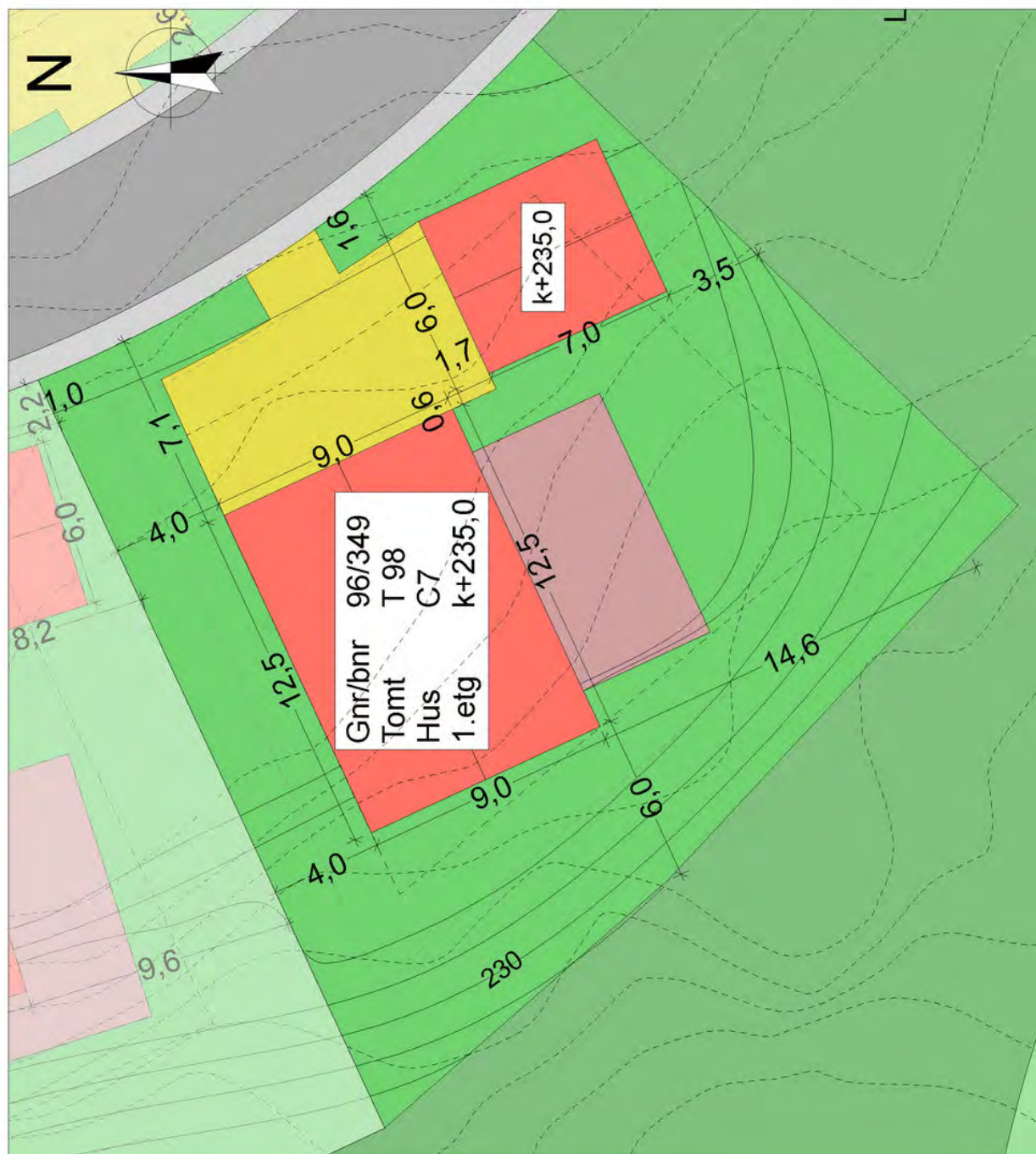








T98



Prosjekt:  
Smestadåsen - [www.smestadaasen.no](http://www.smestadaasen.no)

Tegning:  
T98 - Kartutsnitt

Målestokk (A4):  
1:200

Dato:  
11.12.2019

Tiltakshaver:  
Riis Bygg AS

Rosenkagata 25  
2003 Låntrem

[www.riisbygg.no](http://www.riisbygg.no)  
[post@riisbygg.no](mailto:post@riisbygg.no)

© Alle rettigheter til leverte tegninger, tegningssett eller bruk av disse tegningene er forbeholdt Riis Bygg AS.

ETBL 2008

**RIISBYGG**

Oppdatert pr 21.01.20 - Side 121 av 125

ETBL. 2005

# RIISBYGG

## Leveransebeskrivelse

### Smestadåsen, hustype C «moderne»

#### Tomten og utomhus arbeider

Gårdsplass leveres ferdig med singel der hvor det er merket gult på situasjonskart. Tomten planeres med stedlige masser der det er merket grønt på kart. Terrasse leveres iht. tegning i impregneret trevirke, flytende på grunn. Terrassegulv leveres som Møre Royal rillet farge grå med synlige skruer. Rekkverk på balkong/terrasser leveres i glass iht. egen fasadetegning

#### Vann og avløp

Vann og avløp er offentlig tilknyttet.

#### Konstruksjoner

Boligen bygges iht. de nye energikravene i TEK 17. Utvendig leveres huset med stående dobbeltfalsert rettkant panel som er grunnet ett strøk fra fabrikk. Yttervegger leveres med isolasjonstykkelse på 20 cm hvor det benyttes Glava som isolasjon samt asfaltflate og Vemprodukt fra Glava på ytterside for tetthet, avstivning og ekstra isolering. Huset trykktestes 5 ganger i byggeperioden av uavhengig kontrollør for å sikre ekstra god tetthet og kvalitet. Ved overlevering av boligen følger testresultatene i en egen rapport. Innervegger levers i trekonstruksjon i tykkelse 10 eller 15 cm med 7 cm isolasjon. I etasjeskille benyttes I-bjelker som konstruksjon med 15 cm isolasjon. Takrenner og vindusbeslag i sort metall. Takstein leveres som Benders Carisma Brilliant Skifer.

#### Vinduer og dører

Top-turn og faste vinduer iht. tegning med sort aluminium utvendig og hvitmalt innvendig fra anerkjent leverandør. Barnesikring på alle åpningsvinduer. Høyde overkant vinduer og balkongdører er 230 cm i 1.etg. Hoveddør leveres som dobbeltdør type Høgsäter malt sort utvendig og innvendig i ekstra høyde på 230 cm.

#### Trapp innvendig i bolig

Innvendig trapper leveres som tett trapp fra sokkel til 1.etasje og åpne trinn fra 1.etasje til hems. Utførsel i hvitmalt heltre furu med hvitta elketrinn fra anerkjent norsk fabrikk. Trappene leveres i moderne stil med runde stålspiler. Trappetrinn leveres med en rett fremkant.

#### Innerdører

Innvendige dører leveres som massiv speildør med 1 speil i hvitmalt utførelse type GK Rakel. Mellom hall og stue leveres det dobbelt glassdør. Høyde på dørene er 210 cm. bortsett fra på bad og våtrom i 1.etg hvor de leveres i høyde 200 cm med høy terskel. Dørkarmer leveres hvitmalt med gummlist inne i karm for bedre tetting. Dørvidere leveres i stål utførelse i Riis Bygg sin standard.

#### Kjøkkeninnredning, hvitevarer og ventilator

Kjøkkeninnredning leveres fra en av Riis Bygg sine utvalgte leverandører til en verdi av nettoinnkjøpspris til Riis Bygg AS for kr 225.000,- inkl. mva., frakt og montering.

#### Sanitærinnredninger bad og toalett

Baderomsinnredninger fra Kvik type Mano matt/Mano Høyglans med speil iht. tegning. Bredde 81 cm. på lite bad i sokkeletasje og bredde 121 cm. på stort bad i sokkeletasje. Innredning toalett, type Noro Single, hvit. Begge leveres i hvit om ikke annet bestilles.

#### Overflater tørre rom

(stue, soverom, kjøkken, hall, garderobe og boder)

Alle innervegger leveres med gips og leveres sparklet og malt i en valgfri farge som kunde selv kan velge. Det betales tillegg for flere farger og matte farger på vegger.

Gulv leveres med t-stavs eikeparkett fra Opus hvit matt lakkert. Innvendige tak i gips, sparklet og malt.



Gulvlist: 58 m.m. hvitmalt uten profil i moderne stil. Huset leveres uten taklister og lister vinduer og balkongdører. Kun lister rundt ytterdør og innerdører i bredde 58 m.m. uten profil i moderne stil. Alt listverk sparkles, fuges og overmales før ferdigstilling.

#### Overflater bad

På gulv og vegger leveres fliser type FK Pro Trav Antrazite Matt 60x60 fra Flisekompaniet. (Om behov ift fall legges det mosaikk i dusjsone.) Flisprøver av de forskjellige flisene fines hos megler og hos Flisekompaniet. Det er også mulig å velge andre fliser fra Flisekompaniet som tilvalg/ending.

#### Overflater wc med dusj

På wc leveres fliser type FK Pro Uni White GL 30x60 på vegg og FK Pro Trav Antrazite Matt 60x60 på gulv fra Flisekompaniet. Flisprøver av de forskjellige flisene fines hos megler og hos Flisekompaniet. Det er også mulig å velge andre fliser fra Flisekompaniet som tilvalg/ending.

#### Overflater vaskerom

På vaskerom leveres flis type FK Pro Trav Antrazite Matt 30x30 på gulv fra Flisekompaniet med sokkelflis.

#### Platting utenfor inngangsdør

Platting utenfor inngangsdør leveres iht. tegning flislagt med flis av typen FK Sintesi Beola 30x30 fra Flisekompaniet.

#### Oppvarming og ildsted

Det leveres varmekabler på alle rom i sokkeletasje unntatt teknisk rom samt wc i 1. etg. Termostatstyrte elektriske ovner på alle soverom samt stue og kjøkken. Vedpeis type Uniq 32 i stue fra Peisselskapet.

#### Ventilasjonsanlegg

Balansert ventilasjonsanlegg med varmeveksler. Tilluft i alle oppholdsrom og utluft fra alle våtrom. Ventilasjonsanlegget plasseres iht. tegning. Ventiler leveres i vegg/tak iht. prosjektering.

#### Elektrisk anlegg

125 stk. elektriske punkter plasseres etter egen beskrivelse inkludert sikringsskap med automatsikringer, 2 seriekoblede brannvarslere, opplegg for radio/tv, telefon/ringeklokkeanlegg og utelys mv. Kunde bestemmer selv plassering av punkter i møte med elektriker før oppstart. Innvendig er det medregnet 26 stk. downlights (6

stk. i hall i 1. etg, 6 stk. på kjøkken, 6 stk. i hall i sokkeletasje. 4 stk. på lite bad og 6 stk. på stort bad i farge hvit som kommer i tillegg til ovenstående punkter bortsett fra brytere (hall, stue, kjøkken og bad). I tillegg kommer egen belysning under kjøkkeninnredning (iht. egen beskrivelse fra kjøkkenleverandør). Det er totalt medregnet 4 stk. dimere til lys på boligen. Som utebelysning er det inkl. 6 utelys av typen Sg Sorento – sort.

#### Sanitæranlegg

Det leveres utstyr i hvit utførelse fra anerkjente leverandører med ett-greps blande batteri. Boligen leveres med 300 liters varmtvannsbereder og ekspansjonstank plassert på vaskerom. Følgende utstyr er medregnet i leveransen:

##### Stor bad:

- 1 stk. Gustavsberg Nautic vegghengt toalett med surf krom trykkplate
- 1 stk. Gustavsberg Nautic Square dusjsett
- 2 stk. 100 cm Gustavsberg nisje dør
- 1 stk. opplegg av vann og avløp til servant med Gustavsberg Nautic servantbatteri
- 1 stk. sluk

##### Lite bad.:

- 1 stk. Gustavsberg Nautic vegghengt toalett med surf krom trykkplate
- 1 stk. Gustavsberg Nautic Square dusjsett
- 2 stk. 90 cm Gustavsberg nisje dør
- 1 stk. opplegg av vann og avløp til servant med Gustavsberg Nautic servantbatteri
- 1 stk. sluk

##### Toalett:

- 1 stk. Gustavsberg Nautikk vegghengt toalett med Nova Cosmopolitan krom trykkplate
- 1 stk. opplegg med vann og avløp til servant med Gustavsberg Nautic servantbatteri
- 1 stk. waterguard føler under wc
- 1 stk. Gustavsberg Nautic Square dusjsett
- 2 stk. Gustavsberg nisje dør (80+100)

##### Kjøkken:

- 1 stk. Gustavsberg Nautic kjøkkenbatteri m/ avstenging for oppvaskmaskin.
- 1 stk. tilkobling av oppvaskmaskin
- 1 stk. waterguard føler ved oppvaskmaskin

##### Vaskerom:

Vegghengt vaskekar inkl. armatur på vegg med tilkobling for vaskemaskin. Om kunde velger å

kjøpe vaskeromsinnredning som tilvalg leveres det nedfelt vaskekar og armatur montert på benkeplate.

Frostfri utekran med kaldt vann plasseres iht. plantegning.

### Sentralstøvsuger

Sentralstøvsuger inkl. slangepakke med av/på bryter på slange med uttak i begge etasjer. Motor plasseres iht. tegning.

### Rengjøring

Boligen leveres rengjort innvendig i form av "byggvask". Boligen leveres uten utvendig rengjøring. Tomten leveres ryddet.

### Diverse

Det leveres 1 stk. brannslukningsapparat som kunden selv monterer på valgfritt sted. Det leveres sponplategulv i bredde på 120 cm. på loft i en lengde på ca. 7 meter.

### Garasje (tilvalg kr. 300.000,-)

Garasjen leveres med petring og panel som boligen grunnet fra fabrikk. På innsiden er vegger åpne. Gulvet leveres i grovstøpt betong. Garasjeport leveres som isolert stålport type Gran Teck slett GTSL, farge sort, med elektrisk portåpner. Det leveres elektrisk opplegg til garasjeport, 1 stk. dobbelt stikkontakt samt 3 downlights i tak over garasjeport

### Ikke med i leveransen

- Tilknytningsavgifter for tv og telefon
- Garderobeskap
- Badekar med garnityr og eventuelt fremføring av vann og avløp til badekar.
- Om kunde endrer til kjøkkenarmatur uten avstenging for vann til oppvaskmaskin må det monteres egen kran for avstenging i kjøkkenbenk.
- Beising
- Behandling av impregnert trevirke.
- Finplanering, plen, hekk, kantstein, asfalt mv.
- Komplette vannopplegg til kjøleskap
- Postkasse
- Lys på loft
- Husnummerskilt

Er det motsetninger mellom tegninger og leveransebeskrivelsen, gjelder beskrivelsen foran tegninger. Det tas forbehold om justering og endringer av fasader, planering og utenomhusplanen. Alle illustrasjoner, 3D

animasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, og det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen.

Selgeren har rett til, uten at kjøperen kan kreve endring i pris, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner og beskrivelser som anses hensiktsmessige og/eller nødvendige og som ikke forringer prosjektets eller boligens kvalitet og funksjon i vesentlig grad. Selgeren forbeholder seg også retten til å bestemme endelig utforming av utomhus arealer, fellesarealer, materialvalg i og på bygningene. Vindusplasseringen i boligen kan avvike fra de generelle planer, blant annet som følge av den arkitektoniske utforming av byggene.

### Prising av endringer og tilvalg

Kjøper har mulighet til å gjøre endringer og/eller tilvalg i.h.t. Bustadoppføringslova. Ved prising av endringsarbeider vil Riis Bygg AS utarbeide tilbud på dette. Pris beregnes etter netto innkjøpspris til Riis bygg AS inkl. mva. + 30% påslag. På tilvalg/oppgradering avregnes nettoppris inkl. mva. mot nettoppris inkl. mva. til Riis Bygg AS + 30% påslag. Ved eventuelt fratrekk er det nettoppris inkl. mva. som kommer til fratrekk. Påslaget til Riis Bygg AS er pga. merarbeid knyttet til endringen, logistikk, prosjektering, eventuelt ekstra svinn samt økt risiko for feil samt garantiansvar.

### Likningsverdi

Eiendommens likningsverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Likningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig beregnes av Statistisk Sentralbyrå.

### Garantier og betalingsbetingelser

Selgers bank stiller 3 % fullførelsesgaranti frem til overtakelse. Deretter stilles 5 års garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen. Selger stiller fullførelsesgaranti snarest mulig etter at kjøpekontrakt er signert. Innbetalt beløp er rentebærende for kjøper.

### Følgende betalingsplan gjelder:

- A konto 1:  
Tomt kr. 3.500.000,- + omkostninger for dokumentavgift og tinglysingsgebyr betales



innen 4 uker etter signering av kontrakt, forutsatt at kommunen har gitt byggetillatelse .

- A konto 2:  
25% av rest kontraktssummen for prosjektering, byggemelding, utgravd byggegrop og støpt plate for hus men ikke planert tomt og gårdsplass.
- A konto 3:  
25% av rest kontraktssummen ved tett bygg med folie på vegger og tak utvendig. Gjelder ikke vindu, takstein, panel m.m.
- A konto 4:  
30% av rest kontraktssummen ved klart for maling og flisleging innvendig (bolig ikke ferdig utvendig).
- A konto 5:  
20% av rest kontraktssummen ved overlevering sammen med eventuelle tilvalg.

Dokumentavgift ved tinglysing av skjøte utgjør 2,5 % av tomteverdien. I tillegg betaler kjøper tinglysningsgebyr for skjøte/hjemmelsdokument kr. 525,- og tinglysningsgebyr pr. panterettsdokument kr. 525,- samt kr. 172,- for pantattest.

#### Arealberegning

Bruksareal (BRA) Det vil si areal innvendig målt ved boligens omsluttete vegger inklusive innvendige vegger. Det tas forbehold om at mindre arealavvik kan forekomme. De oppgitte romstørrelser på tegninger samsvarer ikke med boligens totale BRA som følge av at innvendige vegger ikke er medtatt i denne sammenheng. Det er på prosjekterte boliger ikke mulig å oppgi P-ROM da dette er avhengig av den faktiske bruken av hvert enkelt rom.

#### Byggetid – antatt tidspunkt for overtakelse

Det er gjensidig forbehold om at det blir gitt byggetillatelse for prosjektet. Endringer på grunn av krav fra kommunen må aksepteres. A konto beløp 1, innbetales når byggetillatelse er gitt.

Forventet byggetid er ca. 10 måneder etter byggestart.

# Inspirasjon

Bildene som benyttes i presentasjonen er fra andre hus Riis Bygg har oppført og det kan være avvik mot leveransen på Smestadåsen.











































# Teknisk beskrivelse

Alder og slitasje varierer kraftig fra eiendom til eiendom, de er bygget på ulik måte og med ulike kvaliteter. Når du kjøper bolig fra Riis Bygg AS handler du med en erfaren utbygger som over tid har opparbeidet seg en et rykte som en profesjonell og dyktig husbygger. Vi har i det følgende samlet deler av den tekniske informasjonen for å gjøre det mer oversiktlig for deg som kjøper.

## BYGGEMÅTE

Trebindingsverk på støpt såle. Boligene bygges ihht. de nye energikravene i TEK 17. For mer informasjon om konstruksjon av de to alternative boligmodellene se opplysninger i utbyggers leveransebeskrivelse for hver av boligtypene. Uvendig leveres husene med panel som er grunnet ett strøk fra fabrikk. Yttervegger leveres med isolasjonstykkelse på 20 cm hvor det benyttes Glava som isolasjon samt asfaltflate og Vemprodukt fra Glava på ytterside for tetthet, avstivning og ekstra isolering. Huset trykktestes 5 ganger i byggeperioden av uavhengig kontrollør for å sikre ekstra god tetthet og kvalitet. Innervegger leveres i trekonstruksjon i tykkelse 10 eller 15 cm med 7 cm isolasjon. I etasjeskille benyttes I-bjelker som konstruksjon med 15 cm isolasjon. Takrenner og vindusbeslag i hvitt metall på den tradisjonelle husmodellen og sort på den moderne.

## AREAL

Boligenes arealer fremkommer av prislisen og av tegninger, arealene varierer mellom 198 - 219 kvm.

Arealberegningene er angitt i henhold til Veileder for NS3940. Arealet angis i BRA.

P-rom: består av oppholdsrom, soverom, kjøkken, entre/vindfang/gang, bad/dusjrom/toalett/vaskerom og rom for kommunikasjon inkl. trapp, mellom nevnte rom.

BRA: består i tillegg til p-rom vanligvis av boder samt tekniske rom.

Alle arealer som er oppgitt i forbindelse med markedsføringen av prosjektet er beregnet basert på tegninger, er å betrakte som ca. areal, og det tas forbehold om mindre avvik (5%) fra det oppgitte. Arealet er gitt av utbygger og megler har ikke kontrollmålt arealene.

## STANDARD

Velger du et Riis-hus får du en bolig med særpreg og utsøkt kvalitet i alle detaljer. Utbygger har de siste 15 år oppført mer enn 200 boliger på Nedre Romerike. På Smestadåsen vil det bli presentert 2 boligtyper; den ene i tradisjonell Riis Bygg stil med 2 fulle plan og 4 soverom i 2. etg. Disse kommer i forskjellige størrelser, ca 198-219 kvm BRA. Gå inn på utbyggers hjemmeside ([www.riisbygg.no](http://www.riisbygg.no)) og du vil se flere eksempler på denne boligtypen. For tomtene som er regulert for bebyggelse med inngangsplan og u. etg (T91-98) er det utarbeidet en helt ny boligmodell i moderne arkitektur. Dette er spennende hus med store vindusflater som gir et lyst og hyggelig interiør. Stuen har åpen himling med ca 4.5 meters høyde opp til himling. Deler av loftet innredes med en praktisk hems som kan benyttes som lekerom eller en ekstra TV stue. Disse har et areale på 201-218



kvm.

Eksteriøret på den tradisjonelle modellen preges av en symmetrisk fasade, saltak, klassiske detaljer og en sober eleganse. Eneboligene er over to fulle plan med herskkelig utforming. Med Riis Bygg vil du få en kvalitets bolig med høy standard, tilpasset dine ønsker og behov.

Den moderne modellen har et strammere eksteriør og kjennetegnes av store vindusflater og en åpen himling i stuen som bidrar til følelsen av et stort volum. Hustypen har tre komplette baderom og 4 soverom. Store vindusflater og fri utsikt mot Østmarka. Boligene kan som del av tilvalgsprosess leveres med praktikantdel i u. etg.

Boligene leveres nøkkelferdige og holder gjennomgående høy standard. 1-stavs hvitpigmentert parkett på gulv. Badene leveres komplett utstyrt og delikat flislagt (60x60 cm fliser). God kjøkkenleveranse med innredning for kr. 225.000,- fra en av utbyggers faste kjøkkenleverandører, disse har et stort utvalg enten man ønsker tradisjonelt eller en moderne kjøkken innredning.

Tidsriktige materialvalg men som kjøper har du selvsagt mulighet til å gjøre individuelle tilpasninger.

Lekker peisovn i stue fra Peisselskapet - type UNIQ 32. Varmekabler på badene. Hustype A og B har varmekabler i inngangsplan. Hustype C har varmekabel i u. etg. Ellers termostattyrtte panelovner.

Utstrakt bruk av downlights m/dimmer. Downlights i himling over ytterdør samt 4 utelys

Malt profilert ytterdør.

Sentralstøvsuger. Utekran.

Bildene som benyttes i presentasjonen er fra andre hus Riis Bygg har oppført og det kan være avvik mot leveransen på Smestadåsen, kontakt megler dersom du har spørsmål rundt dette. Interessenter oppfordres til å lese leveransebeskrivelsen godt samt studere planløsninger og fasadetegninger.

Merk at vi nå i en periode fra januar 2020 har tilgang til ferdigstillet visningsbolig på Volla i Lillestrøm, Løkkastubben 8. Kontakt megler dersom det er ønskelig med besiktigelse av denne (bolig i tradisjonell stil).

Ved ev. avvik mellom tekst i prospekt/nettannonse og beskrivelse i selgers leveransebeskrivelse er det sistnevnte som gjelder.

## OPPVARMING

Varmekabel i flere oppholdsrom (se leveransebeskrivelse) samt på bad og vaskerom. Termostattyrtte panelovner i øvrige rom. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Peisovn i stuen.

## ENERGIMERKING

Energimerking gir relevant informasjon om hvor energieffektiv boligen er. Energiattester vil bli utarbeidet av selger etter at detaljprosjekteringen er gjennomført, og utleveres ved overtakelse av boligen. Energiattesten skal dokumentere at man minst tilfredsstiller kategori C. Se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) for mer informasjon om energimerking av boliger.

## PARKERING

Biloppstillingsplasser på egen tomt. Dobbel garasje kan leveres som tilvalg.

# Kjerneinformasjon

Kjøp av bolig skal ikke bare føles riktig, det skal være riktig. Det er viktig å få en ryddig og god oversikt ikke bare over hva man kjøper, men også hvilke rettigheter og plikter man eventuelt går inn i. I det følgende gir vi deg en oversikt over vilkår og rammer for handelen vi mener er i din interesse å ha kunnskap og forståelse om.

## ORIENTERING

Prosjektet består av 25 frittliggende eneboliger og fellesarealer. Utbygger for prosjektet er Riis Bygg AS. Vedlagt i prospektet følger leveransebeskrivelse for de to alternative boligmodellene, disse redegjør for hvilke materialer, arbeider og tjenester som inngår i leveransen. Kjøper har mulighet til å gjøre invendige tilpasninger, eks. noe justering av planløsning samt selvsagt valg av overflater, kjøkken og baderomsleveranse.

## EIENDOMMENS ADRESSE

Myrvollslýnga, 2008 Fjerdingsby.

Tomtene er ferdig fradelt og etablert med egen registerbetegnelse men ikke alle har fått gatenummer ennå, dette tildeles av Rælingen kommune. I salgsprosessen benyttes inntil videre tomtenummer som vist i boligvelger og i tomtekart fra utbygger.

## TOMTEN

Selveiertomter med arealer 611-915 kvm, se oversikt i tegningsmappen for den enkelte tomtenes arealer. Alle tomtene på delfeltet har utnyttelsesgrad på inntil 25% BYA inkl. garasje.

Gårdsplass leveres ferdig med singel der hvor det er merket gult på situasjonskart. Tomten planeres med stedlige masser der det er merket grønt på kart. Terrasse

leveres iht. tegning i impregneret trevirke. For utfyllende opplysninger se beskrivelse i utbyggers leveransebeskrivelse for hver av boligmodellene.

Som tilvalg kan tomt leveres ferdig opparbeidet med plen, hekk/gjerde og asfalt ev. stensatt gårdsplass. Dette vil være ev. tilvalg som avklares etter at bindende avtale om kjøp er inngått.

## EIER- OG ORGANISASJONSFORM

Frittliggende eneboliger på selveid tomt. Kjøper får tinglyst skjøte på eiendommen og vil i tillegg ha en ideell eierandel i fellesområder som lekeplasser, fellesområder m.m.

## VEI/VANN/AVLØP

Eiendommene tilknyttes offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Selger bekoster tilkoblingsavgiftene. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Enkelte internveier på feltet vil bli private og må besørges vedlikeholdt av brukerne.

Kjøper må bekoste tilkobling for Tv/datasignaler.



**FORSIKRING**

Frem til overtakelsen vil eiendommen være forsikret av utbygger. Etter overtakelse må kjøper selv besørge fullverdiforsikring.

**FORMUESVERDI**

Formuesverdien er pt. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Ligningskontoret etter ny beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (alle andre boliger man måtte eie). Formuesverdien for primærboliger vil normalt utgjøre inntil ca. 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 90 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal.

For fritidseiendommer skal formuesverdien maksimalt utgjøre 30 % av markedsverdien. Se <http://www.skatteetaten.no> for nærmere informasjon.

**VELFORENING**

Det vil være pliktig medlemskap i områdets velforening, denne ivaretar ansvar og plikter for felles lekeplasser, fellesarealer o.l. Beløp er ikke fastsatt.

**OFFENTLIGE/KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter fastsettes når boligene er ferdig bygget. Erfaringsmessig vil de kommunale avgiftene utgjøre ca kr. 18.000,- pr. år.

Rælingen kommune har så langt ikke innført eiendomsskatt.

**FASTE LØPENDE KOSTNADER**

Kommunale avgifter, forsikring, tv/datasignaler, ev. eiendomsskatt, velavgift m.m.

**FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overtagelse kan finne sted. I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar. Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest på eiendommen. Dersom ferdigattest ikke foreligger ved overtakelse anbefaler megler at kjøper holder tilbake et beløp, til sikkerhet for at ferdigattest blir utstedt.

**UTLEIE**

Boligene har én boenhet og ingen separat utleiedel men boligene med under etasje (T91-98 kan som tilvalg leveres med praktikantdel i u. etg.) vil som tilvalg kunne leveres med praktikantdel i u. etg.

**ODEL**

Det er ikke odel på eiendommene.

**SERVITUTTER/RETTIGHETER/FORPLIKTELSER**

Tomtene overskjøtes kjøper fri for økonomiske heftelser. Tinglyste servitutt

1930/900125-1/8 Bestemmelse om grustak 15.01.1930

Bestemmelse om gjerde

Overført fra: 0228-96/285

Gjelder denne registerenheten med flere

1957/103932-1/8 Bestemmelse om vannledn.

10.09.1957

Rettighetshaver: Rælingen kommune Overført fra:

0228-96/285

Gjelder denne registerenheten med flere

1959/100058-1/8 Skjønn 08.01.1959

Rettighetshaver: Lillestrøm kommunale vannverk

Overført fra gnr 96 bnr 10 B 21/1957

Overført fra: 0228-96/285 Gjelder denne registerenheten med flere

1959/100058-2/8 Skjønn 08.01.1959 Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Lillestrøm kommunale vannverk B

21/1957

Overført fra: 0228-96/285. Gjelder denne registerenheten med flere

1963/101411-1/8 Bestemmelse om vannledn. 25.04.1963

Rettighetshaver: Rælingen kommune Overført fra:

0228-96/285

Gjelder denne registerenheten med flere

1967/100039-1/8 Skjønn 03.01.1967 Bestemmelse om

avståelse av vegggrunn Overført fra: 0228-96/285

Gjelder denne registerenheten med flere

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

rettighetshaver: Knr: 0228 Gnr: 96 Bnr: 48

Overført fra: 0228-96/285. Gjelder denne

registerenheten med flere

2013/589049-1/200 Bestemmelse om veg 12.07.2013

rettighetshaver: Knr: 0228 Gnr: 96 Bnr: 73

rettighetshaver: Knr: 0228 Gnr: 97 Bnr: 33

Overført fra: 0228-96/285 Gjelder denne

registerenheten med flere

2017/1026589-1/200 Bestemmelse om veg

20.09.2017 21:00 rettighetshaver: Knr: 0228 Gnr: 96 Bnr: 7

Overført fra: 0228-96/285

Gjelder denne registerenheten med flere

2019/1210250-1/200 Bestemmelse om medlemskap i

velforening/huseierforening 14.10.2019 21:00

Rettighetshaver: MYRVOLD SØR VEL Org.nr:

922751625 Gjelder denne registerenheten med flere

Det gjøres oppmerksom på at det kan bli tinglyst

ytterligere servitutter/erklæringer på eiendommen. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. vedrørende sameie, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet innenfor reguleringsplanen for prosjektet. Kjøpers bank vil få prioritet etter heftelsene som er og evt. blir tinglyst før overtakelse.

### REGULERINGSMESSIGE FORHOLD

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. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med bestemmelsene.

Utsnitt fra bestemmelsene: Det er ihht reguleringsbestemmelsene mulighet for 25% BYA utnyttelse. Det tillates oppføring av enebolig eller enebolig med hybelleilighet. Høyder, max mønehøyde (MH) = 8 meter, max gesimshøyde (GH) = 6 meter.

### PRIS

Se den til enhver tid gjeldende prisliste. Boligene selges fortløpende til fast pris.

Salgsprisene kan ikke justeres etter kontraktsinngåelse.

Selger står fritt til når som helst å øke prisene på usolgte boliger.

### OMKOSTNINGER

Ca kr. 88.000,- i dokumentavgift og tinglysningsomkostninger.

Ved kjøp av ny bolig skal det kun betales dokumentavgift av tomteverdien. Dokumentavgift er 2,5 % av tomteverdien, se prislisten. Tinglysingsgebyr for skjøte er for tiden kr. 525,-, tinglysingsgebyr for eventuelle pantedokument er for tiden kr. 697,- inkl. pantattest. Det tas forbehold om endring av gebyrsatsene og beregningsgrunnlaget for disse. Dersom tomteverdi blir nedjustert, og kjøper har betalt inn for mye i dokumentavgift, vil megler tilbakebetale overskytende beløp til kjøper.

### BETALINGSBETINGELSER

Det er trinnvise delinnbetalinger underveis i byggeprosessen. I leveransebeskrivelsen fremgår forfallstidspunkter. Når første delinnbetaling er gjennomført overskjøtes tomten til kjøper. Megler besitter kjøpers delbetalinger frem til overskjøting, og kan ikke før overskjøting av boligen foreta utbetaling til selger, med mindre selger stiller bankgaranti i henhold til bustadoppføringsloves §47. Renter på delinnbetalinger tilfaller kjøper frem til hjemmelsovergangen er tinglyst eller §47 garanti

foreligger.

### LOVGRUNNLAG

Boligene selges til forbrukere i henhold til Bustadoppføringslova. Dersom kjøper ikke er forbruker kommer i utgangspunktet ikke bustadoppføringslovens regler til anvendelse. Partene er dog enige om at bustadoppføringsloven kommer til anvendelse med unntak av følgende paragrafer som således ikke kan påberopes: §§8, 12, 16, 18, 24, 31, 47, 49 og 51-54. Dersom andre paragrafer i bustadoppføringsloven inneholder bestemmelser om at de ovennevnte paragrafer kan påberopes, vil også slike bestemmelser ikke være gjeldende mellom partene. Etter at boligene er ferdigstilte selges boligene etter Avhendingslova til både forbrukere og næringsdrivende.

### TILLEGGSARBEIDER

Mot vederlag har kjøper rett til å få utført endrings- og tilleggsarbeider. Rettigheten begrenses oppad til 15% av avtalt vederlag. Til orientering opplyses det at bustadoppføringslovas §9, 2. avsnitt inneholder bestemmelse om at ønsker om endringer og tilvalg kan avvises når disse vil føre til ulemper for entreprenør/selger som ikke står i forhold til forbrukerens interesse. Dersom det likevel er mulig å få utført de ønskede endringer, vil det kunne påløpe ekstra kostnader. Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene. Endringene innebærer at beskrivelsen av salgsobjektet i punkt 1, med vedlegg, justeres i henhold til de avtalte endringer og tilvalg. Det er også etter Endringene selger som er ansvarlig for hele leveransen av boligen/fritidsboligen, og kjøper kan forholde seg til selger ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til Endringene. Kjøper er ansvarlig for å betale hele kjøpesummen, inkludert betaling for Endringene, til eiendomsmeglers klientkonto. Selgers forpliktelse til å stille forbruksgaranti etter denne kontrakten og bustadoppføringslova § 47 vil gjelde tilsvarende for Endringene. Utbygger gis anledning til å beregne seg et påslag på bestilte tilleggsarbeider gjort med underleverandører.

Endringsavtaler skal være skriftlige.

### RENTER/GARANTI

Selger skal, umiddelbart etter at avtale er inngått, stille garanti etter bustadoppføringslova § 12. Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse.

Er det i avtalen tatt forbehold som beskrevet i bustadoppføringslova § 12 annet ledd, andre setning, er det tilstrekkelig at selger stiller garantien straks etter at



forbeholdene er falt bort, men selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Til det er dokumentert at det foreligger §12 garanti, har forbrukeren rett til å holde tilbake alt vederlag. Dersom selger stiller §47 garanti eller ved tomten tinglyses over i kjøpers navn, vil deloppgjør utbetales selger /byggelånsbank. Renter på klientkonto tilhører kjøper frem til hjemmelsovergang er tinglyst eller §47 garanti foreligger. Garantiene stilles direkte til kjøper med kopi til megler.

### VIDERESALG

Kjøper kan søke om å få transportere sinerettigheter og plikter til en ny kjøper, senest 1 måned før overtagelse. Transporten kreversamtykke fra selger, og selger kan nekte overdragelse på fritt grunnlag. Transportgebyret utgjør kr. 25.000,- og betales av opprinnelig kjøper.

### KOSTNADER VED AVBESTILLINGER

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova §§ 52 og 53 frem til overtagelse har funnet sted. Lovens utgangspunkt er at utbygger skal holdes skadesløs ved avbestilling. Det vil si at den som avbestiller må dekke alle tap som måtte oppstå på selgers hånd. Selger kan alternativt velge å fremsette et tilbud om et fast avbestillingsgebyr jfr. bustadoppføringslovens § 54. Dersom det aksepteres av kjøper, vil det utgjøre grunnlaget for et endelig oppgjør mellom partene. Størrelsen på avbestillingsgebyret vil i tilfelle bli beregnet i det enkelte tilfelle.

### KREDITTVURDERING/DOKUMENTASJON AV FINANSIERINGSEVNE

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet.

### OVERTAGELSE

Det påregnes en byggetid på 10-12 mnd fra byggestart. Senest 8 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktsutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

### GENERELT/FORBEHOLD

Salgsprospekt og prosjektbeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om boligenes generelle bestanddeler og utstyr, kjøper oppfordres til å lese utbyggers leveransebeskrivelse godt. Alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse. Det benyttes i prospektet bilder tatt av boliger tidligere oppført av utbygger, det gjøres oppmerksom på at disse

inneholder utstyr/standard som er kundetilpasset og dermed ikke er del av ordinær leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, og det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boligen. Kjøper oppfordres derfor særskilt til å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mm. før et eventuelt bud inngis. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt / internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet. Sjakter, innkassinger o.l. og VVS føringer er ikke endelig tegnet inn. Selger har rett til å foreta endringer i prosjektet som ikke vesentlig forringer prosjektets kvalitet eller standard, herunder arkitektoniske endringer, materialvalg, mindre endringer i konstruksjon, rørgjennomføringer og/eller tomtetilpasninger. Slike endringer er ikke å anse som mangler ved ytelsen. Det samme gjelder de endringer som må gjøres som følge av kommunens byggesaksbehandling og krav i ramme- og igangsettingstillatelser, samt andre offentlige tillatelser.

Selger forbeholder seg retten til uten varsel å kunne endre priser og betingelser for usolgte enheter.

### SÆRLIGE FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

- kommunen gir igangsettelsestillatelse
- byggelånet er åpnet
- endelig beslutning om igangsetting i utbyggers styre

De ovenfor nevnte forbehold gjelder for en periode på inntil 5 måneder fra salgsstart, og selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende. Dersom selger ikke har sendt skriftlig melding til kjøper om at forbehold gjøres gjeldende innen fristen, er selger endelig juridisk bundet av kontrakten. Meldingen må angi hvilket forbehold som gjøres gjeldende, og må være kommet frem til kjøper innen den angitte frist per e-post eller rekommandert brev.

Dersom selger gjør forbehold gjeldende, gjelder følgende:

- Denne kjøpekontrakt bortfaller, med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser
- Ethvert beløp som kjøper har innbetalt skal, inkludert opptjente renter, uten ugrunnet opphold tilbakeføres til kjøper

**LOV OM HVITVASKING**

I henhold til Lov av 01.06.2018 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre kundetiltak av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet.

Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §147 a, 147 b eller 147c kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

**FINANSIERING**

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

**VEDERLAG OG RETT TIL DEKNING AV UTLEGG**

Selger betaler meglers vederlag som er 1% av salgssum pr. enhet, oppgjørshonorar kr. 5.500,-. I tillegg dekker selger alle kostnader til annonsering og markedsføring.

**TINGLYSING AV HJEMMEL**

Dersom annet ikke avtales sendes skjøte/ hjemmelsdokument for tinglysing så snart akonto innbetaling nr. 1 er overført fra kjøper til meglers klientkonto. Innbetalt beløp utbetales selger/selgers byggelånsbank så snart hjemmelovergangen er tinglyst. Ved å gjennomføre de senere akkonto innbetalingene samtykker samtidig kjøper i at disse overføres selger/selgers byggelånsbank.

**SALGSOPPGAVE**

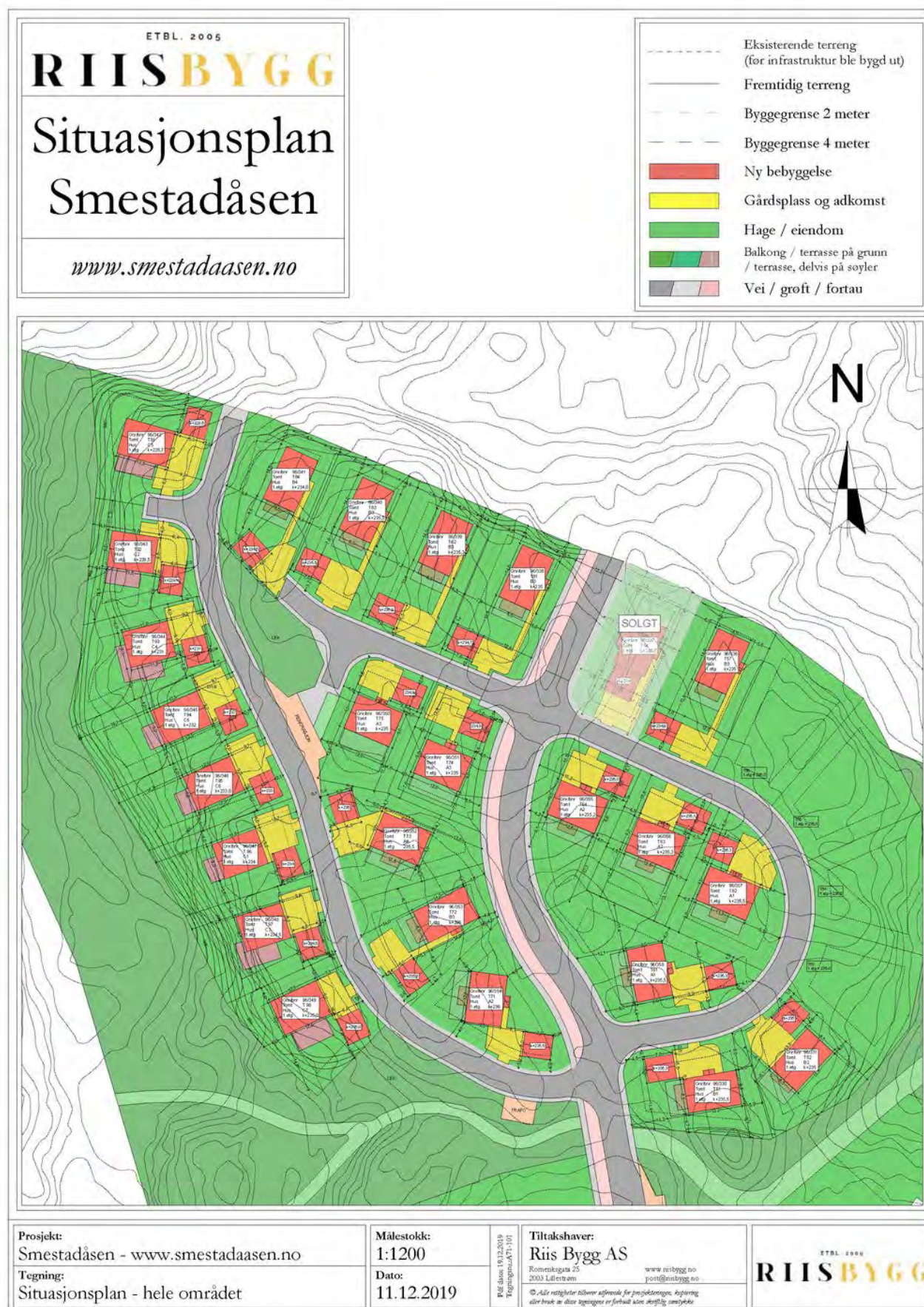
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.





Vedlegg







## RÆLINGEN KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser til:

**Reguleringsplan for Myrvold Sør, del av gnr. 96, bnr. 7, m.fl.**

Jf. Plan- og bygningsloven § 12-6 og 12-7 fra 2008

Reguleringskart er datert 27.01.2017 og sist revidert 09.03.2017  
Reguleringsbestemmelser er datert 27.01.2017 og sist revidert 23.05.2017.  
Plan nr.: 209

Reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er vedtatt av Kommunestyret i Rælingen 14.06.2017

**§1. REGULERINGSFORMÅL**

- A. Pbl § 12.5.1. Bebyggelse og anlegg
  - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-9)
  - Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS)
  - Energianlegg (nettstasjon) (o\_BE1-2)
  - Renovasjonsanlegg (f\_BRE1-3)
  - Uteoppholdsareal (f\_BUT1-5)
  - Lekeplass (f\_BLK1-6)
  - Annet uteoppholdsareal (f\_BAU1-2)
- B. Pbl § 12.5.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - Veg (o\_V)
  - Kjøreveg (o\_SKV1-4/f\_SKV1-7)
  - Fortau (o\_SF1-5)
  - Gang-/sykkelveg (o\_SGS1-3)
  - Annen veggrunn, teknisk anlegg (o\_SVT/f\_SVT)
  - Annen veggrunn, grøntareal (o\_SVG1-2/f\_SVG)
  - Parkeringsplasser (f\_SPA1-2)
- C. Pbl § 12.5.3. Grønnstruktur
  - Turveg (o\_GTD)
  - Turdrag (f\_GTD)
- D. Pbl § 12-6 Hensynssoner i reguleringsplan
  - RpSikringSone – frisiktsone (H140\_1)
  - RpHensynssone – hensynssone (H560\_1)
- E. Bestemmelsesområde (midlertidige anleggsområder)  
(#1-3)

## §2. FELLESBESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER, BF1-9 OG BKS

### 2.1 Arkitektonisk og terrengmessig tilpasning

- Bebyggelse innenfor hvert delområde eller langs samme vegstrekning tilpasses hverandre med hensyn til arkitektonisk uttrykk, takform/takvinkler og materialbruk.
- Det skal i utgangspunktet benyttes jordfarger. Hvitt, gult og andre lyse farger tillates ikke. - Taktekking i reflekterende materialer tillates ikke.
- Terrengmurer skal ikke overstige mer enn 1,5 m.

### 2.2 Beregning av utnyttelsesgrad

Grad av utnyttelse beregnes i henhold til Miljøverndepartementets veileder H-2300B, der ikke annet er spesifisert i bestemmelsene. Bruksarealer for boliger beregnes etter NS 3940.

### 2.3 Minste uteoppholdsareal

Krav til minste uteoppholdsareal (MUA) skal dekkes på egen eiendom og som andel av lekeplasser og uteoppholdsarealer. MUA regnes som de deler av tomten som ikke er bebygget eller avsatt til parkering og fellesveg. Ikke overbygget del av terrasser og takterrasser kan regnes med. Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes inn.

### 2.4 Sikring av skråninger

For tomter og uteoppholdsarealer som har eller får bratt skråning ned mot nabotomt skal vedlegges en vurdering av fare for ras eller steinsprang ned mot lavereliggende tomt. Dersom det vurderes å være fare for slike hendelser eller fare for fallulykker skal det dokumenteres hvordan dette er sikret.

### 2.5 Fyllinger

Det tillates ikke fyllinger som strekker seg inn i felles uteoppholdsarealer i forbindelse med opparbeidelse av boligtomter, eller utenfor reguleringsplangrensen eller inn i hensynssone H560\_1.

## § 3. BOLIGBEBYGGELSE-FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE- enebolig med hybelleilighet (BFS1-9)

### 3.1 Dokumentasjonskrav i byggesak

Som del av rammesøknad eller ett-trinns søknad for hver tomt skal det foreligge situasjons-/utomhusplan i målestokk 1:200 eller 1:100 som skal vise:

- avgrensning av planen med omsøkt bygg/tiltak markert, påført piler for atkomster og innganger
- dele/skille mot vegformål og nabotomter
- terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter, nødvendige punkthøyder, forstøtningsmurer, gjerder og terrengtrapper
- carport/garasje/biloppstillingsplasser og mulighet for å snu på egen tomt
- avrenning, håndtering av overflatevann/takvann innenfor tomten og ut til tilgrensende terreng eller veggrøfter. Løsning for taknedløp.
- garasje skal byggesøkes samtidig med bolig.
- områder der tekniske anlegg og terrenginngrep kan få konsekvenser for vegetasjon. Eksisterende vegetasjon som bevares skal vises.

I tillegg skal det foreligge fasadeoppriss for boligbygget og to tverrsnitt gjennom tomten som viser bolig, garasje/carport og tilgrensende veger med høydeangivelse for eksisterende og nytt terreng.



### 3.2 Utnyttelsesgrad

For eneboliger eller enebolig med hybelleilighet er maksimal %-BYA=25 %. %-BYA beregnes ut fra netto tomt og skal inkludere to parkeringsplasser.

### 3.3 Plassering av bolig og garasje

Hus og garasjer skal plasseres som vist på illustrasjonsplanen (tegning R101). Dersom tiltakshaver ved rammesøknad kan vise en løsning bedre tilpasset terrenget og som gir større uteoppholdsarealer på egen tomt, kan en annen løsning aksepteres.

### 3.4 Takform og byggehøyder

Det er kun de to østligste tomtene med innkjøring fra Smestadhøgda som skal ha flate tak, resten skal ha saltak.

For hus med saltak skal takvinkelen være mellom 25 og 38 grader.

For saltakshus på flatt terreng er maksimal tillatt gesimshøyde 6 meter. For saltakshus i skrått terreng er maksimal gesimshøyde 6 meter på husets nedside. Mønehøyden skal ikke overstige 8 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Høyder måles fra ferdig planert terreng.

Arker og takopplett tillates på skråtak i tillegg til angitt gesimshøyde og skal ikke overstige 1/3 av hovedtakets lengde.

Hus med flate tak skal ha takterrasse som skal være min. 65 % av underliggende etasjes bruttoareal. Øverste etasje skal tilbaketrekkes 3 m fra høyeste fasade. Garasjer på tomtene langs Smestadbråtan skal ha flate tak. Det tillates ikke at balkonger som stikker ut mer enn 1,5m i fra fasaden.

For hus med flate tak skal maks gesimshøyde på husets overside ikke overstige 3,15 m. Hus nr. T22 tillates med 1 underetasje og maks gesimshøyde på husets nedside skal ikke overstige 6,5 m. Hus nr. T21 tillates med 2 underetasjer og maks gesimshøyde på husets nedside skal ikke overstige 9,5 m. Høyder måles fra ferdig planert terreng. Tekniske installasjoner kan tillates i tillegg til den angitte maksimale gesimshøyden.

Tabellen under angir hva slags hustype det skal være og makshøyde på husets inngangsparti for hver tomt. Angitte makshøyde for garasje er for parkeringsdekke.

| Tomt | Hustype | Inngangshøyde | Parkeringsdekke |
|------|---------|---------------|-----------------|
| T1   | 1+U     | +236,0        | +236,0          |
| T2   | 1+U     | +234,5        | +235,5          |
| T3   | 2       | +236,0        | +236,0          |
| T4   | 2       | +238,0        | +238,0          |
| T5   | 2       | +239,0        | +237,0          |
| T6   | 2       | +240,5        | +240,0          |
| T7   | 2       | +239,0        | +239,0          |
| T8   | 2       | +237,5        | +239,0          |
| T9   | 2       | +239,5        | +239,5          |
| T10  | 2       | +241,0        | +240,5          |
| T11  | U+1     | +238,5        | +238,0          |
| T21  | 1+2U    | +233,0        | +233,0          |
| T22  | 1+U     | +232,5        | +232,5          |
| T23  | 2       | +231,0        | +230,5          |
| T24  | 2       | +232,0        | +232,0          |
| T31  | 2       | +231,5        | +231,5          |

|     |     |        |        |
|-----|-----|--------|--------|
| T32 | 2   | +229,0 | +229,0 |
| T33 | 2   | +226,5 | +226,5 |
| T34 | 2   | +223,0 | +223,0 |
| T35 | 2   | +223,5 | +223,0 |
| T36 | U+1 | +227,5 | +225,5 |
| T37 | U+1 | +228,5 | +228,0 |
| T38 | 2   | +230,0 | +229,5 |
| T39 | 2   | +231,5 | +231,5 |
| T41 | 2   | +235,0 | +235,0 |
| T42 | 2   | +235,0 | +235,0 |
| T43 | 1+U | +235,5 | +234,5 |
| T44 | 1+U | +232,5 | +233,0 |
| T45 | 2   | +234,5 | +235,0 |
| T46 | 2   | +235,5 | +235,5 |
| T47 | 2   | +235,5 | +234,5 |
| T51 | 2   | +236,0 | +235,0 |
| T52 | 1+U | +235,5 | +235,5 |
| T53 | 1+U | +235,0 | +235,5 |
| T54 | 1+U | +235,0 | +235,0 |
| T55 | 2   | +235,0 | +235,0 |
| T56 | 2   | +235,0 | +235,0 |
| T57 | 2   | +235,0 | +234,5 |
| T58 | 2   | +234,5 | +234,5 |
| T61 | 2   | +235,0 | +235,0 |
| T62 | 2   | +235,5 | +235,0 |
| T63 | 2   | +235,0 | +234,5 |
| T64 | 2   | +234,0 | +234,0 |
| T71 | 2   | +236,0 | +235,5 |
| T72 | 2   | +237,0 | +236,0 |
| T73 | 2   | +235,5 | +235,0 |
| T74 | 2   | +235,0 | +235,0 |
| T75 | 2   | +235,0 | +235,0 |
| T81 | 2   | +234,0 | +234,5 |
| T82 | 1+U | +236,5 | +235,5 |
| T83 | 2   | +236,0 | +235,5 |
| T84 | 2   | +234,0 | +234,5 |
| T91 | 1+U | +228,0 | +228,0 |
| T92 | 1+U | +228,0 | +228,0 |
| T93 | 1+U | +231,0 | +231,0 |
| T94 | 1+U | +232,  | +232,0 |
| T95 | 1+U | +233,0 | +233,5 |
| T96 | 1+U | +234,5 | +234,5 |
| T97 | 1+U | +235,0 | +235,0 |
| T98 | 1+U | +235,0 | +235,5 |

### 3.5 Krav til MUA

For enebolig kreves det minste uteoppholdsareal (MUA) 200 m2 pr boenhet på egen tomt. For hybelleiligheter kreves et tillegg på 50 m2 på egen tomt.

### 3.6 Parkeringskrav, plassering og utforming av garasje/carport/boder



Til eneboligene skal det være to biloppstillingsplasser og to sykkelparkeringsplasser. Plass foran garasje/carport kan medregnes. Ved hybelleilighet, utløser det krav om ytterligere én biloppstillingsplass.

Garasje, carport eller bod kan bygges utenfor byggegrense, men ikke nærmere enn 1 meter fra nabotomt. Ved tilnærmet vinkelrett plassering av garasje/carport mot atkomstveg skal den plasseres minst 6 m fra formålsgrensen. Ved plassering parallelt langs veg skal garasjen plasseres minst 2 fra formålsgrensen.

Garasjer, carporter og boder skal tilpasses boligen i takform og materialbruk. Gesimshøyden skal ikke overstige 3 m, regnet fra gjennomsnittlig planer terreng. For garasje på nedsiden av veg i hellende terreng gjelder 5 m. Mønehøyden skal ikke overstige 4,5 m regnet fra møne til ferdig planert terrengnivå ved innkjøring garasje/carport.

#### § 4. BOLIGBEBYGGELSE-KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (BKS)

##### 4.1. Dokumentasjonskrav i byggesak

Som del av rammesøknad eller ett trinn søknad skal det foreligge situasjons-/utomhusplan i målestokk 1:500 eller 1:200 for hvert delfelt sammen med tilgrensende leke-/grøntarealer med stier, felles atkomstveg og tilhørende p-plass og gj. parkeringsplasser, som blant annet skal vise:

- avgrensinger for planen med omsøkt bygg/tiltak påført piler for atkomst og inngang
- dele/skille for hver boenhet, tomt eller parsell
- terrengforhold med eksisterende koter, nye koter, nødvendige punkthøyder, eventuelle forstøtningsmurer, gjerder og terrengtrapper
- trafikkforhold som kjøreveger, plasser og parkering, med stigningsforhold og gatebelysning. Hovedatkomst for gående og kjørende, vegbredder, fremkommelighet for utrykning, brøyting m.m.
- garasje for hver bolig og parkeringsplasser for hver boenhet
- avrenning, håndtering av overflatevann og takvann innenfor planområdets grøfter og parkeringsarealer og videre ut til tilgrensende områder.
- løsninger for taknedløp
- materialbruk
- tilgjengelighet for bevegelses- og orienteringshemmede med løsninger for overganger mellom kjøreveg og lekearealer
- plassering og type renovasjonsløsning
- eventuelle felles postkassestativ
- opparbeidelse av lekeplasser med lekeutstyr, sittemuligheter og beplantning med planteliste
- Ny beplantning på øvrige uteoppholdsarealer
- områder der tekniske anlegg og terrenginngrep kan få konsekvenser for vegetasjon.
- Eksisterende vegetasjon som bevares skal vises.

##### 4.2 Utnyttelsesgrad

Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad er %-BYA = 35 %. Eventuell parkeringskjeller skal ikke medregnes.

##### 4.3 Takform og byggehøyder

For de fire husrekkene lengst vest skal det være flate tak. Øvrige hus skal ha saltak.

For hus med flate tak er høyeste gesims 9,5. Takoppbygg på 3 m gesimshøyde i tillegg til høyeste gesims og som trekkes inn minimum 3 m i fra høyeste fasade. Høyder måles fra ferdig planert terreng. Tekniske installasjoner kan tillates i tillegg til den angitte høyeste gesimshøyde.

For flate tak som ikke skal benyttes til opphold skal det benyttes sedum/grønne tak.

Hus med flate tak skal ha takterrasse som skal være min. 65 % av underliggende etasjes bruttoareal. Øverste etasje skal være tilbaketrekkes 3 m fra høyeste fasade. Det tillates ikke balkonger som stikker ut mer enn 1,5m i fra fasaden.

For hus med saltak skal takvinkelen være mellom 25 og 38 grader. For saltakshus på flatt terreng er maksimal tillatt gesimshøyde 6,0 meter. For saltakshus i skrått terreng gjelder i tillegg maksimal gesimshøyde 7,5 meter på husets nedside. Mønehøyden skal ikke overstige 9,0 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Høyder måles fra ferdig planert terreng. Arker og takopplett tillates på skråtak i tillegg til angitt gesimshøyde og skal ikke overstige 1/3 av hovedtakets lengde.

Tabellen under angir hustype og makshøyde på husets inngangsparti for hver tomt. Angitte makshøyde for garasje er for parkeringsdekke. For husrekker som trapper med terrenget måles gesims-/mønehøyde fra planert terreng rundt hver trappende bygningsdel.

| Hus | Hustype | Inngangshøyde | Parkeringsdekke |
|-----|---------|---------------|-----------------|
| 1-1 | 2+g     | +216,2-221,6  | +213,5          |
| 1-2 | 2       | +218,5-223,9  | +215,8          |
| 1-3 | 2+U/g   | +217,0-218,2  | +217,0-218,2    |
| 1-4 | 2+g     | +221,2-226,6  | +218,5          |
| 2-1 | 2       | +212,7-218,0  |                 |
| 2-2 | 2       | +212,0        |                 |
| 2-3 | 2       | +212,0        |                 |
| 3-1 | 2       | +212,7-216,8  |                 |
| 3-2 | 2       | +214,1-217,0  |                 |
| 3-3 | 1 1/2+U | +211,7-212,5  |                 |

#### 4.4 Krav til MUA

For rekkehus skal mua være 70 m<sup>2</sup> og for horisontaldelte leiligheter skal MUA være 50 m<sup>2</sup>. MUA-kravet skal oppfylles innenfor byggeområdet, felles uteoppholdsareal og lekeplasser i BKS- felt.

#### 4.5 Parkering

Det skal for rekkehus være 1,75 parkeringsplasser per boenhet, inkludert gjesteparkering. Det skal for leilighet være 1,5 parkeringsplasser per boenhet, inkludert gjesteparkeringsplasser. Minimum 5 % av p-plassene skal være HC-plasser. I tillegg skal det etableres 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet. Det tillates bygget en parkeringskjeller under hus 2-2 og 2-3. Atkomst til kjelleren er vist på plankartet. Mer enn 50% av biloppstillingsplassene skal ha mulighet for lading av el-bilder.

#### 4.6 Boliger med tilgjengelighet

20% av boligene skal kunne bygges om til livsløpsstandard og skal være tilgjengelige.



#### 4.7 Energiløsning

Ved oppvarming av nye boliger innenfor planområdet forutsettes det at varmebehovet dekkes av varmepumper luft/vann eller vann/vann.

#### 4.8 Arkitektonisk utforming

- Det skal benyttes trematerialer i konstruksjon og fasade.
- For BKS er eksteriørfarger på alle bygninger søknadspliktige og det må til rammetillatelse foreligge en plan for estetikk sammen med material- og fargeprøver for fasadene.
- Lange fasader skal brytes opp med sprang i fasadeliv eller ved bruk av ulike materialer slik at bebyggelsen ikke oppleves lang og monoton.
- Der parkeringskjelleren stikker opp over terreng skal det gjøres tiltak i eksponert fasade som bryter den opp og gjør at den ikke fremstår som et langt horisontalt element. Det må brukes tre og/eller beplantning. Terrenget skal trekkes opp mot østveggen slik at minst mulig av fasaden eksponeres.

#### 4.9 Byggegrense langs o\_SKV4

1. etg. for bebyggelse langs o\_SKV4 må etableres i 6 m avstand fra formålgrense vei.

### § 5. UTEOPPHOLDSAREALER

#### 5.1 Krav til opparbeidelse

Uteoppholdsarealene skal primært være naturområder. Innenfor f\_BUT1 eller f\_BUT2 skal det opparbeides en enkel sittegruppe av tømmer.

#### 5.2 Eierskap

Uteoppholdsarealene skal være felles for alle nye boliger innenfor planområdet.

### § 6. LEKEPLASSER

#### 6.1 Krav til opparbeidelse

Lekeplass f\_BLK1 skal opparbeides med sandkasse, sklie og huske. Lekeklassene f\_BLK2-5 skal opparbeides med sandkasse, klatrestativ, husker, sklie, benker og bord. Lekeplass f\_BLK3 og f\_BLK4 skal ha utstyr for større barn/ungdom. En liten del av BLK3 skal være nærlekeplass for f\_BFS 3 og 4, og skal utstyres med sandkasse, sklie og huske. Lekeplass f\_BLK6 skal opparbeides som ballplass. Lekeplass f\_BLK3 og f\_BLK4 skal gjøres tilgjengelige for brukere med nedsatt funksjonsevne. Gangforbindelse til f\_BLK3 og f\_BLK 4 skal tilrettelegges for mennesker med nedsatt funksjonsevne.

#### 6.2 Eierskap

Lekeklassene f\_BLK1-3, skal være felles for alle boligene innenfor BFS-feltene. Lekeklassene f\_BLK4-5 skal være felles for alle boligene innenfor BKS-feltet. Lekeplass f\_BLK6 skal være felles for alle boliger innenfor planområdet.

## § 7. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 7.1 Krav til opparbeidelse

Kjørevegene skal opparbeides som vist i planen, og være ferdige (eksl. asfaltering) før det gis tillatelse til å ta i bruk første bolig som har atkomst via denne delstrekningen. Avslutningene av o\_SKV3, f\_SKV2 og f\_SKV6 skal opparbeides slik at fri ferdsel ut i tilstøtende naturområder ikke hindres. Det må opparbeides midlertidig sti i området o\_SF4, bredden på sti er i henhold til kommunal vegnorm.

### 7.2 Skjæringer og fyllinger

Skjæringer og fyllinger til veganleggene kan gå inn på private eiendommer.

### 7.3 Eierskap

Vegene, o\_SV1 og o\_SKV1-4, er offentlige veger.

Veg f\_SKV1 er felles for alle boligene i felt BFS1. Veg f\_SKV2 er felles for boligene innenfor felt BFS3. Veg f\_SKV3 er felles for alle boligene i felt BFS4. Veg f\_SKV4 er felles for boligene innenfor felt BFS5-6. Veg f\_SKV5 er felles for boligene innenfor felt BFS8 og de boligene innenfor felt BFS7 som har atkomst fra denne. Veg f\_SKV6 er felles for felt BFS9 og de boligene innenfor felt BFS7 som har atkomst fra denne.

Veg f\_SKV7 er felles for gnr/bnr 96/49, 96/50, 96/78, 96/47, 96/73 og 97/33.

Alle fortauene, o\_SF1-5 og gang-/sykkelvegene, o\_SGS1-3, er offentlige.

Annen veggrunn, grøntareal, o\_SVG1 og o\_SVG2 er offentlige.

### 7.4 Tinglyst rett til bruk

Det skal tinglyses rett til bruk av f\_SKV2 for tømmertransport til skogsdrift innenfor gnr/bnr 96/7.

### 7.5 Atkomst til enkelteierdommer

Atkomst inn til den enkelte tomt er vist med atkomstpil. Pilen viser ikke eksakt plassering, bare fra hvilken veg. Avkjørsler skal være maksimalt 3 meter brede.

### 7.6. Turvei/- turstiforbindelser

O\_GTD skal etableres med fast dekke og bredder som gang- og sykkelvei i henhold til kommunal veinorm. f\_GTD etableres som tursti i henhold til kommunens vegnorm.

Snarvei i boligfeltet BFS5 opparbeides med 1,5 m bredde frem til ballbane f\_BLK6.

Det skal etableres en sti/terrengtrapp som går fra fortauet (o\_SF5) og opp mellom hus 2-3 og 3-3.

## § 8. Massebalanse

Massebalanse skal etterstrebes innenfor planområdet. For å oppnå massebalanse og for å minimalisere behovet for transport av masser inn og ut av området, kan det innenfor planområdet etableres et midlertidig anlegg for bearbeiding av masser, med tilhørende sortering av masser og knusing. Knusing av masser skal skje i tidsrommet 7:00 til 16:00 mandag til fredag med mulighet for kortvarige perioder fra 16:00 til 18:00. Knuseverk skal plasseres godt inne på området. Knuseverk og produksjonsanlegg for matjord skal betjene reguleringsområdet og det forutsettes at foredling skal skje til eget forbruk. Det skal i størst mulig grad unngås transport på fv. 120 av overskuddsmasser og innenfor reguleringsplanområdet forutsettes det å gjenbruke mest mulig av utgravde masser for både tekniske og anlegg og boliger innenfor Myrvold Sør. Det som må kjøres bort av utgravde masser skal dokumenteres levert til et deponi.



## § 9. HENSYNSSONER

### 9.1 Frisiktsone

I frisiktsonen tillates ikke bygg, konstruksjon, terreng eller vegetasjon som stikker mer enn 0,5 m over vegarealet som frisiktsonen gjelder for.

### 9.2 Hensynssone naturmiljø

Det tillates ikke trefelling, rydding eller andre inngrep i hensynssonen.

## § 10. BESTEMMELSESOMRÅDER (MIDLERTIDIGE ANLEGGSOMRÅDER)

Midlertidige anleggsområder kan benyttes til anleggsområde og vegomlegging i forbindelse med opparbeidelse av planskilt kryssing, gang-/sykkelveg, vann-/avløpsledninger og nytt kryss. Etter at anleggene er ferdige skal de midlertidige anleggsområdene tilbakestilles i opprinnelig stand.

## §11. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

11.1 Planskilt kryssing av Nedre Rælingsveg og gang-/sykkelveg langs Nedre Rælingsveg  
Før det gis igangsettingstillatelse til nye boliger skal det være etablert planskilt kryssing for fotgjengere med tilhørende gang-/sykkelveg langs Nedre Rælingsveg. Før det gis igangsettingstillatelse til boliger skal det være opparbeidet nytt kryss mellom Nedre Rælingsveg og boligenes atkomstveg (ved gnr/bnr 96/49). Gang-/sykkelveg sydover (o\_SGS3) opparbeides samtidig. Grunnboringer som avdekker geotekniske forhold må utarbeides til rammesøknad av gang- og sykkelvei, samt undergang.

### 11.2 Gangforbindelse gjennom planområdet

Gangforbindelse må være etablert fra øverst i planområdet og ned til Nedre Rælingsveg før det gis brukstillatelse til nye boliger. Det samme gjelder for ballplass f\_BLK6 langs turvegen.

### 11.3 Unntak fra rekkefølgekrav

Boligene i Tristilhøgda's forlengelse (felt BFS1) og de som ligger langs Smestadhøgda (felt BFS2) tillates bygget ut før infrastrukturtiltakene avkrevet i §§ 11.1 og 11.2 er gjennomført.

### 11.4 Opparbeidelse av lek og uteoppholdsarealer

Lekeplasser skal fradeles samtidig med nærliggende tomter.

Lekeplass f\_BLK1 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til første bolig innenfor felt BFS1.

Lekeplass f\_BLK2 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til første bolig innenfor felt BFS5-9.

Lekeplass f\_BLK3 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til boliger i feltene BFS3-4.

Før det gis brukstillatelse til første bolig i BKS-feltet skal én av lekeplassene f\_BLK4 være opparbeidet. Den gjenværende lekeplassen f\_BLK5 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til 50 % av boligene innenfor samme felt.

#### 11.5 Allmennhetens rett til bruk

Allmennhetens rett til bruk av gangsti (f\_GTD), felles uteoppholdsarealer f\_BUT1-4 og lekeplassene f\_BLK3 og 6, skal være tinglyst før det gis bruksrett til boliger.

#### 11.6 Kapasitet i skole og barnehager

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse til nye boliger før det er bekreftet kapasitet på barnehager og skoler.

#### 11.7 Teknisk infrastruktur til byggeområdene

Utbygging innenfor regulerte byggeområder tillates ikke før nødvendig veg/fortau, vann- og avløpsanlegg er opparbeidet og godkjent fram til og langs den siden av tomte hvor det er boligatkomst.

#### 11.8 Godkjenninger fra Statens vegvesen

Byggeplan for kryss, gang- og sykkelveg og planskilt kryssing skal godkjennes av Statens vegvesen før kommunen kan gi igangsettingstillatelse for tiltaket. Boliger omtalt i punkt 11.3 er unntatt dette kravet.

#### 11.9 Brannsikkerhet

Før igangsettingstillatelse gis må det foreligge en plan for ivaretagelse av tilstrekkelig tilgang på slokkevannsmengde og -uttak og en utomhusplan som viser tilfredsstillende ivaretagelse av tilgjengelighet/adkomst for brannvesenet iht. TEK10 og brannvesenets retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

Adkomst og vannforsyning for brannvesen må være ferdigstilt før bygg kan tas i bruk jf. pbl. 12-7 nr. 4. Før brukstillatelse gis må tilrettelegging for brannvesenet være tilfredsstillende ivare tatt iht. TEK10 11-17 og brannvesenets retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

#### 11.10 Stenging av kjøreatkomst

Før igangsettingstillatelse av planlagt tiltak i bestemmelse § 11.8 skal direkte adkomst fra Nedre Rælingsveg inn til gnr/bnr 96/47 stenges og det skal opparbeides atkomst fra f\_SKV7 inn til gnr/bnr 96/7

#### 11.11 Støykrav

Kommunen skal ha mottatt støyutredning som dokumenterer at det er mulig å oppfylle retningslinje T-1442/2016 til rammesøknad.

#### For boliger i gul støysone stilles følgende krav:

- Gjennomgående leiligheter med tilgang til stille side.
- Med stille side menes side av bygning der alle anbefalte grenseverdier i tabell 3 i T-1442/2016 er tilfredsstilt.
- Stue og to soverom skal ha minst ett åpningsbart vindu hvor støynivået utenfor ikke skal være høyere enn 55 db.
- Alle boenheter får tilgang til et stille utendørs oppholdsareal. I tillegg forutsettes mekanisk balansert ventilasjon (krav i TEK). Vinduer mot soleksponert side skal ha utvendig solavskjerming.
- Det skal etableres støyskjerm utenfor 2-2, 2-3 og 3-3. Støyskjerm skal brytes opp og ha innslag av glass. Skjermen skal være så høy at den skjermer nederste etasje på bakenforliggende bygg. Langs hus 2-2 og 2-3 er det maksimalt 2 meter og langs hus 3-3 er det maksimalt 1,9 meter over gulvhøyde i underetasjen. Evt. mur under støyskjerm skal gjøres minst mulig synlig ved at terrenget trekkes opp langs muren.
- 2 soverom og stue i østre husrekke skal ha åpningsbart vindu mot vest, og 1.etg. over mark mot øst, utenfor gul støysone (lokalt skjermet).



- For å klare støykrav innendørs skal østre husrekke- fasade øst i gul støysone ha vinduer i soverom i 2. etg. med luftlydisolasjon med trafikkstøyspekter,  $R_w+C_{tr}$ , opp til 32 dB.

Det skal dokumenteres at det er utført støyskjermingstiltak som sikrer at utendørs og innendørs støy nivå ikke overskrider grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2016 og teknisk forskrift til plan- og bygningsloven NS8175- klasse C, før kommunen kan gi ferdigattest for boliger som ligger i gul støysone.

#### 11.12 Overvannshåndtering

Veivann skal fordrøyes i infiltrasjonssandfang eller annen løsning med tilsvarende effekt.

Ved utbygging av eneboligtomtene skal det lages en plan for hvordan overvann håndteres og fordrøyes. Plan for overvannshåndtering må sendes til rammesøknad. Utbygging på tomtene skal ikke føre til høyere avrenning fra området. Takvann og annet overvann skal fordrøyes på egen tomt. Taknedløp tillates ikke tilknyttet direkte til felles overvannsledning i vegen.

Rekkehusområdet skal bygges ut med felles lokale løsninger for håndtering av overvann. Det vil med utgangspunkt i plan for overvannshåndtering datert 12.01.2017 etableres felles fordrøyningsanlegg. Overvann skal fordrøyes på egen tomt, slik at avrenningen fra området etter utbygging ikke overstiger den naturlige avrenningen før tiltaket. Felles fordrøyning av overvann skal etableres. Utløpet fra området reguleres, slik at vannføringen ikke fører til problemer nedstrøms. Overvannsmengdene som tilføres kommunal ledning må godkjennes av kommunen.





### **vedtekter for Myrvold Sør Vel**

#### **§ 1 Foreningens navn**

Foreningens navn er Myrvold Sør Vel.

#### **§ 2 Formål**

Velforeningens formål er å ivareta og fremme medlemmenes felles interesser knyttet til områdene definert i § 3, herunder forvalte og stå for den daglige driften av disse. Foreningen kan ta opp alle saker som er egnet til å fremme disse formål.

Foreningens styre kan samarbeide med andre foreninger eller institusjoner i saker av felles interesse.

#### **§ 3 Velforeningens geografiske område**

Velforeningens område er boligområdet Myrvold Sør, som definert i reguleringsplan vedtatt 14.6.2017.

Velforeningen skal ivaretar medlemmenes felles interesser knyttet til gnr. 96 bnr. 285 i Rælingen kommune, eiendommen er fellesareal for alle boliger i planområdet til Reguleringsplan for Myrvold Sør vedtatt 14.6.2017.

#### **§ 4 Kostnadsfordeling**

Kostnader til drift og vedlikehold av velforeningens fellesarealer fordeles mellom medlemmene.

Kostnader til lekeplasser fordeles likt på alle medlemmene.

Kostnader til drift og vedlikehold av grønnsstrukturuområder fordeles mellom alle velets medlemmer.

Fordelingsbrøken kan og skal endres dersom eierseksjonssameier blir medlem i foreningen. For eierseksjonssameiene er det et medlem pr. boenhet og brøken fordeles etter dette. En fordelingsnøkkel som regulerer disse kostnadene kan vedtas endret når flertallet bestemmer dette iht. de normale vedtekstendringskravene ref. § 16.

Kostnader til drift av pumpestasjonene fordeles likt mellom de medlemmene som er tilknyttet kloakkledning og som er tilkoblet pumpestasjon.

#### **§ 5 Juridisk person**

Foreningen er selveiende og en frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld.

#### **§ 6 Medlemskap**

Enhver eier av eiendom innenfor Reguleringsplan Myrvold Sør, fradelt fra eiendommen Myrvold Sør, del av gnr.96, bnr.7, er pliktig medlem i foreningen. Eiere av eierseksjoner som etableres i boligfeltet, har rett til å bli medlem i foreningen.

Eierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende vedtekter og vedtak fra styret og årsmøtet. Ved eiendomsoverdragelse skal styret meddeles kjøpers navn og adresse. Den nye eiers plikt til å betale kontingent inntreffer fra og med overtagelse av eiendommen.

#### **§ 7 Kontingent**

Årsmøtet fastsetter medlemskontingenten som innbetales til fastsatt frist. Eierseksjonssameiene betaler kontingent per antall seksjonerte boenheter.

Kontingenten skal fastsettes på grunnlag av de utgifter foreningen har hatt som følge av fellesskapet. I tillegg kommer forholdsmessig andel av administrasjonskostnader.

Utgifter til drift og vedlikehold av private veier fordeles likt pr. boenhet. Utgiftene betales forskuddsvis etter innkallelse fra styret i henhold til oppsatt budsjett, med forbehold om eventuelle tillegg gjennom regnskapsåret dersom det viser seg nødvendig. Avregning av faktiske utgifter skjer ved regnskapsårets slutt, og danner grunnlag for neste års budsjett.

Medlemmer som ikke har betalt kontingent eller utgifter til drift og vedlikehold av vei innen regnskapsårets utgang, kan etter purring bli ilagt følgende sanksjoner/ krav etter vedtak fra årsmøtet:

- Krav om betaling med tillegg av påløpte renter, beregnet i henhold til Lov av 17. des. 1976 nr. 100 (Forsinkelsesrenteloven)
- Bortfall av vedtektenes oppstilte rettigheter, herunder adgang og stemmerett til årsmøtet og styret, samt valgbarhet til disse organer.

#### **§ 8 Stemmerett og valgbarhet**

Alle medlemmer har stemmerett og er valgbare til tillitsverv i foreningen.

#### **§ 9 Tillitsvalgtes godtgjørelse**

Tillitsvalgte skal ikke motta honorar for sine verv.

#### **§ 10 Årsmøte**

Årsmøtet, som holdes hvert år i mars måned, er foreningens høyeste myndighet. Årsmøtet innkalles av styret med minst 1 måneds varsel, direkte til medlemmene og/eller ved kunngjøring i pressen. Forslag som skal behandles på årsmøtet skal være sendt til styret senest to uker før årsmøtet. Fullstendig sakliste må være tilgjengelig for medlemmene senest en uke før årsmøtet.



Alle medlemmer har adgang til årsmøtet. Årsmøtet kan invitere andre personer og/eller media til å være til stede.

Årsmøtet er vedtaksført med det antall stemmeberettigede medlemmer som møter. Ingen har mer enn én stemme, og stemmegivning kan skje ved fullmakt. Stemmegiving ved fullmakt fra ett eller flere medlemmer, kommer i tillegg til fullmaktshavers egen stemme.

Møteleder velges av årsmøtet.

Årsmøtet kan bare behandle forslag om vedtektsendring som er oppført på sakslisten senest 1 uke før årsmøtet.

Årsmøtet kan ikke behandle forslag som ikke er oppført på sakslisten.

Revisoren(e) og valgkomiteen rapporterer direkte til årsmøtet.

#### **§ 11 Stemmegivning på årsmøtet**

Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak, for å være gyldig, være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Blanke stemmer skal anses som ikke avgitt. Valg foregår skriftlig hvis det foreligger mer enn ett forslag. Bare foreslåtte kandidater kan føres opp på stemmeseddelen. Skal flere velges ved samme avstemming, må stemmesedlene inneholde det antall forskjellige kandidater som det skal velges ved vedkommende avstemming. Stemmesedler som er blanke, eller som inneholder ikke foreslåtte kandidater, eller annet antall kandidater enn det som skal velges, teller ikke, og stemmene anses som ikke avgitt.

Når et valg foregår enkeltvis, og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmene, skal den velges som har fått flest stemmer.

Når det ved valg skal velges flere ved en avstemming, må alle, for å anses valgt, ha mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Hvis ikke tilstrekkelig mange kandidater har oppnådd dette i første omgang, anses de valgt som har fått mer enn halvparten av stemmene. Det foretas så bundet omvalg mellom de øvrige kandidatene, og etter denne avstemmingen anses de valgt som har fått flest stemmer. Er det ved omvalg stemmelikhet, avgjøres valget ved loddtrekning.

Ved salg av fast eiendom kreves minst 2/3 flertall, og det skal innkalles til ekstraordinært årsmøte 3 måneder senere. For at salg skal skje, må vedtaket her gjentas med 2/3 flertall.

#### **§ 12 Årsmøtets oppgaver**

Årsmøtet skal:

1. Behandle årsmelding fra styret
2. Behandle regnskap i revidert stand
3. Behandle innkomne forslag
4. Fastsette kontingent
5. Vedta budsjett
6. Velge:
  - a) Leder og nestleder
  - b) Fire styremedlemmer
  - c) Revisor(er)
  - d) Valgkomite på tre medlemmer

Leder og styremedlemmene velges for to år av gangen. Ved første valg velges to styremedlemmer for ett år, slik at to er på valg hvert år. Varamedlemmer og revisor(er) velges for ett år. Samtlige kan gjenvelges.

Ingen kan ha samme styreverv lenger enn 6 år av gangen.

#### **§ 13 Ekstraordinære årsmøter**

Ekstraordinære årsmøter holdes når styret bestemmer det, eller minst 1/3 av de stemmeberettigede medlemmene krever det.

Det innkalles på samme måte som for ordinære årsmøter, med minst 14 dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte kan bare behandle og ta avgjørelse i de sakene som er kunngjort i innkallingen.

#### **§ 14 Styret**

Velforeningen ledes av et styre som er foreningens øverste myndighet mellom årsmøtene. Styret skal forestå den alminnelige forvaltning av foreningen.

Styret skal:

1. Iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser, herunder vedtak rettet mot et medlem som unnlater å betale kontingenten.
2. Stå for velforeningens daglige ledelse og ivareta medlemmenes interesser overfor andre instanser.
3. Stå for den alminnelige forvaltningen av foreningen, herunder forvaltning av velforeningens eiendeler/eiendom og kontroll med foreningens økonomi.
4. Oppnevne etter behov komiteer/utvalg/personer for spesielle oppgaver og utarbeide instruks for disse.
5. Etter beste evne søke å oppfylle foreningens formål etter gjeldende vedtekter.
6. Representere foreningen utad.
7. Sørge for at foreningen er forsvarlig forsikret ut i fra de verdier foreningen innehar og den virksomhet som bedrives.

Styret har disposisjonsrett over velforeningens midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet. Alle utbetalinger skal attesteres av leder og kasserer før utbetaling. Styret har imidlertid ikke adgang til uten samtykke fra årsmøtet å treffe beslutninger av større betydning for foreningen, herunder salg av fast eiendom.

Styret holder møte når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det. Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtet. Styrets vedtak skal protokolleres. Det skal fremgå av protokollen om vedtaket er enstemmig, og eventuelle dissenser protokolleres. Alle medlemmene har rett til innsyn i protokollene fra styremøtene. Utover dette har medlemmene ikke rett til løpende innsyn i styrets arbeid mellom årsmøtene. Innsyn kan nektes av styret i enkeltsaker, dersom hensynet til tredjemann tilsier det eller dersom andre saklige grunner for nektelse foreligger.

Styret er beslutningsdyktig når et flertall av styremedlemmene, deriblant leder eller nestleder, er tilstede. Leder eller i hans/hennes fravær nestleder, leder styrets møter. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettigede. Ved stemmelikhet har fungerende leder dobbeltstemme. Et styremedlem kan ikke være med å stemme i saker



hvor dette har særinteresser.

Foreningen tegnes av styrets medlemmer enkeltvis eller i fellesskap.

#### **§ 15 Regnskap og revisjon**

Regnskapsåret går fra 1/1 – 31/12.

Styret skal påse at regnskapet blir ført.

#### **§ 16 Vedtektsendring**

Endringer i disse vedtekter kan bare foretas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte etter å ha vært på saklisten, og det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Endringen trer i kraft umiddelbart, dersom årsmøtet ikke har besluttet noe annet.

#### **§ 17 Oppløsning, sammenslutning og deling**

Oppløsning av foreningen kan bare behandles på ordinært årsmøte og på følgende vilkår:

Foreningens areal/eiendom skal overføres til en annen forening eller innretning som får i oppdrag å forvalte dem eller på annen måte i ivaretas, for at foreningen skal kunne oppløses.

Vedtak om oppløsning krever minst 2/3 flertall, og det skal innkalles til ekstraordinært årsmøte 3 måneder senere. For at oppløsning skal skje, må vedtaket her gjentas med 2/3 flertall. Det kan velges et avviklingsstyre som skal forestå avviklingen. Det ordinære styret kan velges til avviklingsstyre, og får stilling som avviklingsstyre om intet valg foretas.

Foreningens formue skal etter oppløsning og gjeldsavleggelse tilfalle en annen velforening på Fjerdingby som arbeider for liknende formål eller andre konkrete nærmiljøtiltak.

Ingen medlemmer har krav på foreningens midler eller andel av disse.

Sammenslutning med andre foreninger eller deling av foreningen anses ikke som oppløsning. Vedtak om sammenslutning/deling og nødvendige vedtektsendringer i tilknytning til dette treffes i samsvar med bestemmelsene om vedtektsendring, jf. § 16. Styret skal i denne forbindelse utarbeide en plan for sammenslutningen/delingen som årsmøtet skal stemme over. Ved sammenslutning eller deling skal det innhentes samtykke fra foreningens kreditorer.

Myrvold Sør Vel / Fjerdingby

---

[illegible]



# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

## 1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

## 2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

## 3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

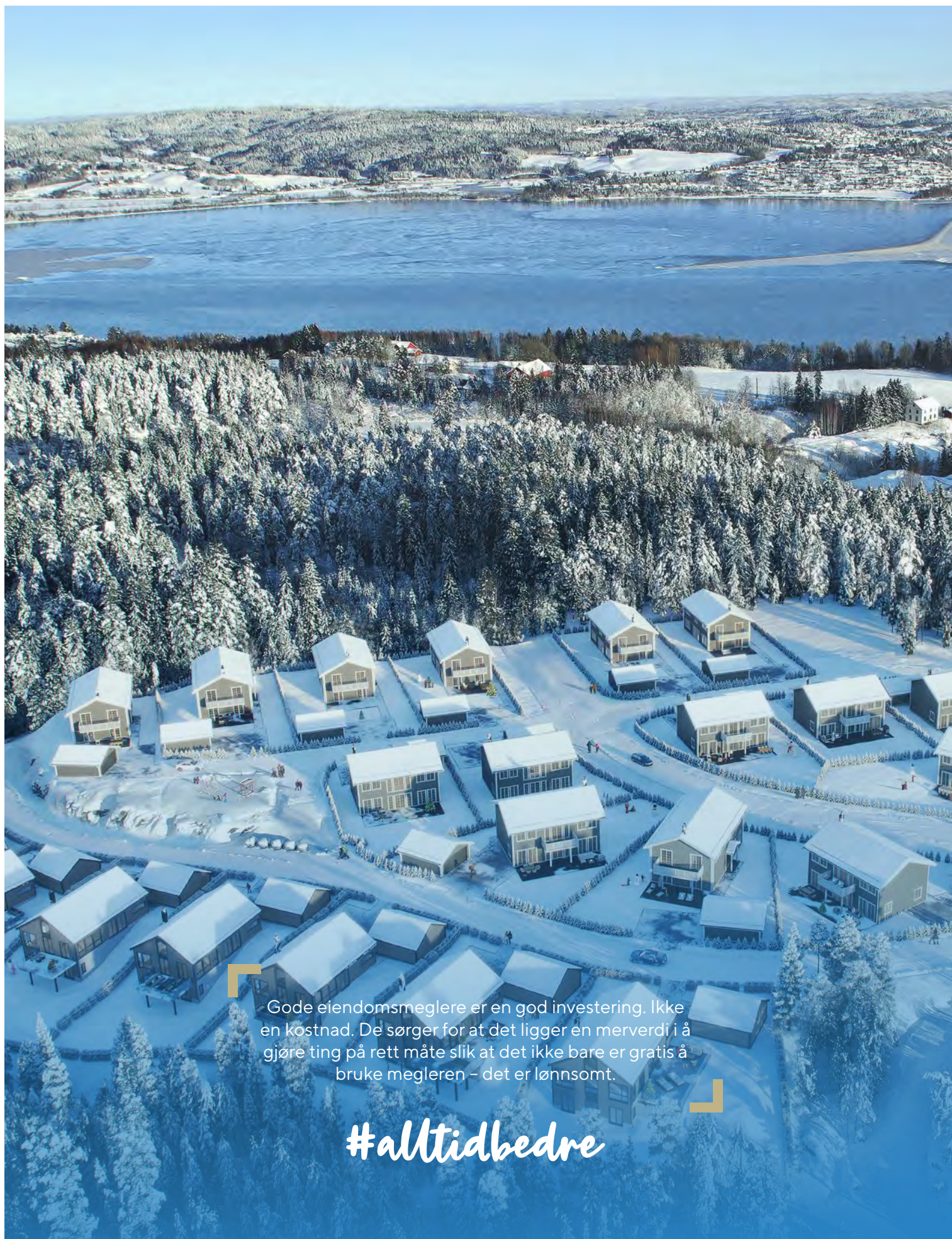
Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

## 5. Boligselgerforsikring

### (*eierskifteforsikring*) og *boligkjøperforsikring*

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.





Gode eiendomsmeglere er en god investering. Ikke en kostnad. De sørger for at det ligger en merverdi i å gjøre ting på rett måte slik at det ikke bare er gratis å bruke megleren – det er lønnsomt.

#alltidbedre