



# Smestadtunet

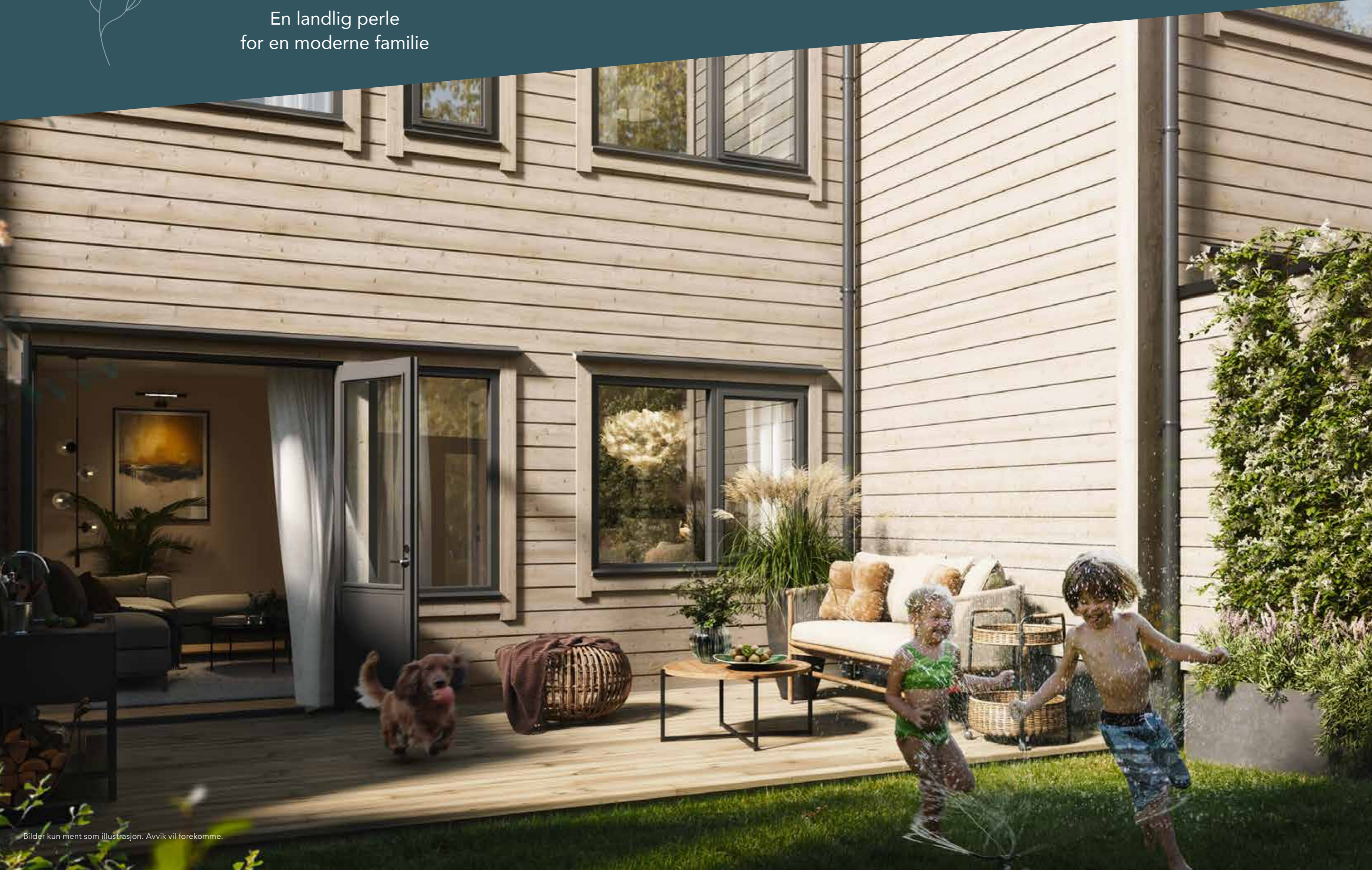
Nye rekkehus i grønne omgivelser





# Smestadtunet

En landlig perle  
for en moderne familie





## Innhold



SMESTADTUNET	7
PROSJEKTET	9
BELIGGENHET	13
NÆROMRÅDET	18
VELKOMMEN INN	27
UTOMHUSPLAN	49
PLANTEGNINGER	50
ETASJEPLANER	60
KJØPE NYTT	64
KJØPSPROSESS	66
KTI - KUNDETILFREDSHET	68
NABOLAGSPROFIL	70
LEVERANSEBESKRIVELSE	74
SALGSOPPGAVE	80
KORONA	86
BUDSJETT	87

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



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

[smestadtunet.no](https://smestadtunet.no)

## Smestadtunet

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

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

Boligene leveres nøkkelferdige med hvitevarer og ferdigplen.  
Bilen parkerer du i garasjeanlegget.

**Velkommen til Smestadtunet!**



SEM & JOHNSEN  
PROSJEKTMEGLING

**LENE HELLAND MARKEGÅRD**  
Eiendomsmegler  
Mob: 918 23 923  
lhm@sem-johnsen.no

**TOM Z. BLIKSMARK**  
Eiendomsmegler  
Mob: 909 25 904  
tzb@sem-johnsen.no

**TOR-INGE BETTEN**  
Eiendomsmegler  
Mob: 958 44 700  
tib@sem-johnsen.no



Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

## Prosjektet

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

**Dette prospektet omhandler bolig 50-58.**

### ET NYTT TRIVELIG NABOLAG

Smestadtunet i Rælingen er det perfekte stedet å starte et nytt kapittel med splitter nytt hus og nye gode naboer. På Smestadtunet har du skole og barnehage i umiddelbar nærhet, skogen utenfor døra og gode kollektivforbindelser. Lillestrøm ligger 10 minutter unna med bil og herfra tar toget kun 10 minutter inn til hovedstaden.

### FLYTT RETT INN

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

### ET HJEM SOM SPEILER DEG

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

### ET NYTT TRIVELIG NABOLAG

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

Vi bygger hjem du vil hjem til.

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



SMESTADTUNET - 10

SMESTADTUNET - 11

# Beliggenhet





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

Bolig

# Smestadtunet

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



# Smestadtunet

## MARIKOLLEN

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

9 min. til  
**Lillestrøm**

## TOGKommunikasjon

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

Holt skole

## SMESTAD SKOLE

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

Smestad skole

Smestadtoppen barnehage

## SMESTADTOPPEN BARNEHAGE

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

## Smestadkollen

Tristilhøgda

Smestadhøgda

Tristilvegen

Hektneråsen Barnehage

Støtterudvegen

Nedre Rælingveg

fv. 120

## Øyern

## TUR- OG FRILUFTSOMRÅDER

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

## HEKTNERÅSEN BARNEHAGE

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

## TUR- OG FRILUFTSOMRÅDER

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

## REISETID

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

Joker





## Livet i skogkanten

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

# Velkommen til Smestadtunet

Smestadtunet oppføres i landlige omgivelser ved inngangen til Østmarka.

## HUSENE I DET GRØNNE

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

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

## ET SPORTY LIV MED FULL BARNEHAGEDEKNING

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

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

## DER LIVET ER LETT

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

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



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





## Kultur og byliv rett rundt hjørnet

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

### KUNSTNERBY OG FORSKERBY

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

### STEMNING FOR SHOPPING

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

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

### BYENS BESTE KOKKER

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

## Byen er din

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



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

Velkommen inn





Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Hyggelig  
atmosfære i Smestadtunet



Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



## Boligene

9 NYE REKKEHUS

### BO I EN PERLE MIDT I NATUREN

Her vil du kunne leve det gode familieliv med naturen utenfor døren. Boligene er innholdsrike med delikate flislagte bad i hver etasje, 3 soverom hvor to av disse har romslige walk-in-closet. Lekkert og praktisk. Boligen har lys og luftig stue med mye lys fra store glassflater. I boligens 1. etasje finner du i tillegg en ekstra stue med utgang til en deilig uteplass.

### DE VIKTIGSTE ROMMENE

Boligene leveres med alt du trenger på plass, som kjøll- og frysenskap, innbygningskomfyr og induksjonstopp. Her er det plass til både små og store kokker. Er det sommer og sol, kan dere ta middagen ute.

Rekkehusene får privat parkeringsplass i garasjeanlegg. Her står bilen tørt og trygt. I garasjeanlegget får du i tillegg en praktisk sportsbod.

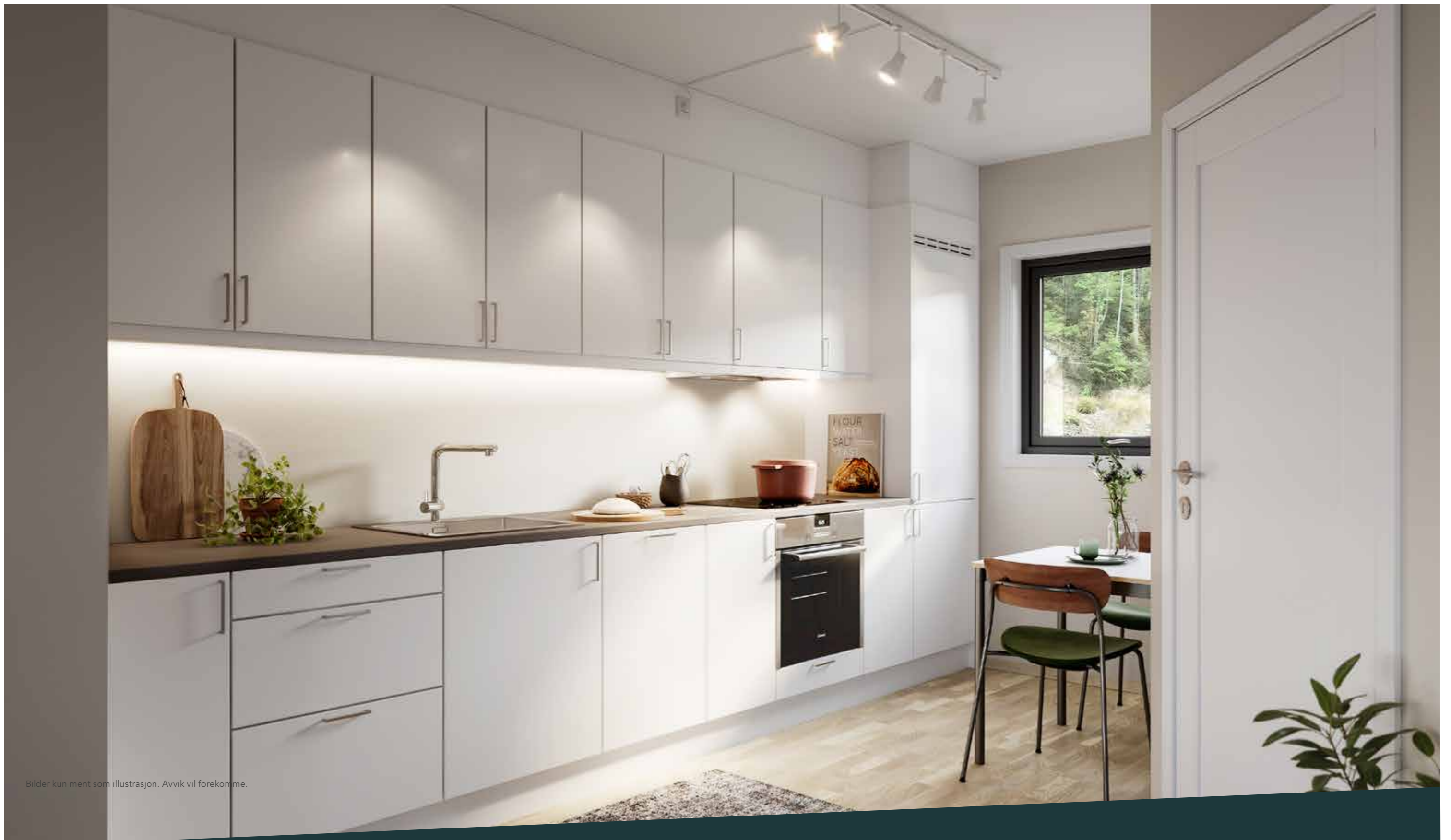
### DIN SMAK – DU BESTEMMER

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



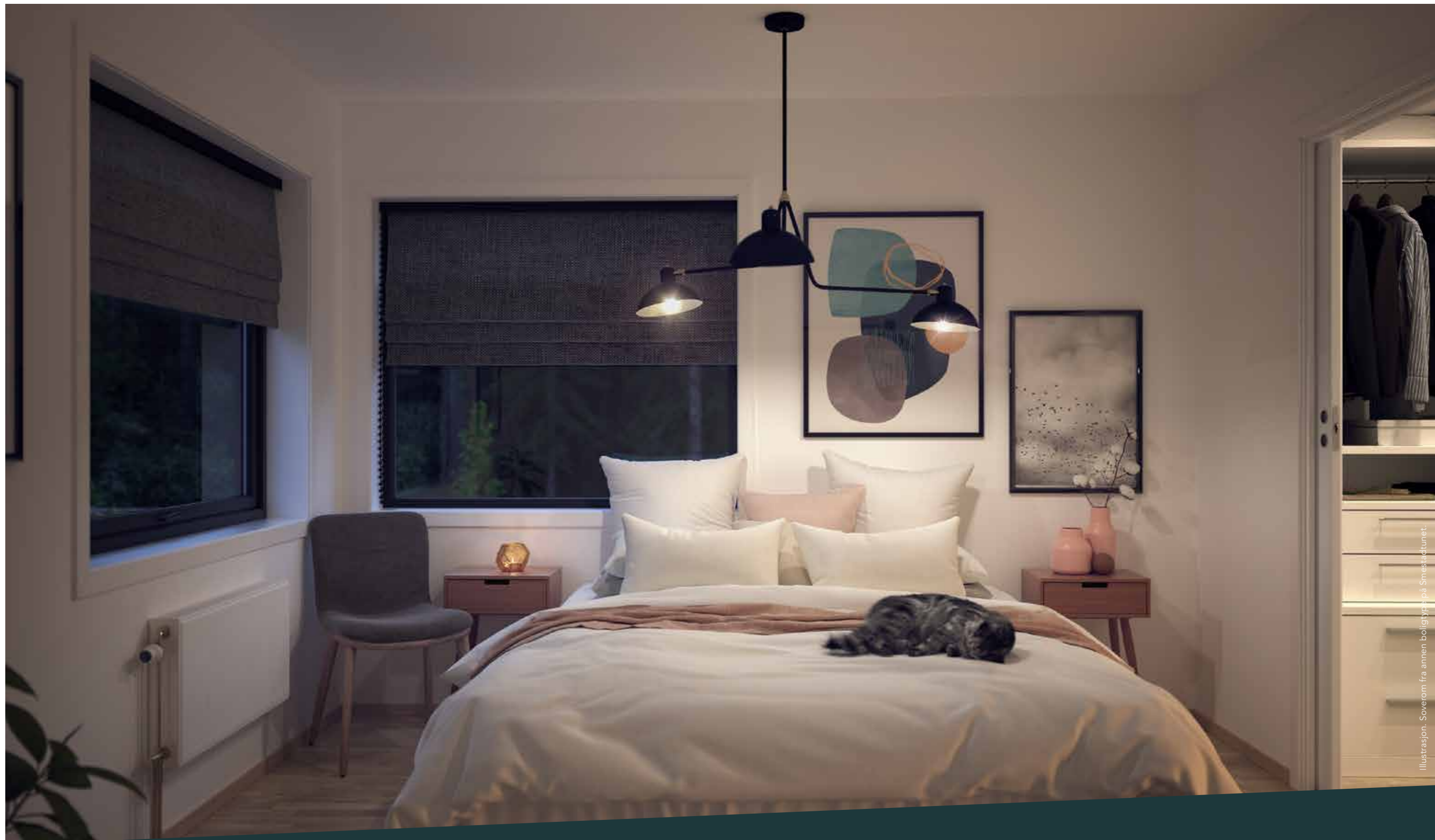
Lune rom med god plass  
til det du trenger





Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Kjøkken med integrerte hvitevarer



Lune rom med god plass  
til det du trenger

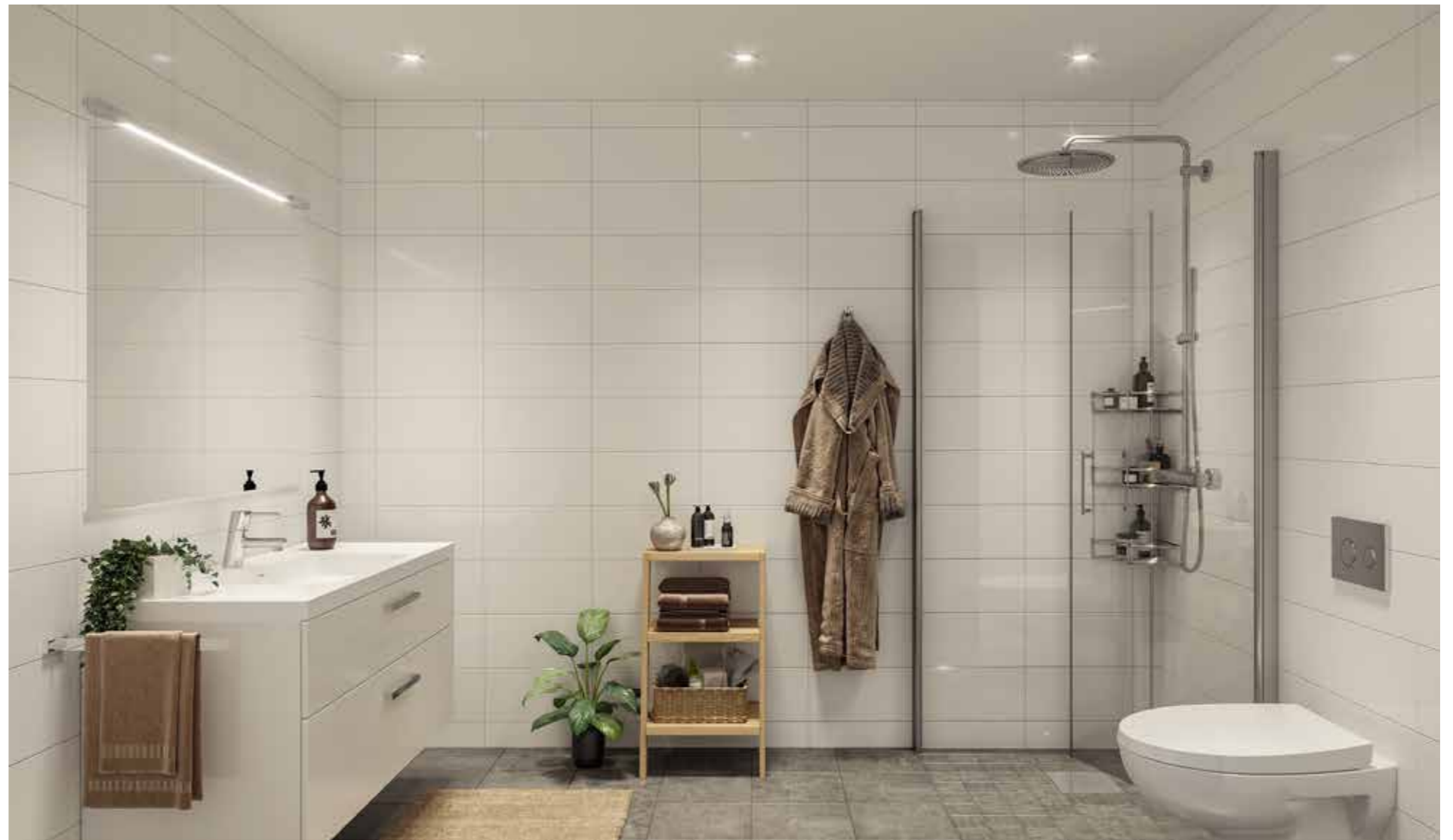


Illustrasjon av baderom fra annen boligtype på Smestadtunet. Avvik vil forekomme.

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

**REKKEHUS PÅ 143 KVM LEVERES MED:**

- Hvitpigmentert 3-stavs eikeparkett
- Kjøkken med hvitevarer inkludert
- Vaskerom og 3 lekre flislagte bad
- 3 soverom
- Flislagt gang med skyvedørgarderobe
- Gode oppbevaringsmuligheter med sportsbod i garasje og innvendig garderobeløsning.
- Parkeringsplass i p-anlegg
- Kjellerstue
- Sentralstøvsuger for et bedre inneklima



Baderom fra annen boligtype. Illustrasjon viser standard leveranse på fliser og servant.



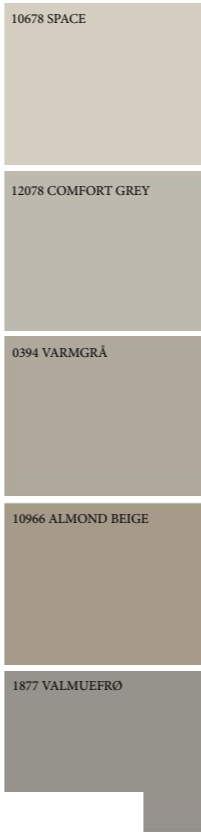
Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

A modern living room with a teal sofa, coffee table, and dining table. The room features large windows, a grey wall with a circular mirror and framed art, and a dining table with teal chairs. The text is overlaid on a semi-transparent grey box in the center-right.

## STANDARD OG VALGMULIGHETER

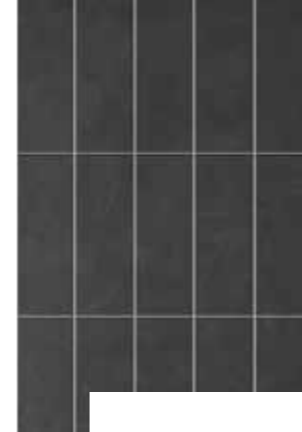
Boligene leveres med gjennomgående god standard men det vil i en tidsbestemt periode være mulig å bestille definerte stilpakker som tilvalg i tillegg til ordinære tilvalg. Stilpakkene vil omhandle leveranse av gulv, innvendige dører og farge på vegger. Disse er under utarbeidelse og vil presenteres når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

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



## VENNLIG

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



## VERDENSVANT

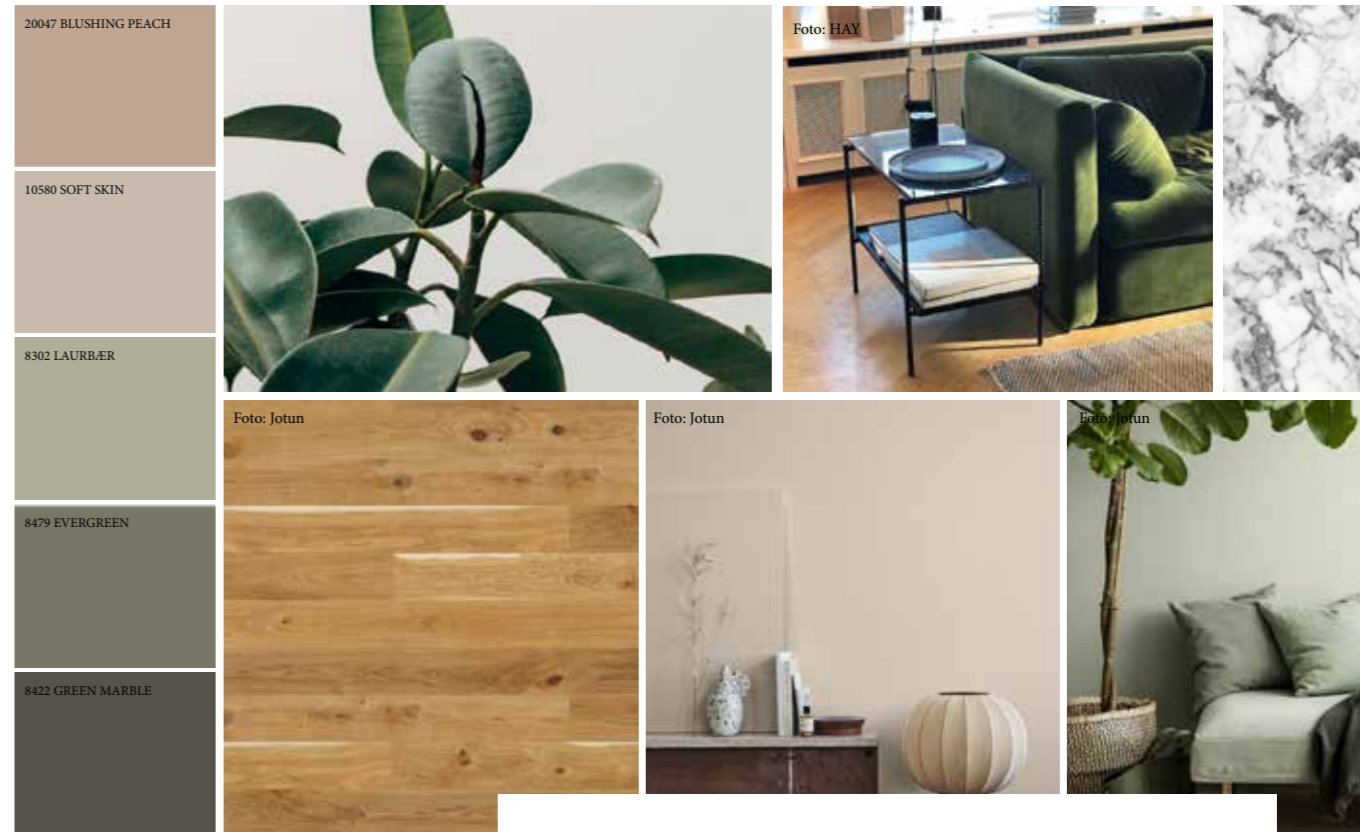
Vi henter inspirasjon fra storbyen og tør å tenke utenfor boksen når det gjelder fargevalg og sammensetning av møbler. Interiøret har et noe maskulint og kubistisk preg. Stramme linjer og mørke farger på innredning, tåler bruk av mørkere farger også på vegger. Detaljer i skinn, gjerne i stoler og sofaer.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





## FORANKRET

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



## NATURLIG

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



# Tekniske tegninger





# Utomhusplan

Rekkehus 50-58



BOLIG 50-58

Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

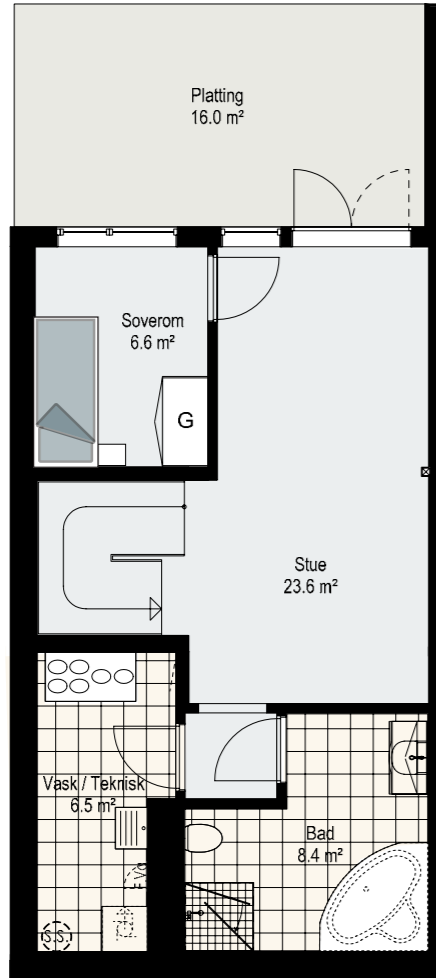
Vi tar forbehold om endelig detaljutføring. Denne er ment som et utkast til endelig situasjonsplan. Det blir endringer iht seksjonering og detaljprosjektering som f.eks utearealer, støttemurer fellesareal etc.



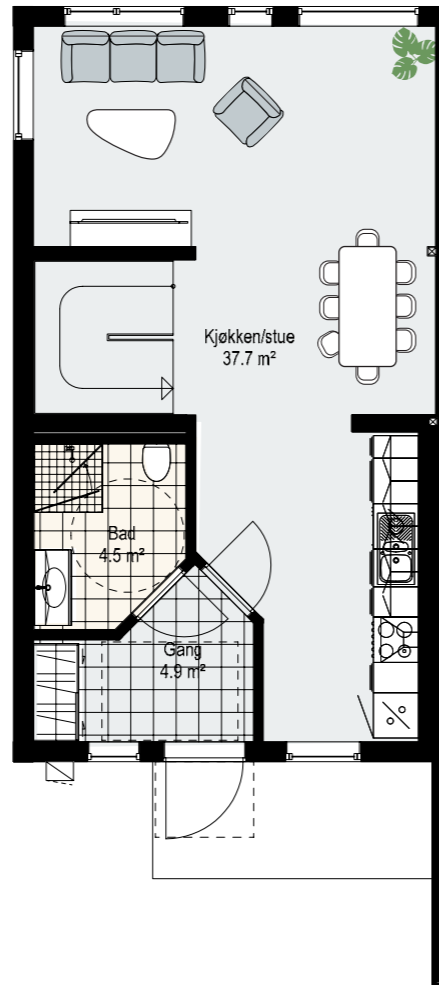
Situasjonsplan. Vi tar forbehold om endelig detaljutføring. Denne er ment som et utkast til endelig situasjonsplan. Ved innkjøringen til garasjeanlegget vil det bli etablert en vindeltrapp fra svalgang husrekke 39-44 til dør ved siden av garasjeport.

# Hus 50

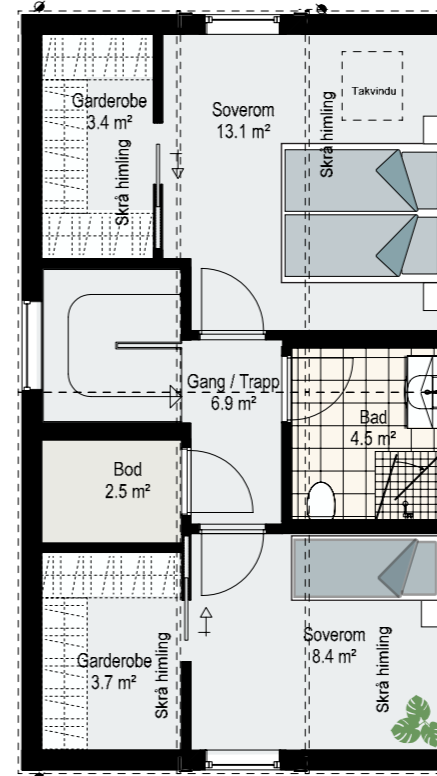
BRA bolig = 143,0 m<sup>2</sup>  
 P-rom = 123,4 m<sup>2</sup>



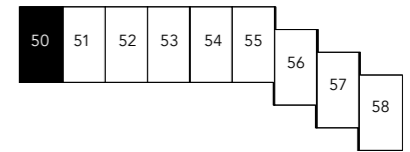
1. ETASJE



2. ETASJE



3. ETASJE



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



Fasade mot Sørvest



Fasade mot Sørøst



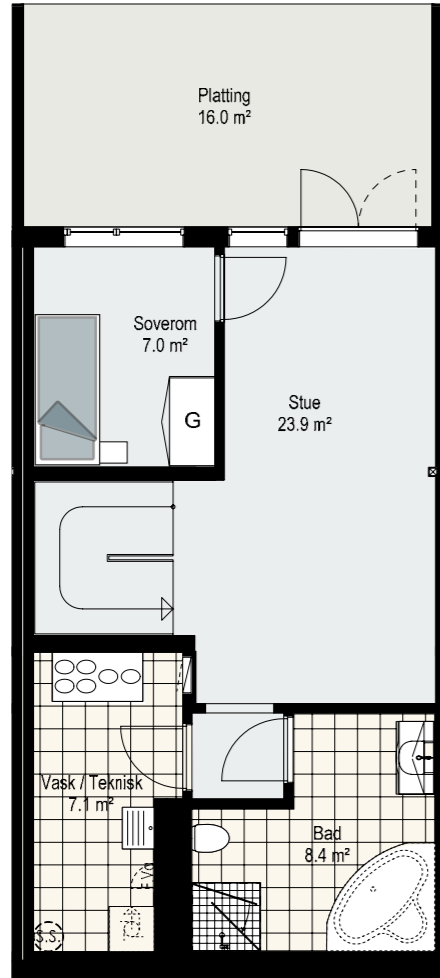
Fasade mot Nordøst



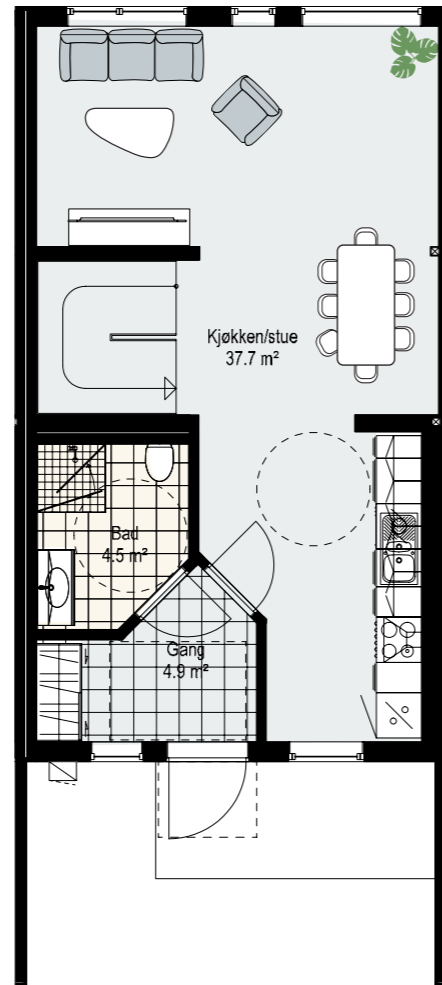
Fasade mot Nordvest

# Hus 51-54

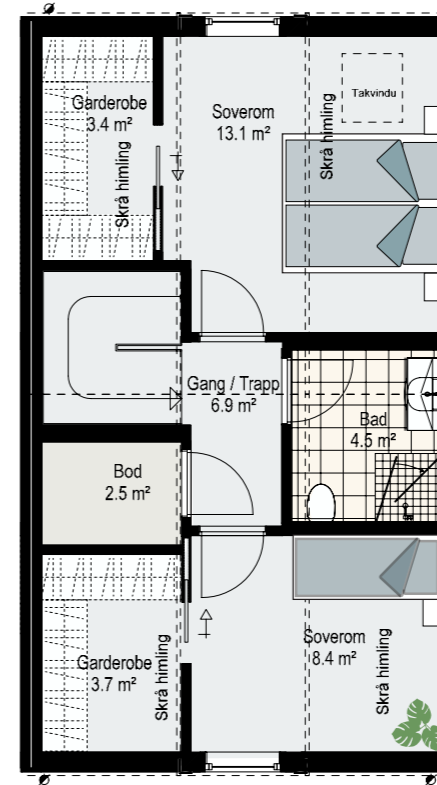
BRA bolig = 144,2 m<sup>2</sup>  
 P-rom = 124,1 m<sup>2</sup>



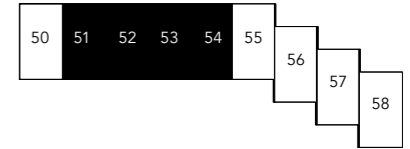
1. ETASJE



2. ETASJE



3. ETASJE



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



Fasade mot Sørvest



Fasade mot Sørøst



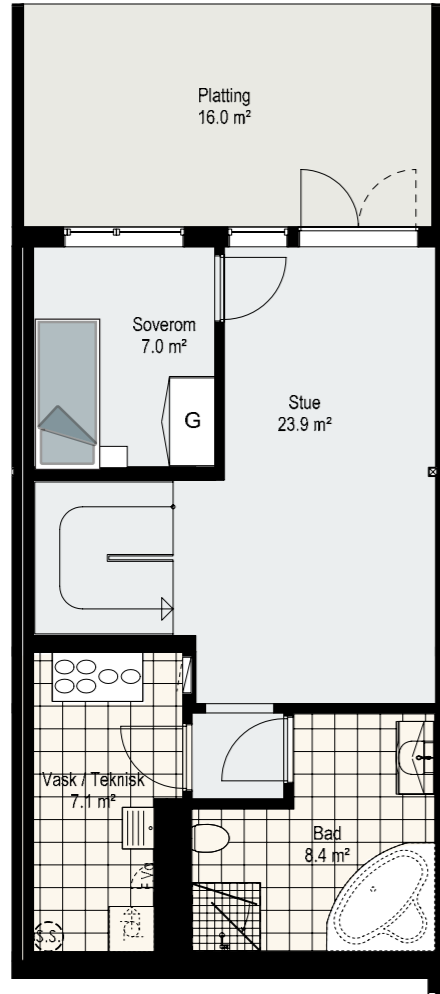
Fasade mot Nordøst



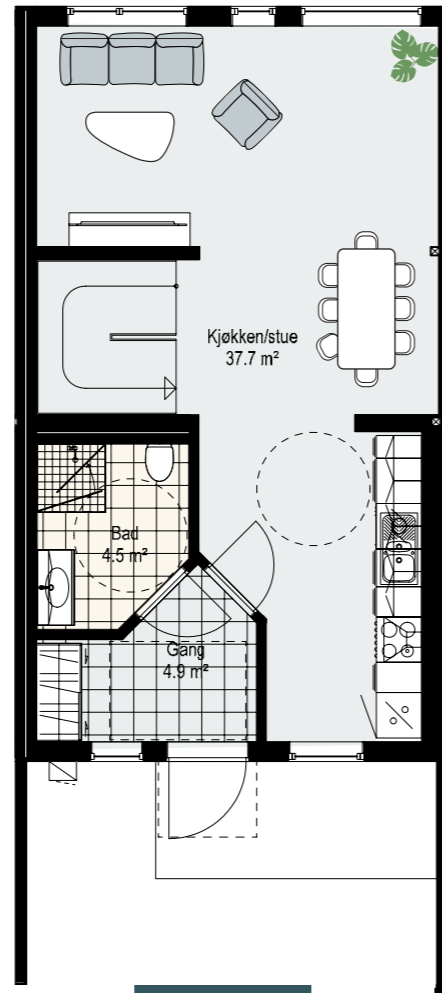
Fasade mot Nordvest

# Hus 55

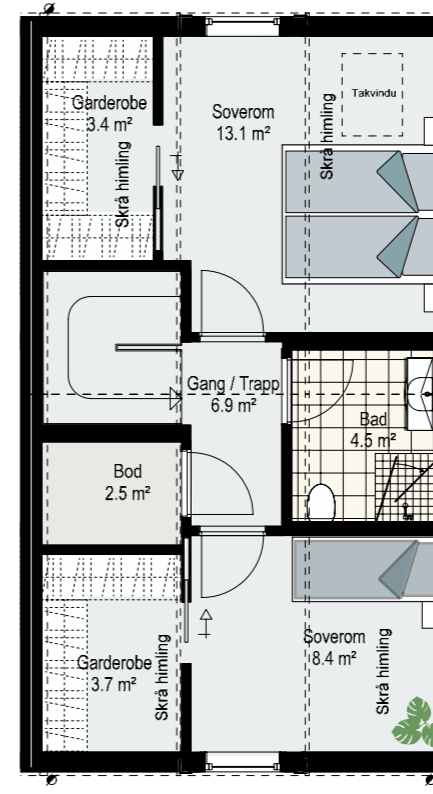
BRA bolig = 144,2 m<sup>2</sup>  
 P-rom = 124,1 m<sup>2</sup>



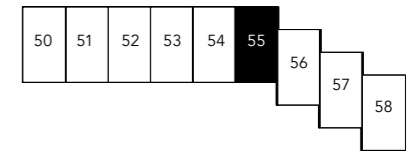
1. ETASJE



2. ETASJE



3. ETASJE



Fasade mot Sørvest



Fasade mot Sørøst



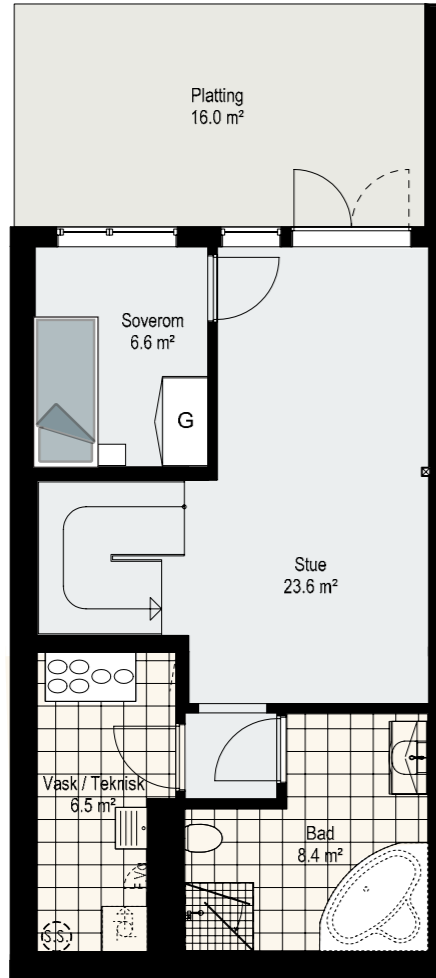
Fasade mot Nordøst



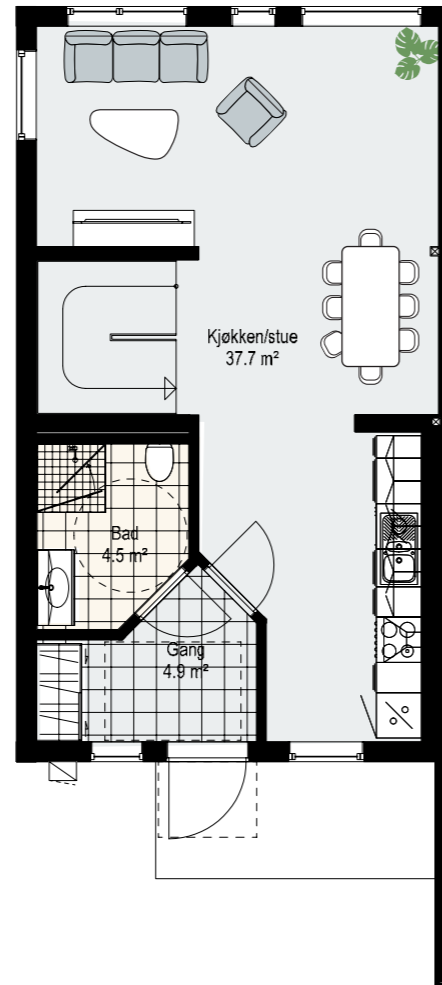
Fasade mot Nordvest

# Hus 56-57

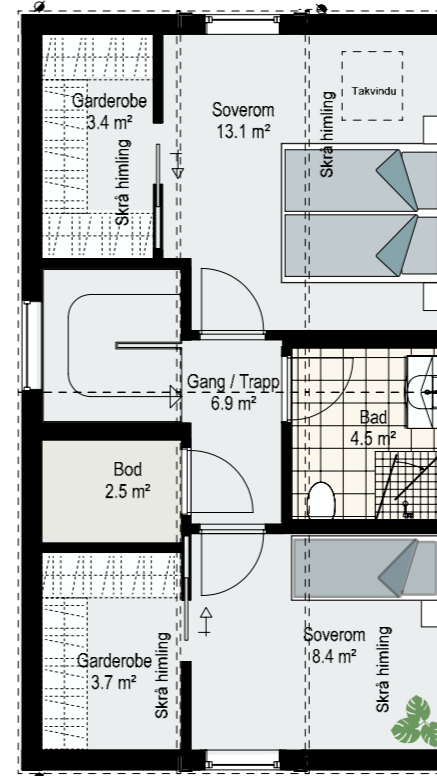
BRA bolig = 143,8 m<sup>2</sup>  
 P-rom = 124,1 m<sup>2</sup>



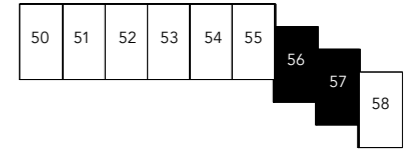
1. ETASJE



2. ETASJE



3. ETASJE



Fasade mot Sørvest



Fasade mot Sørøst



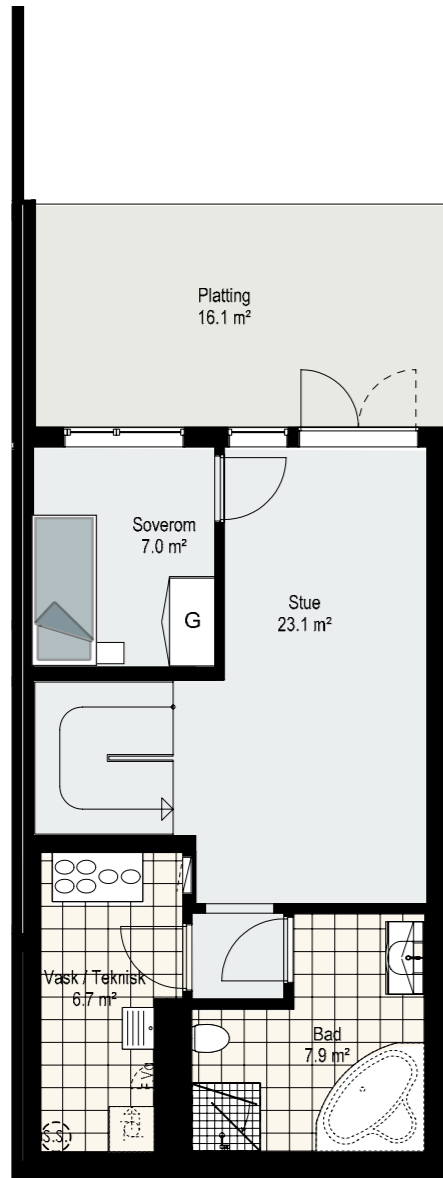
Fasade mot Nordøst



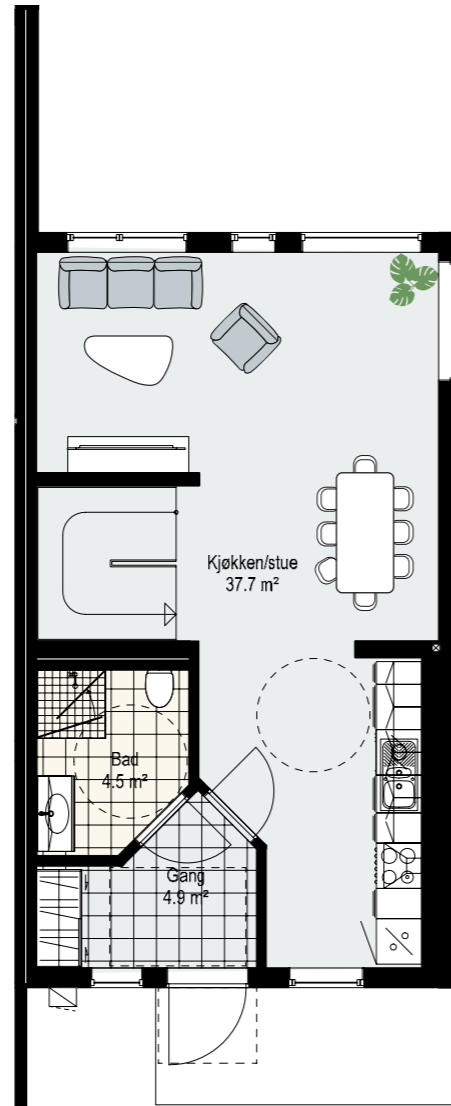
Fasade mot Nordvest

# Hus 58

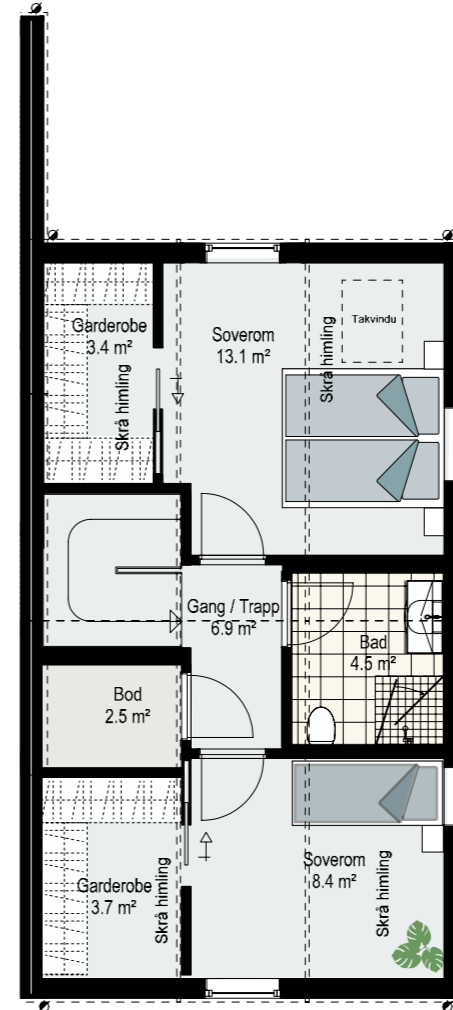
BRA bolig = 142,7 m<sup>2</sup>  
 P-rom = 122,9 m<sup>2</sup>



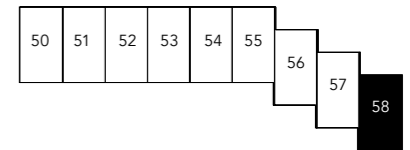
1. ETASJE



2. ETASJE



3. ETASJE



Fasade mot Sørvest



Fasade mot Sørøst

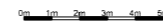
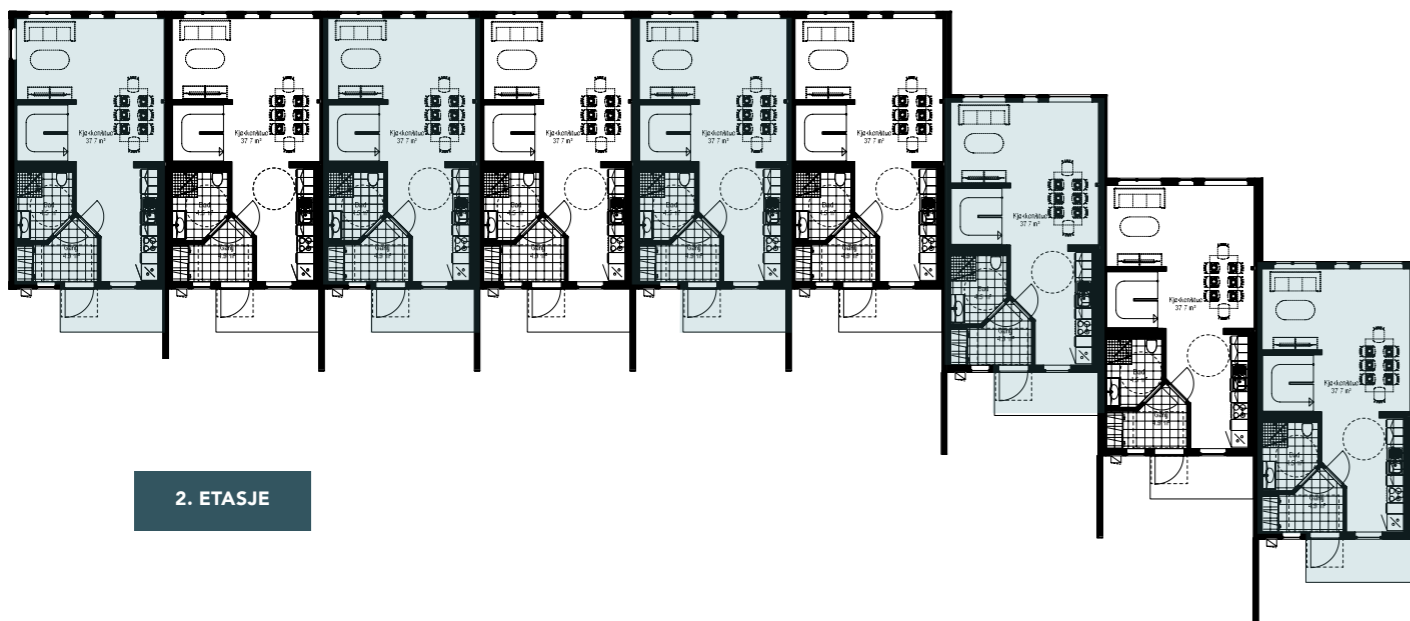


Fasade mot Nordøst



Fasade mot Nordvest

# Etasjeplaner 50-58



# Å kjøpe nytt - kjøpsprosess





En landlig perle  
med gode muligheter  
for kvalitetstid like  
utenfor døra



## Vær smart – tenk nytt

### FORDELER MED NY BOLIG

#### LAVE OMKOSTNINGER

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

#### FORUTSIGBARHET OG GARANTI

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

#### BEDRE STANDARD OG MINDRE VEDLIKEHOLD

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

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

#### Å STARTE MED BLANKE ARK ER ALLTID SMART

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

# Kjøpsprosess

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

## KJØPSPROSESS

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

## KONTRAKTEN

Kontrakten inngår du hos megler.

## BYGGESTART / LØFTING AV FORBEHOLD

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

## JEVNLIG INFORMASJON

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

## SAMEIET STIFTES

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

## FERDIGBEFARING

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

## OVERTAKELSESFORRETNING

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

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

## INNFLYTTING

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

## FULLFØRELSESGARANTI

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

## ETT-ÅRSBEFARING

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

## REKLAMASJONSTIDEN

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



Bilder kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



# KTI

VI MÅLER KUNDETILFREDSHET

## Vårt største ønske er tilfredse kunder

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

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

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

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

Din mening er viktig for oss i Bakke.

På forhånd takk!

≡ **Bakke**

# Nabolagsprofil



## Smestad

Vurdert av 53 lokalkjente



Opplevd trygghet: 8,9/10  
★ Veldig trygt ★



Naboskapet: 8,0/10  
★ Godt vennskap ★

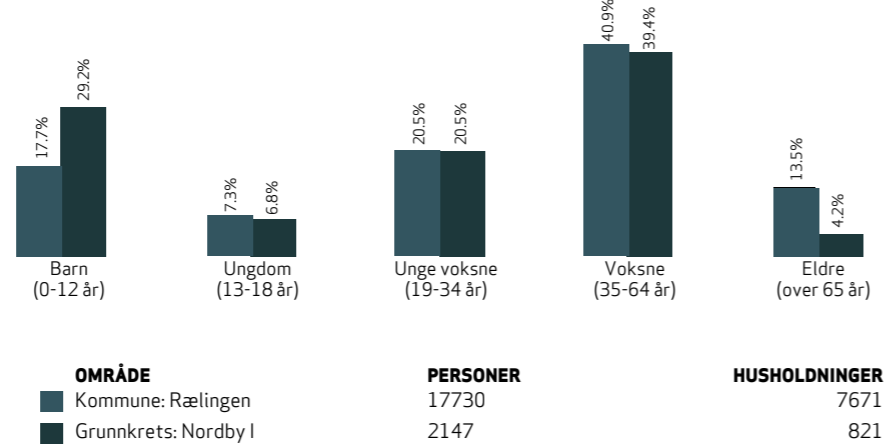


Kvalitet på skolene: 9,2/10  
★ Veldig bra ★

## SKOLER, BARNEHAGER

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

## BEFOLKNING



## TRANSPORT

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

## SPORT

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

## VARER/TJENESTER

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

## SPESIELT ANBEFALT FOR

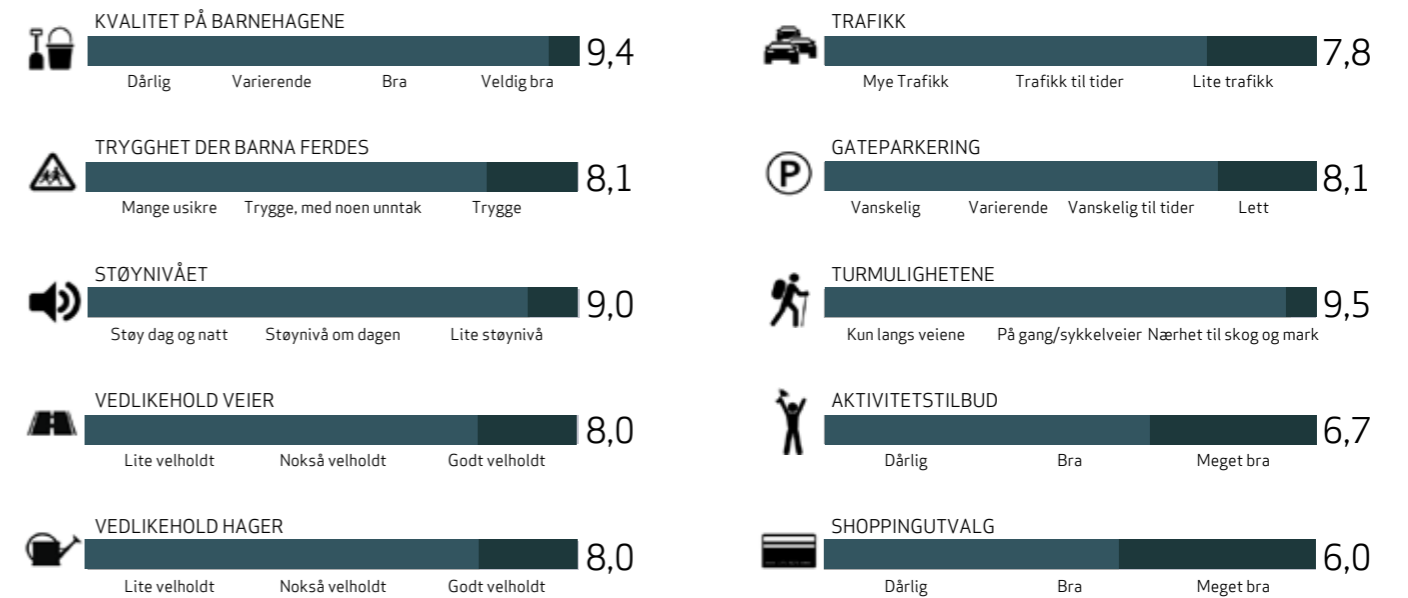


Familier med barn  
Etablerere  
Husdyreiere

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

## SMESTAD

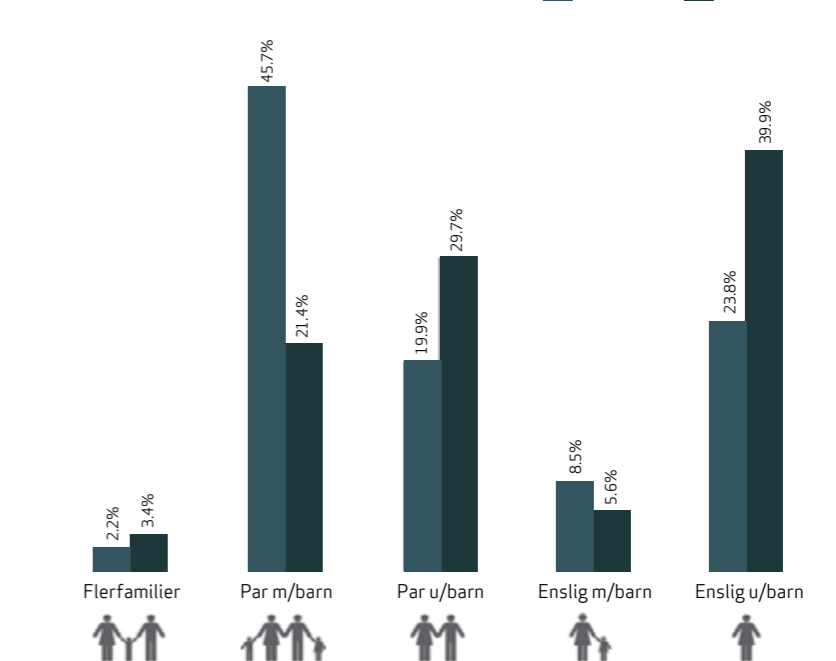
★ Vurdert av 53 lokalkjente ★



## DEMOGRAFI

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

## FAMILIESAMMENSETNING



# Leveransebeskrivelse



# Leveransebeskrivelse

SMESTADTUNET - REKKEHUS 50-58

SMEDSTADTUNET  
Rælingen kommune

SMEDSTADTUNET  
Prosjektet i sin helhet bebygges med rekkehus og parkering i garasje i egen bolig. Denne leveringsbeskrivelsen omfatter generell standard og leveringsomfang for Hus 50-58 i prosjektet. Tegninger og bilder i salgsoppgaven er illustrasjoner, leveringsomfang, fargevalg og materialkvaliteter er gjengitt i denne leveringsbeskrivelse.

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

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

også bli aktuelt med støttemurer. Materialvalg for eventuell støttemur er ikke fastsatt. Utforming og omfang av støttemurer kan avvike fra illustrasjoner og/eller situasjonsplan. Skråninger/støttemurer kan plasseres innenfor de enkelte eierseksjonene. Vei-grøfter og sideareal på veiene kan bli liggende helt eller delvis på den enkelte tomt. Det vil bli etablert en støyskjerm på baksiden av huset mot skråningen, med innslag av glass i støyskjerm.

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

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

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

UTVENDIG OVERFLATE  
På vegger påføres vindtette plater der det er utlekting og industrielt overflatebehandlet bordkledning. Boligenes kledning er maskinelt overflatebehandlet (transparent), før montering på vegg (synlig spiker). Omrammingsbord/staffasje i samme farge som utvendig kledning. Det kan forekomme enkelte steder som mangler overflatebehandling, så som bordender osv. Dette må behandles av kjøper så snart det lar seg gjøre. Overflatebehandlingen er utført med tostrøkssystem. Det gis ingen garanti for varigheten av behandlingen før nytt strøk må påføres, anbefalt etterbehandling i løpet av første «malersesong» (12 mnd.). Materialer av impregnert

virke har tørketid og kan ikke behandles før 1-2 år. Vindusbeslag, takrenner, nedløp og lignende leveres i tråd med boligens øvrige stil.

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

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

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

BILOPPSTILLING  
Parkering i felles garasjeanlegg for seksjon 50-58.

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

Karmplister og utforinger på dører leveres hvitmalt i glatt utførelse. Fotplister leveres i eik i tråd med standard parkettleveranse. Listverk utføres med synlig spikring. For seksjon 50-58 blir det smyg rundt vinduer med sparklet og malt gips uten listverk. Overgang tak/vegg leveres sparklet og malt uten taklist.

INNREDNING 50-58  
På bad i plan 1, 2 og 3 leveres ca. 80 cm underskap med skuffer, i hvit utførelse og heldekkende servanttapp. Speil ca. 80 cm bredde med lysstripe og bryter. Opplegg for vaskemaskin plasseres på

vaskerom/teknisk rom i plan 1.

Kjøkkeninnredning leveres av anerkjent nordisk fabrikk. Innbygningshvitvarer inngår med:

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

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

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

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

RØR OG SANITÆR  
Til kjøkken leveres oppvaskkum i stål med blande-batteri og uttak for oppvaskmaskin. Toalett leveres i standard hvit utførelse (vegghengt). Det kan være en synlig innkassing på vegg hvor toalettet er plassert. Det leveres sluk i gulv på alle bad, samt på vaskerom/teknisk rom. Det leveres dusjhjørne i aluminium og glass og termostatstyrt dusjbatteri på alle bad. I plan 1 leveres det hjørnebadekar som på plantegning. Det leveres utevannkran i hver boenhet på inngangsside.

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

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

Det leveres separat komfyrvakt

Som punkt defineres:

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

Godkjent brannvarsling leveres i hver bolig. Det leveres i tillegg 19 downlights med demper. For øvrige lampepunkter leveres ikke lampe.

Plassering/antall downlights:

Bad plan 3 - 3 stk

Bad plan 2 – 4 stk

Gang plan 1 - 4 stk

Kjøkken - 4 stk

Stue - 4 stk

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

#### UTEPLASSER

Foran hovedinngang leveres fast dekke (betong) og ferdigplen iht situasjonsplan. Det vil bli levert platting på hagesiden.

#### BYGGVASK

Boligen vaskes før overtakelse. En byggvask innebærer at alle flater vaskes, men byggstøv virvles opp, og vil legge seg etter endt vasking. Det må derfor påregnes noe byggstøv på overflater ved overtakelse av boligen. Vinduer vaskes utvendig og innvendig, dersom værforhold tillater det.

#### SIKKERHET

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

#### AVVIK / ENDRINGER

Selger kan gjøre mindre endringer av konstruksjon eller materialvalg uten forhåndsvarsel med likeverdige løsninger/materialer, uten at kontraktsummen endres. Føringsveier for rør og kanaler

kan forekomme som sjakter og innkassinger, som ikke nødvendigvis er vist på tegning. Det kan være avvikende takhøyde i bod, bad og vaskerom som følge av rørføringer. Andre utførelser/leveranser bestilt av kjøper utover standard kan medføre tillegg i leveringstid eller pris. Endringer utover standard leveranse skal være skriftlig avtalt i kontrakt eller bestillings skjema for tilvalg.

#### PRISER

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

#### FORBEHOLD

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

Alle opplysninger gitt i denne salgsoppgave er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Utbygger tar forbehold om bruk av tekniske løsninger, plassering av vinduer og lignende som følge av branntekniske krav, offentlige pålegg eller som følge av øvrige krav som kan oppstå. Videre tas det forbehold om tilleggsdelenes/tomtenes endelige størrelse som fastsettes ved endelig seksjonering. Kjøper aksepterer uten prisjustering at utbygger har rett til å foreta slike endringer. Strømforsyningskap kan plasseres innenfor de enkelte eierseksjonene.

#### DIVERSE

Bilder, skisser og tegninger er kun ment til illustrasjon. Møbler, hvitevarer og liknende inngår ikke – utover det som fremkommer av leveringsbeskrivelsen. Fargevalg på boligene kan være noe avvikende i forhold til salgsoppgave. Det vil ikke være fritt fargevalg på egen bolig. Det er krav om bruk av jordfarger i reguleringsbestem-

melsene. Utbygger har ofte tilgjengelige visningsboliger i andre prosjekter som benyttes ved salg av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det kan være avvikende løsninger i disse boligene. Overflater som fliser, parkett, utvendig kledning og lignende kan ha andre fargenyanser i dette prosjektet enn det som kan være fremvist i en evt. visningsbolig.

I prosjektet er det krav om lokal håndtering av overvann – altså kan takvann (vann fra takrenner) bli ledet ut på terreng og ikke i lukket rørsystem. Kjøper overtar alt ansvar for vedlikehold på eiendommen så snart boligen er overlevert. Det innebærer også at vanning av ferdigplen er kjøpers ansvar fra den dag denne er levert fra utbygger – uansett når dette arbeidet utføres. Alle arbeider/flater skal utføres iht. NS 3420 og det ferdige produkt skal bære preg av god faglig utførelse.

#### BYGGEAKTIVITET

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

#### PRIVAT VEI/TINGLYSNINGER

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

## ROMSKJEMA FOR SEKSJON 50-58

TYPE ROM	TAK	GULV	VEGG
Kjøkken/stue plan 2	Malte gipsplater, farge hvit S 0500-N	Hvitpigmentert 3 stavs eikeparkett.	Malte gipsplater, farge hvit S 0500-N
Gang/stue plan 1	Malte gipsplater, farge hvit S 0500-N	Hvitpigmentert 3 stavs eikeparkett.	Malte gipsplater, farge hvit. S 0500-N
Gang plan 3	Malte gipsplater, farge hvit. S 0500-N	Hvitpigmentert 3 stavs eikeparkett.	Malte gipsplater, farge hvit. S 0500-N
Gang plan 2	Malte gipsplater, farge hvit. S 0500-N	Grå fliser 30x60 cm (Zeus Cinza)	Malte gipsplater, farge hvit. S 0500-N
Bad plan 1	Malte gipsplater, farge hvit. S 0500-N. Våtromsmaling.	Grå fliser 30x30 cm (Zeus Cinza)	Standard «hvit» flis 50x20 cm (Millerighe Bianco Plain).
Bad plan 2	Malte gipsplater, farge hvit. S 0500-N. Våtromsmaling.	Grå standard flis 20x20 cm. 10x10 cm i dusj i samme farge (Kinetic Grey).	Standard matt hvit flis 20x60 cm (Vitra Plain).
Bad plan 3	Malte gipsplater, farge hvit. S 0500-N. Våtromsmaling.	Standard grå flis 20x20 cm, 10x10 cm i dusj i samme farge (Kinetic Grey).	Standard matt hvit flis 20x60 cm (Vitra Plain).
Garderobe	Malte gipsplater, farge hvit. S 0500-N	Hvitpigmentert 3 stavs eikeparkett.	Malte gipsplater, farge hvit. S 0500-N
Soverom	Malte gipsplater, farge hvit. S 0500-N	Hvitpigmentert 3 stavs eikeparkett.	Malte gipsplater, farge hvit. S 0500-N
Vaskerom/Teknisk rom	Malte gipsplater, farge hvit.	Standard grå flis 20x20 cm (Kinetic Grey). Sokkelflis.	Malte gipsplater, farge hvit.

Det gjøres oppmerksom på at type fliser kan endres til tilsvarende, da dette er produkter som kan gå ut av sortimentet. Overflater på vegger med gips leveres i Kvalitet K2 etter NS 8420 T: 2019-Maler og beleggsarbeid.

17. august 2021

# Salgsoppgave





# Salgsoppgave

SMESTADTUNET - REKKEHUS 50-58

**SELGER / UTBYGGER / HJEMMELSHAVER:**  
Romeriksåsen AS, org.nr. 993497304

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

**BYGGEMÅTE:**  
Plate på mark.

**OVERTAGELSE / INNFLYTTING:**  
Antatt overtagelse er fra 4. kvartal 2022. Dette under forutsetning av byggestart 4. kvartal 2021.

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

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

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

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

**KJØPSOMKOSTNINGER:**  
Dokumentavgift utgjør 2,5 % av andel tomteverdi. Dokumentavgiften for hus 50-58 vil bli kr. 37.000,-

Tinglysingsgebyr for skjøte er for tiden kr. 585,-, tinglysingsgebyr for eventuelle pantedokumenter er for tiden kr. 792,- inkl. pantattest. Det tas forbehold om endring av gebyrsatsene og beregningsgrunnlaget for disse. Dersom Statens Kartverk ikke godkjenner oppgitt avgiftsgrunnlag, må kjøper betale den dokumentavgift som Statens Kartverk forlanger. I tillegg kommer tilkoblingsavgift bredbånd/tv kr. 5.000,- og oppstartskapital sameie kr. 5.000,-. Totalt 61.378,-  
Dette er inkl etablering av sameiet og seksjonering, som utgjør kr. 13 000,-.

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

Hovedoppgjør (resterende del av kjøpesum og

kjøpsomkostninger) skal innbetales til megler senest en uke før overtagelse.

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

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

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

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

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

**MATRIKKEL / ADRESSE:**  
Eiendommen har i dag matrikkelnummer gnr 96 bnr 373 i Rælingen kommune. Matrikkelnummer vil kunne endres i forbindelse med utviklingen av prosjektet. Seksjonsnummer fastsettes i forbindelse med seksjoneringen. Eiendommen har i dag adres-

se Myrvollkroken 2-78, 2008 Fjerdingby. Adressen kan bli endret og vil bli endelig fastsatt av kommunen innen overtagelse.

**REGULERINGSFORHOLD:**  
Gjeldende plan for området er «Reguleringsplan for Myrvold Sør, del av gnr. 96, bnr. 7 m. fl.». Plan og bestemmelser er vedtatt av Rælingen kommunestyre 14.06.2017. Området er regulert til boligbebyggelse. Reguleringsplan og -bestemmelser følger som vedlegg til denne salgsoppgave. Interessenter oppfordres til å kontakte megler ved spørsmål til reguleringen i området.

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

1974/102574-1/8 Best. om adkomstrett Tinglyst 03.05.1974  
:Knr:0228 Gnr:96 Bnr:48  
Overført fra: 0228-96/285  
Gjelder denne registerenheten med flere 2013/589049-1/200 Bestemmelse om veg Tinglyst 12.07.2013  
:Knr:0228 Gnr:96 Bnr:73  
:Knr:0228 Gnr:97 Bnr:33  
Overført fra: 0228-96/285  
Gjelder denne registerenheten med flere 2017/1026589-1/200 Bestemmelse om veg Tinglyst 20.09.2017 21:00  
:Knr:0228 Gnr:96 Bnr:7  
Overført fra: 0228-96/285  
Gjelder denne registerenheten med flere 2019/292550-1/200 Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler Tinglyst 11.03.2019 21:00  
Rettighetshaver:HAFSLUND NETT AS  
Org.nr: 980489698

Interessenter oppfordres til å kontakte megler ved

spørsmål til servituttene som er tinglyst på eiendommen.

#### LIGNINGSVERDI:

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

#### STANDARD / UTSTYR:

Se vedlagte leveransebeskrivelse som utgjør en del av denne salgsoppgave.

#### ENERGIMERKING:

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

#### GARASJEANLEGG / PARKERING:

Det vil bli oppmerkede biloppstillingsplasser i felles garasjeanlegg. Det følger med 1 plass per bolig. Evt. ekstra plasser kan kjøpes iht. prisliste.

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

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

#### BODER:

Det medfølger bod for alle boligene som vist på plantegningene.

#### FELLESUTGIFTER / LIKVIDITETSTILSKUDD:

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

men avhenger av ytelsene sameiet rekvirerer. Iht. Foreløpig budsjett vil for dette beløpe seg til ca. kr. 12,- pr. kvm. BRA/mnd. Varmt vann og fyring vil beløpe seg til ca. kr. 11,- pr. kvm. BRA/mnd. Forslag til driftsbudsjett er utarbeidet av selger i samarbeid med forretningsfører. Driftsbudsjett og fellesutgifter vedtas av styret og fremlegges til orientering på sameiets generalforsamling.

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

#### AVTALEMESSIGE FORHOLD:

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

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

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

#### AVBESTILLING:

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

#### LOVGRUNNLAG:

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

gjelder Lov om eierseksjoner for eierseksjonssameiet og driften av dette.

#### EIERFORM / ORGANISERING:

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

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

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

#### FORRETNINGSFØRSEL:

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

#### FORSIKRING:

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

#### ADGANG TIL LOVLIG UTLEIE:

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

#### EIENDOMSMEGLER:

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

Megler har fast provisjon pr enhet solgt i prosjektet,

kr. 35 000,- eks. mva + kr. 2.000,- eks. mva i oppgjørsgebyr. Dersom handel ikke kommer i stand, har megler krav på kr. 10.000,- per solgte bolig. Meglerprovisjon og utlegg betales av selger.

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

#### OVERSKJØTING OG OPPGJØR:

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

#### TILVALG OG ENDRINGER:

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

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

#### FORBEHOLD:

Byggestart er avhengig av et tilfredsstillende for-

håndssalg, tilfredsstillende finansiering og åpning av byggelån. Videre er byggestart avhengig av at ramme- og igangsettelsestillatelse blir gitt fra myndighetene i god tid før byggestart. Det tas også forbehold om at det oppnås en for selger tilfredsstillende avtale med entreprenør, samt beslutning om byggestart i selskapets styre. Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid og eventuell justering i fremdriften for overtagelse/innflytting, hjemmelsoverføring med videre som følge av dette.

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

Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at anslaget vedrørende overtagelsestidspunkt ikke er å anse som en avtalt frist for overtagelse i forhold til bustadoppføringslova §10. Anslaget er kun et estimat, og endelig overtagelsesdato vil bl.a. avhenge av kommunal behandling, inngåelse av en for selger tilfredsstillende entreprisekontrakt og byggelånsavtale, samt fremdrift i prosjekt- og byggearbeid. Kjøper må være innforstått med den usikkerhet som foreligger med hensyn til fremdrift og overtagelse, og kan ikke påberope seg overskridelser av de her angitte estimerte overtagelsestidspunkt som avtalt frist for ferdigstilling/overtagelse. En forsinkelse i forhold til disse estimatene vil således ikke kunne danne grunnlag for krav om dagmulkt eller annen erstatning.

Selger må senest innen 01.02.2022 avklare ved skriftlig underretning dersom ovennevnte forbehold påberopes og kjøpekontrakten kanselleres. Kjøper kan kansellere inngått kjøpekontrakt dersom iverksettelse av byggeprosjektet ikke er igangsatt innen 01.02.2022

Evt. beslutning om kansellering skal meddeles skriftlig til selger umiddelbart. Dersom kanselleringsretten benyttes får kjøper tilbakebetalt innbetalt kjøpesum (evt. deponert beløp), vederlag for eventuelle tilleggsarbeider og renter av innbetalt beløp. For øvrig kan kjøper ikke fremme ytterligere eller andre krav mot selger som følge av kanselleringen.

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

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

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

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

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

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

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

ulempes for beboerne inntil ferdigstilling av samtlige byggetrinn. Det tas forbehold om trykkfeil i prospekt og salgsoppgave.

#### KUNDETILFREDSHETSMÅLING (KTI):

Vi deltar på Prognosesenterets årlig måling av kundetilfredshet. Alle boligkjøperne på Smedstadtunet vi motta en anonym undersøkelse vi ønsker at du prioriterer å svare på. Kundetilfredshet er viktig for Bakke og vi er derfor avhengig av at du svarer ærlig på din kundeopplevelse. Undersøkelsen sendes pr epost.

#### SVINNSPREKKER/SVINNRIS:

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

#### SKJEGGKRE:

Selger tar ikke ansvaret for skjeggkre i boligen. Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger. Selv om det per i dag ikke er en

kjent metode for å utrydde skjeggkre, finnes det tiltak som bringer forekomst av skjeggkre ned på et akseptabelt nivå. Anbefalte tiltak er bl.a. bruk av limfeller og hyppig renhold for å fjerne næringstilgangen. Skjeggkre gjør liten skade, men kan virke sjenerende.

#### VELFORENING:

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

#### FØLGENDE DOKUMENTER UTGJØR EN DEL AV DENNE SALGSOPPGAVE:

- Leveransebeskrivelse 11.08.2020
- Plantegning og etasjeplan
- Prisliste 05.08.2020
- Foreløpig utomhusplan 31.08.2020
- Kjøpsavtale/Budskjema
- Selgers standard kjøpekontrakt
- Grunnbokskrift
- Reguleringsplan- og bestemmelser

16. august 2021



## 1.1. Korona

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

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

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

≡ **Bakke**

### Smedstadtunet Boligsameie 1

Normalbudsjett 2021 - ett driftsår hensyntatt samtlige boliger

pr 19.08.2021

#### UTKAST

Konto	<b>Inntekter</b>		
3600	Felleskostnader drift	750 000	
3602	Garasje plass	90 000	
3650	Kabel-tv / nett	313 200	
	<b>Sum inntekter</b>	<b>1 153 200</b>	
	<b>Kostnader</b>		
6700	Revisjonshonorar	6 000	
5330	Styrehonorar	58 000	1 000 kr enhet/år
6710	Forretningsførerhonorar	106 000	
6670	Myrvold Sør Vel	17 400	Ca 300 pr bolig/år
5400	Arbeidsgiveravgift	8 178	
6200	Elektrisk energi	30 000	
6950	Kabel-tv / nett	313 200	450 kr enhet/mnd
<b>Note 1</b>	Generelt rep. og vedlikehold	120 000	
7500	Forsikringer	261 000	
7760	Kommunale avgifter	0	Faktureres eier direkte
<b>Note 2</b>	Andre driftskostnader	157 700	
	<b>Sum kostnader</b>	<b>1 077 478</b>	
	Inntekter - kostnader	75 722	6,57 %
	Endring av disponible midler pr 31.12.	75 722	
	Innbetaling fra sameierne ved kjøp	290 000	Kr 5 000,- pr seksjon
		0	
	<b>Endring av disponible midler</b>	<b>365 722</b>	
	Antall boliger	58	
	Sum m2 BRA bolig	7 877	
	Driftskostnader pr m2 / år, gjennomsnitt	95	
	<b>Driftskost pr m2/mnd gj.snitt</b>	<b>7,9</b>	Eksl. oppvarming

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

smestadtunet.no



SEM & JOHNSEN  
PROSJEKTMEGLING

**TOR-INGE BETTEN**

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

**LENE HELLAND MARKEGÅRD**

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

**TOM Z. BLIKSMARK**

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

≡ *Bakke*

---

Bakke AS  
bakke-as.no