

# FIOLBAKKEN 8A

LEKKER TOMANNSBOLIG | KJELLER/LILLESTRØM



NEBBENES







Bildene er fra liknende bolig vi har bygget med samme standard og tilsvarende materialvalg.

# VELKOMMEN TIL FIOLBAKKEN 8A

Fiolbakken 8A blir en lekker tomannsbolig i et hyggelig og etablert boligområde, rett utenfor Lillestrøm by. Her får du følelsen av å bo landlig i et barnevennlig boligfelt, samtidig som det er kort vei til byen.

## MODERNE BOLIG MED HØY STANDARD

Boligen blir moderne med åpen stue- og kjøkkenløsning, samt store vinduer som slipper inn masse dagslys. Her får du 4 soverom, walk-in closet, 2 lekre bad, eget vaskerom, 2 stuer, separat WC, integrert dobbel garasje, sportsbod og terrasse.

Det blir påkostet materialvalg med 60 x 60 cm fliser, kvalitetskjøkken fra KEO, integrerte hvitevarer fra Siemens, sort takdusj, badekar og utstrakt bruk av downlights. Ute får du terrasse, ferdigplen og hekk imellom seksjonene, noe som ofte er tilvalg.

## FREMDRIFT

Igangsettelse er planlagt fra august 2023, med estimert ferdigstillelse 2. kvartal 2024.

## NØKKELINFORMASJON

- ✓ BRA: 213 m<sup>2</sup>
- ✓ 4 soverom
- ✓ 2 stuer
- ✓ 2 lekre bad
- ✓ Eget vaskerom
- ✓ Moderne kvalitetskjøkken fra KEO
- ✓ Integrerte hvitevarer fra Siemens
- ✓ Eksklusive 60 x 60 cm fliser i gangen, på badet og vaskerommet.
- ✓ Peisovn
- ✓ Dobbelt garasje integrert
- ✓ Terrasse
- ✓ Gulvvarme i hele 1. etasje
- ✓ Utstrakt bruk av downlights
- ✓ Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- ✓ Mulighet for grønt boliglån





# BELIGGENHET

## BARNEVENNLIG MED KORT VEI TIL LILLESTRØM

Fiolbakken 8 ligger i et sentralt og attraktivt boligområde i Kjeller, like ved Lillestrøm by. Her får du kort vei til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Universitetet MET, avdeling Kjeller, ligger også kun en spasertur unna.

## MANGE FRITIDSTILBUD OG TUROMRÅDER

Rett i nærheten av boligen finner du fotballbane, lekeplass, idrettshall, skøytebane, svømmehall, ridesenter, skiløyper og treningssenter.

Det er kun 10 min å gå til Åråsen fotballstadion, hvor LSK spiller hjemmekamper. Like ved Åråsen ligger det et stort idrettsanlegg, samt Sørum Fritidsgård med ridesenter og et herlig turområde.

## GÅAVSTAND TIL KOLLEKTIVTRANSPORT

Du bruker ca. 4 min til nærmeste bussholdeplass fra boligen. Med bil bruker du ca. 5 min til Lillestrøm Torv, eller 25 min gange. Fra Lillestrøm togstasjon bruker toget 10 min. til Oslo S.

### Offentlig transport

🚶 Brauterkrysset Linje 100, 340, 360	4 min 🚶 0.4 km
🚏 Lillestrøm stasjon Buss, flytog, tog	7 min 🚏 2.8 km
🚉 Lillestrøm stasjon Totalt 9 ulike linjer	7 min 🚉 2.8 km
✈️ Oslo Gardermoen	27 min 🚉
🚉 Oslo S Totalt 18 ulike linjer	27 min 🚉 22.3 km

## KORT VEI TIL DAGLIGVAREHANDEL

Det er kun 500 m til Kiwi Kjeller, som er den nærmeste dagligvarebutikken. Det er også flere butikker, MC Donald's og apotek i gåavstand.

Videre finner du et større servicetilbud, shoppingssenter, kino, uteliv, restauranter, kafeer, helsehus, etc. i Lillestrøm.



# Fiolbakken 8

Nabolaget Sørum - vurdert av 48 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Studenter



## Offentlig transport

Brauterkrysset	4 min	0.4 km
Linje 100, 340, 360		
Lillestrøm stasjon	7 min	2.8 km
Buss, flytog, tog		
Lillestrøm stasjon	7 min	2.8 km
Totalt 9 ulike linjer		
Oslo Gardermoen	27 min	
Oslo S	27 min	22.3 km
Totalt 18 ulike linjer		

## Skoler

Kjeller skole (1-10 kl.)	14 min	1.2 km
697 elever, 31 klasser		
Volla skole (1-7 kl.)	7 min	2.1 km
439 elever, 20 klasser		
Kjellervolla skole (8-10 kl.)	19 min	1.6 km
493 elever, 27 klasser		
Lillestrøm videregående skole	18 min	1.5 km
800 elever, 34 klasser		
Skedsmo videregående skole	23 min	1.9 km
1000 elever		

## Ladepunkt for el-bil

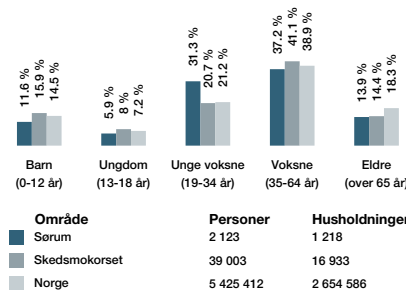
Gåsevikkveien 1	7 min
Institutt for Energiteknikk, Kjeller	10 min

**Kvalitet på skolene**  
Veldig bra 86/100

**Opplevd trygghet**  
Veldig trygt 83/100

**Naboskapet**  
Høflige 61/100

## Aldersfordeling

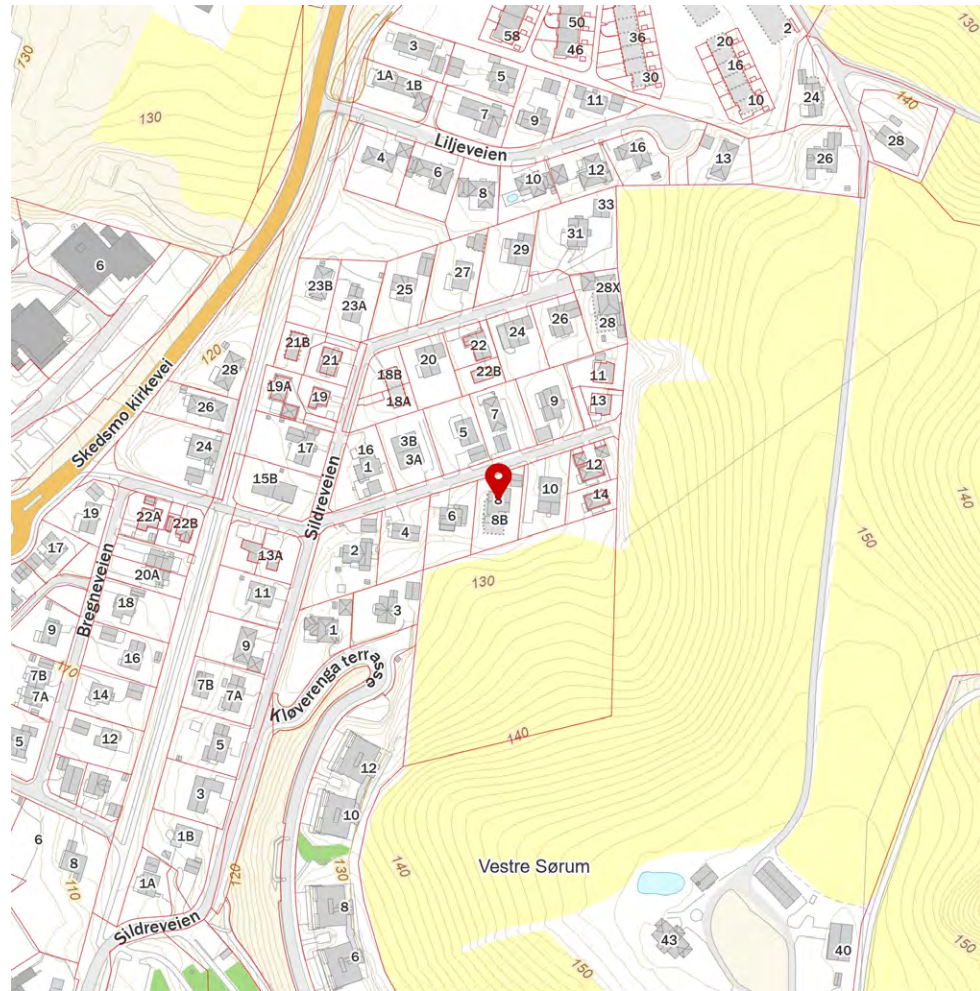


## Barnehager

Kjeller barnehage (1-5 år)	5 min	0.4 km
129 barn		
Måsan barnehage (1-5 år)	15 min	1.2 km
54 barn		
Volla barnehage (0-5 år)	16 min	1.3 km
133 barn		

## Dagligvare

Kiwi Kjeller	6 min
Rema 1000 Åråsen	17 min
Post i butikk	1.4 km



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nabolagsprofil kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

**Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 86/100

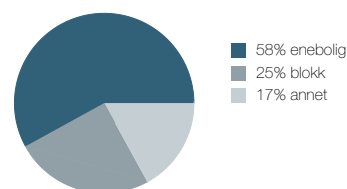
**Gateparkering**  
Lett 78/100

**Kollektivtilbud**  
Veldig bra 77/100

## Sport

A.C.Svartstadgt. ballplass	16 min	1.3 km
Ballspill		
Åråsen stadion - gressbane (hovedb...	16 min	1.4 km
Fotball		
Lillestrøm Arena	15 min	
EVO Lillestrøm	6 min	

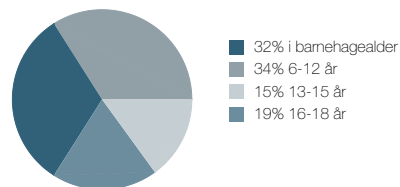
## Boligmasse



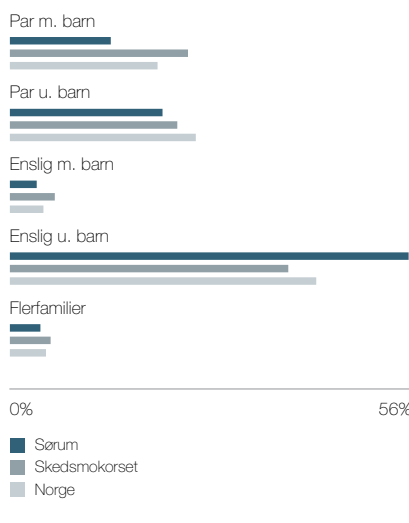
## Varer/Tjenester

Lillestrøm Torv	22 min
Vitusapotek Kjeller	5 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



## Sivilstand

Sivilstand	Sørum	Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%




Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nabolagsprofil kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023









«Visste du at hos oss kan du låse deg inn i en visningsbolig for å se uten selger?»

# HVORFOR VELGE NEBBENES?

## FAMILIEVENNLIGE OG MODERNE BOLIGER

Nebbenes er et eiendomsselskap som bygger familievennlige og moderne boliger. Vi brenner for å gjøre familiehverdagen din enklere, derfor tegner vi boliger og velger tomter deretter. Siden oppstarten i 2005 har vi bygget over 350 boliger og har store ambisjoner om å vokse videre.

## EGNE FAGFOLK I ALLE LEDD

Vi bygger boliger av høy kvalitet og mener et av suksesskriteriene er all kompetansen vi har i eget hus. Nebbenes har egne fagfolk i alle ledd – tømrere, rørleggere, elektrikere, flisleggere, taktekkere og malere, samt sivil ingeniør og egen administrasjon. Dette skiller oss fra mange andre i bransjen, som leier inn de ulike fagene.

Vi har beina godt plantet på jorda, noe grunnlegger og eier, Kåre Gustav Nebbenes, hjelper oss med. Ikke bli overrasket om du ser han i arbeidsklær ute på byggeplassen.

## VI HAR HØY STANDARD INKLUDERT I PRISEN

Hos mange ferdighusleverandører må du velge standarden du får hos oss som tilvalg, og betale mer.

Dette er inkludert hos oss, som ofte er tilvalg:

- ✓ Moderne kvalitetskjøkken fra KEO
- ✓ Integreerte hvitevarer fra Siemens
- ✓ Induksjonstopp med moderne nedtrekk
- ✓ Store eksklusive 60 x 60 cm fliser på bad, WC, vaskerom og i hallen
- ✓ Takdusj, servantarmatur og sorte detaljer på badet
- ✓ Garasje





Bildene er fra liknende bolig vi har bygget, med tilsvarende materialvalg. Stuen får store vinduer som slipper inn godt med dagslys.

# BLI MED INN I BOLIGEN

Boligen blir moderne med åpen stue- og kjøkkenløsning, samt store vinduer som slipper inn masse dagslys.

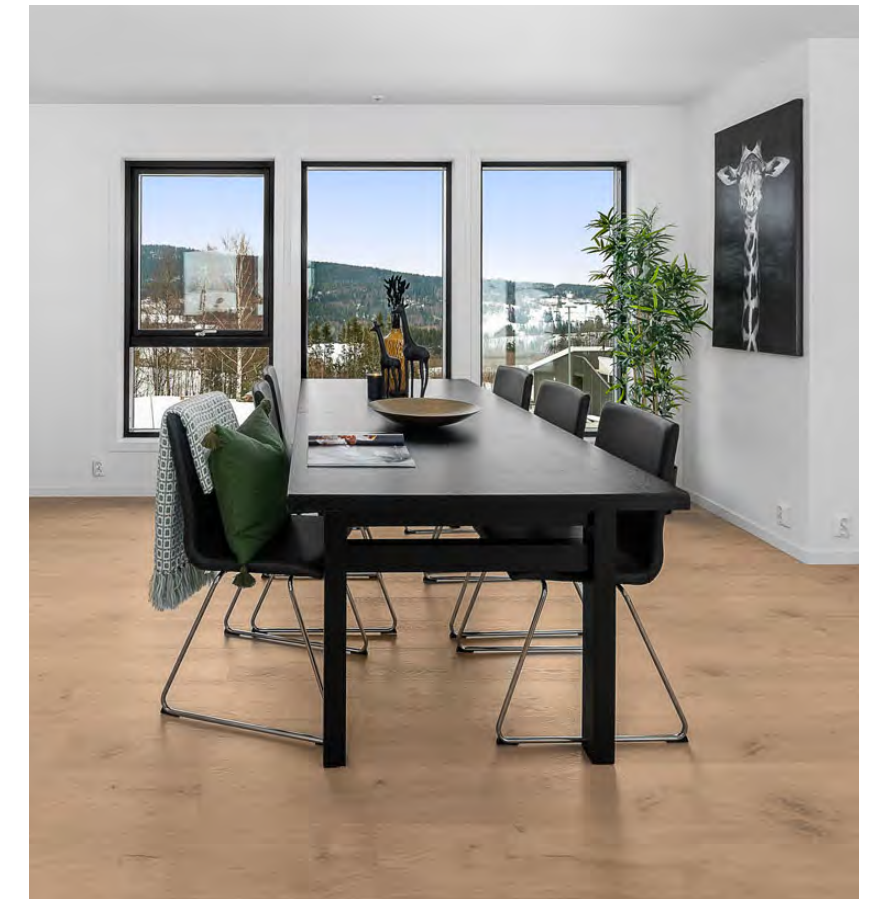
Her får du 4 soverom, walk-in closet, 2 lekke bad, eget vaskerom, 2 stuer, separat WC, integrert dobbel garasje, sportsbod og terrasse.

I Fiolbakken 8A kan du nyte sommeren på terrassen mens ungene leker i hagen.

## HØY STANDARD INKLUDERT I PRISEN

Det er høy standard på materialvalgene med lekkert kvalitetskjøkken fra KEO med kjøkkenøy, integrerte hvitevarer fra Siemens, eksklusive fliser i 60 x 60 cm i gangen, på badet, vaskerommet og WC.

Videre får du badekar, sort takdusj, sort servantarmatur og sorte detaljer på badet. På vaskerommet leverer vi innredning med vask og god plass til tørking/oppbevaring. Dette er ofte tilvalg i ferdighus, men inkludert i prisen hos oss.







Moderne kvalitetskjøkken fra KEO og integrerte hvitevarer fra Siemens er inkludert. Bildene er fra liknende bolig vi har bygget.



Sort svingbar kjøkkenkran som gjør det enklere å vaske kjeler er inkludert i prisen. Induksjonstopp med moderne nedtrekk er også inkludert.





Kjøkkenet får også en kjøkkenøy som gjør at du kan prate med gjestene mens du lager mat. Kjøkkenøya er ikke med på disse bildene.





Det blir gulvvarme i hele 1. etasje, inkludert stue og kjøkken.





Begge badene får store 60 x 60 cm fliser på gulv og vegger, samt gulvvarme og downlights. Sort takdusj og sorte detaljer er inkludert.





Hovedsoverommet får walk-in closet som mange drømmer om.







Boligen får 2 stuer som er praktisk når man er flere i familien og barna får besøk.





Trappen blir levert i dempet sort med åpne eiketrinn.



Et bad får sort takdusj og et bad får badekar, inkludert i prisen.

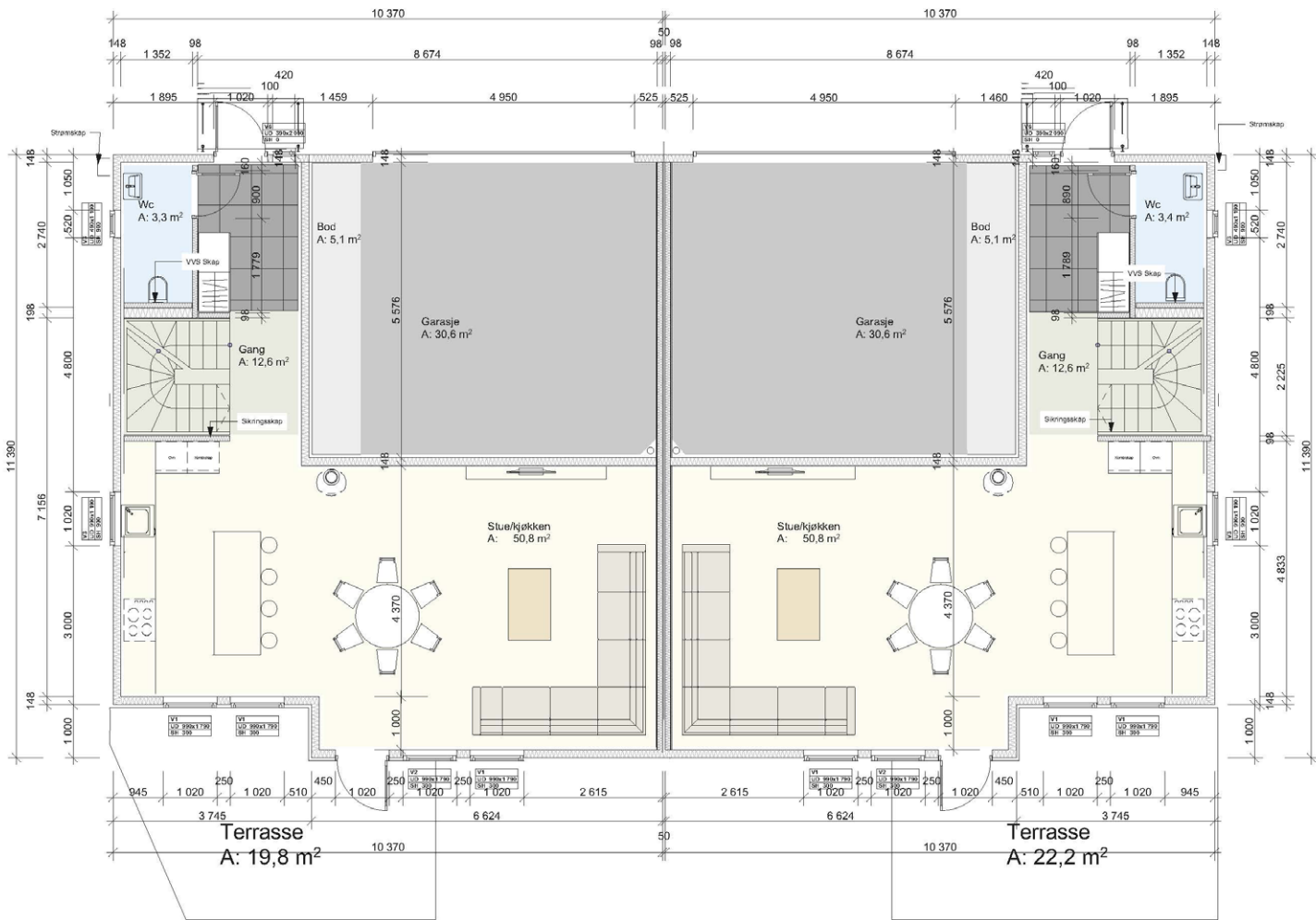




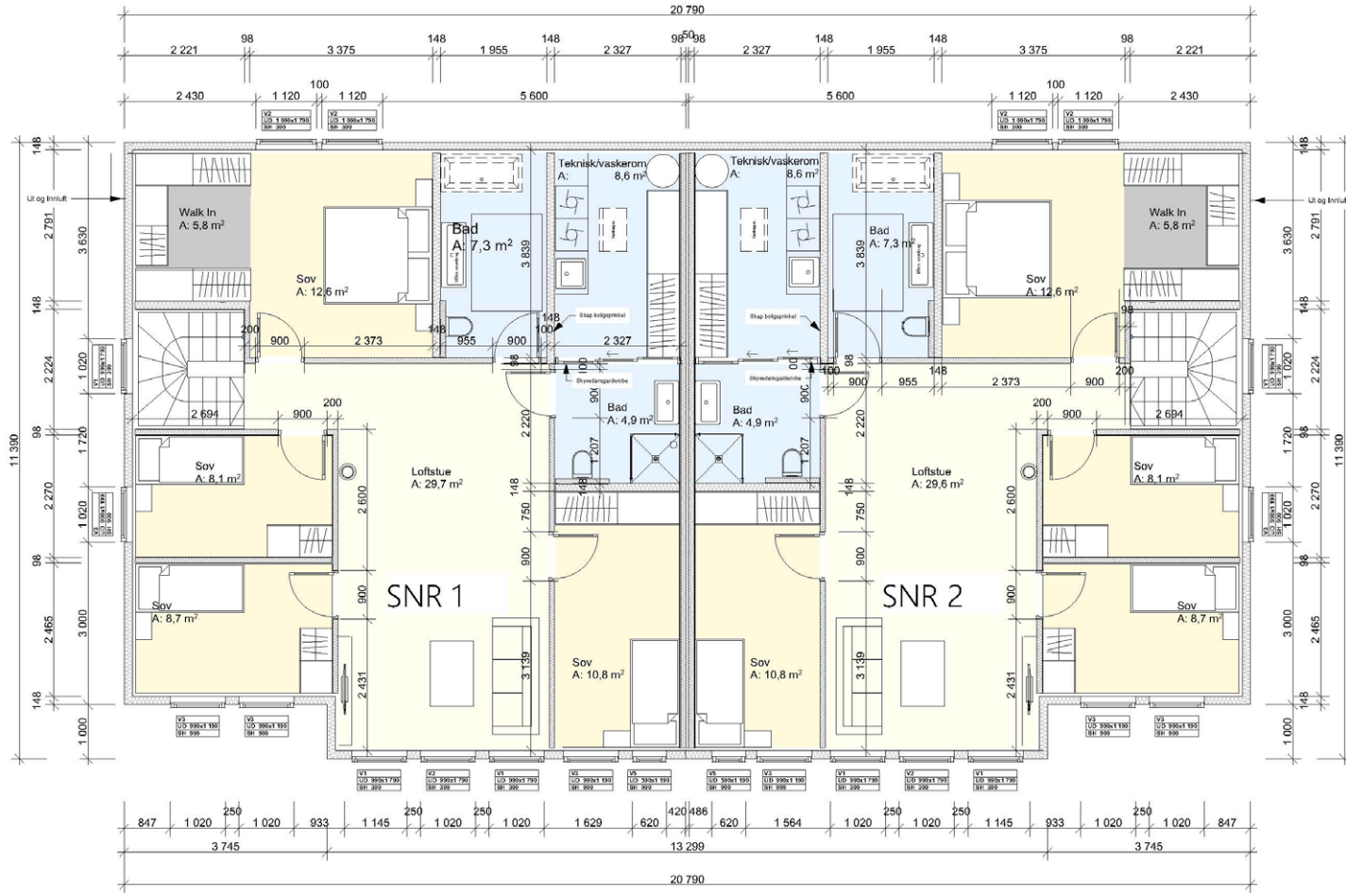
Hallen blir lys og åpen med 60 x 60 cm fliser i inngangspartiet, downlights og gulvvarme i hele etasjen.



# PLANTEGNING PLAN 1



# PLANTEGNING PLAN 2





## KJØKKENTEGNING



## INNREDNING VASKEROM

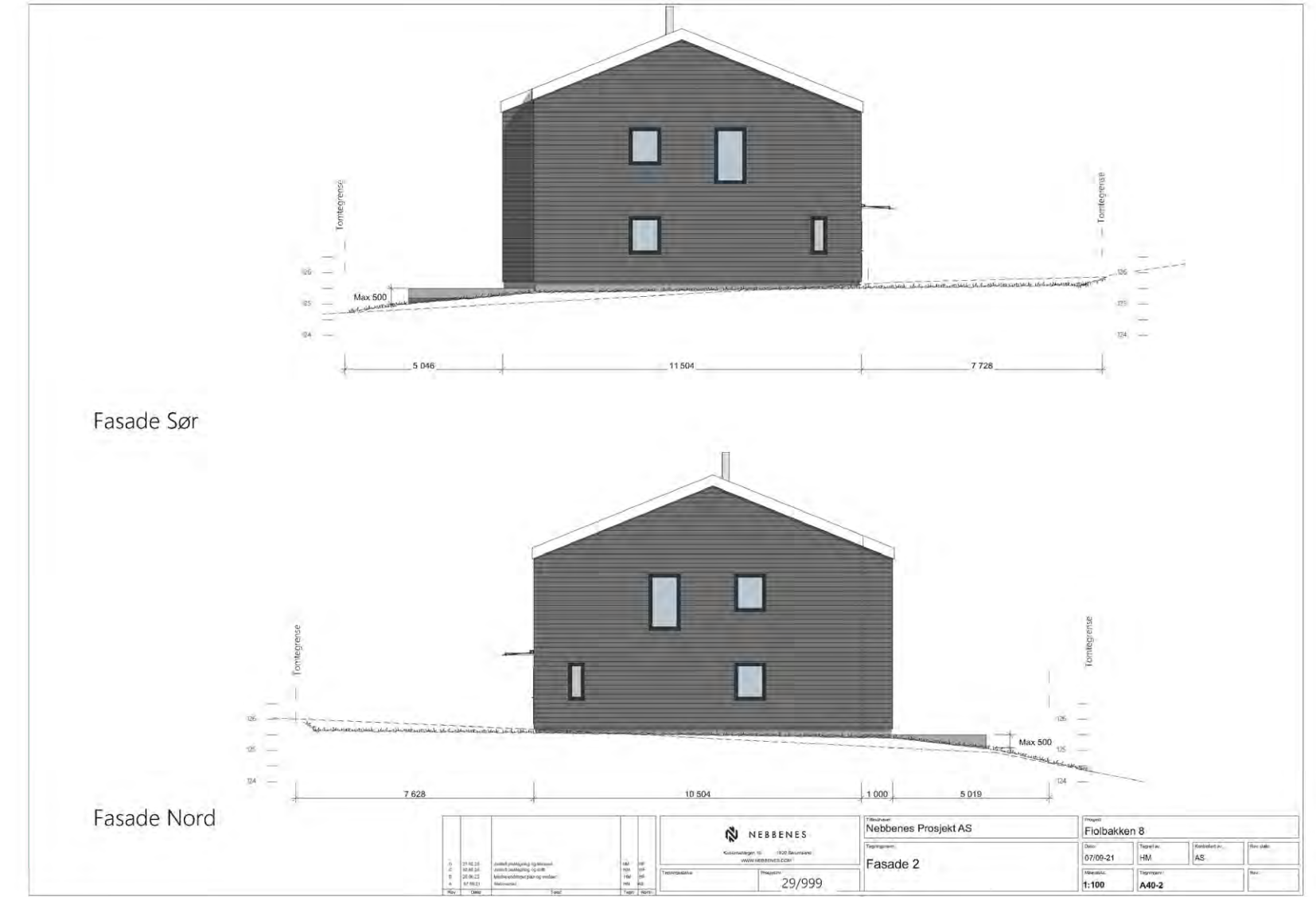




# FASADER

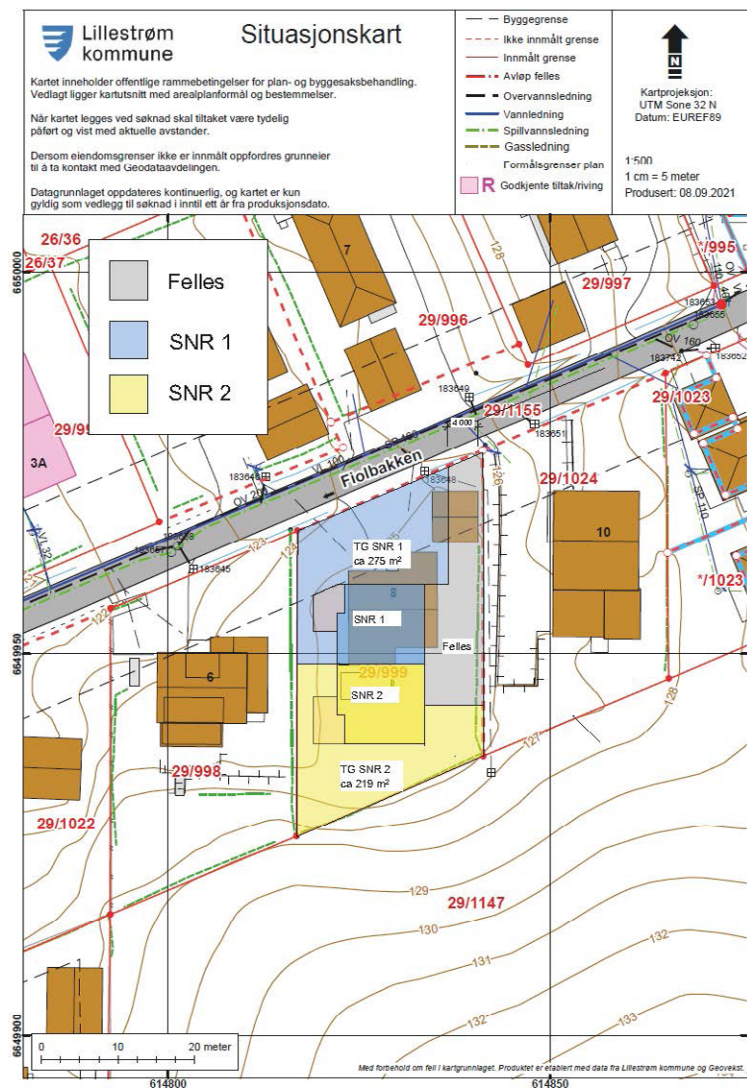


# FASADER





# DISPOSISJONSRETT



## VEDTEKTER

### FOR

Fiolbakken 8

Gnr 29 Bnr 999  
(15.01.2023)

### § 1 – Sameiets adresse

Fiolbakken 8 a og B, 2007 Kjeller Gnr. 29 Bnr. 999 i Lillestrøm kommune

### § 2 – Styret

Sameiets styre skal bestå av 2 medlemmer.

### § 3 – Utearealer

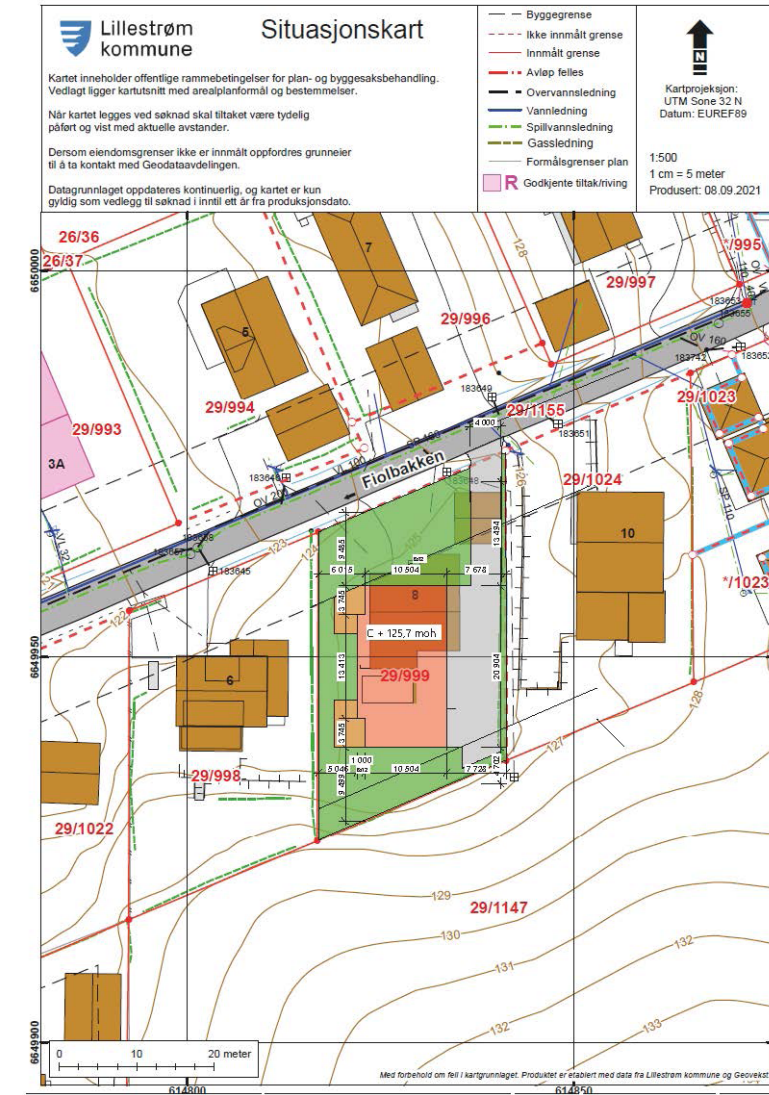
Fellesarealer skal kun benyttes til innkjøring til de respektive eiendommene som faller naturlig. De skal ikke benyttes til parkering eller oppbevaring.

Alle seksjonseiere har felles ansvar for vedlikehold og snømåking av fellesarealer.





# SITUASJONSKART





# SALGSOPPGAVE

## EIER

Nebbenes Prosjekt AS. Org nr. 912 177 165.

## EIENDOMSTYPE

Halvparten av en tomannsbolig med integrert dobbel garasje.

## EIERFORM

Selveier.

## BRA

BRA på ca. 213 m<sup>2</sup> per enhet. BRA er hentet fra vedlagte tegninger.

## TOMT

975 m<sup>2</sup> totalt for begge enhetene.

## BYGGEÅR

2023/2024

## BETEGNELSE

Fiolbakken 8A, 2007 Kjeller, Gnr. 29, Bnr. 999.

## VEI, VANN OG AVLØP

Offentlig. Private ledninger frem til offentlig vann og avløpsnett.

## FERDIGATTEST ELLER MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Selger sørger for ferdigattest. Dersom denne ikke foreligger før overtagelse sørger selger for midlertidig brukstillatelse.

## PRIS

Fastpris: 9 990 000,-  
96 750,- (Dokumentavgift av tomteverdi kr. 3 870 000,-)  
172,- (Pantattest kjøper)  
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
585,- (Tingl.gebyr skjøte)

-----  
98 092,- (Omkostninger totalt)

-----  
10 088 092,- (Totalpris inkl. omkostninger)

## BETALING FOR ENDRINGER OG TILVALG

Betaling for endrings- eller tilleggsarbeider som er avtalt direkte mellom kjøper og selger, skjer enten som forskuddsbetaling mot sikkerhet i form av forskuddsgaranti eller overskjøting, eller i forbindelse med sluttopp-gjøret.

Eventuell avtale om endringer og tilvalg som kjøper gjør direkte med underentreprenør gjøres opp utenfor denne kontrakten, direkte med underentreprenør. Selger tar ca. 20 % i administrasjonsgebyr for tilvalg.

## TRANSPORT/OVERDRAGELSE FØR OVERTAGELSE

Transport/overdragelse før overtagelse krever selgers samtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, og selger kan også stille betingelser for et eventuelt samtykke. Ved utbyggers eventuelle skriftlige samtykke påløper et gebyr på NOK 25 000,- inkl. mva.

## OVERTAGELSE

Boligene planlegges å være ferdigstilt 2. kvartal 2024. Selger har ikke forpliktet seg til et fast tidspunkt for overtagelse. Kjøper vil bli varslet 2 måneder før overtagelsestidspunkt. Kjøper plikter å overta etter 2 måneder selv om boligene er ferdige før estimert tid. Selger vil meddele

kjøper skriftlig om overtagelsesdato senest 4 uker før ferdigstilling av boligen. Ca. 14 dager før overtagelsen vil selger innkalle til en forhånds-befaring hvor det føres protokoll. Kjøper vil få overlevert FDV-dokumentasjon ved overtagelse. Dersom boligen ferdigstilles før estimert kvartal må kjøper overta på 8 ukers varsel.

## TILVALG

Det vil bli muligheter for å gjøre endringer, eller tilvalg som f.eks. type gulv, fargevalg på maling, skapfronter og lignende. Adgangen til å gjøre endringer og tilvalg begrenses til 15 % av kontraktsverdi, jf. buofl. § 9. Tilvalg kan også begrenses avhengig av hvor langt man er i byggeprosessen.

## ØVRIGE FORBEHOLD

Tegninger, animasjoner og fotografier i prospektet er av illustrativ karakter og definerer ikke nøyaktig innhold av selgers leveranse. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller går leveransebeskrivelsen foran. Dersom det er avvik mellom prospekt/hjemmeside og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne. Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelse og prospekt.

Alle opplysningene i dette salgsprospektet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standarden. Kjøper aksepterer, uten prisjustering, at utbygger har rett til å foreta slike endringer. Eksempel på slike endringer kan være endringer av tekniske anlegg, mindre endring av boligens areal eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at det i noen tilfeller kan komme sjakter og/eller rørføringer som ikke er vist på tegninger.

Selger forbeholder seg retten til å endre prisen underveis på usolgte enheter. Kjøper må fremlegge finansieringsbevis senest innen signering av kontrakt. Kontraktsmøte avholdes innen rimelig tid etter aksept på kjøpstilbud.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn iht. kjøpekontrakten. Ved eventuell endring i eierskap/navneendring fra kjøpers side etter at bindende avtale er inngått, vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr. 10 000,- inkl. mva. Eventuell endring krever selgers samtykke.

Det tas forbehold om mindre justeringer på tegninger og arealer i forbindelse med utarbeidelse av arbeidstegninger. Det gjøres for øvrig oppmerksom på at de plantegninger som er inntatt i dette prospektet kan inneholde avvik.

Alle perspektiver, modeller, illustrasjoner og møblerte planskisser i alt salgsmateriell er ment å gi et inntrykk av en ferdig bebyggelse og det kan ikke bygges et krav på disse.



# SALGSOPPGAVE

## REGULERINGSPLAN

Eiendommen er regulert til bolig. Kart og reguleringsplan kan fås ved henvendelse.

## SALGSFORM

Boligen selges etter bustadoppføringslovea. Selger stiller nødvendige garantier iht. bustadoppføringslova §12 og §47.

## FORSKUDD

Kjøper skal innbetale 10 % av kjøpesum ved kontraktsinngåelse som sikkerhet for betaling. Dette anses som deponering på klientkonto. Rentene på det deponerte beløpet tilfaller kjøper.

Ved forsinket betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelse og 30 dager for andre avtalte innbetalinger, har selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningsalg. Selger kan på et senere tidspunkt stille forskuddsgaranti jfr. Bustadoppføringslova §47 for det deponerte beløpet for å få dette overført til seg.

Kjøper og Selger samtykker til at sluttoppgjør kan foretas før skjøte er tinglyst, mot fremlagt § 47 garanti tilsvarende hele kjøpesummen. Innbetalingen av 10 % ved kontraktsinngåelse skal være i form av ubundet egenkapital. Det vil si at det ikke skal etableres pant i boligen (eller i eiendommen hvor boligen inngår) som sikkerhet for kjøpers finansiering av håndpenger.

# LEVERINGSBESKRIVELSE

## GENERELT

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom beskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid denne byggebeskrivelsen som er retningsgivende.

Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, som møblering, fargevalg, dører, vinduer, bygningsmessige detaljer, fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, beplantning, plen, asfalt etc.

Boligens arealer er angitt så nøyaktig som mulig. Selger tar imidlertid forbehold om mindre avvik/endringer som følge av detaljprosjekteringen. Salgstegningene i prospektet er derfor ikke egnet for nøyaktig måltaking. Boligen skal bygges i henhold til TEK 17.

## FUNDAMENTERING

Byggene fundamenteres med tilpassende steinmasser.

## KONSTRUKSJONER

Underetasjen støpes som plate på mark og isoleres i plate iht. krav. Vegger under terreng bygges med sprøytebetong og isoleres iht. krav. Resten av bygget er satt opp som trekonstruksjon. Netto romhøyde vil være ca. 2,4 m. På bad og deler av teknisk/bod kan det være nedforet himling og lavere takhøyde, ned mot ca. 2,2 m.

## YTTERVEGGER

Ytterveggene utføres i bindingsverk med isolasjonstykkelse som kreves for TEK17 og utvendig liggende kledning. Kledningen leveres med grunning og mellomstrøk fra fabrikk i fargen røykgrå. Kuttflater og ender leveres ubehandlet som kjøper selv må ta hånd om innen rimelig tid. Det er nye eiere sitt ansvar å male/beise byggene senest innen 2 år.

## TAK

Takkonstruksjon i saltakets utførelse består av tretak med isolasjonstykkelse som kreves for TEK17 i himling. Takstein i Skarpnes ru sort. Det leveres ikke snøfangere.

## ETASJESKILLE

Etasjeskille mellom etasjene består av trekonstruksjon av Hunton i-bjelker med gipshimling.

## INNERVEGGER

Innvendige vegger blir isolerte med gipsplater som strimles, sparkles i skjøter og males hvite i 2 strøk i fargen 1001 egghvit. I enkelte rom kan det forekomme kasser for å skjule rørføringer etc. Kasser er ikke vist på tegninger.

## BESLAG

Utvendige beslag og nedløp fra tak leveres i plastbelagt sort stål utførelse.

## TERRASSER/BALKONGER

Det leveres terrasse fra stuen i 1. etasje.

## INNVENDIG TRAPP

Trapp leveres i dempet sort med åpne eiketrinn.

## GULV

Gulvet i gangen frem til trappen, på badet, WC og vaskerommet får eksklusive grå 60 x 60 fliser, av typen ARK Antrazitt. Det benyttes mosaikk i nedsenk for dusjhjørner i samme utførelse.

Øvrige rom er av typen COREtec® Naturals Desert, som er vakkert, ekstra miljøvennlig og har ekstrem slitestyrke. Faktisk er det så slitesterkt at det har industriell klassifisering. COREtec® er lydpendende med myk og behagelig gangkomfort. Her kan barn og hunder utfolde seg fritt uten å lage hakk i gulvet.



# LEVERINGSBESKRIVELSE

## VEGGER

Veggene på badet har eksklusive grå 60 x 60 cm fliser av typen ARK Antrazitt. Øvrige vegger har gips og males to ganger i hvitt, i fargen 1001 egghvit. I enkelte rom kan det forekomme kasser for å skjule rørføringer etc. Disse er ikke vist på tegning.

## TAK/HIMLINGER

Himlinger er av gipsplater som strimles, sparkles i skjøter og males hvite i 2 strøk. I enkelte rom kan det forekomme helt, eller delvis, nedfode platehimlinger og kasser for å skjule rørføringer etc. Kasser er ikke vist på tegninger.

## TEKNISKE FØRINGER/INNKASSINGER

Rør- og kanalføringer vil i hovedsak bli skjult bak vegger, eller i kasser. Slike konstruksjoner blir overflatebehandlet som øvrige deler av den konstruksjonen den tilhører.

## KJØKKEN

Du får kvalitetskjøkken fra KEO i modellen Easytouch i fargen Sand. Det blir kjøkkenøy og moderne benkeplate. KEO er forhandler av varemerket Nobilia, som er verdens største kjøkkenprodusent. Med et KEO-kjøkken er du sikret tysk kvalitet og erfaring i verdensklasse.

Hvitevarer som stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap blir integrert fra Siemens. Kjøkkenkranen leveres i sort utførelse med avtagbart munnstykke, som gjør det enklere å vaske kjeler. Induksjonstoppen fra Elica har moderne nedtrekksfunksjon, som erstatter kjøkkenhette med mange funksjoner.

Det blir gulvvarme i hele stuen og kjøkkenet i 1. etasje.

## GARDEROBE

Det leveres ikke garderober, eller innredninger som vist på tegninger.

## INNVENDIGE DØRER

Innvendige dører er av typen Scanflex Ultra i hvitmalt utførelse med sorte vridere, hvitmalte karmen, flate terskler og dempelister.

## BAD

Det leveres baderomsmøbel med sort underskap fra KEO og heldekkende servantplate. I tillegg blir det rundt moderne speil med lys og downlights i taket.

På det ene badet blir det sort takdusj med glassdører og på det andre blir det badekar. Sort takdusj monteres på vegg med innsvingbare dusjvegger. Servantarmatur og andre detaljer blir også levert i sort utførelse.

Toaletter blir veggmonterte, og alt sanitærutstyr blir levert i hvit utførelse. Vegger og gulv har grå eksklusive 60 x 60 cm fliser av typen ARK Antrazitt.

## VASKEROM

Vaskerommet får grå 60 x 60 cm fliser av typen ARK Antrazitt på gulvet, sokkelflis og hvitmalte gipsvegger. Du får enkel innredning med vask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

## YTTERDØRER

Inngangsdøren leveres i sort malt utførelse fra fabrikk.

## VINDUER OG TERRASSEDØRER

Boligen leveres med 3-lags energiglass med sortmalte karmen på begge sider. Det leveres både fastkarm og topphengslede vinduer til boligen. Det blir hvite foringer innvendig.

## LISTVERK/UTFORINGER/GERIKTER

Alt listverk i boligen leveres hvitmalt uten profiler med synlige spikerhull. Overgang mellom vegg og tak er listefri.

# LEVERINGSBESKRIVELSE

## BRANNVARSLING

Det leveres brannslukningsapparat og røykvarsler i henhold til gjeldende forskrifter.

## VENTILASJON

Det leveres ventilasjon med varmegjenvinning spesielt utviklet for å kunne klare byggekravene for nye boliger, og som dekker energikravene i TEK17.

## ELEKTRISK

Det leveres rikelig med punkter etter NEK-400 standarden. Det blir downlights i hall, kjøkken/stue, og bad. Øvrige rom leveres med takpunkt.

## TV/RADIO/BREDBÅND/DIGITAL-TV

Boligen blir utstyrt med et trekkerør med lokk for TV/data/telefon. Kjøpere er selv ansvarlig for bestilling av installasjon og tilkobling. Det er TV-uttak i stue og TV-stue.

## VARMEANLEGG

Det blir elektrisk gulvvarme i hele 1. etasje. I øvrige oppholdsrom blir det elektriske panelovner. I tillegg får du peisovn ferdig montert i stuen av typen Sargas 1, eller tilsvarende.

## SANITÆR

Boligen leveres med 300 L varmtvannsbereder.

## TEGNINGER AV TEKNISKE ANLEGG

Tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger. Endelig plassering bestemmes av hva som er hensiktsmessig og nødvendig.

## UTVENDIG

Boligen får utgang til terrasse og egen hage fra 1. etasje. Vi leverer ferdigplen, hekk mellom seksjonene og singel på gårdsplassen. Dette er ofte tilvalg når man kjøper ferdighus.

## PARKERING

Boligen får dobbel garasje integrert i boligen. Garasjen blir levert med elektrisk portåpner, stikk og utvendig belysning. Det er mulighet for installasjon av elbillader som tilvalg.

## FORBEHOLD

Alle opplysninger i denne beskrivelsen er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, uten å forringe den generelle standard. Det tas forbehold om kommunal godkjenning av prosjektet, styrets igangsetning og byggelån.

## DIVERSE

I nye bygg vil det normalt oppstå svinnriss, sprekker i tapet, maling og liknende ved skjøter og sammenføyninger på grunn av uttørring av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak/vegg og i hjørner, ikke kan kreves utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

## INNFLYTTING

Endelig overtagelse varsles 8 uker før overtakelse. Det er krav om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest før overlevering. Selger har ikke forpliktet seg til en fast overtagelse. Dersom boligen blir ferdig før må kjøper akseptere å overta etter 8 ukers varsling.



ROMSKJEMA					
1. etasje					
Rom:	Gulv:	Vegger:	Himling:	Dører:	Kommentarer:
Hall	60 x 60 flis i Ark Antrazitt frem til trapp. COREtec® Naturals Desert fra og med trappen.	Hvitmalt gips, 2 strøk med 1001 egghvit	Hvitmalt gips 2 strøk med 1001 egghvit	Ytterdør: YD1	- Trapp leveres i dempet sort med eiketrinn
Garasje og åpen sportsbod	Ubehandlet betong	Vegger mot bolig: isolert gipset i 2 lag, umalt	2 lag gips umalt	Garasjeport isolert	
WC	60 x 60 cm flis, samt sokkelflis i Ark Antrazitt	Hvitmalt gips, 2 strøk med 1001 egghvit	Hvitmalt gips 2 strøk med 1001 egghvit	Scanflex Ultra i hvitmalt utførelse med vridere i sort	- Sort servantarmatur og trykknapp
Åpen stue- og kjøkkenløsning	COREtec® Naturals Desert.	Hvitmalt gips 2 strøk med 1001 egghvit	Hvitmalt gips 2 strøk med 1001 egghvit		- Sort Verge svingbar kjøkkenarmatur - Peis: Sargas 1
2. etasje:					
Soverom og loftsstue	COREtec® Naturals Desert.	Hvitmalt gips 2 strøk med 1001 egghvit	Hvitmalt gips 2 strøk med 1001 egghvit	Scanflex Ultra i hvitmalt utførelse med vridere i sort	
Bad	60 x 60 flis i Ark Antrazitt	60 x 60 flis i Ark Antrazitt	Hvitmalt gips 2 strøk med 1001 egghvit	Scanflex Ultra i hvitmalt utførelse med vridere i sort	- Sorte armaturer, sort takdusj og sorte detaljer på badet - Badekar i bad nr. 2
Vaskerom	60 x 60 flis, samt sokkelflis i Ark Antrazitt	Hvitmalt gips med våtromsmaling, 2 strøk med 1001 egghvit	Hvitmalt gips med våtromsmaling, 2 strøk med 1001 egghvit	Scanflex Ultra i hvitmalt utførelse med vridere i sort	- 300 L bereder

# FORDELER MED NY BOLIG

## LAVERE OMKOSTNINGER PÅ NYE BOLIGER

Når du kjøper helt ny bolig, eller bolig under oppføring beregnes dokumentavgiften kun av tomteverdi, det gir vesentlig lavere omkostninger. På brukte boliger må du betale 2,5% av kjøpesummen.

## 5 ÅRS GARANTI OG FORUTSIGBARHET

Du som kjøper har lovfestet garanti på 5 år i følge bustadsoppføringsloven. Dermed har du bedre rettsvern ved kjøp av ny bolig og bolig under oppføring sammenliknet med brukt.

## BEDRE STANDARD MED TEK17

Nå bygges det etter forskriften TEK17 som er en høyere standard enn for noen få år siden. Du får bedre isolasjon, balansert ventilasjon, bedre brannsikkerhet og liknende. Denne standarden gir også lavere strømavgifter og innendørs klima.

## MINDRE VEDLIKEHOLD

Med ny bolig slipper du å bruke tid og penger på oppussing og vedlikehold på mange år. Vi kommer på befaring og fikser eventuelt feil eller mangler innenfor garantien.



## TILPASS HUSET SLIK DU ØNSKER

Hvis du kommer inn tidlig i byggeprosessen kan du gjøre tilvalg på for eksempel kjøkken, bad og farger.

## START MED BLANKE ARK

Glem spikerhull i veggen, hakk i gulvet og slitasje fra tidligere eier – med ny bolig er alt helt og pent. Skap det hjemmet du ønsker med din egen stil.





# KJØPSPROSESSEN

## KONTRAKT OG OPPGJØR

Øyvind Sægrov i Aktiv Eiendomsmegling tar seg av kontrakt-inngåelse og oppgjør. Han vil kontakte deg for elektronisk signering.

## OPPSTARTSMØTE

Etter kjøpet er i orden vil en prosjektleder hos oss ta kontakt med deg for oppstartsmøte. I møtet går dere igjennom prosessen og eventuelle tilvalg. Hva du kan gjøre av tilvalg kommer an på hvor langt vi har kommet i byggeprosessen.

## FORHÅNDSBEFARING OG OVERTAKELSE

Vi tar en forhåndsbefaring med deg 2 uker før overtakelse. Her går vi igjennom hele boligen og sjekker at alt er klart før du overtar boligen. 2 uker senere kan du flytte inn i nytt hus!

## 1-ÅRSBEFARING

Ett år etter innflytting kommer vi på befaring for å avdekke eventuelle byggtekniske feil, eller mangler som kan ha oppstått etter overtakelse. Hvis du legger merke til feil, eller mangler, før 1-årsbefaringen ønsker vi at du fyller ut reklamasjonsskjema

## ER DU INTERESSERT, ELLER HAR SPØRSMÅL?

Bare ta kontakt med oss om du lurer på noe, eller er interessert i en bolig. Vi kan vise deg standarden vår i visningsboliger om ikke boligprosjektet du er interessert i er ferdigstilt.

Hvis du ønsker å gå rundt i en visningsbolig i fred og ro uten selger er det fullt mulig hos oss.

Ta kontakt med Dag Enoksen:

Tlf.: 456 66 699

E-post: [dag@nebbenes.com](mailto:dag@nebbenes.com)

når du oppdager dette på [www.nebbenes.com](http://www.nebbenes.com). Eventuelle feil eller mangler fra reklamasjonsskjema går vi igjennom på befaringen.



# NEBBENES

Vi er et eiendomsselskap som bygger moderne arkitekttegnede eneboliger, tomannsboliger og rekkehus på Romerike.

## **Tegner familievennlige hus**

Vi brenner for å gjøre familiehverdagen din enklere, derfor tegner vi boliger og velger tomter deretter. Siden oppstarten i 2005 har vi bygget ca. 350 boliger og har store ambisjoner om å vokse videre.

## **Egne fagfolk i alle ledd**

Vi bygger boliger av høy kvalitet og mener et av suksesskriteriene er all kompetansen vi har i eget hus. Nebbenes har egne fagfolk som – arkitekter, ingeniører, tømrere, rørleggere, elektrikere, flislegger, taktekker, maler, samt egen administrasjon. Totalt er vi ca. 60 ansatte.



NEBBENES

