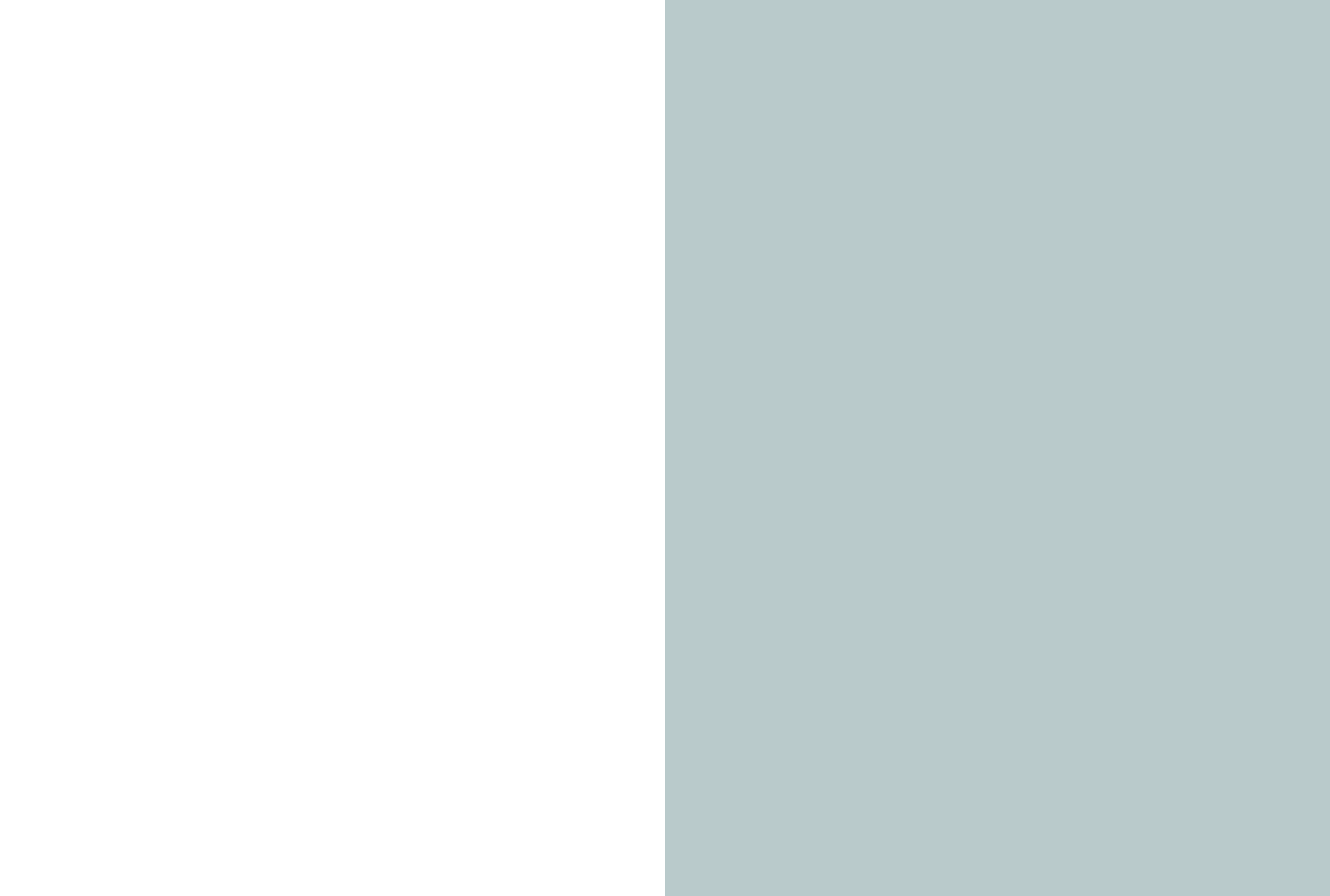




HEKTNERÄSEN

TRINN V



Innhold



s 4

Det gode liv.

Hektneråsen - en plass med mange sjeldne kvaliteter.

s 10

En fin framtid.

Bo i en kommune full av framtidsplaner.

s 18

Nabolaget.

Se hva du har rundt deg.

s 8

Takterrassen.

Bo i en kommune full av framtidsplaner.

s 14

Til og fra.

Det skal være enkelt og kjapt å komme seg rundt.

s 20

Leilighetene.

Velkommen inn!

s 26

Etasjeplaner TrinnV.

Full oversikt.

s 32

Plantegninger TrinnV.

Finn leiligheten som passer for deg. .

s 60

Leveransebeskrivelse.

Sett deg inn i detaljene.

s 66

Fordeler ved å kjøpe nytt.

Det er mye å tjene på å kjøpe en helt ny bolig.

s 68

Forbehold og kontaktinformasjon.

Vi snakker gjerne med deg.



Bildet er av illustrativ karakter og kan vise elementer som ikke er en del av standard leveranse.

“Velkommen til Hektneråsen. Et sted med litt mer av alt som gjør livet bedre.”

Hva er nøkkelen til et godt liv? Noen hevder den gjemmer seg i den lille, ekstra roen som lar deg kjenne etter hvor bra du faktisk har det. Og denne venter på Hektneråsen. Skapt av marka, skogen og åsryggen, de velpleide jordbruksområdene og utsikten over Øyeren, aldri noen gang den samme. Dagene her blir litt lettere; både for barn og eldre. Det blir litt flere vakre ting å hvile øynene på, uansett alder. Du får litt flere muligheter å velge mellom når du skal bestemme hvordan du ønsker å ha det rundt deg. Utenfor

blir hagen rundt bygningene større og mer frodige enn det som er vanlig, med blomster, busker og benker som skaper litt ekstra harmoni. Du får en litt større og mer spennende kontrast enn vanlig; urbane, bynære bygg med marka som nærmeste nabo. Dette danner grunnlaget for et liv med fin balanse. Det du kanskje likevel vil sette størst pris på, er miljøet. Et miljø de som allerede bor her dyrker og pleier, og som du vanligvis bare finner på små steder. Som får deg til å føle deg litt mer velkommen enn de fleste andre steder.



Det gode liv

HANS CHRISTIAN OG DAVID HEKTNER

Rælingen betyr avkrok, et navn som kanskje ikke vekker de aller sprekeste assosiasjonene. Likevel mener Hans Christian og David Hektner at ordet også kan beskrive en plass med mange sjeldne kvaliteter. “Det er lite gjennomtrekk i en avkrok,” sier de, “du kan leve livet i et tempo du setter selv. Vi ligger ikke langt unna verken Lillestrøm eller Oslo, men det er noe med beliggenheten, nærheten både til Øyeren med Nord-Europas største våtmarksområde og til marka. Det er lett å finne roen her ute.” Og de bør vite hva de snakker om; familien har bodd i det samme huset i 150 år.

“Vi tror mennesket er skapt for å ha det bra”

HANS CHRISTIAN OG DAVID HEKTNER

“Det gode liv. Det er drømmen vi ønsker å sette ut i live med Hektneråsen.” Hans Christian Hektner ser tankefullt ut av vinduene. “Vi tror mennesket er skapt for å ha det bra,” fortsetter han, “og bo på et sted hvor alle deler av mennesket trives og hvor familierelasjoner – det mest verdifulle vi har – kan dyrkes i fire generasjoner. Alt for mange mangler, og savner, kontakt med foreldre og besteforeldre. Vi har et dypt ønske om at Hektneråsen skal bli et sted hvor alle, fra de yngste til de eldste, kan bo sammen og trives. Hvor naboer kan bli godt kjent og gode venner, og den gamle grendekulturen, med all den omsorgen den har i seg, kan dyrkes.”

Dette er sjelden kost fra en eiendomsutvikler, hvor krav og mål om profitt og avkastning ofte er skrevet i selskapets DNA.

Hans Christian fortsetter: “Rundt 1990 ble nabogården lagt ut for salg, og en dame i den lokale Filadelfia-menigheten kontaktet foreldrene mine og mente de måtte kjøpe gården til Menigheten. Selv om de

på ingen måte hadde økonomi til dette, tok de forespørselen på alvor og gikk til banken. Banken sa ja. Slik fikk de en ekstra gård til på hånden, og ble investorer uten at verken de eller jeg var klar over det. Da jeg selv skulle overta gården etter far i 1999, oppdaget jeg nemlig til min store overraskelse at det som i dag heter Hektneråsen – som fulgte med gården foreldrene mine kjøpte – var satt av som fremtidig boligområde fra 2015 i kommuneplanen. Far mente vi burde sette i gang utvikling av området, men jeg sa nei. Jeg hadde verken tid eller ønske om å bli eiendomsutvikler. Men årene gikk, ting forandret seg og for cirka 10 år siden ble området omregulert til boliger. Siden har det vært full gass fremover.”

Sønnen David har hittil overlatt praten til far, men når fremtiden kommer på bordet hopper han inn. Han er, i likhet med tre jevnaldrende i Rælingen, selv i ferd med å overta gårdsdriften. Han har ett og annet å komme med om planer og fremtid.

“Rælingen er et suverent sted å vokse opp,” forteller han, “Jeg har prøvd det

selv. Kommunen satser mye på barn og ungdom, både når det gjelder skole og fritidstilbud.

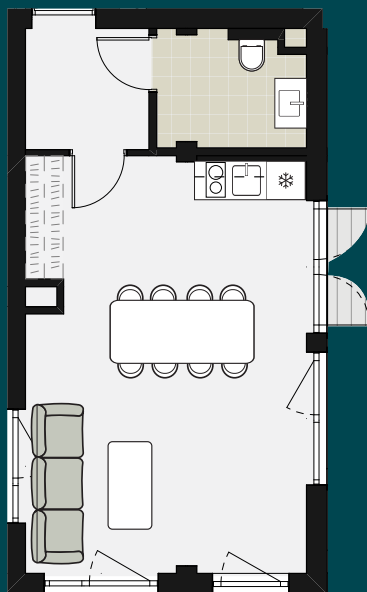
Jeg opplever at kommunen er genuint opptatt av å skape gode, trygge forhold for barn. Tettheten av barnefamilier er høy sammenlignet med andre deler av landet, og kommunen er flinke til å dyrke en kultur som inneholder mye av både raushet og omsorg.”

Det piper i en telefon, David venter besøk av veterinær. Han har 26 kyr i fjøset, det er alltid en som trenger omsorg. Det er på tide å sette strek.

“Politikerne i kommunestyret vårt er jordnære folk, og i denne sammenheng er dette utelukkende positivt,” avslutter Hans Christian. “Kapitalismen har enda ikke nådd inn. De stiller strenge krav til hvordan Hektneråsen skal bli, med større, finere og bedre uteområder enn det som er vanlig, og bedre plass mellom husene. Dette passer oss som hånd i hanske. At folk som bor der får det bra, betyr mer enn noe annet.”



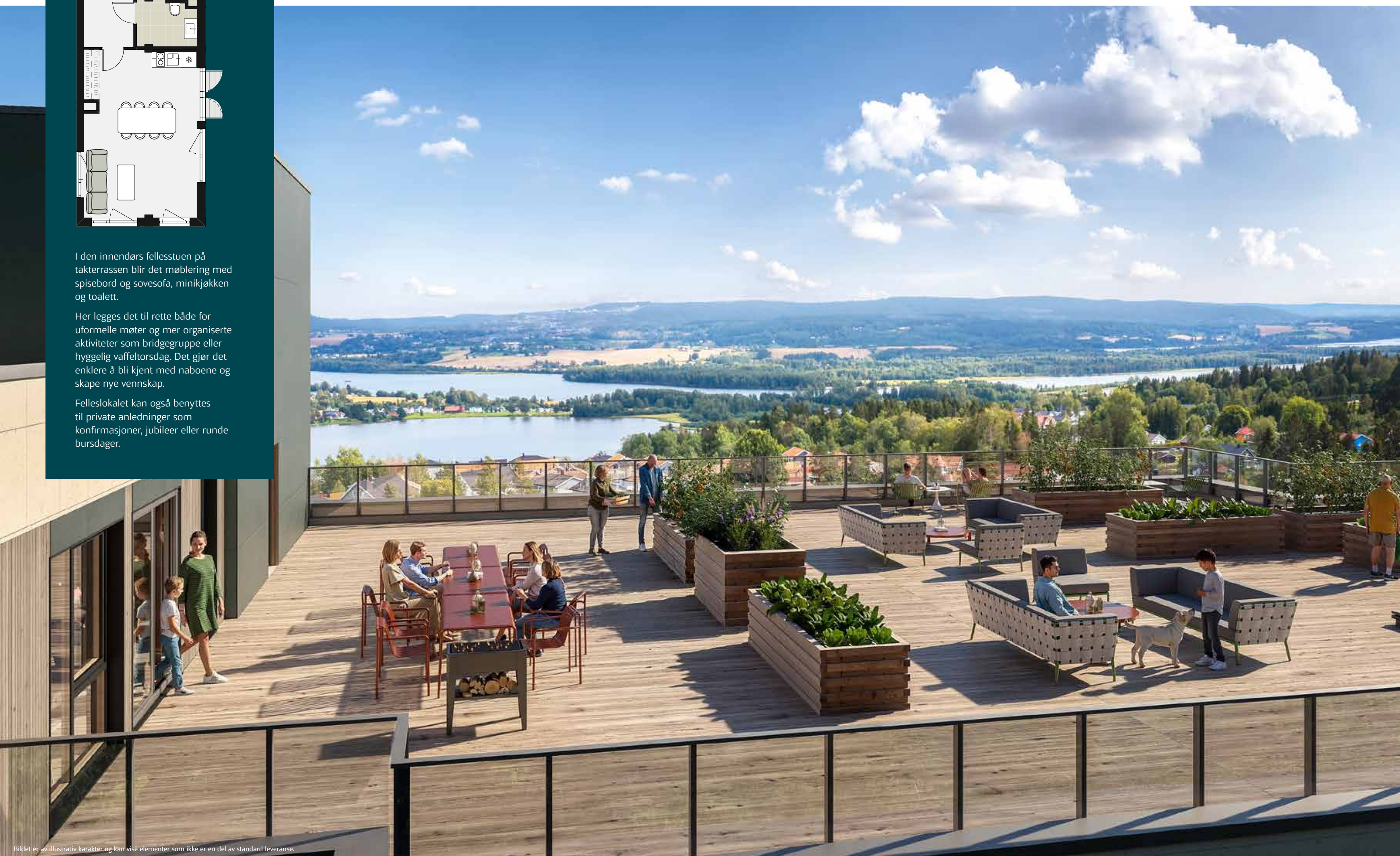
1. Hans Christian og David Hektner Far og sønn står i hagen foran hovedbygget på Hektner Gård der familien har bodd i hele syv generasjoner. **2.** Å ri på hest er bare én av de mange tingene du kan prøve på **Barnas Dag**. Familien Hektner var en av initiativtakerne til det populære familie-arrangementet som først ble satt i gang for 12 år siden. I dag deltar over 3000 mennesker i en mengde gratis aktiviteter, bespisning og storsamling. **3. Utsikten over Øyeren er spektakulær.** Det stadig skiftende bakteppet tar nye former for hvert nytt værromslag og hver ny årstid.



I den innendørs fellesstuen på takterrassen blir det møblering med spisebord og sovesofa, minikjøkken og toalett.

Her legges det til rette både for uformelle møter og mer organiserte aktiviteter som bridgegruppe eller hyggelig vaffeltorsdag. Det gjør det enklere å bli kjent med naboene og skape nye vennskap.

Felleslokalet kan også benyttes til private anledninger som konfirmasjoner, jubileer eller runde bursdager.



Bildet er av illustrativ karakter og kan vise elementer som ikke er en del av standard leveranse.

En fin framtid

Rælingen har svært mye fint for seg, og det vet alle som har vært der. Ikke veldig langt fra Oslo, rett i nærheten av Lillestrøm, men likevel med kvaliteter ingen av byene kan matche. Her har det vært landbruk i årtusener og er det fremdeles – å bo i nærheten av åker, eng og dyr som beiter gjør noe bra med deg. Dette gjelder både store og små. Øyeren ligger som et alltid skiftende landskapsmaleri, her ligger Nord-Europas største våtmarksreservat. Og bak åsen lokker skogene i Østmarka, med stier og tråkk på kryss og tvers, lett tilgjengelig sommer som vinter. Ski, sykkel, rideturer, orientering, eller rett og slett en rusletur på jakt etter bær, sopp og fine opplevelser. Fem store utfluktparkeringsplasser gjør det lett å ta turer på sparket.

Rælingen har blitt et stadig mer populært sted å bo. Befolkningsveksten har økt jevnt og trutt, og det er nesten like mange innbyggere på 9 år som på 45. Rælingen kommune jobber aktivt for å gjøre området til et bra sted

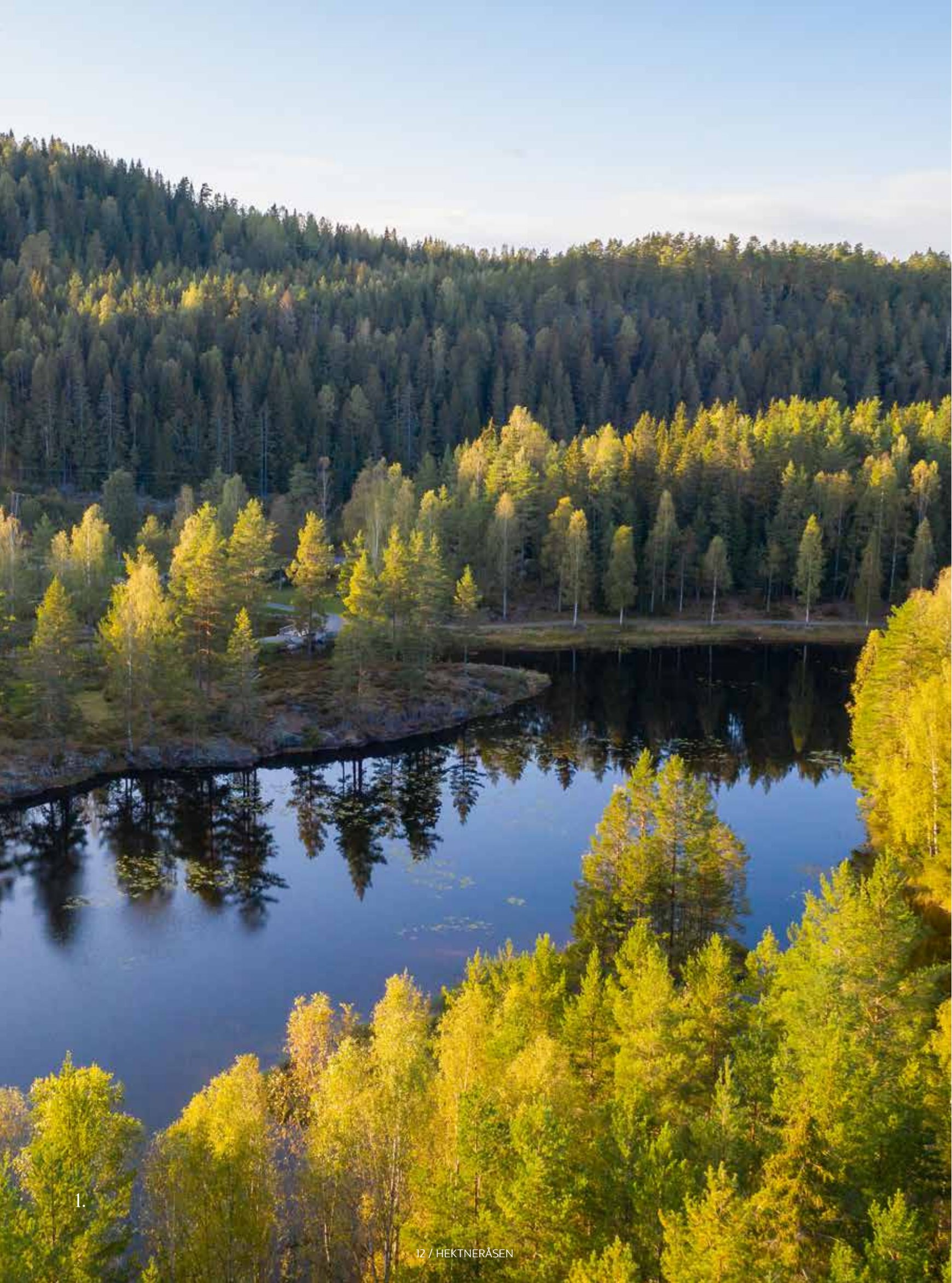
å bo og vokse opp. Dette kommer tydelig frem, både når det gjelder barnehager, skoler og fritidstilbud. I Rælingen er det et vell av aktiviteter å ta seg til, både av kulturell og sportslig karakter. Marikollen idrettspark har supre tilbud året rundt, og kulturskolen tilbyr alt fra musikk til teater. Om sommeren gir Øyeren gode muligheter for båt- og badeliv, og ved Myrdammen kan du bade, grille og fiske ørret – på samme dag. Kommunens oppriktige ønske om å lage et godt bomiljø speiles i lokalsamfunnet; Rælingen er kjent som et veldig inkluderende sted. Her er du ikke innflytter lenge før du blir en ekte Ræling.

Å bo på et sted i vekst gir mange spennende fordeler. I Fjerdingby sentrum er det planlagt et stort utviklingsprosjekt, med planer som inkluderer kontorer, skole, matbutikk, lokaler til detaljhandel og et “Familiens Hus” med bibliotek, helsestasjon og kulturbygg. Rælingen er veldig godt forberedt på å gi innbyggerne sine en fin fremtid – og det er plass til flere.



FAKTA OM RÆLINGEN

- Stor befolkningsvekst både i kommunen og i regionen.
- Ingen eiendomsskatt.
- Full barnehagedekning – mange nye barnehager.
- God skoledekning – flere nye skoler.
- Lave kommunale avgifter.
- Beste kommune i landet innen vann, avløp og renovasjon.
- Prioritert tettsted i regional plan for transport.
- Stor vekst i antall aktivitetstilbud.



1.



2.



3.

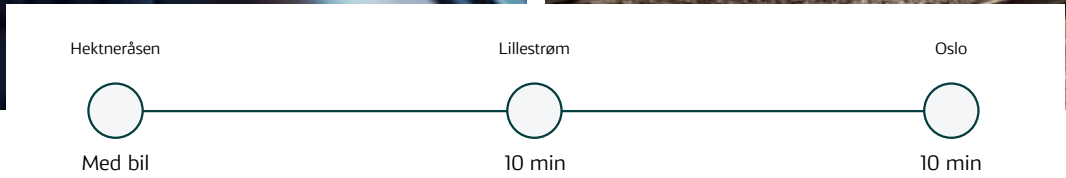
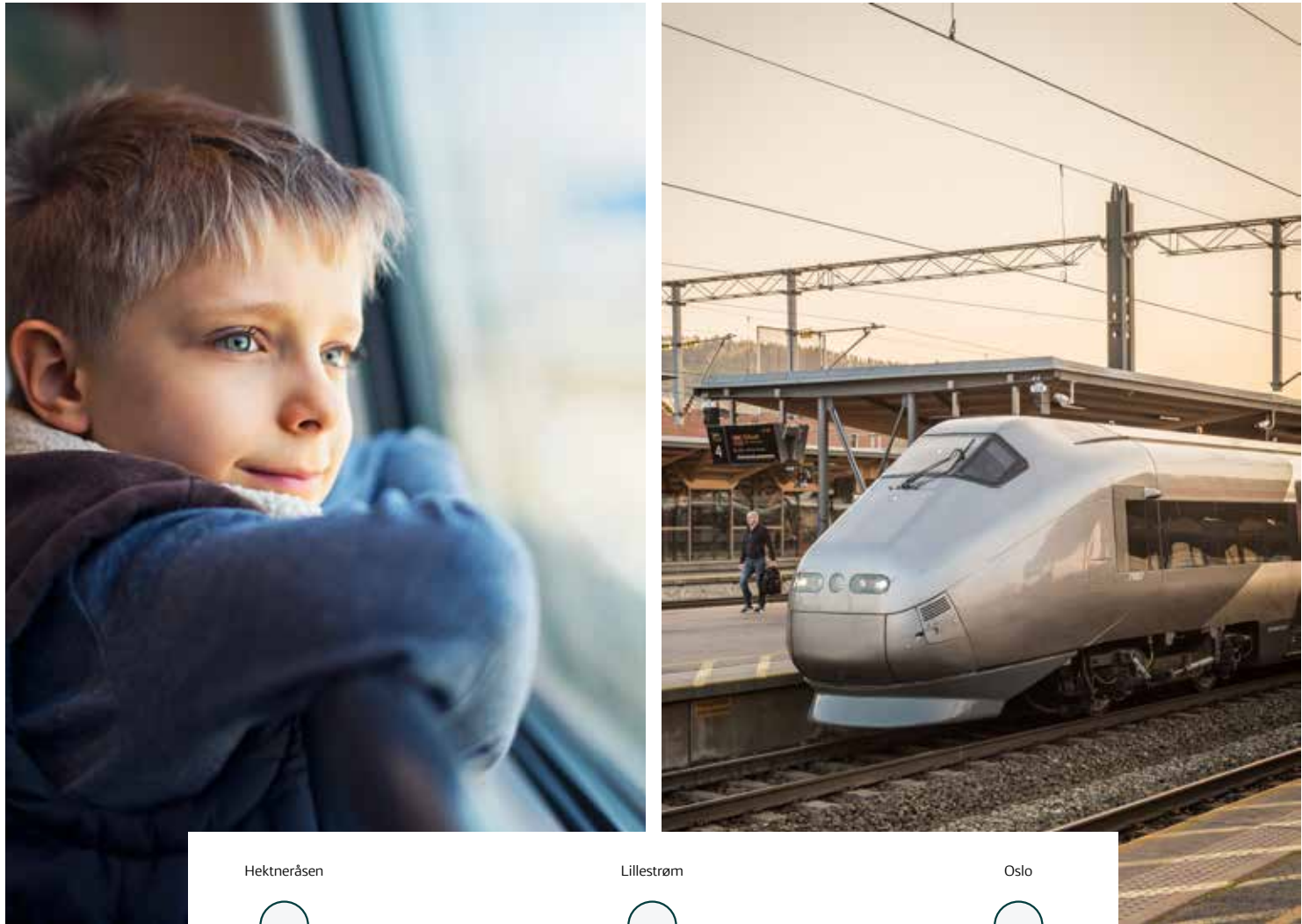


4.



5.

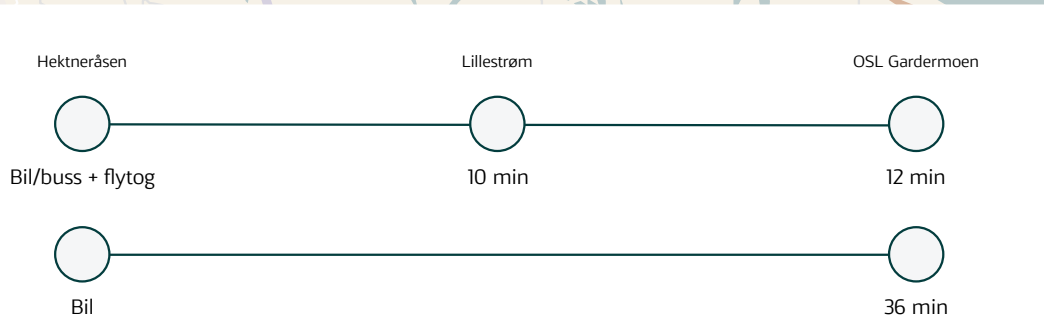
1. Myrdammen er til tross for navnet er et stort vann hvor alle kan finne seg en privat krok, selv om mange legger turen hit på en solskinnsdag. Vannet har flotte bade- og fiskemuligheter og parkeringsplassen ligger like ved. Du kan vade ut i vannet eller hoppe fra stupebrett eller en bergknaus der det er dypere. Det finnes også en rullestolrampe. **2.** Utviklingsprosjektet som er planlagt i **Fjeringby sentrum** inkluderer planer om blant annet kontorer, skole, matbutikk, lokaler til detaljhandel og et “Familiens Hus” med bibliotek, helsestasjon og kulturbygg. **3. Øyeren** gode muligheter for båt- og badeliv. **4. Marikollen idrettsanlegg** er kjent både for sine mange tilbud til den som vil drive fysisk aktivitet og for sitt gode miljø. **5. Marikollen kultursal**, også kjent som “Rælingens storstue”, arrangerer blant annet konserter, teaterforestillinger og foredrag. Her er det eget amfi med 243 sitteplasser og en kafe. Salen blir også brukt som øvingslokale for mange av kommunens foreninger.



Til og fra

Til tross for at den nye boligen din får en landlig beliggenhet, vil du fremdeles kunne jobbe i byen. Svært mange av innbyggerne jobber utenfor kommunen, noe kommunikasjonsmulighetene selvsagt bærer preg av. Du bruker mellom 5 og 10 minutter til Lillestrøm med bil. Bussholdeplassen er like i nærheten,

og bussen går hyppig - hvert tiende minutt i rushtiden. Den tar deg til Lillestrøm stasjon på 15 minutter. Derfra er du på Oslo S på 10 minutter – du bruker med andre ord kortere tid til Oslo sentrum enn mange som bor i Oslo. Og skal du til enda større byer, er Gardermoen 12 minutter unna med flytoget.





GUNDER

BYGG C

TOLINE

BYGG D

TRINN V

Bildet er av illustrativ karakter og kan vise elementer som ikke er en del av standard leveranse.



NABOLAGSPROFIL

Offentlig transport

Engerhagan Linje 350	4 min 0.3 km
Lillestrøm stasjon Buss, flytog, tog	9 min 6.8 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	9 min 6.8 km
Oslo S Totalt 23 ulike linjer	29 min 25.7 km
Oslo Gardermoen	36 min

Dagligvare

Joker Hektnersletta Søndagsåpent	10 min 0.9 km
Kiwi Rælingen	5 min

Skoler

Smestad skole (1-7 kl.) 300 elever	8 min 0.7 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 kl.) 291 elever, 11 klasser	3.4 km
Rælingen videregående skole 579 elever	5 min 3.8 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	11 min 8.3 km

Barnehager

Hektneråsen FUS barnehage 100 barn, 4 avdelinger	1 min 0.1 km
Espira Tristilbakken barnehage (0-6) 6 avdelinger	3 min 0.2 km
Smestadtoppen barnehage 82 barn, 5 avdelinger	8 min 0.6 km

Sport

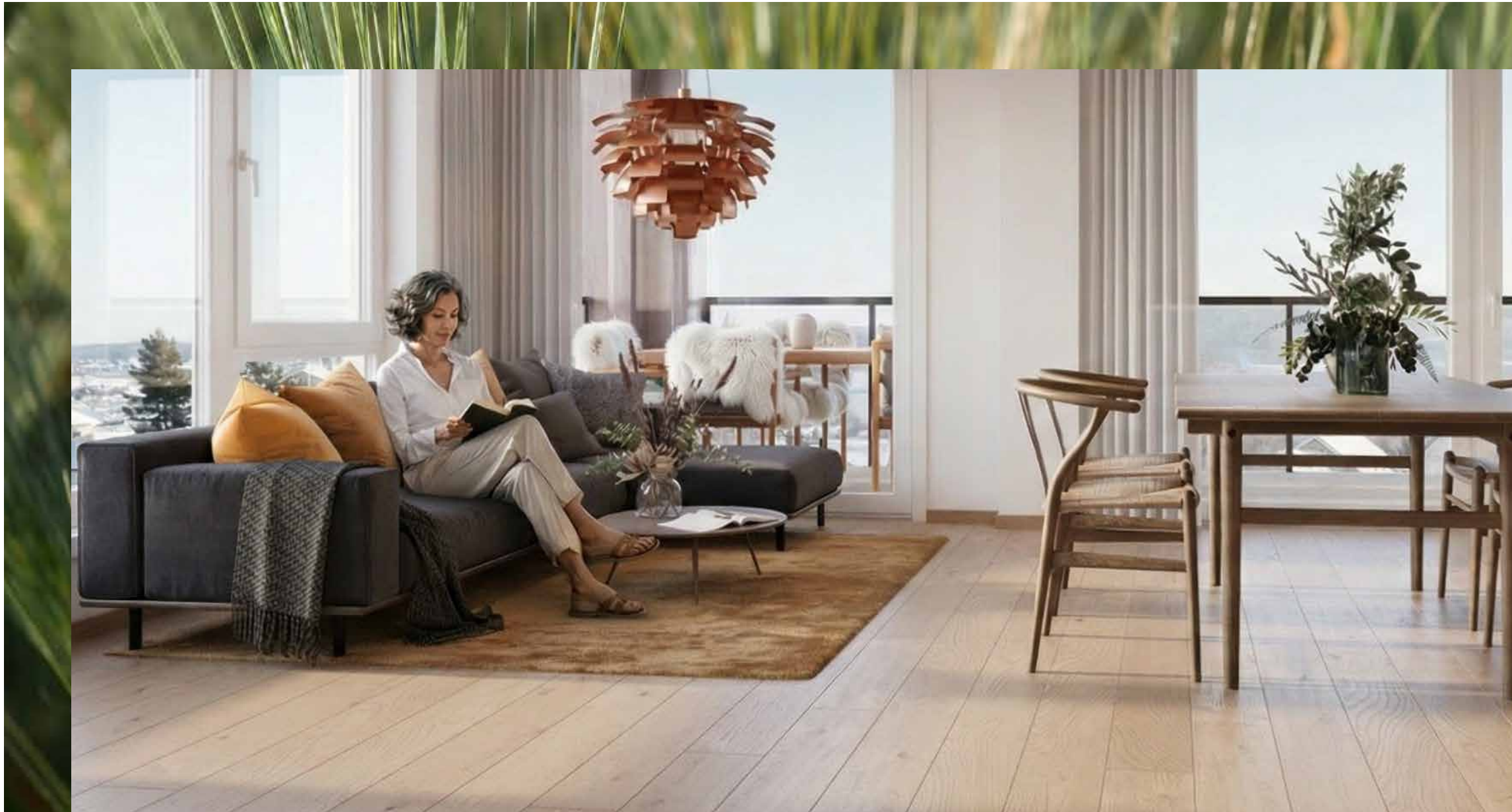
Solstua Ballplass Ballspill	9 min 0.7 km
Smestad lekeplass Ballspill	9 min 0.7 km
Fresh Fitness Lillestrøm	9 min
SATS Lillestrøm	9 min

Velkommen inn!

Leilighetene

Innvendig blir det like fint som ute. Minst.





Bildet er av illustrativ karakter og kan vise elementer som ikke er en del av standard leveranse.

Her skal alle finne en bolig som passer. De om lag 50 leilighetene vil variere mellom 40 og 100 kvm fordelt på 2-, 3-, og 4-roms. De største leilighetene er endeleiligheter og her blir det svært godt utsyn og gode lysforhold. Alle leilighetene får egen balkong eller terrasse, og på taket blir det en felles takterrasse med tilknytning til et fellessom til utleie for beboerne. Her kan alle nyte den storståtte utsikten over Øyeren, landbruksområdene og skogen rundt, hele året. Dette blir et fint sted for å utvikle og pleie gode naboskap.

Innvendig blir det god standard. Store vindusflater gir spennende

og variert utsikt, og tar samtidig maksimalt utbytte av dagslyset. Leilighetene kommer med 1-stavs herdet eikegulv i alle rom unntatt badet, og det blir vannbåren varme med radiatorer i stue og kjøkken. Kjøkkenet leveres med moderne innredning fra Arens.

Den gode standarden tas igjen på badet, her blir det store, matte, hvite, liggende fliser i 60x30 cm på veggene, mørkegrå fliser på 30x30 cm på gulvet og mosaikkfliser på 5x5 cm i dusjnisen. Innredningen blir med servant og skap, og utenpåliggende speil over servanten. I det delikate badet får du din helt private

velværesone etter en aktiv dag. I tillegg til leilighetens standard, lages det gode tilvalgpakker til rabatterte priser.

Omgivelsene i Hektneråsen legger opp til et allsidig og morsomt liv, og alle leilighetene leveres med egen bod i leilighet, eller fra fellesområder. Her kan ski, sykler og utstyr stå tørt og trygt lagret når det ikke brukes. Det blir godt med parkeringsplasser i kjeller og man kan kjøpe 1-2 plasser pr. leilighet, med mulighet for å lade el-bil. Det blir også god plass til å parkere sykler.

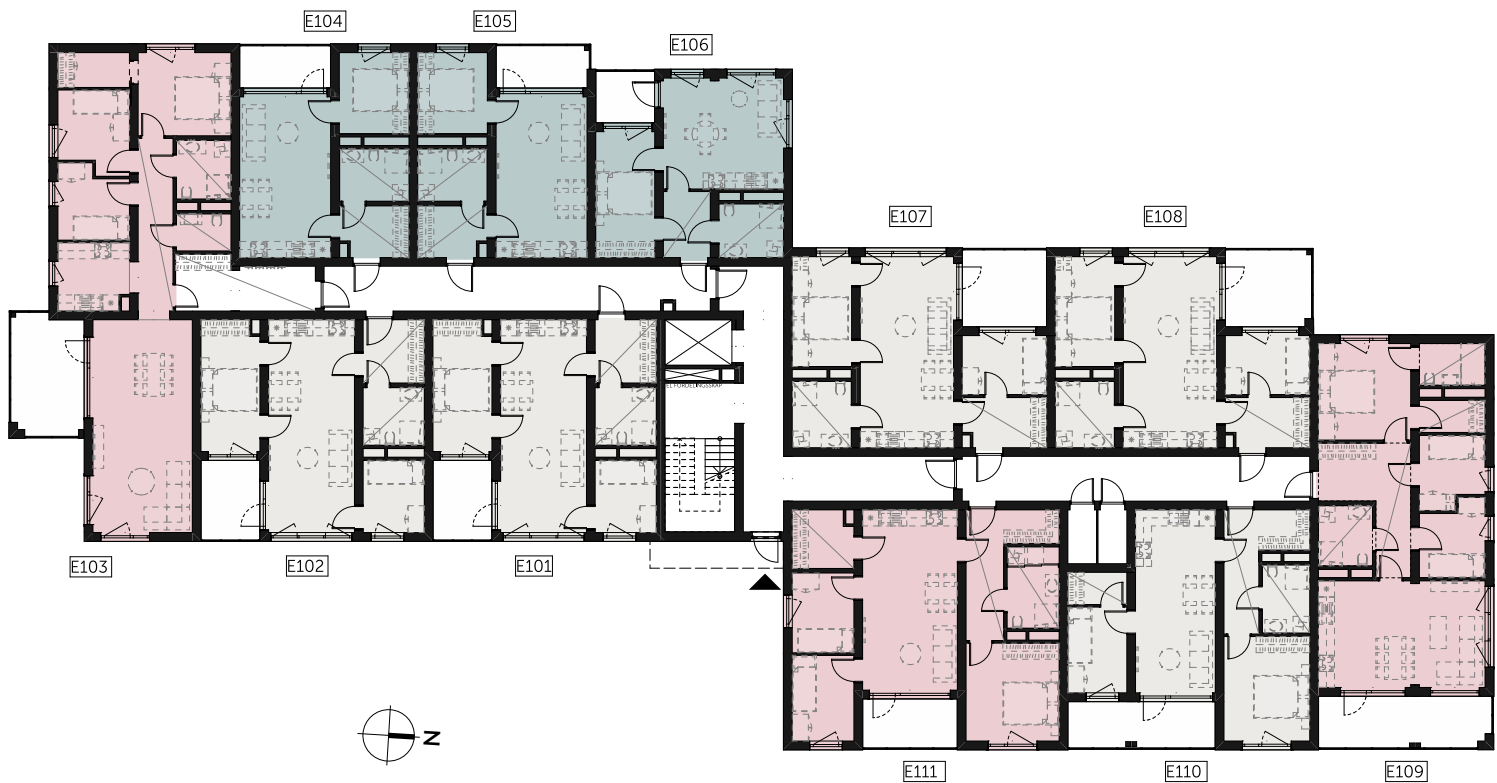
TRINN V

ETASJEPLANER

ROMS ROMS ROMS
2 3 4



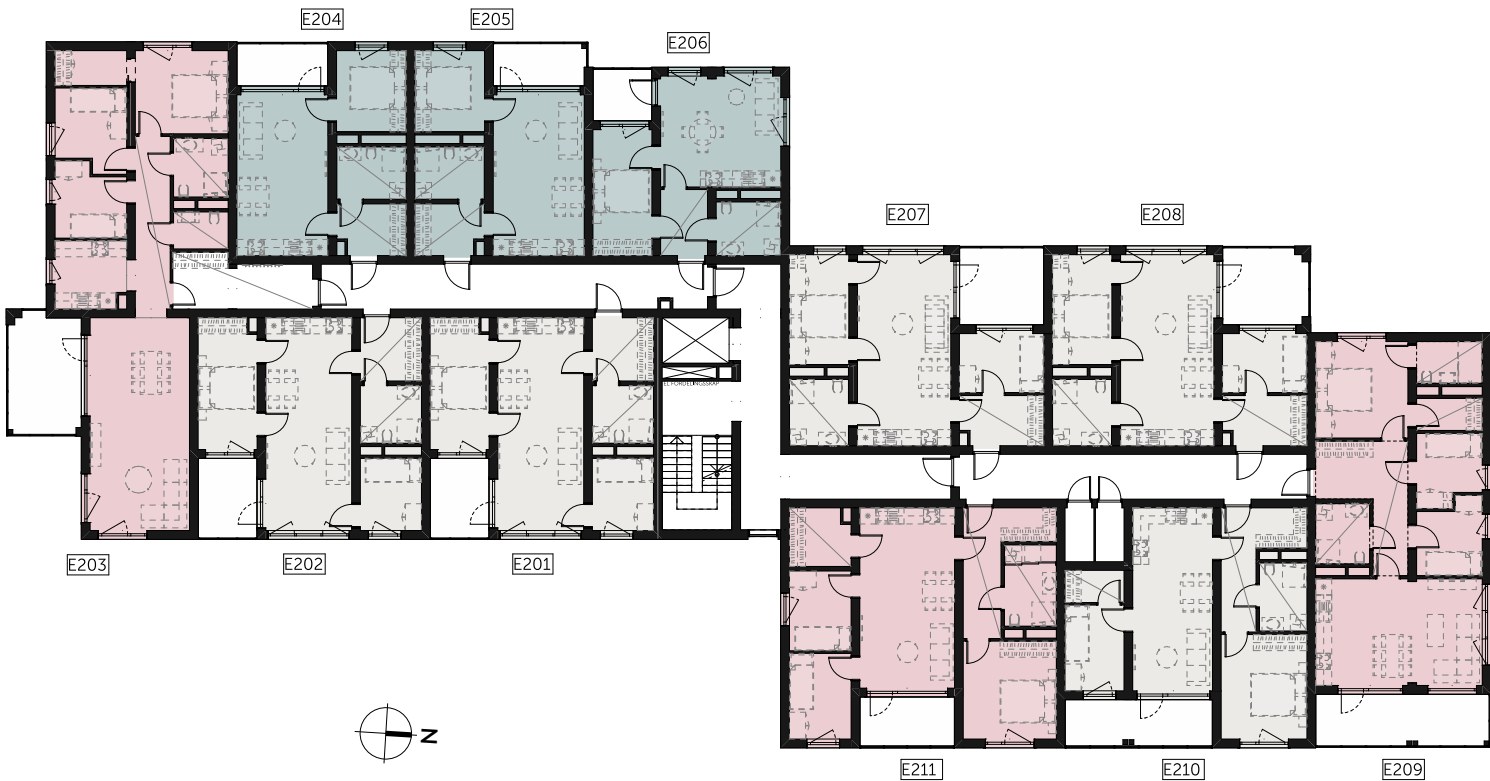
1. ETG



TRINN V

ROMS ROMS ROMS
2 3 4

2. ETG



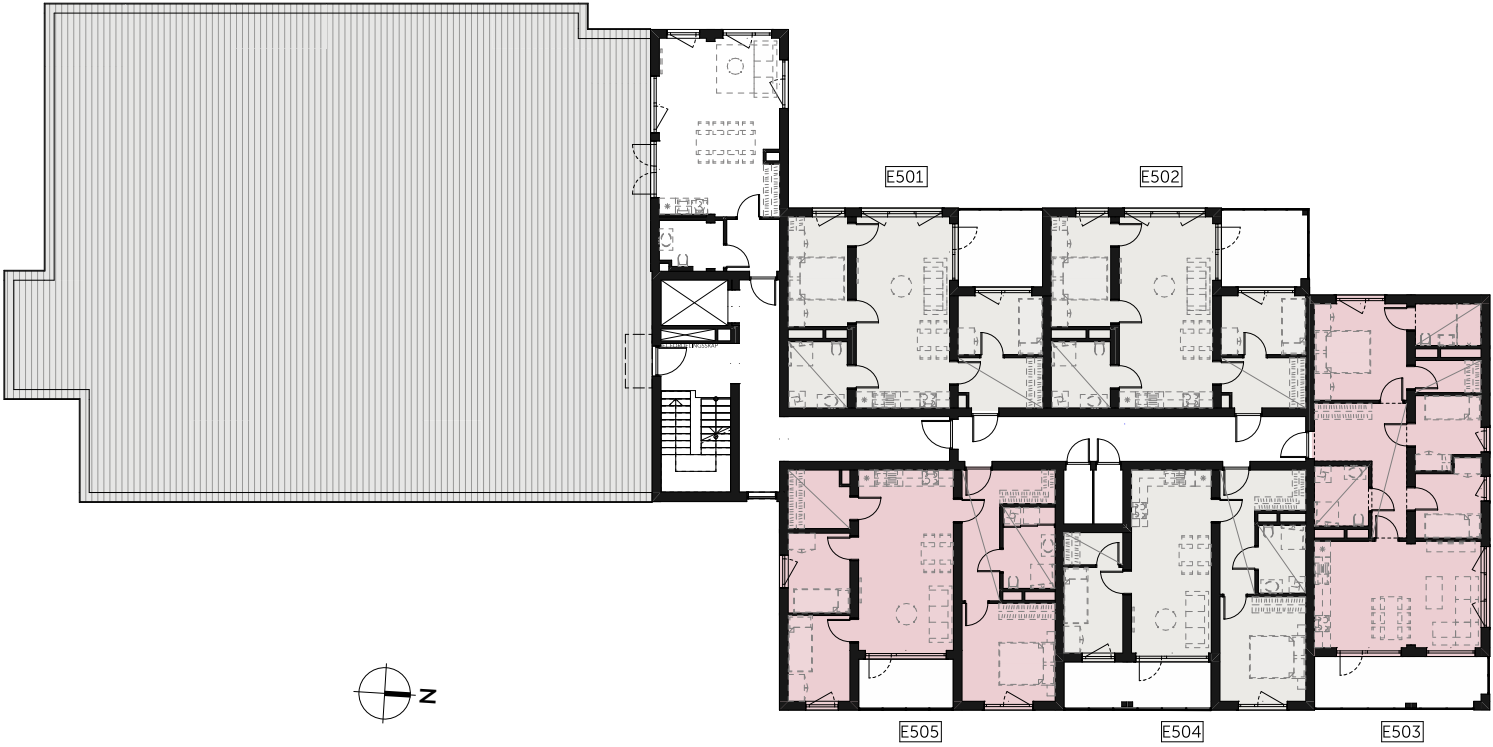
3. ETG



4. ETG



5. ETG

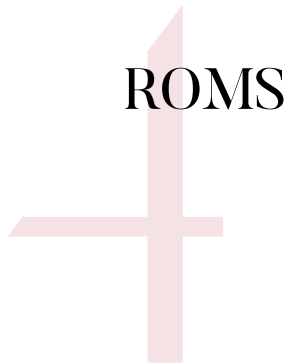




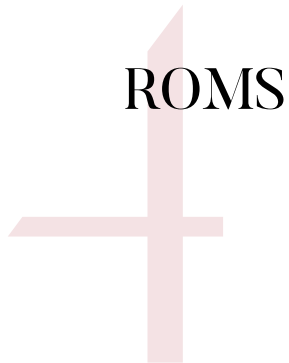
HEKTNERÅSEN



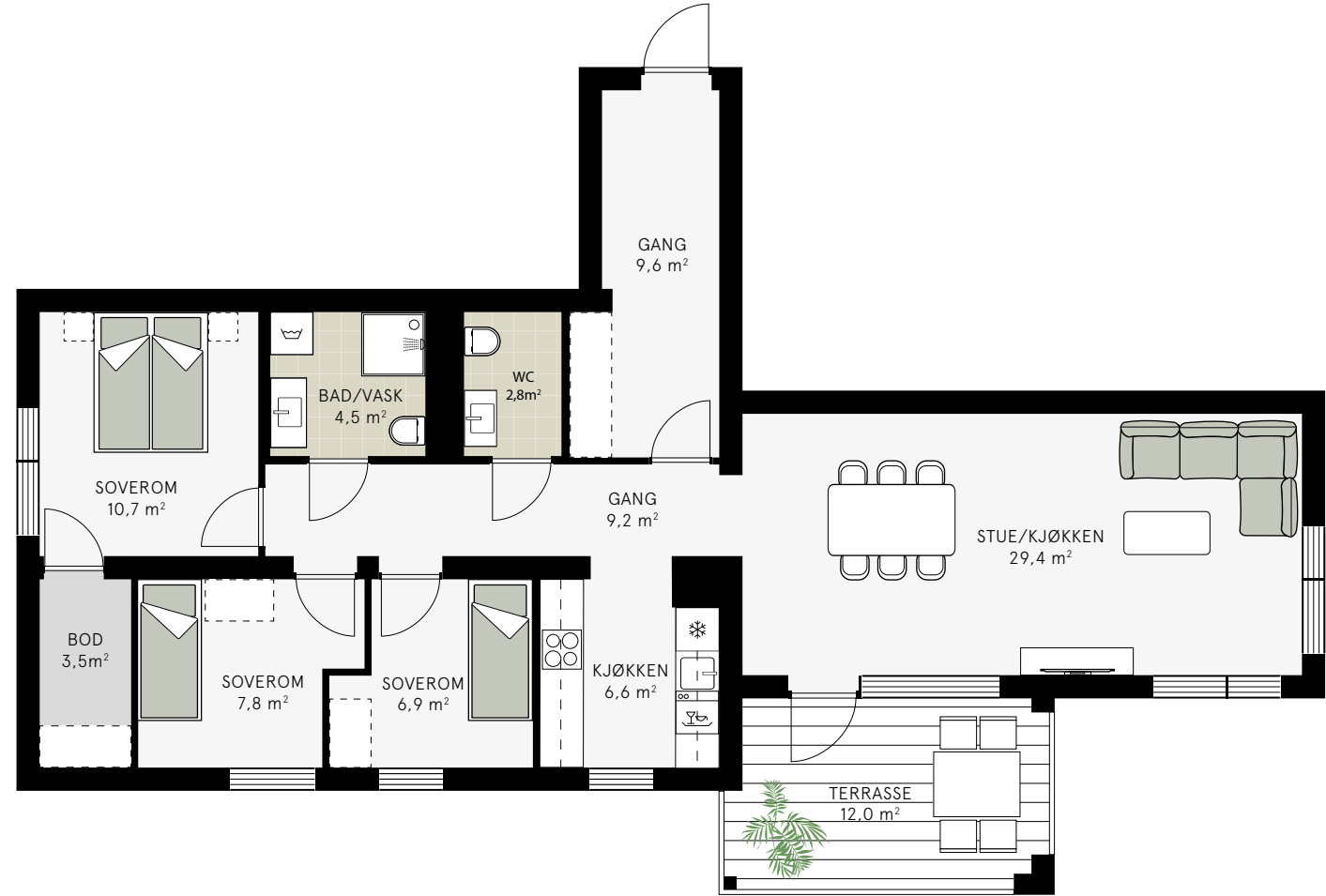
Plantegninger



Leil. nr.	E103
BRA-i	98 kvm
BRA-e	2,2 kvm
BRA	100,2 kvm
TBA	12 kvm
Etasje	1.



Leil. nr.	E203, E403
BRA-i	98 kvm
BRA-e	2,2 kvm
BRA	100,2 kvm
TBA	12 kvm
Etasje	2. og 4.

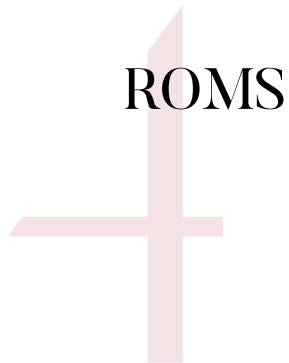


Målestokk 1:75



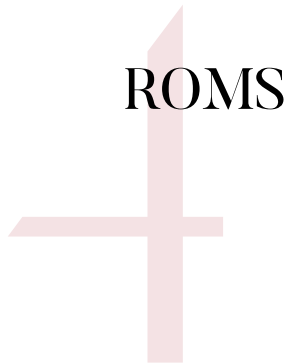
Målestokk 1:75





Leil. nr.	E303
BRA-i	98 kvm
BRA-e	2,2 kvm
BRA	100,2 kvm
TBA	12 kvm
Etasje	3.

FASADE ØST

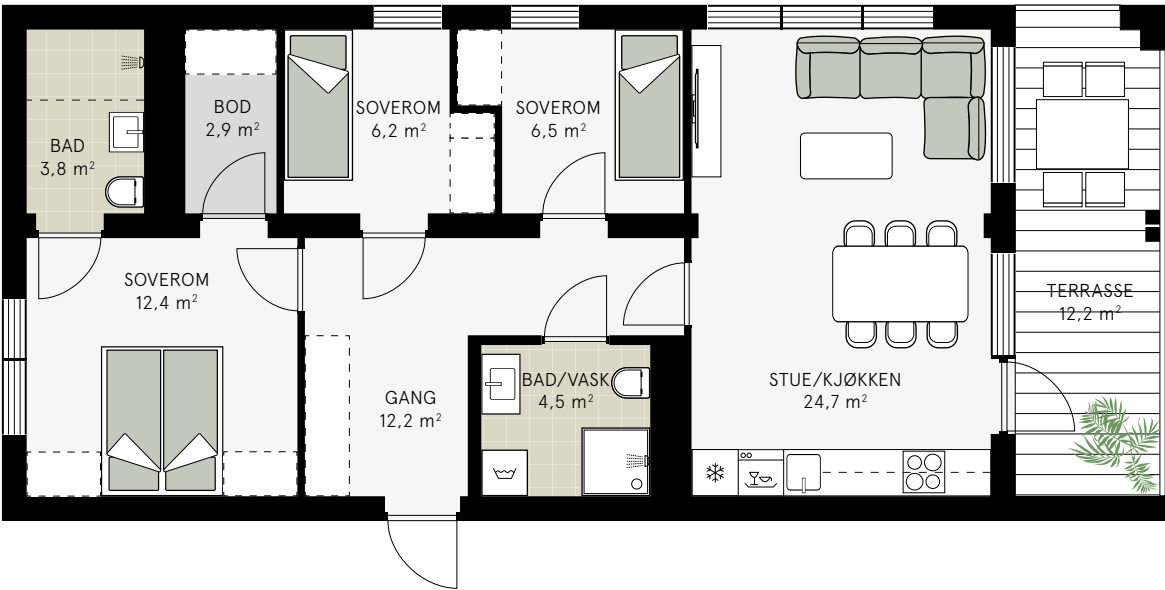


Leil. nr.	E109
BRA-i	80 kvm
BRA-e	2,2 kvm
BRA	82,2 kvm
TBA	12,2 kvm
Etasje	1.

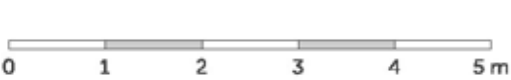
FASADE ØST



Målestokk 1:75

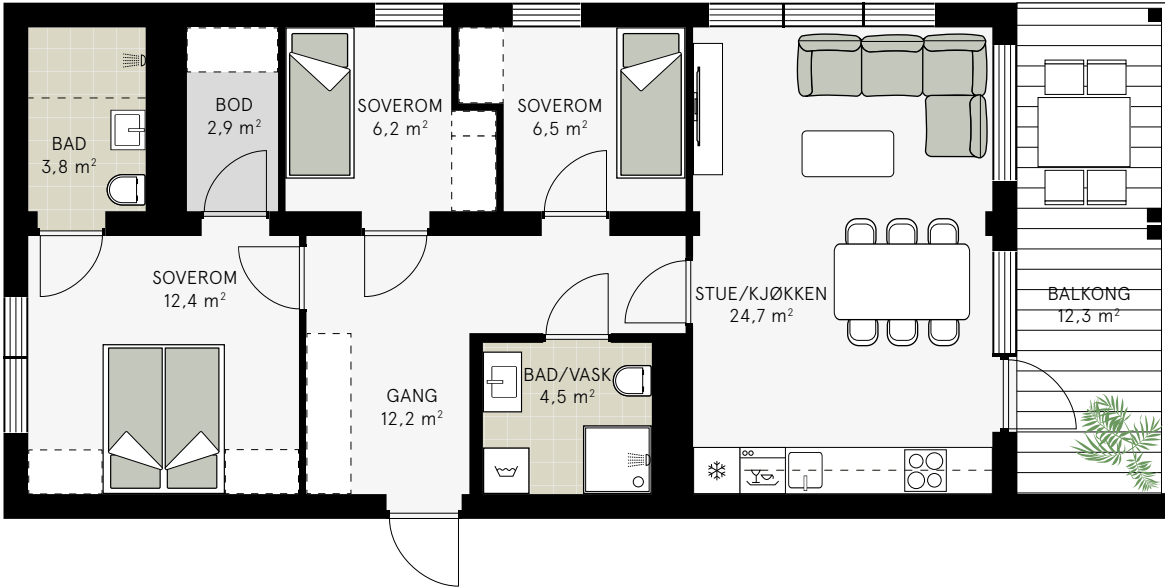


Målestokk 1:75

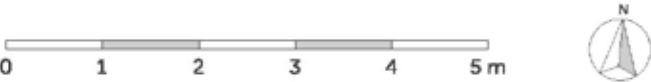


ROMS

Leil. nr.	E209, E409	FASADE ØST
BRA-i	80 kvm	
BRA-e	2,2 kvm	
BRA	82,2 kvm	
TBA	12,3 kvm	
Etasje	1. og 2.	

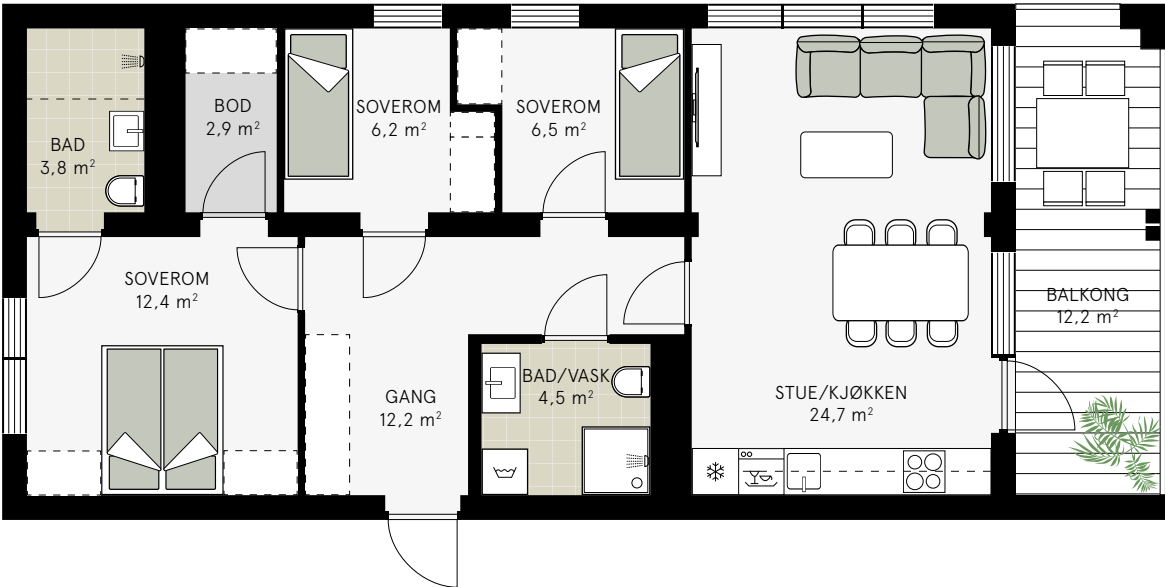


Målestokk 1:75

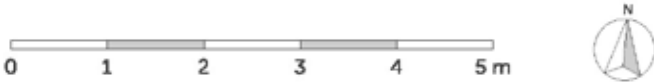


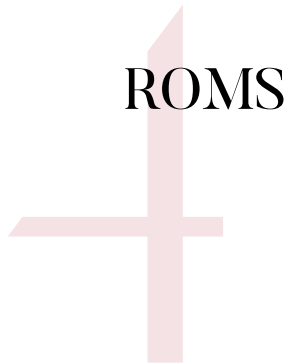
ROMS

Leil. nr.	E309, E503	FASADE ØST
BRA-i	80 kvm	
BRA-e	2,2 kvm	
BRA	82,2 kvm	
TBA	12,2 kvm	
Etasje	3. og 5.	



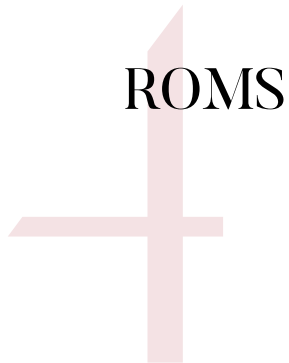
Målestokk 1:75





ROMS

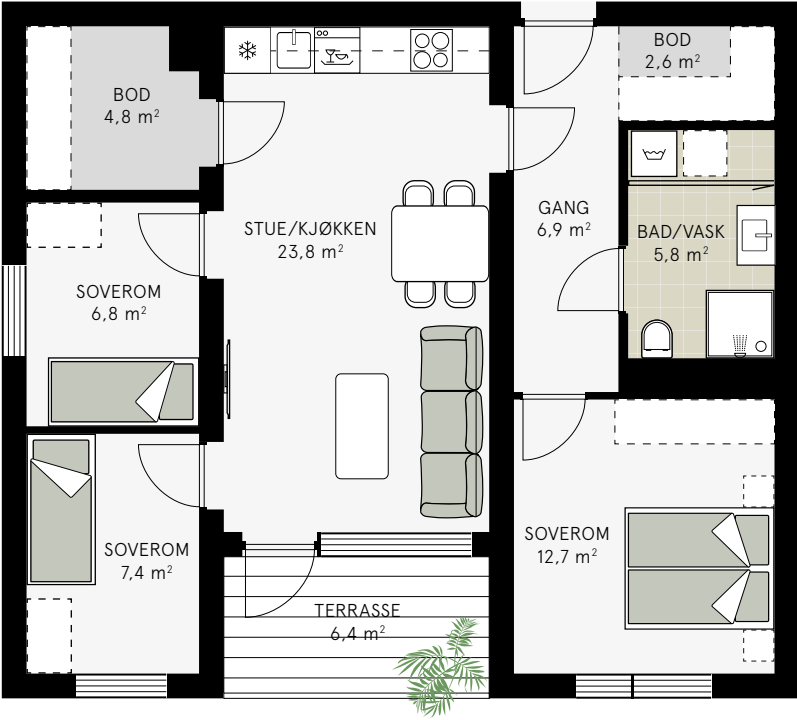
Leil. nr.	E111	 FASADE ØST
BRA-i	78 kvm	
BRA-e	0 kvm	
BRA	78 kvm	
TBA	6,4 kvm	
Etasje	2	



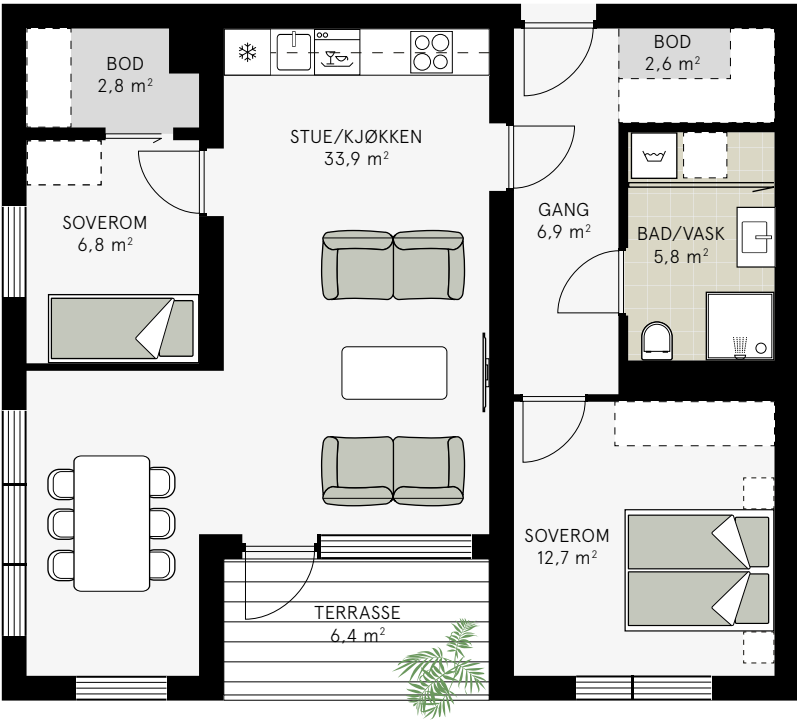
ROMS

Leil. nr.	E211, E311, E411, E505	 FASADE ØST
BRA-i	78 kvm	
BRA-e	0 kvm	
BRA	78 kvm	
TBA	6,4 kvm	
Etasje	2., 3., 4. og 5.	

VERSJON:
4 ROM



VERSJON:
3 ROM



Målestokk 1:75



Målestokk 1:75



3
ROMS

Leil. nr.	E110	 FASADE ØST
BRA-i	62 kvm	
BRA-e	0 kvm	
BRA	62 kvm	
TBA	9,4 kvm	
Etasje	1.	

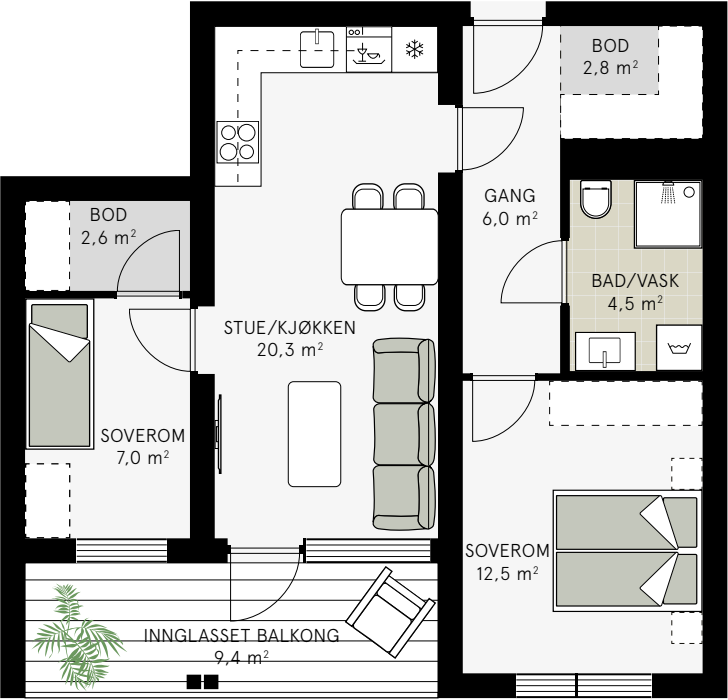


Målestokk 1:75



3
ROMS

Leil. nr.	E210, E310, E410, E504	 FASADE ØST
BRA-i	62 kvm	
BRA-e	0 kvm	
BRA	62 kvm	
TBA	9,4 kvm	
Etasje	2., 3., 4. og 5.	

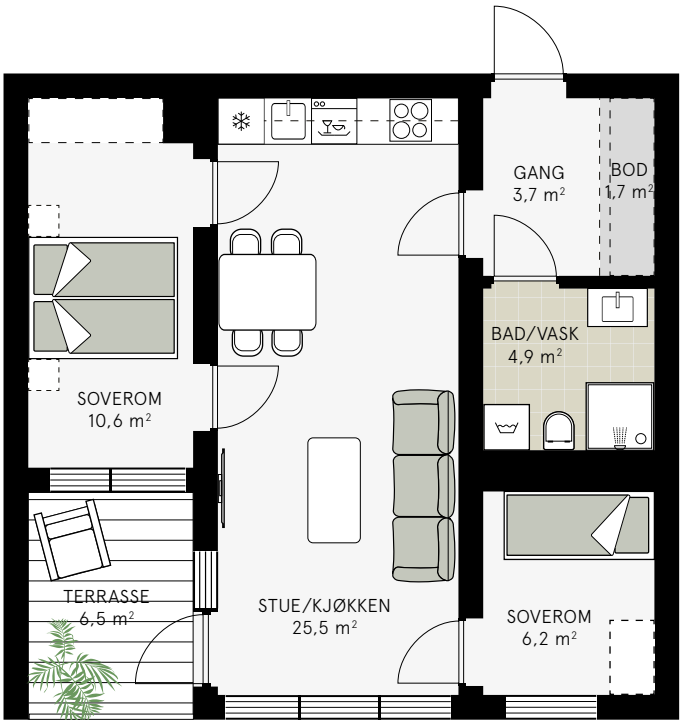


Målestokk 1:75



3
ROMS

Leil. nr.	E101	 FASADE ØST
BRA-i	59 kvm	
BRA-e	3,3 kvm	
BRA	62,3 kvm	
TBA	6,5 kvm	
Etasje	1.	

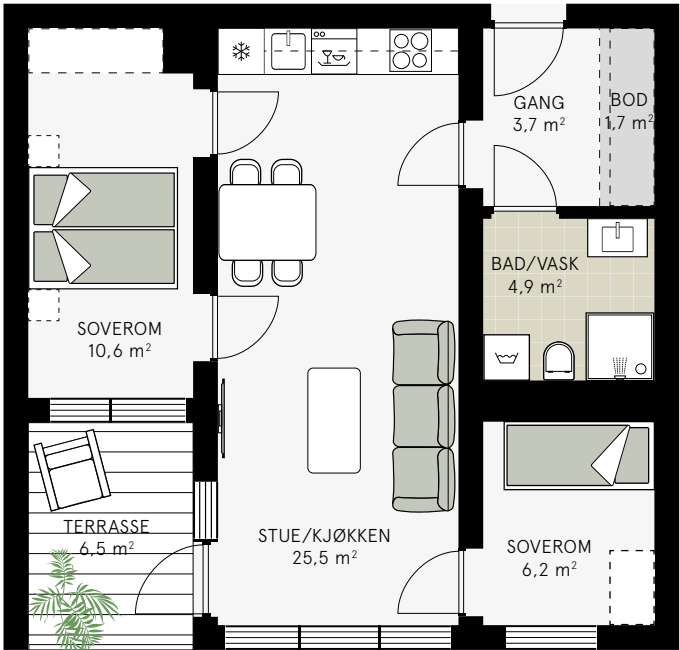


Målestokk 1:75



3
ROMS

Leil. nr.	E102	 FASADE ØST
BRA-i	59 kvm	
BRA-e	3,3 kvm	
BRA	62,3 kvm	
TBA	6,5 kvm	
Etasje	1.	



Målestokk 1:75

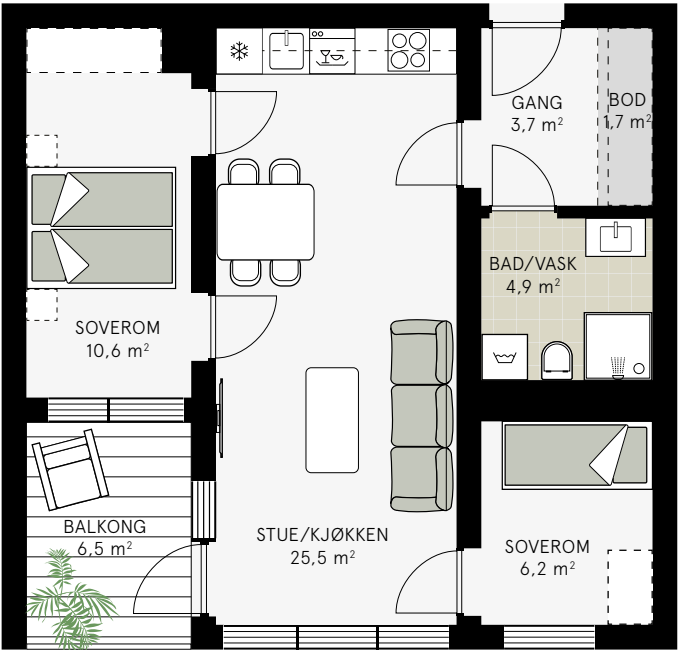
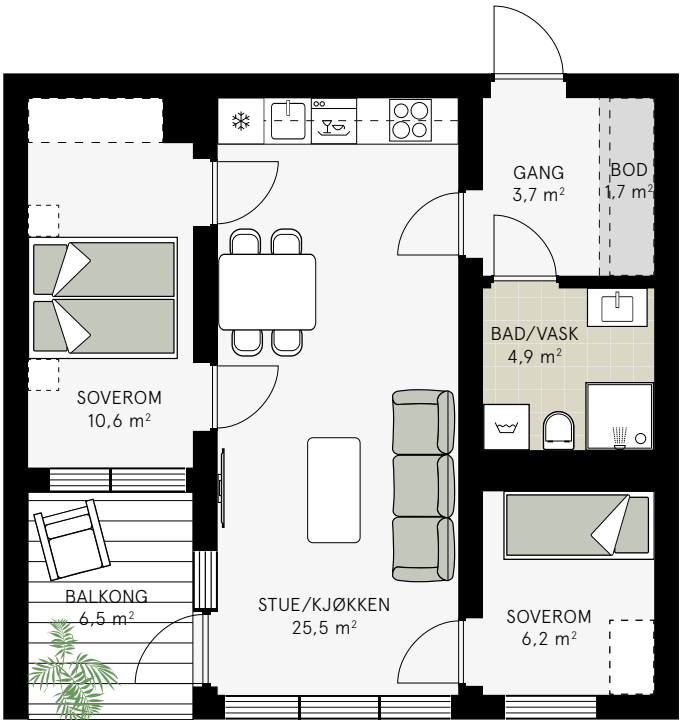


3
ROMS

Leil. nr.	E201, E301, E401	 FASADE ØST
BRA-i	59 kvm	
BRA-e	3,3 kvm	
BRA	62,3 kvm	
TBA	6,5 kvm	
Etasje	2., 3. og 4.	

3
ROMS

Leil. nr.	E202, E302, E402	 FASADE ØST
BRA-i	59 kvm	
BRA-e	3,3 kvm	
BRA	62,3 kvm	
TBA	6,5 kvm	
Etasje	2., 3. og 4.	



Målestokk 1:75

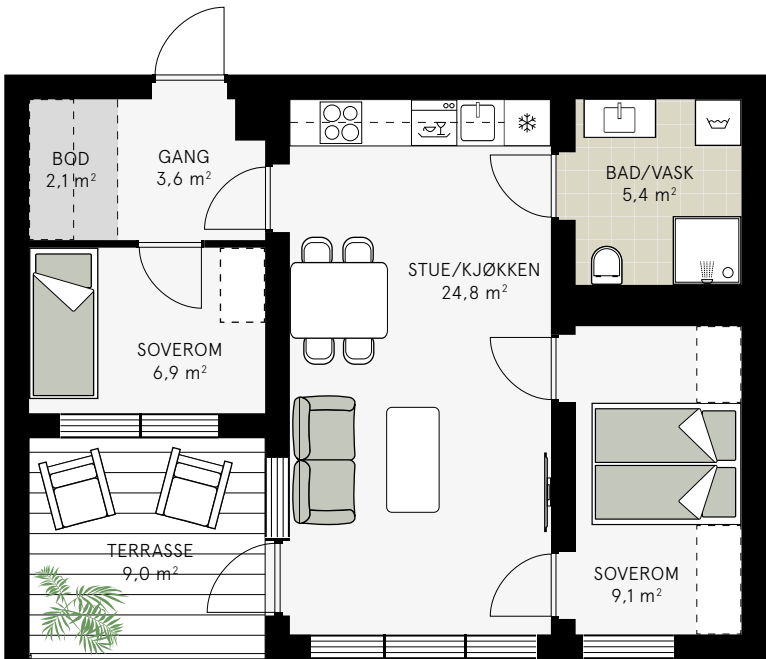


Målestokk 1:75



3
ROMS

Leil. nr.	E107	 FASADE VEST
BRA-i	57 kvm	
BRA-e	2,9 kvm	
BRA	59,9 kvm	
TBA	9 kvm	
Etasje	1.	

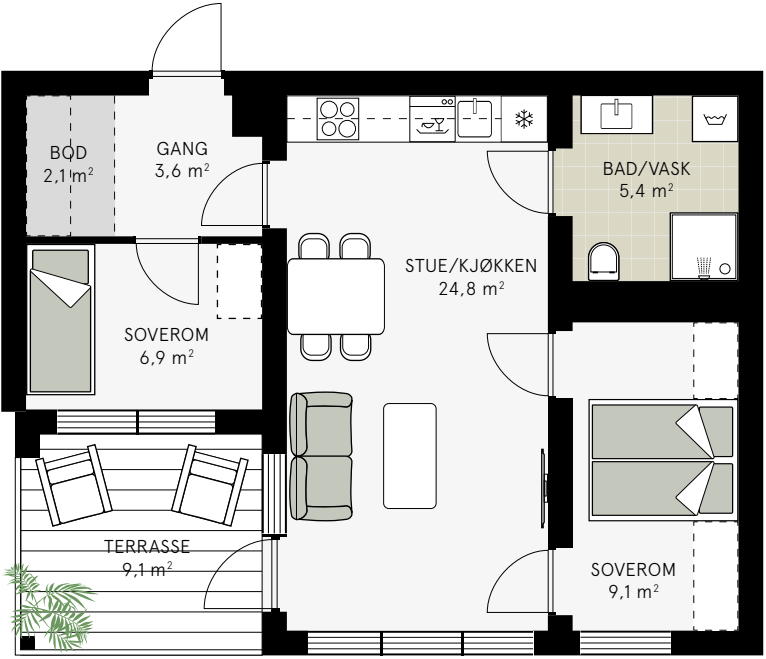


Målestokk 1:75

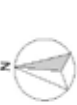


3
ROMS

Leil. nr.	E108	 FASADE VEST
BRA-i	57 kvm	
BRA-e	2,9 kvm	
BRA	59,9 kvm	
TBA	9,1 kvm	
Etasje	1.	

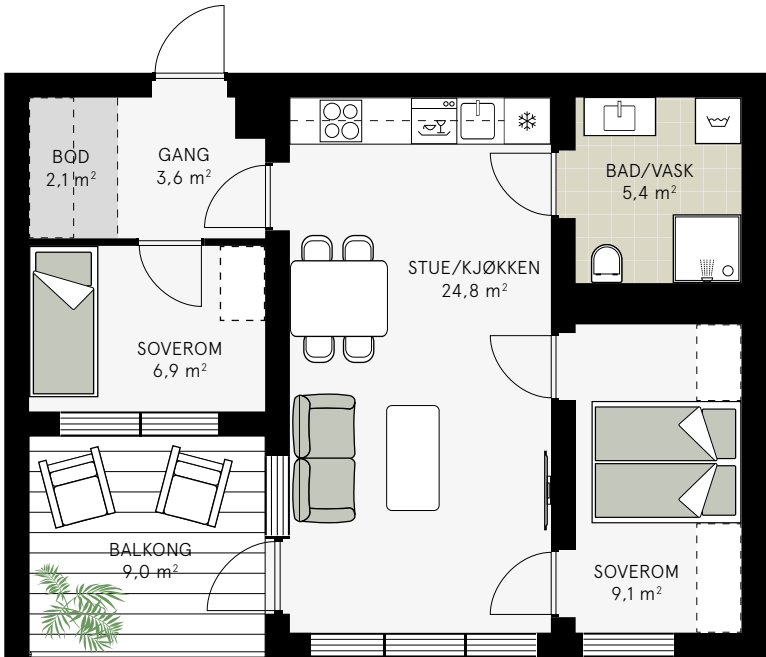


Målestokk 1:75



3
ROMS

Leil. nr.	E207, E307, E407, E501	 FASADE VEST
BRA-i	57 kvm	
BRA-e	2,9 kvm	
BRA	59,9 kvm	
TBA	9 kvm	
Etasje	2., 3., 4. og 5.	

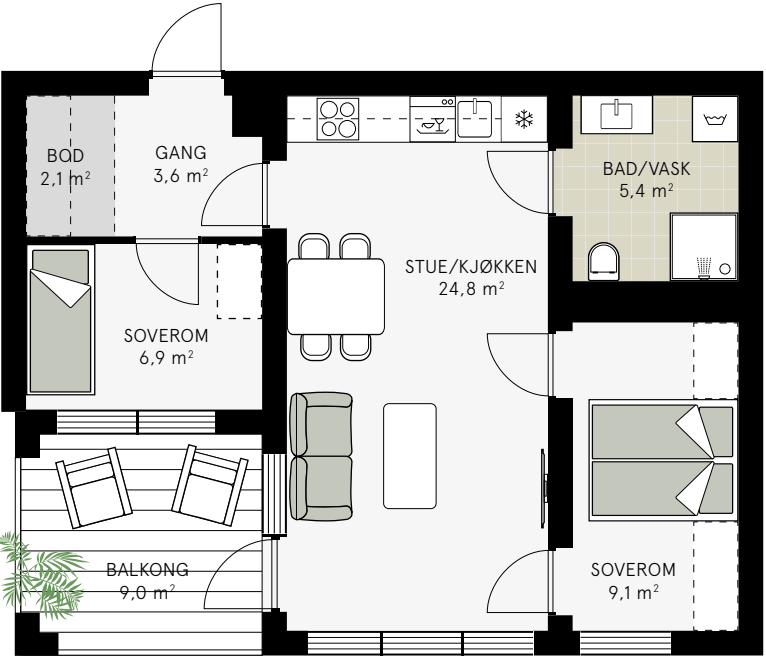


Målestokk 1:75



3
ROMS

Leil. nr.	E208, E408	 FASADE VEST
BRA-i	57 kvm	
BRA-e	2,9 kvm	
BRA	59,9 kvm	
TBA	9 kvm	
Etasje	2. og 4.	

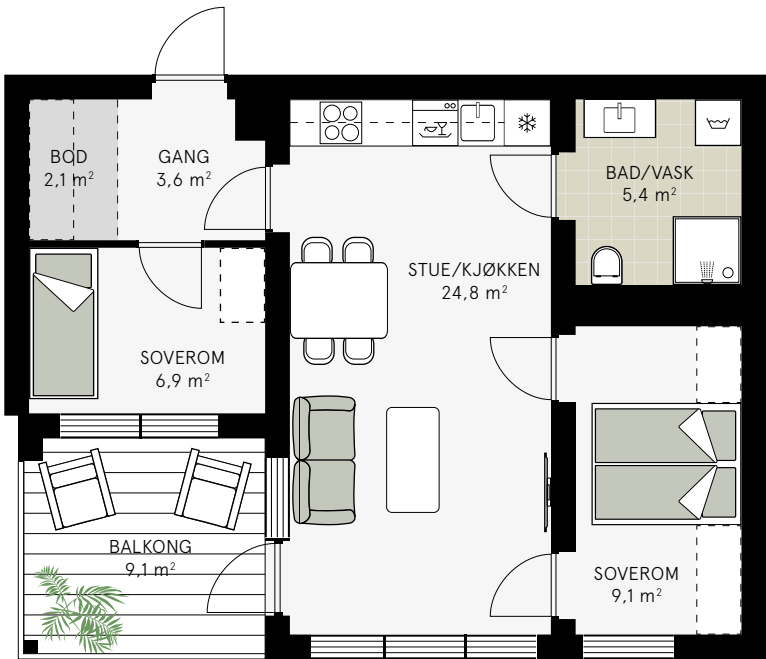


Målestokk 1:75



3 ROMS

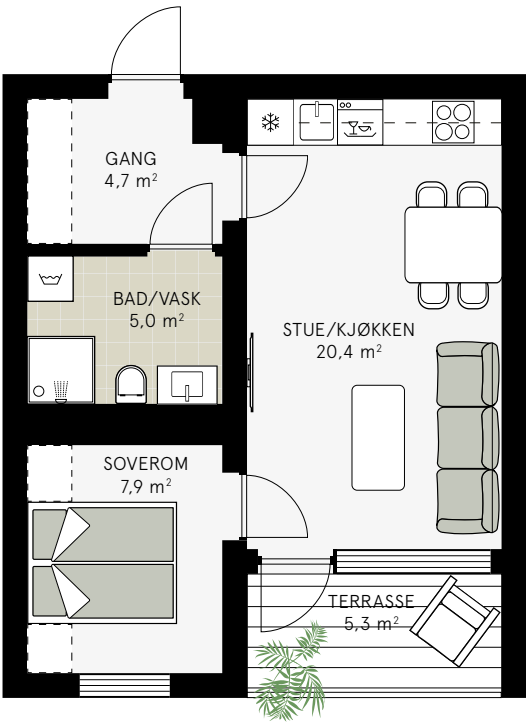
Leil. nr.	E308, E502	
BRA-i	57 kvm	
BRA-e	2,9 kvm	
BRA	59,9 kvm	
TBA	9,1 kvm	
Etasje	3. og 5.	



Målestokk 1:75



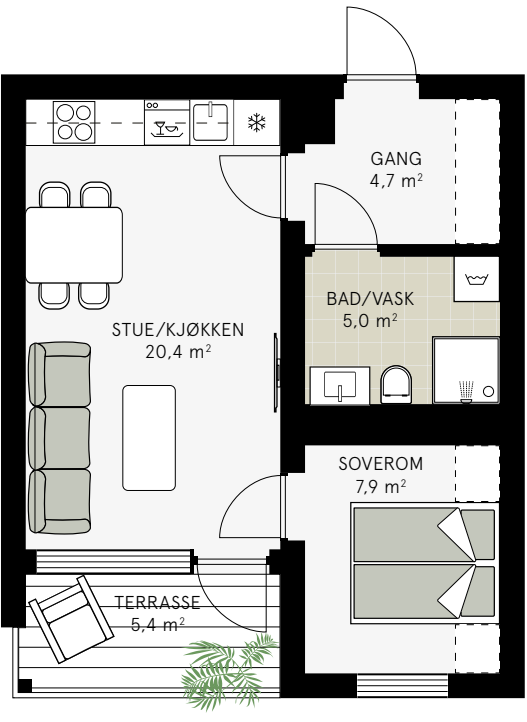
Leil. nr.	E104	 FASADE VEST
BRA-i	42 kvm	
BRA-e	2,5 kvm	
BRA	44,5 kvm	
TBA	5,3 kvm	
Etasje	1.	



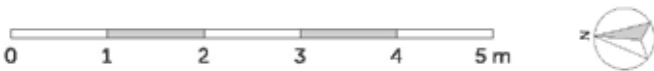
Målestokk 1:75



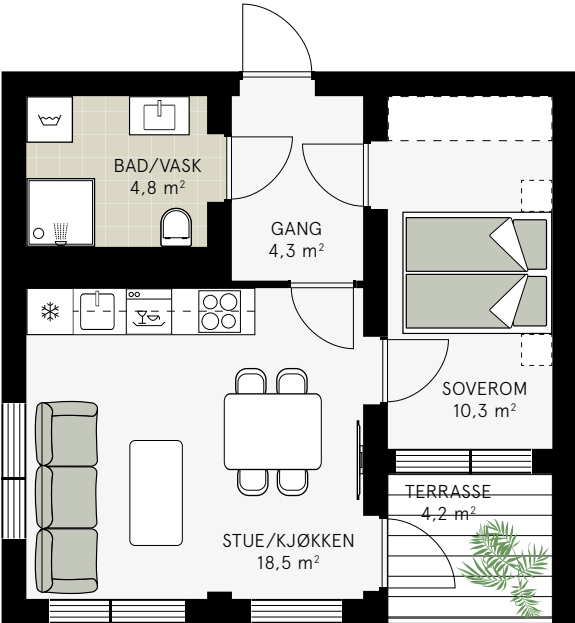
Leil. nr.	E105	 FASADE VEST
BRA-i	42 kvm	
BRA-e	2,5 kvm	
BRA	44,5 kvm	
TBA	5,4 kvm	
Etasje	1.	



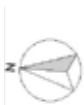
Målestokk 1:75



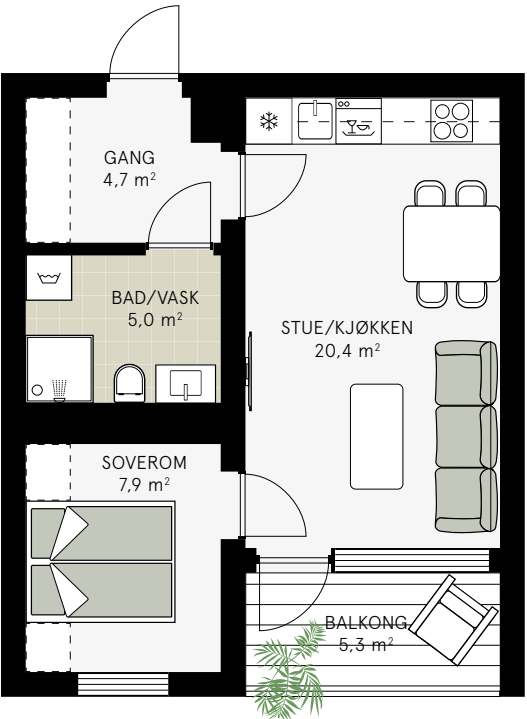
Leil. nr.	E106	 FASADE VEST
BRA-i	42 kvm	
BRA-e	2,5 kvm	
BRA	44,5 kvm	
TBA	4,2 kvm	
Etasje	1.	



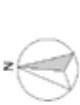
Målestokk 1:75



Leil. nr.	E204, E304, E404	 FASADE VEST
BRA-i	42 kvm	
BRA-e	2,5 kvm	
BRA	44,5 kvm	
TBA	5,3 kvm	
Etasje	2., 3. og 4.	



Målestokk 1:75

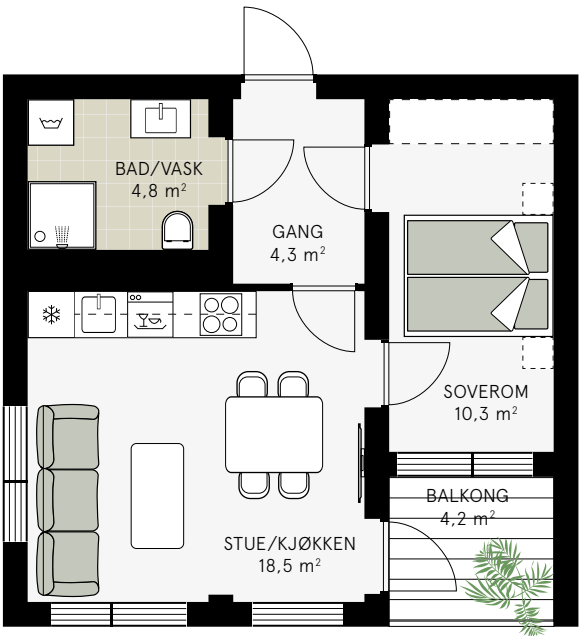
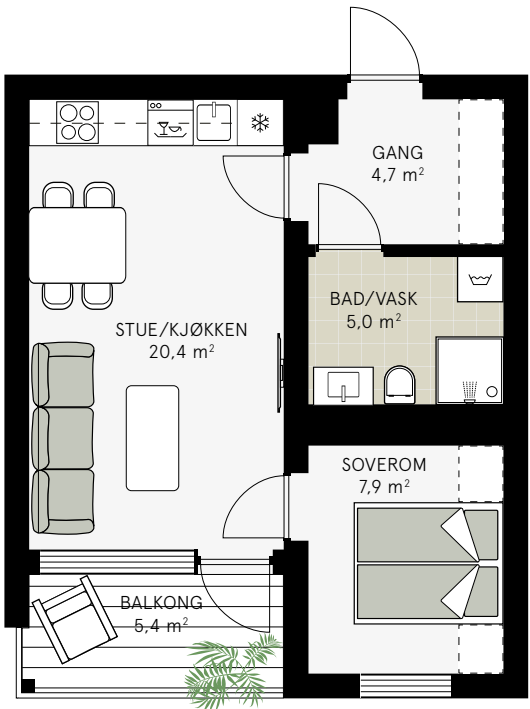




Leil. nr.	E205, E305, E405	
BRA-i	42 kvm	
BRA-e	2,5 kvm	
BRA	44,5 kvm	
TBA	5,4 kvm	
Etasje	2., 3. og 4.	



Leil. nr.	E206, E306, E406	
BRA-i	42 kvm	
BRA-e	2,5 kvm	
BRA	44,5 kvm	
TBA	4,2 s kvm	
Etasje	2., 3. og 4.	



Leveransebeskrivelse

HEKTNERÅSEN

GENERELT

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveranse-beskrivelse og kontraktstegninger. I slike tilfeller vil leveransebeskrivelsen være retningsgivende. Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse. Dette kan være møblering, kjøkkenutforming, garderobeløsninger, fargevalg, dør og vindusform, bygningsmessige detaljer, for eksempel fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning etc. Plassering av vinduer, og dører, samt form på disse kan avvike noe fra kontraktstegning og fasadetegninger i den enkelte leilighet, som følge av leverandør, behov for tilpasninger og arkitektoniske utforminger av bygget.

Prosjektet bygges i henhold til tekniske forskrifter av 2017 (TEK17).

Leilighetene selges etter Lov av 13. juni 1997 nr. 43 som avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad. (Bustadoppføringslova).

KONSTRUKSJON

Generelt er det plasstøpte betongkonstruksjoner mot grunn, mens alle betongvegger inne i kjeller er prefabrikkerte. Utbygger står dog fritt til å utforme bærende vegger i plasstøpt betong, eller prefabrikkert betong etter hva han finner formålstjenlig. Over bakken utføres bygningen som modulbygg i tre eller stål.

Fasadeveggene utføres i bindingsverk, isolert med mineralull.

Utvendige fasader er planlagt med en kombinasjon av trekledning og platemateriale av fibersement e.l.

Balkonger leveres med impregnert terrassedekke. Disse er som en utvendig konstruksjon å anse og mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne oppstå på gulvflaten og i renner etter regnvær. Det kan forekomme drypp fra overliggende balkong, da balkonger ikke utstyres med taknedløp.

Innvendige vegger som kles med gipsplater.

Utvendig tak er flatt med innvendig nedløp.

STANDARD INNVENDIG BEHANDLING

GULV

Alle rom bortsett fra bad/toalett leveres med hvit pigmentert 1-stavs herdet eikegulv som standard. Annet tregulv eller parkett kan velges som tilvalg. Lister tilpasses type eikegulv i overgang mellom gulv og vegg. Det vil være synlige skruer/stifter i lister.

VEGGER

Innvendige vegger i leilighet leveres hvitmalte.

TAK, HIMLINGER

Innvendig tak består generelt av sparklet og malte gipsplater, i gang blir det nedforet himling på grunn av tekniske føringer.

Takhøyde generelt blir ca. 2,5 meter. I rom med nedforet himling blir høyden ca. 2,2 meter.

Taket males i hvit farge.

INNKASSINGER/LUKER

I tillegg til rom med nedforet himling nevnt i punktet over, vil det mellom enkelte rom være behov for å legge ventilasjons-kanaler og sprinklerrør. Disse legges i så fall i overgang mellom vegg og tak, på egnet sted, og blir kasset inn. Innkassinger overflatebehandles som overflaten i rommet forøvrig.

Høyden under innkassinger blir minimum ca. 2,2 meter.

Over overskap på kjøkken er det innkassing av ventilasjonsrør.

Enkelte tekniske inspeksjonsluker i nedforede tak og innkassinger må påregnes.

UTSTYR

KJØKKEN

Det leveres moderne kjøkkeninnredning, fra Arens eller tilsvarende, med glatte beige fronter og stålhåndtak. Det leveres demping på dører og skuffer. Laminat 30mm benkeplate i lys sand-farge med nedfelt 1-kums vask. Det er avsatt plass for hvitevarer. Som standard leveres skap for integrerte hvitevarer, med unntak av skap til integrert kjøleskap (dette leveres ikke).

Det kan velges tilvalg på kjøkken dersom man ønsker andre fronter eller annen benkeplate.

Kjøkkeninnredningen leveres ikke med hvitevarepakker, men det vil være mulig å bestille pakker med hvitevarer. Dersom det bestilles hvitevarer er nødvendig oppgradering av skap for integrering inkludert i prisen.

Det leveres 25 Ampers strømuttak for induksjonstopp.

Ventilatorhetten er av typen hvit volumhette/Flexit med kullfilter for alle kjøkken.

Ett benkelysarmaturer monteres under skap for alle leiligheter.

Det presiseres at kjøkken og antall skap leveres iht. egen kjøkkentegning. Enkelte endringer i kjøkkenløsning kan komme i forbindelse med detaljprosjekteringen, dette gjelder spesielt plassering av hvitevarer og sjakt.

GARDEROBE

Det leveres ikke garderobeskap/ dører på soverom eller i gang/entre. Dette gjelder også skyvedørsgarderober der det er avsatt plass. Avsatt plass til garderobe er angitt på kontraktstegning med stiplet strek. Viste skap på salgstegninger er kun ment som illustrasjon. Sprinkling i leiligheten tilpasses den viste plassering.

Der det er bod angitt i gangareal på tegning, leveres disse med hvite skyvedørs-garderobedører. Skyvedører leveres fra gulv til tak/skjørt. Det leveres ikke innredning.

Garderober kan bestilles som tilvalg/ pakker fra kjøkkenleverandør.

INNVENDIGE DØRER

Det leveres hvite glatte dører, med vridere i stålutseende og med hvite karmen og gerikter. Geriktene gjæres og får synlige stiftehoder. Standard eikerskel.

BAD/SANITÆR

Hovedsakelig leveres prefabrikkerte baderomskabiner, men utbygger forbeholder seg retten til å bruke plassbygde bad dersom dette viser seg hensiktsmessig.

Mørkegrå keramiske fliser på gulv 30x30 cm, 5x5cm i dusjnise. Selger forbeholder seg retten til å velge endelig farge og format.

Hvite matte keramiske fliser på vegg bad. Format 30 cm x 60 cm liggende. Selger forbeholder seg retten til å velge endelig farge og format.

Det er ingen garanti at fuger mellom gulv og vegg vil sammenfalle.

Veggmontert toalett. Dusjarmatur montert på vegg. Det leveres dusjhjørne/ dusjvegger i klart glass med profiler med forkrommet eller matt utseende.

Ett-greps blandebatteri på alle vasker. Servant med servantskap. Utenpåliggende speil over servant, med lys over eller på siden i speil. Det er avsatt plass for vaskemaskin og tørketrommel med ferdig opplegg for vann og avløpstilkobling. Det må benyttes kondensørketrommel. Downlightbelysning i tak med dimmer. Alt sanitærutstyr blir levert i hvit utførelse.

Der hvor det er hensiktsmessig forbeholder selger seg retten til mindre korleksjoner på badets mål i forbindelse med å standardisere antall typer baderomskabiner. Dette vil dog ikke gå på bekostning av funksjonalitet eller total størrelse på leiligheten.

Samleskap for vannrør plasseres på vegg eller i himling og samleskap for varmerør til gulv plasseres enten på vegg på bad (over toalett) eller på vegg i annet rom. Dette vil avhenge av planløsning og detaljprosjektering.

VINDUER/VINDUSDØRER

Hvit farge på innsiden av vinduene. Vinduer med energiglass. Enkelte vinduer er faste og kan ikke åpnes. Disse vinduene må pusses fra terrasse/balkong eller fra vindu ved siden av. Enkelte andre vinduer vil ha åpningsbare felt for vask.

Det gjøres oppmerksom på at nye, moderne vinduer, med høy isolasjonsevne kan dugge på utsiden i enkelte værtyper.

Alle foringer og gerikter rundt vinduer og dører er ferdig malt fra fabrikk i hvit farge. Alt listverk er

gjæret i hjørnene og har synlige stiftehoder.

Solskjerming tilbys som tilvalg.

HOVEDINNGANGSDØR TIL LEILIGHET

Hovedinngangsdør er brann- og lydkvalifisert iht. forskriftene. Malt hvit utførelse med sylinderlås og standard eikerskel.

FOTLISTER/GERIKTER

I rom med herdet eikegulv leveres fotlister i eik tilsvarende behandling som gulv. Synlige skruer/stifter.

Overgang vegg/tak i hovedsak uten list. Dersom et rom listes skal hele rommet ha lister i tilsvarende farge som himling.

DIVERSE UTSTYR

Røyk-/brannvarslere og pulverapparat i hver leilighet i henhold til gjeldende forskrifter.

TEKNISKE ANLEGG

VENTILASJON

Generelt

Det installeres balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Separat ventilasjonsaggregat i hver leilighet. Aggregatet plasseres enten i bod, entré eller over koketoppen (gjelder 2-roms leiligheter) avhengig av leilighets størrelse. Kontrollpanel/ regulator plasseres enten på fronten av aggregatet eller på vegg ved siden av. Avtrekk gjøres fra bad, wc, og kjøkken med overstrømning over terskel. Tilluft tilføres soverom og stue/oppholdsrom. Alle dører er terskelfrie for fri overstrømning fra sov/stue og til bad/wc/kjøkken. Inntak gjøres i fasade og avkast føres over tak eller ut i fasade.

Alle ventilasjonskanaler er skjult (med unntak av eventuelle kanaler i bod) enten over nedforet himling eller gjennom innkassinger i overgang mellom tak og vegg.

Kjøkkenavtrekk

Ventilatorhette av type Flexit eller tilsvarende med kullfilter med integrert belysning.

Lufterist over skap medfølger i alle leiligheter.

Boder i fellesarealer og fellesareal
Bod- og fellesarealer unntatt kjeller ventileres med balansert ventilasjon og varmegjenvinning.

Kjeller ventileres med en kombinasjon av egne vifter og overskuddsluft fra andre ventilasjonsaggregater.

ELEKTRISK
Leilighetene er godt utstyrt og leveres med elektriske punkter iht. NEK 400 som er gjeldende norm på området. Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i leiligheten. Dette gjelder dog ikke på kjøpers egen fremføringer til lyspunkt i tak og stikk under overskap på kjøkken og i den innvendige boden.

For lyspunkt i tak leveres stikkontakt i overgang mellom tak og vegg med tilhørende bryter på vegg.

Alle rom får stikkontakter og lampepunkter som dekker et normalt behov.

For kjøkken – se egen beskrivelse av lys under punktet «Kjøkken».

På baderom leveres det innfelt downlightsbelysning i tak med tilhørende dimmer og lyslist over eller integrert i siden på speil.

Det leveres dimmbar downlightsbelysning i gang.

Det leveres ikke stikkontakt i bod i kjeller eller på parkeringsplass.

Det leveres sikringsskap på egnet vegg i leilighet. Endelig plassering er ikke avklart enda, men det søkes en plassering som ikke er til sjenanse.

OPPVARMING
Vannbåren varme fra et sentralt anlegg. Det leveres vannbåren varme i gang, stue og kjøkken ved hjelp av gulvstående radiatorer. Det leveres ikke varme i soverom, men dette kan velges som tilvalg. Ved store vindusflater kan det oppleves

en kaldrasfølelse, med mindre man plasserer en løs varmekilde på gulvet under vindu. I badegulv leveres det elektriske varmekabler med termostat.

Forbruket av varme og varmtvann blir ikke målt per leilighet, men fordelt ut i fra en brøk fastsatt av sameie.

Det leveres samleskap for vann og varmerør i leilighet. Plasseres i vegg/tak på bad eller annet sted i leiligheten.

TV/RADIO/TELEFON
Leiligheten leveres ferdig med 1 stk. TV/data-punkt i stue tilknyttet til kabel-TV via lokal leverandør. Tilknytning til kabel-TV er obligatorisk.

Det leveres ikke egen telefonkontakt i leiligheten. Det forutsettes at eventuelt telefonabonnement må gå som et IP-abonnement tilknyttet kabel-TV/dataleverandør.

BRANNSIKRING/SPRINKLING
Bygningen brannsikres etter forskriftenes krav.

Bygget fullsprinkles etter gjeldende forskriftskrav og boligene sprinkles med boligsprinkling (personsikring). Det vil være synlige sprinklerhoder i vegger/himlinger i leilighetene og i fellesarealer. Rørføringer for sprinkling legges skjult/ innkasset bortsett fra i bod, så langt dette lar seg gjøre.

ENERGIMERKE
Leilighetene vil bli energimerket.

Leilighetene vil primært få energikarakter A eller B, men enkelte leiligheter kan få energikarakter C. Endelig energikarakter fastsettes i forbindelse med detaljprosjektering.

TERRASSER/BALKONGER

GENERELT
Alle leiligheter har balkong eller terrasse.

Det blir montert stikkontakt på vegg ute på balkong/terrasse (privat side). Stikk kan eventuelt være integrert i lampe.

Det leveres ikke lampe på balkonger og terrasser men tilkobling forberedt for lampe med tilhørende innvendig bryter.

Det kan bli noe nivåforskjell mellom gulv inne og terrasser/balkonger ute. Terrasser/ balkong ligger i så fall noe lavere enn dekke / gulv inne. Eventuell overgang her løses med skråkant.

Solskjerming tilbys som tilvalg.

BALKONGER
Rekkverk utformes med stendere i stål/aluminium med glass imellom. Eventuelt håndløper i aluminium/ metall. Det er ikke planlagt å levere avløp fra balkonger. Det må derfor forventes noe vannavrenning fra balkonger.

Dekke på balkonger i tremmegulv i impregnert treverk.

Ved behov så vil skille mellom balkonger til to leiligheter som ligger inntil hverandre bli med skillevegger i tre/plater/glass e.l.

FELLESAREAL

INNGANGPARTI
Fliser eller vinyl på gulv i hovedinngangsparti.

Alle leiligheter har egen inngangsdør fra trappesjakt/korridor.

HEIS
Heis med stolmål BxL ca 1,1 x 2,1 meter direkte opp fra kjeller til alle etasjer.

TRAPPER/TRAPPEROM
Vegger i trapperom males. Det legges flis eller vinyl i opptrinn og inntrinn, som også brettes opp på vegg.

KORRIDOR
Vegger males og det legges teppeflis eller vinylbelegg på gulv.

PARKERING
Parkering i kjeller. P-huset er bygget som et lukket p-hus med asfalt eller betong dekke. Vegger og tak i malt/støvbundet betong i klar eller hvit farge.

Laveste frie kjørehøyde i p-hus er ca. 2,10 meter.

Det er direkte forbindelse fra parkering til leilighetene i alle etasjer. Eventuelt usolgte parkeringsplasser eies av selger og kan bli leiet ut til eksterne leietakere.

Innkjøring til p-hus via eksisterende bebyggelse, fra privat/offentlig vei. Det planlegges for noen gjesteparkeringsplasser i eller utenfor garasjeanlegget.

Det vil bli avsatt plass til felles sykkelparkering innendørs og utendørs i tilknytning til fellesarealer.

GARASJEPLASSER
Garasje plass medfølger ikke, men det vil bli mulighet til å kjøpe garasjeplass ifm. kjøp av leilighet. Se salgsoppgave for betingelser.

Automatisk åpning av garasjeport med portåpner eller via mobiltelefon.

UTOMHUSAREALER
Store åpne, utomhusområder er lokalisert på bakkeplan.

Fellesareal vil bli parkmessig opparbeidet.

Endelig utomhusplan er ikke ferdigbehandlet og er på dette tidspunkt kun utarbeidet for illustrasjon. Utomhusplan vil bli utarbeidet i forbindelse med videre utvikling av prosjektet. Selger forbeholder seg her retten til å bestemme endelig utforming og materialvalg.

Uteareal vil bli ferdigstilt i den grad det er mulig i forhold til årstid og utbygging av området i sin helhet.

Fellesrom og felles takterrasse
I 5 etasje vil det bli etablert et fellesrom som kan leies internt i sameiet.

Fellesrommet vil bli utstyrt med te-kjøkken og toalett. Enkel møblering iht. møbleringsplan leveres.

Overflater for fellesrommet vil bli tilsvarende leilighetene.

I tilknytning til fellesrommet vil det bli tilgang til felles takterrasse. Takterrassen vil få tremmegulv i impregnert treverk og vil bli levert uten møblering/blomsterkasser.

BODER
Enkelte leiligheter leveres med innvendig bod eller areal avsatt til innvendig bod. Dette er i så fall vist på tegning. Det vil bli levert hvite skyvedører der avsatt plass til bod er i gangareal. Innvendig boder leveres med hvitpigmentert 1-stavs herdet eikegulv på gulv, hvitmalte vegger og hvit T-profil himling i tak eventuelt sparklet og malt gips.

Alle leiligheter får privat sportsbod i tilknytning til fellesarealer eller i leilighet. Sportsboder i kjeller er ikke klimatisert. Sportsboder i kjeller leveres med gittervegger og dør som kan låses med hengelås. Hengelås leveres ikke.

Overflater i felles bodrom vil være støvbundet hvite vegger (ikke sparklet) og gulv som er transparent støvbundet.

PORTTELEFON
Ringetablåer og audiocalling-anlegg og automatisk lås/døråpner ved hovedinngangspartier.

Ringeknapp utenfor hver leilighet.

VALGMULIGHETER
Ifm. kontraktsinngåelse tlibys det muligheter til å bestille tilvalg i leilighetene.

Dette gjelder følgende:

- Valg av diverse gulvtyper
- Valg av forskjellige kjøkkentyper
- Valg av hvitevarer
- Bestilling av el-bil plass
- Diverse valg knyttet til bad
- Bestilling av garderobe
- Varme via radiator på soverom
- veggfarger

VALGMULIGHETER / ENDRINGER / TILVALG
Dette punktet omfatter endringer som går ut over ønsker som kan velges som tilvalg.

Endringer kan medføre at selger, leverandører og arkitekter må vurdere ønskene, og vil få en faktisk kostnad for utredningen alene. Endringer kan kun gjennomføres dersom de ikke berører rammetillatelse, naboer eller fellesarealer og ikke gir forsinkelser i prosjektet.

Det vil kun være mulig å velge fra prosjektet sine leverandører. Selger vil i god tid før innredningsarbeidene starter, utarbeide en liste over valgmuligheter i prosjektet, hvor priser og frister for beslutning vil fremkomme. Kjøper kan ikke kreve utført endrings- eller tilleggsarbeider som endrer vederlaget (kjøpesum) med mer enn 15%, jfr. Bustadoppføringslova §9.

OBS! Det vil ikke bli anledning til å velge takhøye skap eller skuffer ved gulv på grunn av tekniske føringsveier.

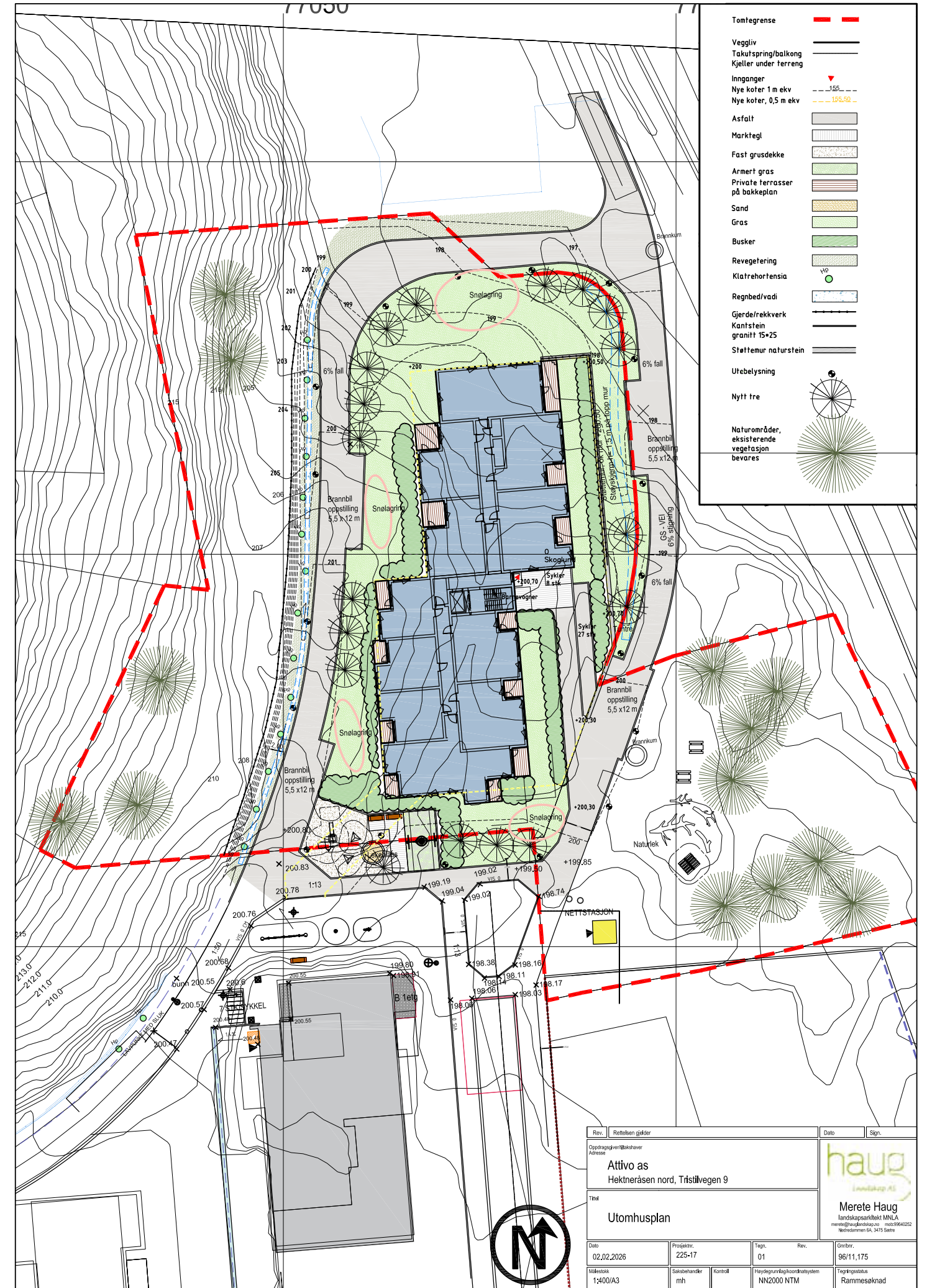
FDV/DV
Ved overtagelse leveres en enkel DV/brukerveiledning til hver enkelt leilighet. Ytterligere dokumentasjon vil ikke kunne påregnes. Ved forespørsler/ønske om ytterligere dokumentasjon kan dette bestilles av rådgiver/entreprenør mot godtgjørelse.

Tegninger av tekniske anlegg leveres sammen med DV til sameiet.

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 vesentlig endres. Kjøper aksepterer uten prisjustering at selger har rett til å foreta slike endringer, samt rett til å foreta endringer i planløsninger, størrelser samt antall enheter på de boligene som ikke er solgt.

Det gjør oppmerksom på at det kan oppstå noe oppsprekking i materialer og treverk pga. normal tørk/kryp i materialer. Dette gjelder primært i overgang mellom materialer, men kan også oppstå midt på betong-/murfflater. F.eks. kan dette oppstå i overgang mellom vegg og tak, rundt innkassinger, lister, sammenføyninger osv. Dette anses i utgangspunktet ikke som en reklamasjon, men utbedres normalt ifm. 1-års befring dersom det har oppstått. Etter dette blir disse sprekene ikke utbedret.

Se for øvrig salgsoppgave og kjøpekontrakt med alle vedlegg før inngivelse av kjøpstilbud. Denne informasjon er gitt med forbehold om skrivefeil.



Fordeler ved å kjøpe nytt

Det er en rekke åpenbare fordeler ved å kjøpe ny bolig fremfor brukt. Her lister vi opp noen av dem:

Tanken på vedlikehold kan legges på hylla – og bli der i årevis.

Nye boliger blir bygget i henhold til helt andre krav enn for bare noen år siden. Bedre materialer, bedre isolering, bedre ventilasjon, flere el-uttak; alt er tilpasset kravene et moderne liv stiller – og alt er nytt. Det avholdes befaringer både før overtagelse, ved overtagelse og 1 år etter overtagelse, og skulle det dukke opp noen feil eller mangler vil disse bli utbedret. Null bekymringer. Null oppussing. Null stress.

Lave, forutsigbare omkostninger. Nye boliger selges til fast, gitt pris.

– ingen budrunder som kan snu opp ned på økonomien din i kampens hete. Kjøper du brukt bolig

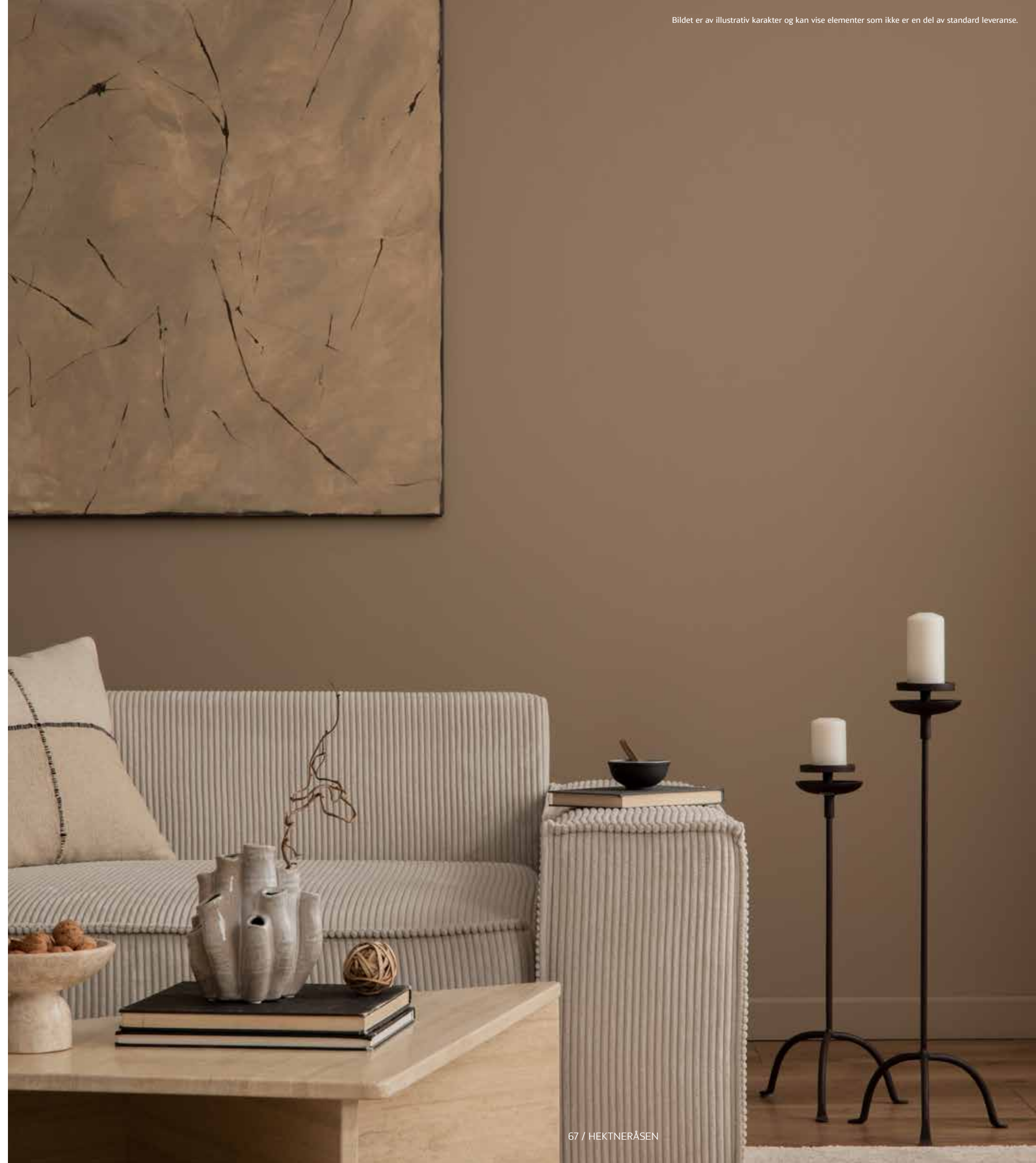
betaler du også dokumentavgift på 2.5 prosent av kjøpesummen, ved ny bolig, beregnes dokumentavgiften kun av tomteverdien. Med dagens priser sparer du mange titusenlapper.

Bekymringsfri hushold kommer som standard.

Kjøper du ny bolig eller bolig som er under oppfølging, får du bustadsoppføringsloven på din side. Som kjøper får du en lovfestet garanti på 5 år, og dermed langt bedre rettsvern enn hvis du kjøper brukt. Ingen skjeletter kan ramle ut av skapene – for alle skapene er nye.

Start med blanke ark – sammen med den nye boligen din.

Det er noe helt spesielt med nytt. Ingen hakk i parketten. Ingen dårlig sparklete hull i veggene. Det er som et helt nytt kapittel i livet, i en bok ingen andre har skrevet i.



GENERELT/FORBEHOLD

Prospektet er å betrakte som en orientering om boligprosjektet og er ikke bindende for den detaljerte utformingen, material- og fargevalg i bebyggelsen og de enkelte leiligheter.

Kjøkkentegningene i prospektet er veiledende, endelig omfang og utforming av leveransen for den enkelte leilighet fås ved henvendelse til megl.

Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, men uten at den generelle standarden blir vesentlig forringet. 3D presentasjoner, planer, skisser og bilder i prospekt er av illustrativ karakter, og kan derfor vise bygningsvolumer og inneholde innredning og detaljer m.v. som ikke inngår i avtalen. For leveringsomfang henvises det spesielt til leveransebeskrivelse og salgsoppgave, samt øvrige dokumenter som vedlegges kjøpekontrakten.

Området rundt Hektneråsen er under utvikling og endringer vil skje. Interessenter oppfordres spesielt til å ta kontakt med Plan- og bygningstjenesten i Rælingen kommune for å sette seg inn i de planer og prosesser som pågår for området før kjøpetilbud inngis.

Alle dokumenter vil bli tilgjengelig hos megler og nedlastbart på prosjektets hjemmeside: **hektneråsenbolig.no**

SALGSDOKUMENTASJON

Kjøper plikter å ha gjort seg kjent med komplett Salgsoppgave med alle vedlegg for prosjektet før avtale om kjøp inngås. Alle dokumentene er tilgjengelig hos megler og nedlastbart på prosjektets hjemmeside: **hektneråsenbolig.no**

ET PROSJEKT UTVIKLET AV

Attivo

Attivo AS er et selskap som spesialiserer seg på utviklingseiendom i Oslo og Akershus. Selskapet har sterk kompetanse på utvikling og drift av bolig og næringseiendom. Siden starten for over 20 år siden har selskapet utviklet nærmere 800 boliger og over 200 000 m² næringsarealer.

Attivo har 8 pågående prosjekter med nærmere 1000 boliger og 10.000 m2 næring under utvikling. Selskapet skal fremover selge ca. 200 boliger for rundt 1 mrd NOK pr år.

Attivo AS står blant annet bak Lillo Nydalen i Fernanda Nissens gate 3, Lunden 25 og Elias Smiths plass i Sandvika samt de fire tidligere byggetrinnene i Hektneråsen.

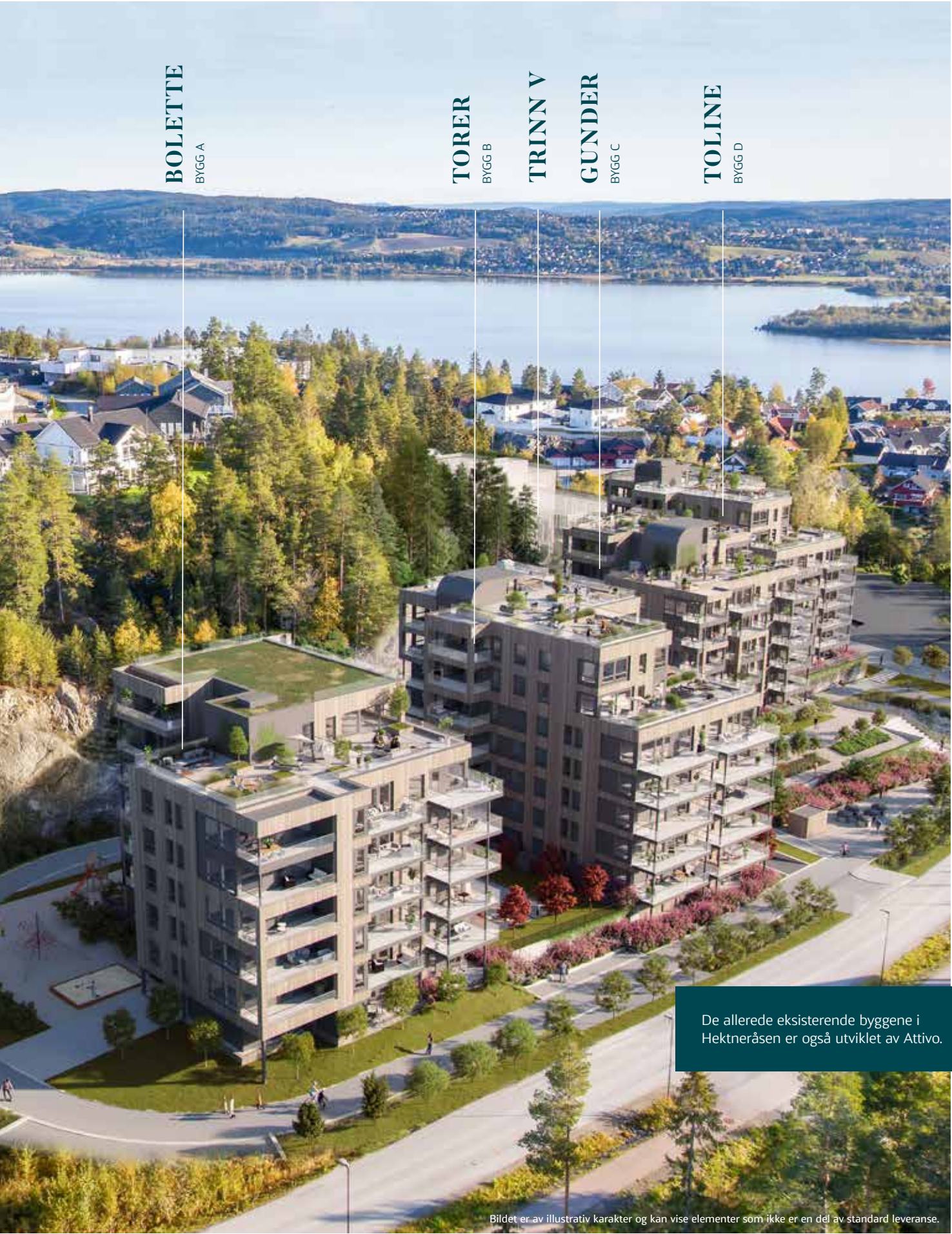
Hjemmeside: **atttivo.no**

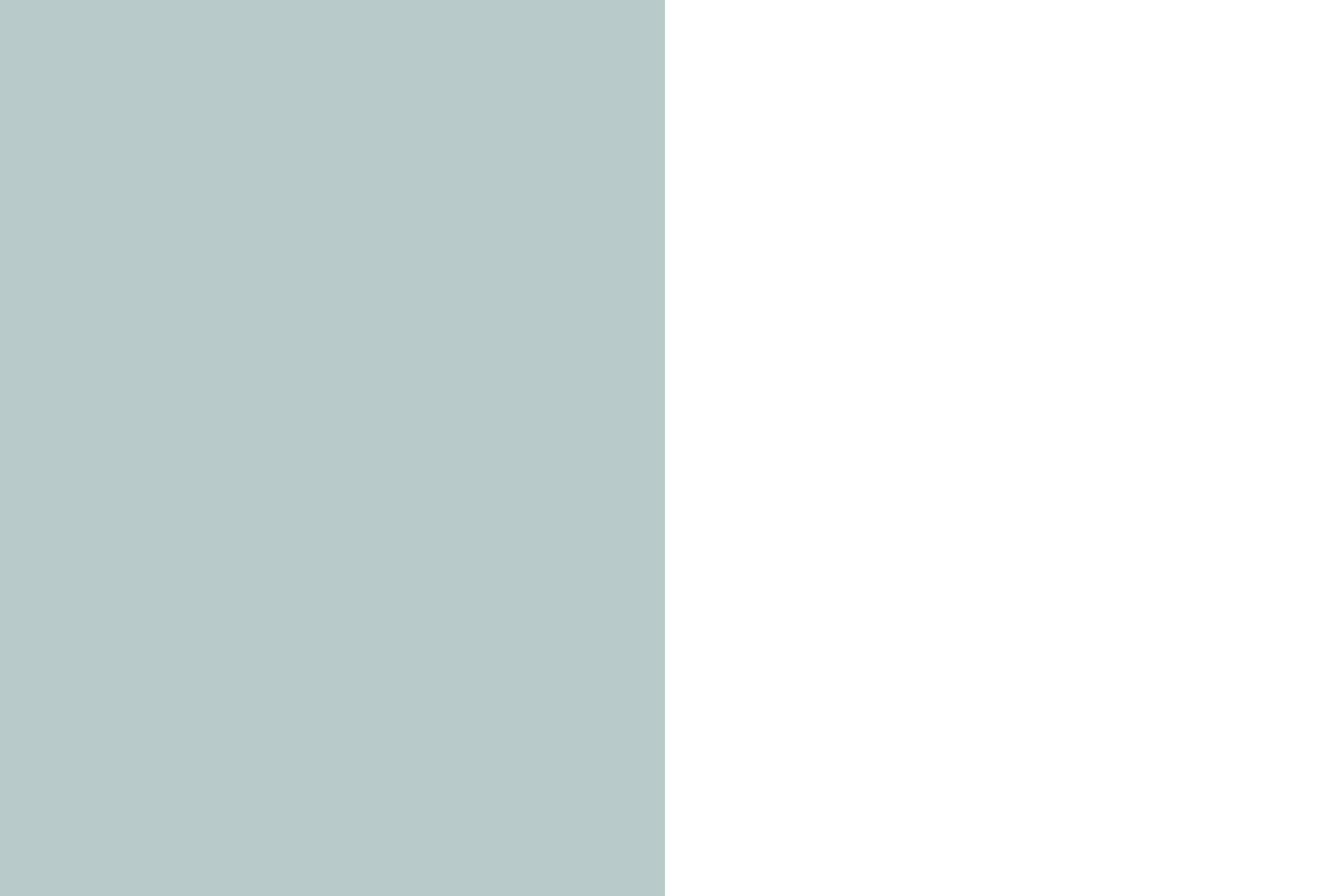
MEGLER
EiendomsMegler 1

EiendomsMegler 1 Østlandet – Nybygg er megler for Hekneråsen Trinn V. De er en spesialisert nybyggavdeling med prosjekter i Oslo, Akershus, Innlandet og Østfold.

Geir Nyland
geir.nyland@emlostlandet.no
901 73 888

Cathrine Gundersen
cathrine.gundersen@emlostlandet.no
456 13 442





The image features a white background with several large, vibrant green maple leaves in the top corners. One leaf is in the top left, another in the top center, and a larger one in the top right. The leaves have a detailed vein structure and serrated edges.

hektneråsenbolig.no