NORDVIK

Ødegårds vei 58, leil 2-34

3 soverom | 87 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Ødegårds vei 58, leil 2-34

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
31	Om boligen
52	Vedlegg
53	Andre vedlegg
65	Nabolagsprofil
193	Kontaktinfo
196	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
199	Forbrukerinformasjon om budgivning
200	Budskjema

Salgsoppgave produsert 26.06.2026

Nøkkelinformasjon



Ny og oppgradert 4-roms m/flott balkong på ca. 11 kvm i 3. etg.
2 garasjepl. 2 bad. Selvaag PLUSS. Lave omk.

Prisantydning	**7 490 000,-**
Omkostninger	**51 590,-**
Totalpris	**7 541 590,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**8 191,-**
BRA-i	**87 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2026**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til en ny og moderne 4-roms leilighet fra 2026 med gjennomgående høy standard og en funksjonell planløsning. Leiligheten har en lys stue i åpen løsning mot kjøkkenet, tre soverom, to stilrene bad – hvorav ett med direkte adkomst fra hovedsoverommet. Boligen har også utgang til en solrik og herlig balkong på 12 kvm.

Se tilvalgsoversikt i salgsoppgave.

Selvaag Plusskonsept:
Serviceområde som er fritt tilgjengelig kl. 6-24
Treningsrom, samt møte-, gjeste-, selskapsrom, kjøkken, gårdshage, fellesaktiviteter mv
Vertskapet er daglig tilstede i resepsjonen, og holder orden på serviceområdet, organiserer alle tilbud, tilrettelegger og bistår med praktisk hjelp
Tre gjesterom med eget bad i hus 2: to dobbeltrom og ett familierom m/plass til fire personer.
Selskapslokale

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 87 kvm
Total BRA: 87 kvm








SALON des FLEURS




















vin























Garasjeplass nr. 57 OG 58
er inkl. 1 stk elbillader er inkl.



Inkludert: Sportsbod nr. 56.
Ca. 5 kvm.

Hus 1 Felleslokale m. treningsrom, serviceområde mv.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme. Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.



Fellesområde via Selvaag Plusskonsept.

PLUSS - Bemannet resepsjon innenfor kontortid hverdager.



PLUSS - Felleslokale. Dette selskapslokalet med storkjøkken kan også leies av beboerne.





Fellesområde via Selvaag Plusskonsept.

PLUSS - Felleslokale. Dette selskapslokalet med storkjøkken kan også leies av beboerne.



Hus 2 med 3 stk. gjesterom.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme. Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.



PLUSS - Tre gjesterom som kan leies av beboernes gjester.

Velkommen til Snøbyen Pluss.



Velkommen til Snøbyen Pluss. Hus 2/Ødegårds vei 8 merket av.





Velkommen til Snøbyen Pluss.

Utgang til en solrik og herlig balkong på ca. 11 kvm.



Dagligvarebutikk.





Det er skole og barnehager i området.

Buss og tog fra Lørenskog Stasjon.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0203/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Ødegårds vei 58, leil 2-34, 1470 LØRENSKOG
Gnr 106, bnr 269, snr 34 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Selger
Selvaag Bolig Lørenskog AS

Kjøpesum og omkostninger
7 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
50 500,- (Dokumentavgift av andel tomteverdi)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
51 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
64 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 541 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 554 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Avgiftsgrunnlag for dokumentavgift er kr. 2 020 000,-

Om boligen

Byggeår
2026

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 87 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 92 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:

Selveierleilighet
3. etasje:
BRA-i: 87 kvm. Entré, stue, kjøkken, to bad, bod og tre soverom
Total BRA: 87 kvm.
TBA: 11 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Sportsbod
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Oppgitt areal er hentet fra utbygger. Arealene må anses som et estimat, da boligen ikke er ferdigstilt. Det tas forbehold om mindre avvik.

Forklaring av arealbegrep:
BRA (bruksareal): Boligens samlede areal innenfor omsluttende vegger (yttervegger/skillevegger).

BRA består av:
- BRA-i: Boligens interne bruksareal innenfor omsluttende vegger (yttervegger/skillevegger), inkludert innvendige vegger, boder, sjakter etc.
- BRA-e: Ekstern bruksareal, for eksempel bod som ikke er direkte tilknyttet boligen (innvendig adkomst).
- TBA: Areal av terrasse og balkonger som er tilknyttet boenheten.

Arealet er angitt i henhold til NS3940:2023. BRA-i er bruksarealet av en boenhet som ligger innenfor omsluttende vegger, inkl. innvendige vegger, sjakter, søyler o.l. BRA-e er bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. BRA-b er arealet av eventuell innglasset balkong. BRA er summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b. TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og uteareal tilknyttet boenheten. På

tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor rommets omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger. Angitte arealer på plantegning er basert på foreløpig beregninger forut for detaljprosjektering. Selger forbeholder seg retten til å foreta omdisponeringer av arealet internt i boligen. Det gjøres oppmerksom på at dette kan endre angitt totalt BRA-i, og dermed også BRA.

Arealet som er oppgitt på det enkelte rom på tegningene, er netto gulvareal uten omsluttende vegger. Sum av oppgitt areal på hvert enkelt rom utgjør derfor ikke bruksarealet for boligen. Se info om nye arealregler inntatt som vedlegg i prospekt.

Innhold
Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, to bad og to soverom.

I tillegg disponerer leiligheten:
- 1 sportsbod på ca. 5 kvm.

Standard
- DEN LYSE -
er valgt som stilretning etter tilvalgsmenyen.

Denne stilretningen har de lyseste tonene av de tre. Lyse farger reflekterer sollyset, gir luftige og lette rom, og kan få et rom til å virke større. Dette er kanskje den aller mest fleksible stilen av de tre. Du kan enkelt kombinere den med andre farger for å skape en unik og personlig stil. Kjøkkenfrontene får en rengjøringsvennlig, glatt overflate i lys og varm gråfarge, og benkeplaten får terrazzo-effekt. Parkett i lys eik. Innredning på bad i tilsvarende farge som kjøkken. Flis til badegulv er planlagt i størrelse 30x30cm og mosaikk i dusjnisje. Flis til vegg i 60x30cm.

GENERELL INFO, NB EVT SPESIFIKASJON I TILVALG GÅR FORAN:

KJØKKEN - HTH

Gulv:
Parkett 14 mm eik 1-stavs hvitpigmentert (børstet og med 2V fas). Eik finer eller heltre hvitpigmentert gulvlist. Terskler i hvitpigmentert eik heltre.

Vegg:
Sparklet og malt. Fargekode NCS S 1000-N.

Tak:
Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Ikke taklist. Synlig V-fuge i betonghimling.

Elektro:
Egen kurs til komfyr, 15 A. Egen kurs til induksjonstopp, 25 A. Innfelt LED-Downlights med dimmer over benk. Stikk ved tak. 2 stk. doble stikkontakter over kjøkkenbenk og 1 stk. dobbel USB-kontakt.

VVS:
Avtrekk over komfyr med lys, type slimline, stål med integrert komfyrvakt. Oppvaskbenk med kum i rustfritt stål. Intra Omnia eller tilsvarende. Ettgreps blandebatteri med høy svingbar tut og oppløft (propp). Batteri med stoppekran for oppvaskmaskin.

Annet:
Type: HTH-fronten ZP Focus lakkert i farge Støvgrå (NCS S2500-N lys grå, evt. tilsvarende.
Håndtak underskap/skuff: Softline 19,6cm, HTH, evt. tilsvarende.
Håndtak overskap: Click/Push eller håndtaksløst.
Benkeplate: 16-38mm, avhengig av leverandør, laminat for 2- og 3-roms leiligheter. Kompaktlaminat for 4-roms leiligheter.
Vask: nedfelt 1 kums for 2- og 3-roms, og kantlimt/underlimt for 4-roms. Kjøkken leveres med skap for senere integrering av kombiskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Høyde på innredning ca. 228 cm. Det skal generelt leveres kolonialskuffer istedenfor underskap, samt kildesorteringsskuff under oppvaskkum. Nedforing fra himling til overskap, enten som kjøkkenfronter eller gipset og malt. Hvitevarer inngår ikke i leveransen.

BAD - BOXEN

Gulv:
Fliser 30x30 cm lys grå, og mosaikk i dusj. Fuge med farge tilsvarende flis med smal fuge. ca. 2-3mm tykkelse på fug. Nedsenket dusjsone.

Vegg:
Fliser 60x30 cm lys grå. Fuge med farge tilsvarende flis med smal fuge., ca. 2-3mm tykkelse på fug. Det kan velges kostnadsfritt mellom tre flisfarger.

Tak:
Hvit.

Elektro:
Hvite innfelte LED-Downlights i tak med dimmer. LED lyslist over alle speilskap i alle baderom. Dobbel stikkontakt i overskap eller på vegg over vask. Stikkontakt til vaskemaskin og tørketrommel. Gjelder ett av badene i leilighet med to bad.

VVS:
Vegghengt toalett type Villeroy Boch Subway 2.0 toalett eller tilsvarende med SoftClose. Skjult sisterne, innfelt i vegglivet. Servantbatteri: ettgrep med oppløft (propp). Dusjbatteri med termostat, dusjhode med slange på veggmontert stang. Kvadratisk designsluk.

Annet:
Det leveres to forskjellige hovedtyper for baderomsinnredning i prosjektet. Der det er tegnet hvit benkeplate fra vegg til vegg vil dette bli levert som heldekkende laminatbenkeplate med nedfelt firkantet

servant i porselen. Her leveres det med skuffeseksjon under vask og det er avsatt plass til vaskemaskin eller kombinert vask / tørk under benkeplate. Der det er tegnet inn en mindre servant som ikke går fra vegg til vegg vil dette bli levert som et vegghengt servantmøbel med porselen og skuffeseksjon. Det leveres speilskap over vask. Rettvinklete dusjvegger i herdet klart glass som kan svinges inn i dusjnisjen når dusjveggene ikke er i bruk. Det leveres vannbåren varme i badegulv.

Andre oppholdsrom
HOVEDINNGANG/TRAPPEROM/ KORRIDORER
Gulv:
Fliser 30x60 i hovedinngang, trapperom og korridor i 1. etg. Betongtrapp med fliser mellom p-kjeller og øverste inngangsplan. Betongtrapp med vinylbelegg mellom øvrige etasjer.
Vegg:
Sparklet og malt.
Tak:
Sparklet og malt, og/eller systemhimling.
Elektro:
Ringetablå og to-veis porttelefon med lyd og bilde ved felles inngangsdør. Ringeklokke ved inngangsdør til leiligheter. Belysning.
Annet:
Postkasser ved inngangspartiet. Gulvvarme i hovedinngang 1. etasje. Nøkkelfritt system for fellesdører. (brikke). En infoskjerm for sameiestyret i hvert hus som er klargjort for styring av innhold via web-løsning.

BØTTEKOTT
Gulv:
Vinylbelegg.
Vegg:
Sparklet og malt.
Tak:
Sparklet og malt.
Elektro:
Takarmatur.
VVS:
Utslagsvask med armatur.

HEIS
Gulv:
Fliser 30x60, samme flis som i hovedinngang.
Vegg:
Børstet rustfritt stål eller pulverlakkerte vegger og fronter.
Tak:
Børstet rustfritt stål eller pulverlakkert.
Elektro:
Lamper innfelt i tak.
Annet:
Speil. Håndløper.

NEDFORING LEILIGHETER
Annet:
I enkelte områder av leiligheten vil taket bli foret ned for å skjule tekniske føringer. Det vil i disse områdene bli gipshimling og redusert takhøyde.

ENTRÉ
Gulv:
Parkett 14 mm eik 1-stavs hvitpigmentert (børstet og med 2V fas). Eik finer eller heltre hvitpigmentert gulvlist. Terskler i hvitpigmentert eik heltre.
Vegg:
Sparklet og malt. Fargekode NCS S 1000-N.
Tak:
Sparklet og hvitmalt gips eller betong. Ikke taklist. Synlig V-fuge i betonghimling.
Elektro:
To-veis porttelefon med lyd og bilde. 4-roms leilighet: Downlights med dimmer. 2- og 3-roms leiligheter: Lampepunkt i tak.
Annet:
Entredør med kikkhull, farge etter arkitektens valg med FG godkjent lås. Tekniske installasjoner (skap) kan forekomme, og vil kunne redusere entreens areal/ lagringskapasitet.

SOVEROM
Gulv:
Parkett 14 mm eik 1-stavs hvitpigmentert (børstet og med 2V fas). Eik finer eller heltre hvitpigmentert gulvlist. Terskler i hvitpigmentert eik heltre.
Vegg:
Sparklet og malt. Fargekode NCS S 1000-N.
Tak:
Hvitmalt betong med synlig v-fuge.
Elektro:
Stikk på vegg, ved tak.
Annet:
Det leveres ikke garderobeskap som standard. Panelovn med elektronisk termostat (programmerbar for uke/nattsenkefunksjon).

STUE
Gulv:
Parkett 14 mm eik 1-stavs hvitpigmentert (børstet og med 2V fas). Eik finer eller heltre hvitpigmentert gulvlist. Terskler i hvitpigmentert eik heltre.
Vegg:
Sparklet og malt. Fargekode NCS S 1000-N.
Tak:
Hvitmalt betong med synlig v-fuge.
Elektro:
Stikk på vegg, ved tak. IT/TV punkt.
Annet:
Det leveres ikke garderobeskap som standard. Panelovn med elektronisk termostat (programmerbar for uke/nattsenkefunksjon).

IKKE OPPHOLDSROM:

BALKONG/ TAKTERRASSE
Gulv:
Tremmegulv.

Elektro:
Utelampe med innvendig bryter. Dobbel stikkontakt.
VVS:
Utekran på takterrassene.

UTEPLASS PÅ TERRENG
Gulv:
Treplatting og/ eller gress
Elektro:
Utelampe med innvendig bryter. Dobbel stikkontakt

INNERDØRER
Glatte hvite lettdører. Gjæret hvitt listverk med synlige stifter. Matt krom vrider. Terskler i samme farge som parkett (hvitpigmentert eik heltre).

GARDEROBESKAP
Garderobeskap medfølger ikke.

ANNET
- Innerdører, utforinger dører, og gerikter leveres i fargen NCS S 0500 N.
- Stikkontakter og brytere i fargen polarhvit.
- Vinduer og balkongdører utføres med gerikter i farge NCS S 0500 N.
- Vinduene og balkongdører i hus 1 og 2 leveres i farge antrasitt grå (samme farge utvendig og innvendig)
- Forberedt for solavskjerming i form av tomrør og festemulighet osv. Ref. funksjonsbeskrivelse.

Parkering
Det medfølge to garasjeplasser (plass nr. 58 og 57).
Det er montert el-billader på nr. 57.
P-plasser er organisert i egen næringsseksjon; seksjon 99. De som har kjøpt/kjøper p-plass av utbygger får ideell eierandel i seksjon 99, som blir realkoblet til kjøpers boligseksjon. Seksjon 99, er organisert som ett tingsrettslig sameie; Snøbeyn Pluss Garasjesameie

GJESTEPARKERING
Det blir etablert ca. seks gjesteplasser i parkeringskjeller til hele Snøbyen Pluss i tillegg til tre parkeringsplasser på terreng for korttidsparkering.

SYKKELPARKERING
Det leveres sykkelparkering i henhold til reguleringsbestemmelser, som tilsvarer ca. 140 plasser for Snøbyen Pluss byggetrinn 1. Disse er delvis plassert utvendig og delvis etablert i felles sykkelrom i garasjekjeller.

Sammendrag selgers egenerklæring
Egenerklæringskjema er ikke utabeidet, da det er nybolig og det er utbygger som er selger.

Byggemåte
Prosjektet Snøbyen Pluss i Snøbyen på Lørenskog består av hus 1, 2 og 3.

Det utgjør til sammen 70 leiligheter og er første byggetrinn i Snøbyen Pluss. Det er planlagt ytterligere 140 leiligheter over tre byggetrinn. Neste byggetrinn, trinn 2, er planlagt med 26 leiligheter fordelt på to hus. Byggetrinn 1 og 2 vil sammen utgjøre ett eierseksjonssameie.

Prosjektbeskrivelsen beskriver hvilke materialer, arbeider og tjenester som inngår i leveransen, samt planlagt organisering av boliger, fellesarealer og garasjeanlegg. Se også romskjema for leveransebeskrivelse av leilighetene og fellesareal i byggene.

Leveransen utføres i henhold til teknisk forskrift av 2017 (TEK17).

BÆRESYSTEMER
Hoved-bæresystem utføres i plassbygd betong og/eller som prefabrikkerte elementer i tillegg til stålbjelker og stålsøyler.

FASADE
Fasader utføres i tegl og med partier i trepanel i bygg 1 og 2. Bygg 3 utføres med tre-plank og partier i trepanel.

YTTERTAK
Valgt løsning vil tilfredsstille forskriftenes krav til lyd, brann, bæreevne, isolasjon, tetthet etc.

DØRER
Inngangsdører til leilighetene leveres med FG-godkjent lås og kikkhull. Hovedinngangsdører leveres med glass og automatisk døråpner.

VINDUER
Alle vinduer i leilighetene leveres som trevinduer med utvendig aluminiumskledning. I hus 1 og 2 vil vinduene få samme farge utvendig og innvendig, i farge antrasittgrå. Vinduene i hus 3 leveres i forskjellig farge utvendig og innvendig. Arkitekten har valgt å trekke vinduene i hus 3 helt inn til innvendig gipsplate. Dette medfører at det ikke blir innvendige vinduskarmer i hus 3.

BALKONGER OG TERRASSER
Balkonger og terrasser leveres med tremmegulv i trykkimpregnert treverk. Rekkverk på balkonger i hus 1 og 2 utføres som spilerekkverk, glass eller platekledd brystning med spilerekkverk over. I hus 3 leveres det galvanisert stålrekkverk med flettverk. Enkelte balkonger mot Ødegårds vei leveres med glassrekkverk.

TRAPPER
Hovedtrappene utføres i betong og/eller stål, og leveres med vinylbelegg eller fliser. Se for øvrig romskjema. Hus 1 og 2 får trapperekkverk med spiler og enkle håndløpere av lakkert metall på begge sider. Hus 3 får håndløper i stål og flettverk. Prosjektbeskrivelsen beskriver hvilke materialer, arbeider og tjenester som inngår i leveransen, samt planlagt organisering av boliger, fellesarealer og garasjeanlegg. Leveransen utføres i henhold til teknisk forskrift av 2017 (TEK17). Se også romskjema for leveransebeskrivelse av leilighetene og fellesareal i byggene.

INNVENDIG TAKHØYDE
Innvendig takhøyde i leilighetene er ca 2,55 m. Innkassinger og nedforede himlinger vil forekomme, hvilket vil kunne redusere takhøyden i enkelte rom Enkelte rom, for eksempel kjøkken/stue kan ha sprang i himling Det monteres ikke taklister Det må påregnes lokale innkassinger i himlinger grunnet tekniske installasjoner og/eller bærebjelker Himlingshøyde i baderom er minimum 2,2 m

INNERVEGGER
Lette innervegger utføres i stål- eller trebindingsverk med gips på begge sider

TILPASNING FOR RULLESTOL/TILGJENGELIGHET
Ved behov for bruk av rullestol i leilighetene, må kjøper påregne å fjerne eller flytte hele, eller deler av innredningen i leiligheten Ikke alle leilighetene har tilgjengelighetskrav, kontakt selger for mer informasjon

PÅREGNELIG SVINN, KRYMPING
I nyoppførte bygninger må det forventes en grad av svinn og krymping av materialer For eksempel svinnriss i mur/betong og i maling/fug ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping av trevirke og betong Slike forhold er ikke å anse som mangler ved levert ytelse.

SPORTSBODER
Alle leilighetene får egen sportsbod som er minst 2,5 kvm til leiligheter under 50 kvm, og minst 5 kvm til leiligheter over 50 kvm Sportsbodene blir plassert i garasjekjelleren Det gjøres oppmerksom på at det i enkelte boder kan forekomme installasjoner som ventilasjonskanaler, føringer av VA-anlegget eller bæresystem Slike installasjoner kan redusere det faktiske lagringsvolumet i sportsboden Sportsboder er kun ment for lagring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktsvingninger!

BRANN
Alle boligene blir levert med et automatisk boligsprinkleranlegg. I tillegg leveres det pulverapparat i hver leilighet.

FELLES BELYSNING
Energisparende, behovsstyrt belysning leveres i fellesarealer.

PORTTELEFONANLEGG
Det leveres hovedapparat ved hver inngang, og svarapparat med tale, skjerm og åpnerknapp i hver leilighet.

POSTKASSER
Postkasser med lås leveres og monteres ved inngangsparti i hver oppgang.

LÅSESYSTEM
Alle ytterdører leveres med FG-godkjent lås. Det leveres brikkesystem for fellesdører som skal avlåses. Tjenesteytende personer, som vaktmester og servicetjenester, skal kunne utstyres med nødvendige nøkler uten at dette går utover sikkerhet. Det leveres 3 nøkler som låser opp både egen inngangsdør, postkasse og boddør. I tillegg vil det bli levert 1 ekstra nøkkel som blir oppbevart i resepsjonens nøkkelsafe som en del av Plussbolig-konseptet. I tillegg leveres det 3 brikker som låser opp dører til fellesarealer beboerne skal ha tilgang til.

RENOVASJON
Felles avfallsbrønner vil bli plassert utomhus, se utomhusplan for plassering av nedkast. Det tas forbehold om endring av plassering som følge av offentlige krav eller prosjekttilpasning.

PLUSS KABEL-TV/BREDBÅND/IP TELEFONI
Det leveres ett punkt for kabel-TV og bredbånd i hver enhet i stue. Det leveres også en TV-boks (HD-PVR) til hver leilighet. Det legges opp til 3 års binding til Telenor. Månedspris for TV-pakke og internett vil erfaringsmessig være om lag kr. 350,- pr. mnd. med mulighet for individuell oppgradering av leveransen.

PLANTEGNINGER
Det gjøres spesielt oppmerksom på følgende informasjon i romskjema:
- Garderober er stiplet inn i salgstegningene for å vise mulig plassering, og er ikke en del av leveransen.
- Hvitevarer er ikke en del av leveransen.
- Bad vil bli plassbygget eller levert som badekabiner.
- Plantegningene presentert i prospektet er ikke detaljprosjektert. Det kan derfor i noen tilfeller være avvik på bla. kjøkken mellom plantegning i prospekt og kontraktstegning.
- Kontraktstegning er tilgjengelig hos selger.

Det gjøres særlig oppmerksom på at møbleringsforslag angitt med heltrukne linjer på plantegningene ikke gjennomgående tilfredsstiller forskriftsmessige tilgjengelighetskrav. Plantegningene er stedvis derfor også vist med stiplede linjer, som angir møbleringsforslag i tråd med forskriftskrav i det aktuelle rommet.

FORBEHOLD OG TEGNFORKLARING FOR PLANTEGNINGENE
Generell romhøyde i er 2,55 m. Himlingshøyde i nedhimlet areal er minst 2,2m. Bygget er ikke ferdig detaljert og endringer i forbindelse med prosjektering og bygging må kunne påregnes, herunder alle oppgitte areal mv. Areal i henhold til NS3940:2023. BRA-i er bruksarealet av en boenhet som ligger innenfor omsluttende vegger, inkl, innvendige vegger, sjakter, søyler o.l. BRA-e er bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. BRA er summen av BRA-i og BRA-e. TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og uteareal tilknyttet boenheten. Privat hageareal utgjør generelt arealet til innside hekk. Der hvor hekken skiller to private utearealer, vil grensen mellom hagene være midt hekk. Plassering EL-skap er

ikke endelig prosjektert og derfor ikke vist på tegning. Kjøkkenløsning er foreløpig. Endelig løsning vil fremgå av egen tegning fra leverandør. Hvitevarer inngår ikke i leveransen. Selger/utbygger har rett til å foreta mindre justeringer/endringer på planløsning. Antall og plassering av. evt. panelovner er ikke endelig prosjektert og derfor ikke vist på tegning, selvsagt avhengig av løsning.

Innbo og løsøre
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er A
Alle boenhetene vil bli energimerket. Energiattester vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med utførende entreprenør etter at detaljprosjekteringen er gjennomført, og utleveres ved overtakelse av boligen.
Energimerkingen skal dokumentere at leilighetene minst tilfredsstiller kategori C. Energimerking gir relevant informasjon om hvor energieffektiv eiendommen er. Karakterskalaen strekker seg fra A (høyest) til G (lavest). Se www.energimerking.no for mer informasjon om energimerking av boliger

Oppvarming
VARMEANLEGG/OPPVARMING
Boligene vil bli tilknyttet Akershus Fjernvarme for oppvarming av badegulv, varmt tappevann, og forvarming av ventilasjonsluft Oppvarming av øvrige rom skjer via panelovner Fordelingsskap for forbruksvann og varme plasseres i vegg i leilighetene eller i baderomshimlingen. Det leveres fjernavleste individuelle målere for oppvarming og varmt tappevann i hver leilighet Forbruket avregnes 1-2 ganger i året

SANITÆR
I leilighetene legges vannledninger som rør-i-rør Det installeres stoppekraner for alle leiligheter Det skal være felles system for varmt tappevann som tilkobles fjernvarme. Se for øvrig romskjema

VENTILASJON
Det leveres sentralt balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner plassert i garasje eller på tak. Tilluft føres til stue og soverom Avtrekk føres fra bad og kjøkken. Fellesarealer og parkering ventileres iht forskriftskrav

ELKRAFT – GENERELT
El-installasjonene skal tilfredsstille NEK400 Det brukes innfelt hvitt (polarhvit) utstyr I sportsboder, garasjekjeller og tekniske rom kan åpent anlegg benyttes Anlegget for øvrig legges skjult der dette er mulig ut ifra lyd- og konstruksjonsmessige forhold

ELKRAFT – FORDELING
Det leveres komplett anlegg med jordfeilvarsling, fordelingsskap og måler Det må tegnes strømabonnement til hver bolig Sikringsskap plasseres i leilighetene. Strømmåler til hver leilighet plasseres i trappegang/ korridor i hver boligetasje. Hovedtavle plasseres i garasjekjeller. Strøm til fellesarealer og garasje blir levert fra egne målere Kostnaden fordeles iht. eierbrøk og andeler i garasjeanlegget. Det leveres infrastruktur til et billadesystem med effektutjevning, noe som bla betyr at tilført effekt til hver bil er avhengig av hvor mange biler som lader samtidig. Ladestasjoner for el-biler tilbys som tilvalg innen gitt frist

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke bebodd leiligheten har og dermed ikke kjennskap til strømforbruk.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 8 191,- pr. mnd.
Inkluderer: Akonto fjervarme, kommunalt vann og avløp, renovasjon, TV/Internett, Lørenskog Stasjonsby Driftsforening, Selvaag Pluss m.m.

Herav:
Felleskostnader: 3 432,-
Akonto fjernvarme, kommunalt vann avløp: 2 112,-.
Renovasjon: 448,-.
TV/Internett: 399,-.
Lørenskog Stasjonsby Driftsforening: 150,-.
Selvaag Pluss: 1 650,-.
Felleskostnad for to stk. garasjeplass. faktureres utenom, 300,-.

Med evt. bod i bakkant faktureres det kr. 39 ekstra pr. mnd. Energiavregning fjernvarme og kommunalt vann og

avløp ved Techem.

Startkapital kreves inn fra første kjøper av forretningsfører/utbygger/selger/ Selvaag Bolig Lørenskog AS. Dette gjelder både for sameiet og Selvaag Pluss. Engangsbeløpene tilsvarer 3x mnd beløp, og blir ikke tilbakebetalt eller avregnet.

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet "Felleskostnader", påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Formuesverdien er ikke beregnet. Skatteetaten vil beregne en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. Beregningen vil skje i forbindelse med første skattemelding etter overtakelse.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000 000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

For mer informasjon, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.
Snøbyen Pluss Sameie , orgnr. 937973330

Om sameiet
Navn: Snøbyen Pluss Sameie
Org.nr: Under registrering
Gnr./Bnr.: 106/269 – Lørenskog
Forsikring: Tryg Forsikring, avtalenr. 3936297

- Energiavregning fjernvarme og kommunalt vann og avløp ved Techem
- Tilknyttet Selvaag-Pluss konseptet
- Sameiet er medlem i Lørenskog Stasjonsby Driftsforening

Sameiet er i prosess med sammenslåing med gnr. 106/bnr 270, som omfatter byggetrinn 3, som består av hus 6 og 7 på felt B16. Etter sammenslåing vil sameiet bestå av totalt 158 seksjoner. Sameiet vil også kunne bli slått sammen med byggetrinn 4, som består av hus 8, 9 og 10. Etter sammenslåing vil sameiet bestå av totalt 210 boligseksjoner. Prosess med sammenslåing forutsetter samtykke fra årsmøte og Lørenskog kommune.
- El-billading ved Elaway
- TV/Internett ved GlobalConnect – Kollektiv avtale

Utbygger for prosjektet er Selvaag Bolig Lørenskog AS (Org.nr. 996 645 355) som inngår i Selvaag Bolig ASA konsern.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen felles lån.

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning. Det er ikke fellesgjeld.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Budsjettet for 2026 viser et årsresultat på kr. 357 280. Budsjett følger vedlagt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter følger vedlagt.

Dyrehold
Tillatt etter Eierseksjonsloven. Såfremt det ikke er til sjenanse for beboere mv.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 3936297

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 7 090 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Byggetrinn 1 og 2 på Snøbyen Pluss vil bli etablert på tomt fradelt fra gnr 106, bnr 196 i Lørenskog kommune. Planlagt tomtegrense fremgår av tomtedelingsplanen i dette prospektet. For områdene med arealformål Friområdet vil det bli tinglyst erklæring om allmenhetens

ferdselsrett. Områdene benevnt som Kolle og Park i plan for tomteinndeling, vil bli overtatt og driftet av Lørenskog Stasjonsby Driftsforening Park og Skog hvor sameiene i Snøbyen Pluss er pliktige medlemmer. Se eget avsnitt for beskrivelse av foreningen. Kjøpere oppfordres til å gjøre seg kjent med grense mellom friområdene og utomhusområdene tilhørende eierseksjonssameiene. Tomtearealet for hele Snøbyen Pluss blir ca.13900 kvm, hvorav ca. 7200 kvm tilhører eierseksjonssameiet (byggetrinn 1 og 2). Det tas forbehold om at Lørenskog kommune kan kreve en annen fradeling av tomten. Det tas også forbehold om en annen fradeling av tomtene dersom utbygger finner det formålstjenlig. Tomten blir opparbeidet med blant annet gressplen, beplantning, gangveier, lekeareal og utomhusareal som skissert i utomhusplanen. Endelig detaljprosjektering og/eller myndighetskrav vil kunne medføre endringer på utomhusplanen.

Adkomst
Det vil bli skiltet på felles oppsatte visninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
OMRÅDET: VEGG-I-VEGG MED NATUREN
Mange i Snøbyen har et spesielt forhold til Haneborgåsen som frilufts- og rekreasjonsområde. Åsen er et populært turområde med mange stier både i og utenfor kartet. De nye beboerne i Snøbyen Pluss vil få denne marka som sitt friområde like utenfor boligen sin.

HANDEL OG KULTUR – VEGG-I-VEGG
Snøbyen har blitt et nytt nærsentrum i Lørenskog, med et mangfoldig bytilbud rundt skihallen: restauranter, treningssentre, idrettsskole, handel, kontor og hotell. Det planlegges et utvidet nærsenter rett ved skihallen - her blir det fine uteplasser og en hyggelig handlegate som skal dekke daglig handlebehov for alle beboere i området.
Lørenskog for øvrig er også i sterk vekst, med flere populære samlingssteder. Vi kan nevne det brede utvalget av butikker som finnes på kjøpesenteret Metro – det største i Lørenskog. Like ved finner du bussterminalen, med hyppige avganger til alle deler av Lørenskog og videre ut i regionen.
Vegg-i-vegg, på den andre siden av kjøpesenteret, ligger Lørenskog Hus med blant annet kino, bibliotek samt musikk og kulturskole. Kulturhuset huser et vell av teaterforestillinger, musikaler og konserter gjennom hele året. En forestilling på kulturhuset kan lett kombineres med et besøk til en av de hyggelige restaurantene i sentrum.

SNØBYEN: ET PULSERENDE OG MODERNE BYDELSSENTRUM
Gjennom de siste årene har Snøbyen tatt form som et rolig og harmonisk boligstrøk sentralt plassert midt mellom Oslo og Lillestrøm. Like i ytterkant av boligbebyggelsen etableres Snøbyen – et kulturelt og sosialt møtepunkt mellom stasjonsbyen, Lørenskog stasjon og E6.
Snøbyen blir et moderne bydelssentrum som vil tilfredsstille alle behov, og med det blir den nye bydelen ganske så komplett Her kan du sette deg ned for å nyte en bedre restaurantmiddag, kikke etter det aller siste innen sportsutstyr eller kanskje ta en tur på ski midt i fellesferien. Det store trekkplasteret i området er nemlig SNØ Her kan alle få oppleve skiglede, uansett ferdighetsnivå Det blir ski bortover, nedover og i luftige svev For beboerne i Snøbyen gir SNØ en helt unik Ski-In/Ski-Out-opplevelse selv hytteeiere ved landets beste alpinsentre kan være misunnelig på.

GÅGATER OG MØTEPLASSER
Sentralt plassert i området er den pulserende klyngen av butikk- og handelstilbud Du får nemlig mer enn helårs snø- og vinterlek i Snøbyen.
I rolige gågater skapes det gode byrom, der møteplassene og tilbudene blir lett tilgjengelig på gateplan. Her vil du finne restauranter og serveringssteder til enhver anledning Hit drar du for sportsbutikker med utvalg du ikke finner annet sted i landet Og for tilreisende vil hotellet, som blir den nærmeste naboen til SNØ, dekke behovet for losji og rekreasjon Tilbudet utvides stadig og inkluderer i skrivende stund apotek, blomsterbutikk og dagligvarer Med et planlagt nytt nærsenter kommer det nye serveringssteder langs gateplan.
Midt blant den moderne bebyggelsen ligger Skårerødegården På gårdstunet står en gammel låve som bygges om til en kulturkafé – et slags moderne bydelshus i gammel drakt.

AKTIVITETER FOR ALLE – HELE ÅRET
Snøbyen skal være et sted for opplevelser og aktiviteter Side om side med helårs vinteridrett og yrende småbyliv, vil du også kunne trene på å få til en perfekt salto eller dobbel Backflip i en av Nord-Europas største trampolineparker.
www.snobyen.no

SKI-IN/SKI-OUT – HELE ÅRET
Velkommen til SNØ - verdens råeste helårsarena for snøopplevelser. Med en størrelse på 40 000 kvm vil det være en arena med perfekte forhold for langrenn, alpint og freeski.

SNØ inneholder både langrennsløyper og alpinbakke, som gjør det mulig å stå på ski året rundt. SNØ vil favne bredt, og dekke behovene til både barn, mosjonister, bredde- og toppidrettsutøvere. Her kan du ta med barna på en hyggelig dag i bakken, eller dra innom etter jobb for en treningsøkt i langrennsløypene.
Du kan også ta en velfortjent matpause før du setter utfor bakken igjen. Vegg-i-vegg med løypene finner du et utvalg av kalde og varme retter, samt kaffe, bakevarer og snacks.

VERDENS RÅESTE HELÅRSARENA FOR SNØOPPLEVELSER

SNØ har ambisjoner om å bli verdens råeste helårsarena. Alpinbakken har en lengde på 500 meter og en bredde på mellom 40 og 100 meter. Høydeforskjellen er på ca. 90 meter, og hellingen på opp mot 40 prosent. Det er tre heiser, en stolheis, koppheis og bånd for de minste. SNØ har også en småkupert langrennsløype på 1,5 km.
Se www.snooslo.no

THON HOTEL SNØ
Inviter venner og familie på besøk til det splitter nye Thon Hotel Snø i Lørenskog, med helårsarenaen SNØ vegg i vegg.

NÆROMRÅDET / LØRENSKOG
Langvannet er et populært badested. Her finnes små strender og flytebrygger hvor man kan slappe av en varm sommerdag. Det er dessuten etablert en fin tursti rundt området.
Vår, sommer og høst kan man boltre seg på flotte tur- og sykkelstier, eller ta et friskt bad i et av de mange vannene. Underveis kan man legge inn et stopp på Mariholtet. Her finnes en sportskafé med mat og drikke, som du kan styrke deg på i en oppvarmet stue.
Når snøen faller i den kaldere årstiden, byr Lørenskog på flere skimuligheter utendørs Fra Losby Gods sørover i Lørenskog eller Ellingsrud i Oslo, kommer man inn i Østmarka – et eldorado for friluftsinteresserte mennesker.

Bebyggelse
SNØBYEN PLUSS
Selvaag Bolig skal bygge 210 nye Plussboliger® på det som kanskje er Snøbyens aller beste beliggenhet: her bor du sentralt, grønt, stille og solrikt. Med en Plussbolig® legges alt til rette for et stressfritt liv. Et sosialt område med tilgang på alt fra kaffebar og treningsstudio til festlokale og gjesterom gir beboerne hotellkomfort – og samtidig den gode følelsen av å ha kommet hjem

Hus 1-3 i Snøbyen Pluss, bygges med til sammen 70 Plussboliger®

SNØBYEN PLUSS - PLUSSLIVET
Intervju med Anders Haavik, Daglig leder Selvaag Pluss Service.
I Snøbyen Pluss blir det bemannede serviceområdet en sentral del av bomiljøet. I en travel hverdag, med overtidsarbeid, stress, henting og levering av barn, kan vertskapet hjelpe deg ut av tidsklemma ved å løse noen av hverdagens små og store utfordringer. Feriepass av leilighet, organisering av hundepass og skjorterens. Snobberi for eliten? – Nei, den nye hverdagen, mener daglig leder Anders Haavik i Selvaag Pluss Service. Plusskonseptet® er en suksess fordi stadig flere tillater seg hjelp med å få et enklere og mer behagelig liv, sier daglig leder Anders Haavik i Selvaag Pluss Service
Haavik har mange års erfaring med drift av flere kjente og store hoteller i Norge. De siste årene har han tilbragt hos Selvaag Bolig, og har vært med hele veien på utviklingen av det som i dag er livsstilkonseptet Plussboliger®.

DYRKER LIVSKVALITETEN
Nøkkelen til Plussboligenes® suksess er et tilstedeværende og fast vertskap. Plusstilbudet fra Selvaag Bolig er både rikt utstyrte fellesområder og et profesjonelt vertskap, som ser deg og tilbyr hjelp når du trenger det.
Pluss-sjefen medgir at ansvaret med å skape et hjem hvor folk trives og lever gode liv tas på alvor. Å legge til rette for fellesskap er en viktig del av oppgaven. Aktivitetstilbudet tilpasses det enkelte Plussprosjektet, basert på beboernes innspill og ønsker.
– De ulike aktivitetene bygger fellesskap og gir trygghet i livet. Beboerne forteller at Plusskonseptet® har hatt en svært positiv innvirkning på nabolagsfølelsen og livskvaliteten.

DELINGSØKONOMI SATT I SYSTEM
Mange av aktivitetene har sitt utspring i Serviceområdet – selve hjertet i prosjektet. En viktig del av Plussbolig®-konseptet er at beboerne har anledning til å dele på fasiliteter og tjenester.
– Tilbudene har flere trekk som man kjenner igjen fra delingsøkonomien. Her deler beboerne på fasiliteter i fellesskapet, noe som er et godt miljøtiltak og fører til reduserte kostnader. Når for eksempel flere bestiller skjorterens gjennom resepsjonen, sparer vi turer til og fra renseriet og samtidig oppnår beboerne reduserte priser ved større innkjøp, påpeker Pluss-sjefen.
– Med de ekstra overnattingsrommene i hus 2 trenger du ikke å kjøpe den største leiligheten for å ha rom til et par overnattingsbesøk i året.
Et liv i en Plussbolig® betyr at du får mer tid til de viktige tingene i livet. Det er rett og slett en smartere måte å leve på, avslutter han.

PLUSS APP
Med vår skreddersydde Pluss App blir det enda enklere å benytte alle mulighetene Plusskonseptet byr på. Med Pluss App vil du kunne booke tjenester, gjesterom og selskapsrom enkelt og greit, direkte med din smarttelefon. I tillegg kan du melde deg på arrangementer enten det er tirsdagsmiddagen, et foredrag, julebordet eller en treningsøkt. Det vil også være et sted for ny og nyttig informasjon om sameiet og lokale fordeler for deg som bor på Snøbyen Pluss.

ÅPNINGSTIDER:
Serviceområdet er tilgjengelig alle dager i tidsrommet 06.00 –24.00. Bruk utover disse tidene avtales særskilt med vertskapet. Serviceområdet er utstyrt med separat låssystem og alle beboere mottar personlig nøkkelbrikke ved innflytting.
Resepsjonens åpningstid: Mandag og onsdag 08.30 – 16.00 Tirsdag og torsdag 10.00 – 18.00 Fredag 08.30 – 15.00 (Avvik forekommer ved spesielle arrangement eller høytider).

VERTSKAPET ER NØKKELEN TIL SUKSESS
Ved å kombinere service og opplevelser legger Selvaag Pluss forholdene til rette for en innholdsrik og bekymringsfri hverdag. Med en Plussbolig® får du noe av

servicen fra hotell inn i boligen. Du har tilgang til et serviceområde med bemannet resepsjon, trivelig lobby, fine gjesterom, treningsrom med profesjonelt utstyr, møterom, hobbyrom, selskapsrom og velutstyrt kjøkken. Vertskapet er daglig til stede i resepsjonen, og holder orden på serviceområdet, organiserer alle tilbud, tilrettelegger og bistår med praktisk hjelp - enten det er hus-, helse- eller velværetjenester
Eksempler på oppgaver vertskapet tar på seg:
- Ferie og fraværsservice: tilsyn av din bolig ved ferie og reiser, vanne blomster og oppbevaring av post og aviser.
- Enkle budtjenester, mottak av pakker og post.
- Hente og levere til renseri og skomaker.
- Gaveinnpakking til jul og spesielle anledninger.
- Koordinere utleie av gjesterom.
- Nøkkeloppbevaring.
- Koordinere og tilrettelegge for nabotreff, med servering.
- Beboerkommunikasjon (Pluss App og nyhetsbrev).
- Formidling av tjenester, for eksempel vaktmester, håndverker, fysioterapi, helsehjelp, hudpleie eller trening.

TENK DEG ET LIV I PLUSS
Det har blitt sent på kvelden idet du låser deg inn i leiligheten, to uker etter du dro på ferietur Du rakk ikke matbutikken på veien hjem, men du finner ferskt brød på kjøkkenet og melk og pålegg i kjøleskapet Plantene er like friske som da du dro, og i garderoben henger rene og nystrøkne skjorter.
- Akkurat slik kan det være –

PLUSSLIVET - SERVICEOMRÅDET – HJERTET I TILBUDET
Det 400 kvadratmeter store serviceområdet inkl. gjesterom på Snøbyen Pluss rommer en rekke fasiliteter som kommer beboerne til gode.
Du møter først den bemannede resepsjonen og deretter et loungeområde – med kaffebar og bibliotek. Her kan du slappe av med ferske aviser og kaffe, eller slå av en prat med naboer og gode venner. Man skjønner raskt hvorfor Serviceområdet ofte omtales som selve hjertet i Plusskonseptet®.
Videre innover finner du selskapslokalet, som har stort kjøkken og alt du trenger av dekketøy til selskaper.
Du vil aldri mangle plass til en bursdagsfeiring, konfirmasjon eller bryllupsfest. Får du ekstra overnattingsgjester har du dessuten tre gjesterom tilgjengelige i hus 2.
For den treningsglade finnes et velutstyrt treningsrom, med åpningstider som passer både A- og B-mennesker. Serviceområdet innredes i et attraktivt og tidløst design – og har utsikt ut mot torget og felleshagen.

PLUSSLIVET FASILITETENE

SELSKAPSROM
Selskapsrommet er et allsidig og praktisk innredet rom for selskap, møter og arrangement. Moderne AV-utstyr og trådløst nett. Avhengig av bordoppsett kan rommet ha plass for nærmere 40 personer. For bruk av selskapsrommet til private møter og arrangement må rommet reserveres hos vertskap på forhånd. For privat bruk gjelder det egne regler for bruk av lokalet og utstyr, og det må påregnes et mindre vederlag for renhold. Vertskapet bistår gjerne med planlegging av selskap og arrangementer. Duker og servietter kan leies gjennom resepsjonen.

KJØKKEN
Kjøkkenet leveres med alt nødvendig utstyr og dekketøy, og er tiltenkt brukt for Pluss Service i tilknytning til servicetilbudet. Beboerne er også velkommen til å benytte kjøkkenet for catering og annen tilberedning av mat i forbindelse med private selskap og arrangementer. For god hygiene og trivsel er det viktig at regler for bruk respekteres.

MØTEROM
For mindre møter finnes det et møterom som står til disposisjon for alle, men for planlagt bruk kan det reserveres på forhånd. I resepsjonen og serviceområdet vil det finnes tilgang til trådløst nettverk for arbeid og fritid. Har du behov for utskrift eller kopiering kan resepsjonen bistå med det.

TRENINGSROM
Treningsrommet er innredet og utstyrt med profesjonelt utstyr og vil dekke et «normalt» treningsbehov. Rommet kan benyttes fritt i åpningstiden til serviceområdet (06.00-24.00). Vertskapet vil sammen med leverandør av utstyret sørge for opplæring i riktig bruk av apparater. Vertskapet vil også formidle tilbud om personlig trener og ta initiativ til felles treningsaktiviteter.

LOUNGE
I loungen byr Plussverten på ferske aviser og varm kaffe. De komfortable stolene inviterer til stille avislesing, men her er det også rom for å slå av en prat med naboene. En egen krok med TV-skjerm passer bra for å se fotballkamp, spesielt om kona klager på bråk hjemme!

PLUSS:DELE
Nå når miljø og delingsøkonomi er så aktuelt, hvorfor ikke dele på verktøy, kjøkkenredskaper eller andre duppeditter man bruker noen få ganger i året?
Pluss:Dele er ment å være en lånebod for både smått og stort, fylt med alskens nødvendigheter som mesteparten av tiden bare ligger og samler støv i en skuff eller står stuet vekk i boden. Tenk så fint det er hvis krumkakejernet du ikke har brukt på 4 år kan være til bruk for naboen. Eller skiftenøkkelen og den altfor lange skjøteledningen. Kanskje har du til og med en symaskin som bare står og verker etter å bli brukt! Ting er til for å brukes – og slik sparer vi både miljø og penger. Har du noe liggende du kan tenkte deg å bidra med til fellesskapet?

PLUSSLIVET TRYGGHET
Trygghet er et av de prioriterte elementene i Plusskonseptet®. Din trygghet vil bli ivaretatt dels gjennom vertskapets tilstedeværelse, felles møtested i lobbyen, godt naboskap med omtanke for hverandre i tillegg til tekniske løsninger som ivaretar sikkerheten i

bomiljøet og i din bolig.
Resepsjonen vil etter samtykke med beboerne beholde en ekstra nøkkel til leiligheten for ekstra sikkerhet og forenklet service når varer og tjenester skal leveres til boligen.

EN SOSIAL LIVSFORM – OM DU VIL
Vertskapet legger til rette for rimelige og enkle serveringstilbud, typisk en ukentlig fellesmiddag, månedlige temamiddager, barnemiddager og spesielle festmiddager i forbindelse med høytider.
Det vil inviteres til felles aktiviteter som for eksempel:
- Vinforedrag og matlagingskurs.
- Mosjon og treningsopplegg, gjerne med instruktør.
- Reiser og utflukter.
- Kunst og kulturopplevelser/galleribesøk.
Noen arrangementer vil være gratis og andre vil ha en deltakeravgift avhengig av innhold og omfang. Prisen gjøres alltid kjent i forbindelse med påmelding til det enkelte arrangement.

Serviceområdet ligger i 1. etasje av hus 1.

PLUSSLIVET - GJESTEROM
Liten plass til overnattingsgjester?
Via resepsjonen kan du booke gjesterom innredet som hotellrom, inkl. bad med dusj og toalett. Du betaler kun et mindre vederlag for renhold og sengetøy. På Snøbyen Pluss blir det etablert to dobbeltrom og ett familierom med plass til fire personer. Alle rommene vil ligge i 1 etasje av hus 2.

PROSJEKTSJEFENS TANKER - EIVIND ENDRESEN
Prosjektsjef Selvaag Bolig
HJEM DESIGNET FOR FREMTIDEN
På det som snart vil bli en av de mest ettertraktede adressene i området, står prosjektsjef Eivind Endresen klar med sin visjon for fremtidens boligbehov. Inspirert av ønsket om å skape et unikt nabolag, forteller Endresen hvordan Snøbyen Pluss skiller seg ut med fokus på fellesskap, bærekraft og fleksibilitet.
– Det har vært vårt mål skape hjem som ikke bare møter dagens behov, men også skuer mot fremtidens boligbehov. I Snøbyen Pluss har vi lagt vekt på å integrere løsninger som forenkler livet og forsterker de små gledene Vårt mål var å skape mer enn bare et bosted, men et levende samfunn der folk trives.
- Med flere mindre bygg kan vi tilby flere hjørneleiligheter, noe som ikke bare øker privatlivet for beboerne, men også bidrar til et mer dynamisk miljø. Vi har designet hvert rom med tanke på fleksibilitet og flerbruk, slik at våre beboere kan tilpasse sine hjem etter livets skiftende faser.

Boligene er utstyrt med avanserte oppvarmingsløsninger og intuitive systemer for styring av lys, alt styrbart med enkle berøringer.
– I utviklingen av Snøbyen Pluss har vi også hatt naturen rundt i tankene. Ved å bevare den sentrale kollen og grensen mot friområder, skaper vi et grønt hjerte i prosjektet. Vi inkluderer løsninger som oppmuntrer til en miljøvennlig livsstil, inkludert ladestasjoner for elbiler og integrert sykkelparkering Med et bilfritt tun og direkte tilgang til områdets Pluss-areal, blir hverdagen både enklere og nærmere knyttet til naturen.
– Jeg er opptatt av at våre boligkjøpere skal få valgfrihet, selv om vi bygger en helt ferdig og nøkkelklar bolig. Vi har tegnet ut tre innredningskonsepter - med matchende fargevalg, fliser og kjøkkenfronter I tillegg til disse tre kostnadsfrie valgene, vil vi bruke tid på å sikre en tilvalgs-meny som gir mulighet for ytterligere skreddersøm av egen bolig.

ARKITEKTENS TANKER - PREDRAG STEFANOVIC
Arkitekt hos Spor Arkitekter
INSPIRERT AV NATUREN
Med fokus på naturbevaring, mangfold og med arkitektonisk finesse, håper vi Snøbyen Pluss blir et eksempel på hvordan en moderne livsstil harmonisk kan integreres med den omkringliggende naturen.

“Vår hovedprioritet var å integrere en naturkilde midt i utbyggingsområdet, samtidig som vi sikret god tilknytning til omkringliggende natur.”
- Arkitekt Predrag Stefanovic hos Spor Arkitekter

Snøbyen Pluss er inspirert av det omkringliggende landskapets skjønnhet, og målet har vært å bevare og fremheve områdets karakteristiske naturtrekk. Arkitekturen i Snøbyen Pluss bygger på respekt for både det naturlige miljøet og det eksisterende nabolaget. De stramme bygningsformene er ment å skape en kontrast til det omkringliggende landskapet, og vi har hatt fokus på å gi hver bolig best mulig utsikt og mest mulig sollys. Vi har valgt holdbare materialer som krever begrenset vedlikehold, og som harmonerer med omgivelsene. Prosjektet omfatter både tegl- og trebygninger, hver med sine unike estetiske kvaliteter.

I Snøbyen Pluss ønsker vi å legge til rette for forskjellige boligbehov, også gjennom et livsløp. Med et bredt spekter av leilighetstyper og størrelser tilstreber prosjektet å være et hjem for alle faser av livet. Fellesarealer og møteplasser gir mulighet for sosiale møteplasser, mens alle boligene er tilrettelagt for universell utforming. Slik sikrer vi at hjemmene kan tilpasse seg beboernes skiftende behov over tid.

ARKITEKTENS TANKER - EINAR JARMUND Arkitekt i Einar Jarmund & Co AS
AS FLEKSIBEL RAMME FOR ET GODT LIV
Snøbyen Pluss representerer en nyskapning i boligutviklingen i Lørenskog. Her har arkitekten lagt til rette for et komfortabelt liv i nærkontakt med naturen. Intensjonen er å gi en helt særskilt bokvalitet gjennom et unikt samspill mellom inne- og uterom.

“Jeg håper at Snøbyen Pluss vil bli oppfattet som en fleksibel ramme for et godt liv. Det er opp til hver enkelt beboer å fylle denne rammen med personlig innhold.”
- Arkitekt Einar Jarmund hos Jarmund & Co

Designet av Snøbyen Pluss er inspirert av ønsket om å skape boliger som skiller seg ut fra det vanlige Med generøse terrasser som sømløse forlengelser av leilighetene, har vi skapt rom som både inviterer til sosialt samvær og tilbyr en privat tilflukt Terrassene er både en funksjonell og estetisk kjerne i prosjektet Disse rommene fungerer som 'minnenes rom', hvor beboerne kan skape varige minner.
Snøbyen Pluss tilbyr boliger som appellerer til et bredt spekter av beboere, fra barnefamilier til eldre Med skyvedører og justerbare romløsninger kan beboerne tilpasse boligen etter eget behov og livsstil.
- Fleksibiliteten i boligene er viktigere enn å målrette mot spesifikke målgrupper Dette er et sted hvor det gode livet kan utfolde seg, forklarer arkitekten.
Den nære kontakten med naturen, med boliger som grenser direkte til skogen, forsterker følelsen av et hjem i harmoni med omgivelsene Vi har prioritert bærekraftige materialvalg, med utstrakt bruk av treverk Treverket er behandlet for lang holdbarhet og minimalt vedlikehold, en prosess som styrker treets naturlige egenskaper og lar det eldes med verdighet Byggene er i tre ulike farger for å skape variasjon i uttrykket
- Vi ønsket å bevare og fremheve områdets naturlige skjønnhet gjennom nøye utvalgte materialer og farger Dette er en trio, en liten familie med tre ulike bygg med et felles språk og vokabular, avslutter arkitekten for hus 3, 4 og 5.

LANDSKAPSARKITEKTENS TANKER - HANNA TRYGGESTAD Landskapsarkitekt, Lark landskap AS
NATURLIG NYVINNING - EN SØMLØS OVERGANG
Gårdsrommet er kjernen i bomiljøet. Her ser vi for oss at det skal bygges vennskap, samtidig som det er rom for å trekke seg helt tilbake for stille ro.
"Vårt hovedkonsept fokuserer på et gårdsrom med et moderne formspråk, hvor frodig vegetasjon skaper en levende overgang til de omliggende naturområdene." - Landskapsarkitekt Hanna Tryggestad, Lark landskap AS
Utviklingen av fellesområdene er inspirert av det omliggende landskapet Samtidig har vi hatt fokus på fleksibel og enkel bruk av området, og vi har fått til en fin kombinasjon av natur og nyvinning Det var viktig for oss å balansere mellom å bevare det naturlige mens man introduserer moderne fasiliteter som kan nytes av alle, gammel som ung Det er denne balansen som har guidet valget av leke- og rekreasjonsutstyr, som alle er designet for å inspirere til kreativ utfoldelse og fellesskap på tvers av generasjonene.
Med kunnskap og erfaring fra tidligere prosjekter i nabolaget har vi skapt gode oppholdsrom og samtidig tilrettelagt for et rikt plante- og dyreliv Ved å imitere og samtidig fornye det eksisterende furulandsskapet, skaper vi en forbindelse mellom det urørte og det moderne, mellom fortid og nåtid. Dette speiles i valget av robuste, naturlige materialer og aktivitetsutstyr som inviterer til lek og læring i det grønne.
Bærekraft og miljø er selve fundamentet for hvordan vi jobber som landskapsarkitekter Vi har jobbet med å sikre hensynssonen i nord, naturtypen Svarttjernbekken, og bevart så mye eksisterende terreng som mulig i selve boligområdet ved å bevare to furukoller Det har vært stort fokus på å sikre gode forhold for frodig vegetasjon i gårdsrommet, med stedegne arter som legger til rette for biologisk mangfold. Overvannshåndtering løses åpent og lokalt med frodige regnbed som fordrøyer overvannet, og har en rekke økologiske fordeler.

Snøbyen Pluss er et produkt av et fruktbart samarbeid, og jeg håper at prosjektet vil være en kilde til stolthet og glede for nærmiljøet for generasjoner som kommer Prosjektet vil bli et eksempel på innovativt landskapsdesign, hvor hver detalj reflekterer en dyp respekt for naturen og en visjon om et inkluderende, bærekraftig samfunn Jeg er overbevist om at Snøbyen Pluss vil berike lokalsamfunnet ved å tilby nye møteplasser og rekreasjonsområder, som styrker båndene mellom beboerne og naturen.

FORDELER MED NY BOLIG - 5 GODE GRUNNER TIL Å KJØPE NY BOLIG

- FASTE PRISER OG LAVE OMKOSTNINGER -
Mange blir veldig overrasket over den store forskjellen i dokumentavgift på nye og brukte boliger Flere vet ikke at du betaler kun 2,5 prosent dokumentavgift av tomteverdien og ikke av hele kjøpesummen som ved kjøp av bruktboligl tillegg er det faste priser og dermed ingen hektisk budrunde ved kjøp av ny bolig

- NYESTE STANDARDER -
En helt ny bolig er oppført etter de nyeste byggestandarder og krav til inneklima og miljø Blant annet innebærer dette høye krav til isolasjon noe som betyr at du får et varmt hus som krever lite oppvarming -> lavere kostnader

- FEM ÅRS REKLAMASJONSRETT -
Ved kjøp av nybolig har du fem års reklamasjonsrett Selvaag Bolig har et kundesenter som mottar og behandler henvendelser fra nye boligeiere

- ALT ER NYTT -
Det aller beste med å kjøpe en helt ny bolig er kanskje at alt er nytt Kjøkkenet, badet, nye naboer - hele bomiljøet er nytt Det er for mange et stort pluss Det er noe helt spesielt å være de første som flytter inn i en bolig!

- INGEN OPPUSSINGSBEHOV -
En helt ny bolig betyr blant annet at du ikke trenger å gjøre noen større endringer i form av oppussing eller modernisering Hvis du ikke er veldig glad i å pusse opp innebærer dette er stort pluss. Selvsagt vil du og skal du selv sette preg på boligen og gjøre det til et hjem, men det er jo den morsomme jobben!

SELVAAG GJØR FREMTIDENS BYER BEDRE
Selvaag Bolig er en trygg og solid partner for ditt livs viktigste investering. Å velge oss er å velge kompetanse, seriøsitet, og høye ambisjoner. Kall oss gjerne bolignerder, men å bygge 60.000 boliger gjør noe med deg.

Helt siden starten har Selvaag-familien og alle vi som jobber her elsket smarte løsninger. Vi har utfordret myndigheter og bransje på hva som er mulig å bygge, og det skal vi fortsette med. Hver dag jobber vi med å utvikle boliger, nabolag og løsninger som forenkler folks liv. Vi sørger for at det bygges varige og fornuftige prosjekter i områder der det trengs, i byer som vokser. Det er bærekraft i praksis.

Ingen oppdrag er for store eller for komplekse for oss. På Løren omskapte vi en nedlagt militærleir til å bli en helt ny bydel. På Kaldnes i Tønsberg ble et dødt industriområde til et nytt og levende boligområde. På Fornebu vokser det frem en by, der det en gang lå en flyplass.

Når vi skaper fremtidens byer, er det vår jobb å sørge for at folks hjem og nabolag danner trygge rammer for et godt liv. Vår lange historie som folkets boligbygger pålegger oss et ansvar. Vi skal bygge boliger det er behov for, til en pris de fleste har råd til. Alt vi gjør skal være gjennomtenkt, ned til minste detalj. Vi gjør fremtidens byer bedre.

SELVGAAGS LØFTER:
Å velge Selvaag er å velge en trygg, solid og kompetent partner, som alltid holder det vi lover. Vi skal utvikle smarte, bærekraftige og lønnsomme prosjekter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 15.05.2026.
Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

Det må søkes om ferdigattest når resterende del av tiltaket er ferdig utført innen 12.01.2028.
- Blokk 6, 7, 8, 9 og 10
- Resterende uteoppholdsarealer
- Deler av parkeringskjeller

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Prosjektet ligger på delområde B4 og B16, som etter bestemmelser til detaljreguleringsplan, vedtatt 14.06.2023, samt plankart, regulert til:

Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse - felt BBB1, BBB2 og BBB3
Samferdsel og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn – teknisk anlegg
- Annen veggrunn – grøntareal
Grønnstruktur
- Naturområde
- Friområde Park

Prosjektet ligger også på, Ødegården, delområde B2, samt B3, B5 og B14, er etter bestemmelser til detaljreguleringsplan, vedtatt 14.03.2018, samt plankart datert 24.01.2018, regulert til:

PBL §12-5.1 Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse, blokkbebyggelse, felt B14, B2, B3 og B5
- Øvrige kommunaltekniske anlegg, teknisk infrastruktur
PBL §12-5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Vei, f_V1, V3
- Kjørevei, o_V2
- Gang-og sykkelvei o_GS
- Fortau, o_FT
- Gatetun, offentlige og felles deler
- Annen veggrunn – grøntareal
- Annen veggrunn – tekniske anlegg, overvannskanal
PBL §12.5.3 Grønnstruktur
- Turvei, T1-2
- Grønnstruktur, F1-4

Felt B6-B9 er ikke detaljregulert pt.

Se også:
- Kommunekart/-plan:
https://arealplaner.no/lorenskog3222/arealplaner/39/fullskjerm?knr=3222&gnr=106&bnr=269

Rammetillatelse for oppføring av boligblokk ble gitt 18.04.2024.
Det er gitt flere igangsettingstillatelser.

Området rundt Snøbyen Pluss er under utvikling og Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med reguleringsplanen for området, tilgrensende reguleringsplaner og kommunedelplan for uregulerte områder. Siden området er i utvikling, så vil endringer/ulemper vil kunne forekomme. Det er flere byggesaker i området som vil innvirke på eiendommen.

Plankart med tilhørende reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Se også kommunens hjemmesider.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3222/106/269/34:
02.12.1861 - Dokumentnr: 182 - Utskifting
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.1911 - Dokumentnr: 94 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.1939 - Dokumentnr: 9761 - Elektriske kraftlinjer
Lørenskog EL-verk.
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
PB:B.2.
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

22.04.1947 - Dokumentnr: 1419 - Vilkår i kjøpekontrakt
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.1964 - Dokumentnr: 3604 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:41
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1009
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1099
Bestemmelse om solidarisk ansvar for fellesledninger
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.1978 - Dokumentnr: 7554 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1894
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.1979 - Dokumentnr: 3099 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1893
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

29.12.1982 - Dokumentnr: 8777 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2137
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

31.01.1985 - Dokumentnr: 932 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

11.07.1988 - Dokumentnr: 7040 - Skjønn
B. 9/1987
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.2000 - Dokumentnr: 18245 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:1
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:13
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:196
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.2011 - Dokumentnr: 1055160 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:13
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:201
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

14.04.2014 - Dokumentnr: 306243 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:201
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

15.05.2014 - Dokumentnr: 389550 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rettigheter og plikter ved bygging,drift og vedlikehold av nettstasjon.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.2014 - Dokumentnr: 821333 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Gjelder også senere fradelte parseller
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.2014 - Dokumentnr: 944897 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Gjelder rørføringer og tekniske anlegg for vann og avløp, overvannsføring, fordrøyingsbasseng og brannvannsbasseng.
Bestemmelse om adkomstrett
Gjensidig rett for gnr. 106 bnr. 196 og senere fradelte parseller
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.2014 - Dokumentnr: 945030 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:21
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Gjelder rørføringer og tekniske anlegg for vann og avløp
Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder også senere fradelte parseller fra gnr. 106 bnr. 196
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

07.09.2017 - Dokumentnr: 972970 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:242
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:269

Gjelder denne registerenheten med flere

07.09.2017 - Dokumentnr: 973020 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:242
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse vedrør overvannsføring
Gjelder også senere fradelte parseller
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

07.09.2017 - Dokumentnr: 973020 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:242
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder også senere fradelte parseller
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

07.09.2017 - Dokumentnr: 973020 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:242
Bestemmelse om bredbånd
Bestemmelse om fjernvarme
Gjelder også senere fradelte parseller
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.2017 - Dokumentnr: 1161190 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:243
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:244
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.2017 - Dokumentnr: 1204595 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:245
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.2017 - Dokumentnr: 1204957 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:245
Bestemmelse om overvann
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.2017 - Dokumentnr: 1204957 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:245
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.2017 - Dokumentnr: 1204957 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:245
Bestemmelse om bredbånd og fjernvarme
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.2017 - Dokumentnr: 1216776 - Bestemmelse om mast/stolpe
Rettighetshaver: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.2017 - Dokumentnr: 1217063 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om utløpledning
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

10.04.2018 - Dokumentnr: 629231 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Nedre Romerike Vann- Og Avløpsselskap Iks
Org.nr: 892 110 972
Bestemmelse om vedlikehold, utskiftninger m. m.
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

13.07.2018 - Dokumentnr: 1025012 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Nedre Romerike Vann- Og Avløpsselskap Iks
Org.nr: 892 110 972
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.2019 - Dokumentnr: 1090651 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:252
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om rett til nødvendig infrastruktur
Bestemmelse om adkomst
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.2019 - Dokumentnr: 1090651 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:252
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.2019 - Dokumentnr: 1139996 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om rett til å ha liggende/stående trykkøkningsstasjon, fordrøyningsmagasin, fordrøyningsanlegg og lysmaster
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:269

Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.2019 - Dokumentnr: 1139996 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner
Rettighetshaver: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.2019 - Dokumentnr: 1139996 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

01.04.2020 - Dokumentnr: 2294890 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:255
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om drifts- og vedlikeholdskostnader
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.2020 - Dokumentnr: 2459544 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:253
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:254
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:255
Bestemmelse om rett til ferdsel på felles gangsti
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.2020 - Dokumentnr: 3409015 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:13
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:197
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:201
Bestemmelse om rørføringer og tekniske anlegg for vannforsyning, spillvann og overvann
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.2020 - Dokumentnr: 3506336 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vedlikehold av støttemur liggende på gnr. 106 bnr. 255
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.2021 - Dokumentnr: 597715 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2915
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Gjelder også senere fradelte parseller
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.2021 - Dokumentnr: 1040577 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:1-116
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:240 Snr:1-56
Bestemmelser avfallssystem
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om transport av rettighet
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.2021 - Dokumentnr: 1073744 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse
Bestemmelse transport og ferdsel
Bestemmelse byggeforbud og beplantning
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

10.05.2022 - Dokumentnr: 501253 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse og beplantning
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

12.05.2022 - Dokumentnr: 513213 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.2022 - Dokumentnr: 1247417 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

20.01.2023 - Dokumentnr: 72254 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2915
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2916
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2917
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2918
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2925

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2926
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om overvannsledning
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om grøfter/kummer
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.2023 - Dokumentnr: 232852 - Bestemmelse om gangrett/rett til sti
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Rettighetshaver allmennheten
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

07.03.2023 - Dokumentnr: 244146 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:197
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

07.03.2023 - Dokumentnr: 244146 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:197
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

07.03.2023 - Dokumentnr: 244146 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:197
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

07.03.2023 - Dokumentnr: 244146 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:197
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

07.03.2023 - Dokumentnr: 244146 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:197
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.2024 - Dokumentnr: 1535289 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:197 Snr:1-4
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.2025 - Dokumentnr: 313737 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:196
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.2025 - Dokumentnr: 313737 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:196
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om felles uteareal
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.2025 - Dokumentnr: 313737 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:196
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om teknisk infrastruktur med adkomstrett
Besemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.2025 - Dokumentnr: 313737 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:196
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Rett til 35 stk bilparkeringsplasser
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.2025 - Dokumentnr: 313737 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:196
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Rett til 10 stk boder
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.2025 - Dokumentnr: 313737 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:196
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om sykkelparkeringsplasser
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.2025 - Dokumentnr: 313737 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:196
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om brannoppstillingsplasser
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.2025 - Dokumentnr: 313737 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om ferdsel og bruk
Rettighetshaver allmennheten
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.2025 - Dokumentnr: 799176 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Selvaag Eiendomsoppgjør AS
Org.nr: 971 155 477
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:269
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
For så vidt gjelder gnr. 106 bnr. 269 snr. 99 i Lørenskog kommune hefter panteretten kun i de ideelle andeler som til enhver tid eies av Selvaag Bolig ASA

28.04.2026 - Dokumentnr: 461139 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Selvaag Bolig Lørenskog AS
Org.nr: 996 645 355
Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.2026 - Dokumentnr: 461139 - Bruksrett
Rettighetshaver: Selvaag Bolig Lørenskog AS
Org.nr: 996 645 355
Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.2026 - Dokumentnr: 555828 - Bruksrett
Gjensidig bruks og adkomsrett felleslokale og gjesteleiligheter
Gjelder også senere fradelte parseller
Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.2026 - Dokumentnr: 555828 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Selvaag Pluss Service AS
Org.nr: 989 518 526
Piktig tilknytnign til Selvaag Pluss-konsept
Gjelder også fremtidig fradelte parseller
Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.2026 - Dokumentnr: 457586 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: Snr: 34
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 88/6056

05.05.2026 - Dokumentnr: 489692 - Reseksjonering
Snr: 34
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 88/6056
Endring av tegninger

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og byggrengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Boligen er nyoppført, men ikke tatt i bruk, og selges etter reglene i avhendingsloven.

Dersom kjøper er forbruker, og avtale om kjøp inngås mindre enn 6 måneder etter at boligen ble ferdigstilt, skal det stilles garanti i samsvar med bustadoppføringslova § 12. Garantiplikten følger av avhendingslova § 2-11. Selger har ikke garantiforpliktelse hvis kjøper ikke er å anse som en forbruker.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med tilhørende vedlegg. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Dersom kjøper er forbruker, og avtale om kjøp inngås mindre enn 6 måneder etter at boligen ble ferdigstilt, skal det stilles garanti i samsvar med bustadoppføringslova § 12. Garantiplikten følger av avhendingslova § 2-11.

Selger har ikke garantiforpliktelse hvis kjøper ikke er å anse som en forbruker.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller

nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 70 000,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) Styling kr. 1 500,-
Innhenting av tinglyste dokumenter/stk/kr. 290,- kr. 290,-
Markedspakke prosjekt, ink visninger kr. 14 000,-
Oppgjørshonorar prosjekt kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 18 000,-
Tilrettelegging kr. 18 000,-

Samlet skal selger betale kr. 122 659,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 15. oktober 2026

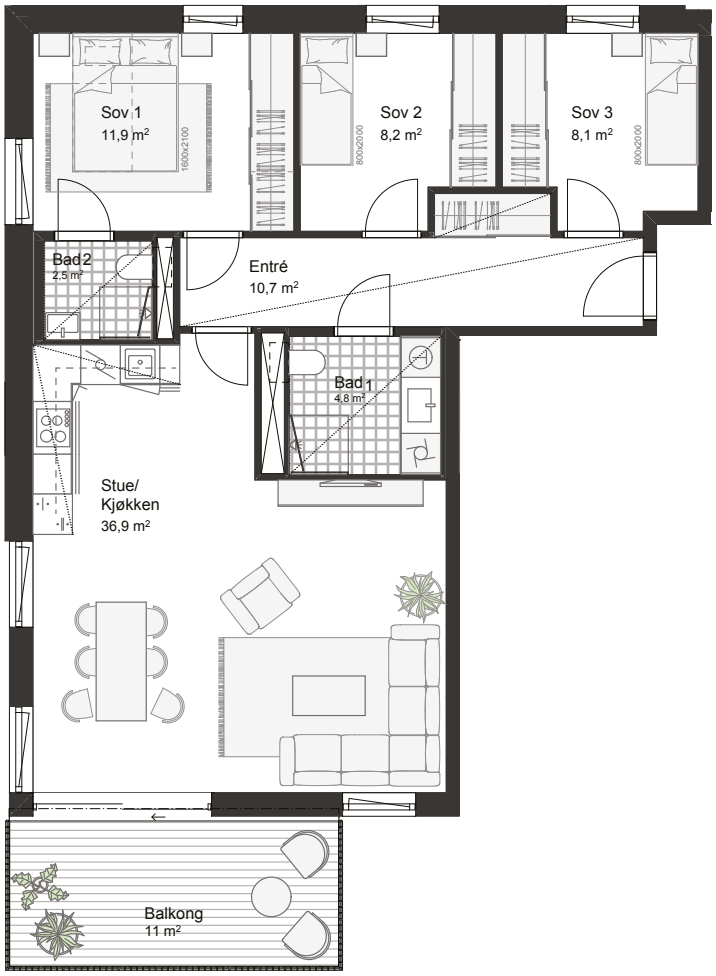
Ansvarlig megler
Aleksander Myrvold, Eiendomsmegler / Jurist MNJ / MBA strategi og ledelse
Tlf. 99007542

Meglerforetaket
Nordvik Løren
Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Christiania Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.



4 ROMS
92 m² BRA

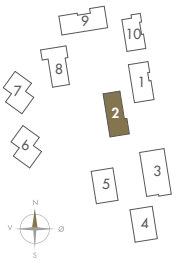
ETG:	2-3	BRA-E:	5 m²
BRA-i:	87 m²	TBA:	11 m²



PLAN 2-3



FASADE MOT VEST





Tilvalg Boxen bad
Leilighet 2-34 12A

		Inkl mva
FLIS GULV	GRAVELUX GREY 60X60	5 000KR
FLIS VEGG	RAKO LIGHT GREY 30X60	0KR
SERVANTKRAN	GROHE ESSENSE	2 080KR
ENDRE FARGE	SERVANTSKAP m/SKUFF	1 000KR
ENDRE FARGE	SPEILSKAP	1 000KR
BENKEPLATE	DIAMOND WHITE, FIRKANTET KUM	8 000KR
DUSJDØR	FOLDEDØR SIMONA, KROM	8 900KR
DUSJSYSTEM	GROHE TEMPESTA 250	4 990KR
LINJESLUK	LANG LINJESLUK, KROM	2 490KR
INNFELT SÅPEHYLLE	B 40, u/LYS	4 500KR
	TOTALT	37 960KR





- ❑ GULV: Størrelse 60x60, Gravelux Grey
- ❑ VEGG: Størrelse 30x60, Farge Lys Grå



INNFELT SÅPEHYLLE

B40cm H30cm D7cm

- ❑ **Uten lys + 4 500 kr**



FOLDEDØRER SIMONA
Krom

Lettere og betjene på liten plass.

❑ **+ 8 900kr**



❑ **SLUK + 2 490**

Unidrain Classic Colum
Lang linjesluk, krom



DUSJSETT
Grohe Tempesta Cosmopolitan 250, Krom

❑ **+ 4 990kr**



SERVANTKRAN
Grohe Essense, Krom
+ bunnventil i Krom

❑ **+ 2 080kr**



❑ **HÅNDKLEKROK**
Beslag Design, Polert Krom
Selvklebende
4 stk medfølger
Leveres umontert



❑ **TOALETTRULLHOLDER**
Beslag Design, Polert Krom
Selvklebende
Leveres umontert



❑ **TOALETT, VEGGHENGT**
Grohe Euro Porselen
Med soft-close toalettsete



❑ **SKAP for vannfordeling**



❑ **GROHE SPYLEKNAPP**
for toalett, hvit



❑ **LED DOWNLIGHT**
Light Group, Hvit, vridbar
Se tegning for antall og plassering



❑ **DOBBEL STIKKONTAKT**
ved vask, se tegning for eksakt plassering



❑ **LYSSTYRING**
Dimmer til taklys
GULVVARME
Vannbåren m/ termostat
❑ **SPRINKLER**
Ø55mm hull i tak for sprinkler



❑ **VENTILASJON**
i tak v/dusj, se tegning for eksakt plassering



❑ **SPEILSKAP**
Speilskap u/lys
H 85cm D 14cm

For riktig bredde, se tegning
Spot i tak over vask, se tegning



❑ **MØBLER**
Wilbergs møble, krom håndtak, dempet lukking.
For riktig bredde, se tegning

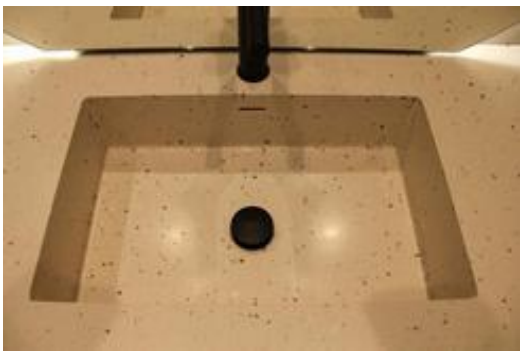
ENDRE MØBEL FARGE MATT
❑ **SERVANTSKAP + 1000KR**
❑ **SPEILSKAP + 1000KR**

❑ VALGT FARGE: LYS GRÅ



HI MACS – SOLID SURFACE
HELSTØPT SERVANT
❑ **+ 8 000kr**

FARGE DIAMOND WHITE
FIRKANTET KUM





Tilvalg Boxen bad

Leilighet 2-34 08A

		INK MVA
FLIS GULV	GRAVELUX BEIGE 60X60	5 000KR
FLIS VEGG	RAKO BROWN-GREY 30X60	0KR
SERVANTKRAN	GROHE ESSENSE KROM	2 080KR
ENDRE FARGE SERVANTSKAP m/SKUFF	FARGE «Soft Cashmere»	1 000KR
ENDRE FARGE SPEILSKAP	FARGE «Soft Cashmere» NCS S2502-Y50R	1 000KR
DUSJSYSTEM	GROHE TEMPESTA 250	4 990KR
SÅPEHYLLE I VEGG	B 40 u/LYS	4 500KR
LANG LINJESLUK	M/FLIS	6 990KR
BENKEPLATE	MI-MACS AURORA FROST m/SKRÅ KUM	9 900KR
	TOTAL	35 460kr





- ❑ GULV: Størrelse 60x60, Gravelux Beige
- ❑ VEGG: Størrelse 30x60, Farge Brun-Grå



INNFELT SÅPEHYLLE

B40cm H30cm D7cm

- ❑ **Uten lys + 4 500 kr**



❑ **DUSJDØRER**
Krom profil og knotter
Klart glass
Dørene kan skyves innover eller utover

Se tegning for riktig mål/variant.



❑ **SLUK + 2 490**

Unidrain Classic Colum
Lang linjesluk, krom



DUSJSETT
Grohe Tempesta Cosmopolitan 250, Krom

❑ **+ 4 990kr**



SERVANTKRAN
Grohe Essense, Krom
+ bunnventil i Krom

❑ **+ 2 080kr**



❑ **HÅNDKLEKROK**
Beslag Design, Polert Krom
Selvklebende
4 stk medfølger
Leveres umontert



❑ **TOALETTRULLHOLDER**
Beslag Design, Polert Krom
Selvklebende
Leveres umontert



❑ **TOALETT, VEGGHENGT**
Grohe Euro Porselen
Med soft-close toalettsete



❑ **SKAP for vannfordeling**



❑ **GROHE SPYLEKNAPP**
for toalett, hvit



❑ **LED DOWNLIGHT**
Light Group, Hvit, vridbar
Se tegning for antall og plassering



❑ **DOBBEL STIKKONTAKT**
ved vask, se tegning for eksakt plassering



❑ **LYSSTYRING**
Dimmer til taklys
GULVVARME
Vannbåren m/ termostat
❑ **SPRINKLER**
Ø55mm hull i tak for sprinkler



❑ **VENTILASJON**
i tak v/dusj, se tegning for eksakt plassering



❑ **SPEILSKAP**
Speilskap u/lys
H 85cm D 14cm

For riktig bredde, se tegning
Spot i tak over vask, se tegning



❑ **MØBLER**
Wilbergs møbler, krom håndtak, dempet lukking.
For riktig bredde, se tegning

ENDRE MØBEL FARGE MATT
❑ **SERVANTSKAP + 1000KR**
❑ **SPEILSKAP + 1000KR**

❑ VALGT FARGE: SOFT CASHMERE NCS S2502-Y50R





HI MACS – SOLID SURFACE
HELSTØPT SERVANT
❑ **+ 9 900kr vegg til vegg enkel vask**

FARGE AURORA FROST
SKRÅ KUM

Ødegårds vei 58

Nabolaget Lur - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Luhr skole (1-7 kl.) 498 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km
Solheim skole (1-7 kl.) 506 elever, 20 klasser	5 min 2.4 km
Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 804 elever, 35 klasser	6 min 2.5 km
Wang Ung Romerike (8-10 kl.) 190 elever, 6 klasser	6 min 0.5 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 346 elever, 23 klasser	5 min 2.3 km
Mailand videregående skole 900 elever	6 min 2.8 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min 3.1 km

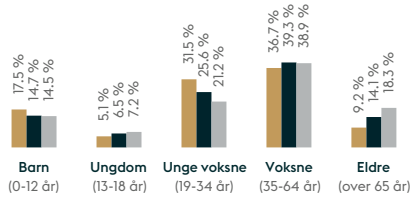
Offentlig transport

Lørenskog stasjon Linje L1	10 min 0.9 km
Lørenskog stasjon Linje 67, 120	11 min 0.9 km
Stovner Linje 4, 5	7 min 3.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 15 km
Oslo Gardermoen	27 min

Barnehager

Steinerud barnehage (0-5 år) 140 barn	3 min 0.2 km
Framtia barnehage (0-5 år) 101 barn	6 min 0.5 km
Margaretalia barnehage (0-5 år... 46 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lur	2 901	1 522
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Luhr skole	5 min
Roald Amundsensvei 22 - balløk...	12 min
EVO SNØ	8 min
Sportytude Lørenskog Snø	9 min

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100

Trafikk

Lite trafikk 85/100

Støynivået

Lite støynivå 84/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Lørenskog kommune

Plan 1 AS
Lundgaardvegen 17
2408 Elverum

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Omaad Aslam / 674 95 063	26/22690		15.05.2026

Midlertidig brukstillatelse – Del 1 – Boligblokker – Felt B2

Adresse Ødegårds vei 54 (felt B2)	**Gnr./bnr./fnr./snr.** 106/269	**Bygning**
Ansvarlig søker Plan1 As Lundgaardvegen 17 2408 ELVERUM	**Tiltakshaver** Selvaag Bolig Lørenskog As Postboks 13 Øvre Ullern 0311 OSLO	
Tiltakets art: Nybygg	**Bygningstype:** Boligbygg	

Søknad om midlertidig brukstillatelse er godkjent i medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 for deler av tiltaket.

Søknad om brukstillatelse for Ødegårds vei 54 (blokk 3) og tilhørende parkeringskjeller samt deler av uteoppholdsarealene er mottatt 09.04.2026. Bekreftelse på tilstrekkelig sikkerhetsnivå ble mottatt 29.04.2026. Kommunen var på befaring den 08.05.2026. Tiltaket var ikke ferdigstilt og hadde ikke tilstrekkelig sikkerhetsnivå. Supplerende dokumentasjon og bilder ble mottatt 13.05.2026.

Tiltaket er godkjent med til sammen 60 boenheter fordelt på 3 boligblokker. Brukstillatelsen gjelder for 32 boenheter i Ødegårds vei 54 (blokk 3).

Tidligere tillatelser:

1. Rammetillatelse ble gitt 06.03.2024 for oppføring av 3 boligblokker med felles underjordisk parkeringsanlegg (dok. 23/9359-10).
2. Igangsettingstillatelse del 1 ble gitt 04.02.2025 for grave-/grunnarbeider, VA-arbeider, bunnledninger, fundamentering og råbygg for bygg 3 (Hus A) samt deler av parkeringskjeller (dok. 23/9359-20).
3. Endringstillatelse ble gitt 07.07.2025 for mindre terrengendringer (dok. 23/9359-26).
4. Igangsettingstillatelse del 2 ble gitt 09.07.2025 for fundamentering og råbygg for bygg 4 og 5 og resterende arbeider for bygg 3 samt utomhusarbeider (dok. 23/9359-28).
5. Igangsettingstillatelse del 3 ble gitt 28.07.2025 for resterende arbeider (dok 23/9359-32).

Vedtak
Kommunen vurderer at det gjenstår mindre vesentlig arbeider og vi finner det ubetenkelig at det gis midlertidig brukstillatelse i dette tilfellet. I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis det midlertidig brukstillatelse for Ødegårds vei 54 (blokk 3) og tilhørende parkeringskjeller samt deler av uteoppholdsarealene.

Ferdigstillelse og sluttkontroll
Det må søkes om ferdigattest når restenende del av tiltaket er ferdig utført innen **12.01.2028**.

1. Blokk 4 og 5.
2. Resterende uteoppholdsarealer.

3. Deler av parkeringskjeller.

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus i medhold av plan og bygningsloven § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI. Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til mottaker.

En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Klage sendes Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog eller postmottak@lorenskog.kommune.no.

Med hilsen
byggesak

Kourosh Mastoury for
Maria Fredrikke Krogstad
teamansvarlig

Omaad Aslam
saksbehandler

Vedlegg:
Gjennomføringsplan
Situasjonsplan

Kopi til:
Selvaag Bolig Lørenskog As Postboks 13 Øvre Ullern 0311 OSLO

Intern kopi til:

Lørenskog kommune

Plan 1 AS
Lundgaardvegen 17
2408 Elverum

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Omaad Aslam / 674 95 063	26/2270		15.05.2026

Midlertidig brukstillatelse – Del 1 – Boligblokker – Felt B4 og B16

Adresse Ødegårds vei 56 og 58-60 (felt B4 og B16)	**Gnr./bnr./fnr./snr.** 108/743//	**Bygning**
Ansvarlig søker Plan1 As Lundgaardvegen 17 2408 ELVERUM	**Tiltakshaver** Selvaag Bolig Lørenskog As Postboks 13 Øvre Ullern 0311 OSLO	
Tiltakets art: Nybygg	**Bygningstype:** Boligbygg	

Søknad om midlertidig brukstillatelse er godkjent i medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 for deler av tiltaket.

Søknad om brukstillatelse for Ødegårds vei 56 og 58-60 (blokk 1 og blokk 2) og tilhørende parkeringskjeller samt deler av uteoppholdsarealene er mottatt 09.04.2026. Bekreftelse på tilstrekkelig sikkerhetsnivå ble mottatt 29.04.2026. Kommunen var på befaring den 08.05.2026. Tiltaket var ikke ferdigstilt og hadde ikke tilstrekkelig sikkerhetsnivå. Supplerende dokumentasjon og bilder ble mottatt 13.05.2026.

Tiltaket er godkjent med til sammen 150 boenheter fordelt på 7 boligblokker. Brukstillatelsen gjelder for 20 boenheter i Ødegårds vei 56 (blokk 1) og 18 boenheter i Ødegårds vei 58-60 (blokk 2), totalt 38 boenheter.

Tidligere tillatelser:

1. Rammetillatelse ble gitt 18.04.2024 for oppføring av 7 boligblokker med til sammen 150 boenheter, felles underjordisk parkeringsanlegg og tilhørende uteoppholdsarealer (dok. 23/9404-7).
2. Igangsettingstillatelse del 1 ble gitt 04.02.2025 (dok. 23/9404-19).
3. Endringstillatelse ble gitt 11.06.2025 for mindre terrengendringer og heving av hus 6 og 7 (dok. 23/9404-41).
4. Igangsettingstillatelse del 2 ble gitt 13.06.2025 (dok. 23/9404-42).
5. Igangsettingstillatelse del 3 ble gitt 05.11.2025 (dok. 23/9404-56).
6. Igangsettingstillatelse del 4 ble gitt 10.11.2025 (dok. 23/9404-58).
7. Igangsettingstillatelse del 5 ble gitt 12.01.2026 (dok. 26/2270-2).
8. Igangsettingstillatelse del 6 ble gitt 12.02.2026 (dok 26/2270-4).
9. Endringstillatelse ble gitt 17.04.2026 for utomhus- og fasadeendringer (dok. 26/2270-12).

Vedtak
Kommunen vurderer at det gjenstår mindre vesentlig arbeid og vi finner det ubetenkelig at det gis midlertidig brukstillatelse i dette tilfellet. I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis det midlertidig brukstillatelse for Ødegårds vei 56 og 58-60 (blokk 1 og blokk 2) og tilhørende parkeringskjeller samt deler av uteoppholdsarealene.

Ferdigstillelse og sluttkontroll
Det må søkes om ferdigattest når restenende del av tiltaket er ferdig utført innen **12.01.2028**.

1. Blokk 6, 7, 8, 9 og 10.
2. Resterende uteoppholdsarealer.
3. Deler av parkeringskjeller.

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus i medhold av plan og bygningsloven § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI. Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til mottaker.

En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Klage sendes Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog eller postmottak@lorenskog.kommune.no

Med hilsen
byggesak

Kourosh Mastoury for
Maria Fredrikke Krogstad
teamansvarlig

Omaad Aslam
saksbehandler

Vedlegg:
Gjennomføringsplan
Situasjonsplan

Kopi til:
Selvaag Bolig Lørenskog As Postboks 13 Øvre Ullern 0311 OSLO

Intern kopi til:

enova

Energiattest



Adresse	
Ødegårds vei 58, 1470 LØRENSKOG	
Dato for energimerking **06.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-291786**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **301335981**
Gårdsnummer **106**	Bruksnummer **269**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0203**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2026**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **1 607,7 m²**	Oppvarmet bruksareal **1 607,7 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
76,80 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
100,62 kWh/m²	**161 773 kWh**



Ødegårds vei 58, 1470 LØRENSKOG

Tiltak

Ingen tiltak oppført

Begrunnelse: nybygg

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Attesten gjelder for følgende enheter (18)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Ødegårds vei 58	301335981	H0101	0	0	
Ødegårds vei 58	301335981	H0102	0	0	
Ødegårds vei 58	301335981	H0103	0	0	
Ødegårds vei 58	301335981	H0104	0	0	
Ødegårds vei 58	301335981	H0201	0	0	
Ødegårds vei 58	301335981	H0202	0	0	
Ødegårds vei 58	301335981	H0203	0	0	
Ødegårds vei 58	301335981	H0204	0	0	
Ødegårds vei 58	301335981	H0205	0	0	
Ødegårds vei 58	301335981	H0301	0	0	
Ødegårds vei 58	301335981	H0302	0	0	
Ødegårds vei 58	301335981	H0303	0	0	
Ødegårds vei 58	301335981	H0304	0	0	
Ødegårds vei 58	301335981	H0305	0	0	
Ødegårds vei 58	301335981	H0401	0	0	
Ødegårds vei 58	301335981	H0402	0	0	
Ødegårds vei 58	301335981	H0501	0	0	
Ødegårds vei 58	301335981	H0502	0	0	

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Boligblokk
Bygningstype	Leilighet
Byggeår	2026
Byggstandard	
Byggtype	Nybygg
TEK standard	Energiregler 2016
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	8.1.00.06
Produsent / leverandør	SIMIEN AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk simulering ihht NS3031:2025
Energirådgiver	
Firma	Rambøll Norge AS
Beregningsdato	06.05.2026
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Klimastasjon	Vestby
Klimakorreksjonsfaktor	1.21
Årsmiddeltemperatur	6.00 °C

Beskrivelse: Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031:2025 eller andre forhold vedr. beregningene

Annet:

Bygningskropp, ventilasjon og internlaster i henhold til tabell T.1 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	866,42 m²
Areal tak	374,36 m²
Areal gulv	393,10 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	367,12 m²
Oppvarmet BRA	1 607,70 m²
Oppvarmet luftvolum	4367,80 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,11 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,17 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,90 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	22,84 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	98,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,50 h^{-1}
Lekkasjetall dato	26.03.2026
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	82 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	1,32 m³/(m²·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr	17,55 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr	10,53 kWh/(m²·år)

Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer	13,14 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt energibehov fra varmtvann	25,05 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra varmtvann	0,00 kWh/(m²·år)
Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,20 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,20 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,40 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Snitt av lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,30 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Lokal varmekilde - Elektrisitet	0,92	4,00 %
Sentral varmekilde - Elektrisitet	0,97	47,29 %
Sentral varmekilde - Fjernvarme	0,95	48,71 %

	Inndata
Spesifikk installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme	98,42 W/m²
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift	21,00 °C
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift	19,00 °C

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	0,00 %
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	0,00 kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	0,00 %
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	0,00
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	0,00 %

Vektingsfaktorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Vektingsfaktor	Klimagassfaktor (CO^2-ekvivalent) g/kWh	Energipris kr/kWh	Annen vekting
Levert Elektrisitet	1,00	130,00	0,80	1,00
Fast biobrensel	0,37	0,00	0,00	0,45
Flytende biobrensel	0,45	0,00	0,00	0,45
Biobrensel i gassform	0,37	0,00	0,00	0,45
Fast fossilt brensel	1,00	0,00	0,00	1,00
Flytende fossilt brensel	1,00	0,00	0,00	1,00
Fossilt brensel i gassform	1,00	0,00	0,00	1,00
Fjernvarme	0,43	85,00	0,70	0,45
Fjernkjøling	0,37	0,00	0,00	0,45
Annen	1,00	0,00	0,00	1,00
Eksportert elektrisitet	0,00	65,00	1,00	0,00

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS 3031:2025

	Varmetapspost	Varmetapstall ($W/m^2 \cdot K$)
1	Vegger	0,12
2	Tak	0,03
3	Gulv	0,04
4	Vinduer og dører	0,21
5	Kuldebroer	0,09
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	**0,48**
6	Infiltrasjon	0,03
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	**0,51**
7	Ventilasjon	0,08
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	**0,59**

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS 3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energibehov (beregningspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningspunkt C)
	kWh/(m²·år)	kWh/(m²)	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1a Romoppvarming	26,20	6,13	32,33	0,97	33,46
1b Ventilasjonsvarme	2,54	0,00	2,54	0,92	2,77
2 Varmtvann	25,05	3,55	28,60	0,95	30,09
3a Romkjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3b Ventilasjonskjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4a Vifter	4,82	0,00	4,82	1,00	4,82
4b Pumper	0,55	0,00	0,55	1,00	0,55
5 Belysning	11,40	0,00	11,40	1,00	11,40
6 Teknisk utstyr	17,55	0,00	17,55	1,00	17,55
Totalt	**88,10**	**9,68**	**97,79**	**-**	**100,62**

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS 3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	**kWh/(m²·år)**
Levert energi	1 Levert elektrisitet	109 403	68,05
	2a Levert fast biobrensel	0	0,00
	2b Levert flytende biobrensel	0	0,00
	2c Levert biobrensel i gassform	0	0,00
	2d Levert fast fossilt brensel	0	0,00
	2e Levert flytende fossilt brensel	0	0,00
	2f Levert fossilt brensel i gassform	0	0,00
	3 Levert fjernvarme	52370	32,57
	4 Levert fjernkjøling	0	0,00
	5 Andre levert energibærere	0	0,00
	Totalt levert energi, sum 1-5	**161 773**	**100,62**
Eksportert energi	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Totalt netto levert energi, sum 1-6		**161 773**	**101**

Elektrisk energibudsjett i henhold til tabell 12.B i NS 3031:2025

Elektrisitetsposter	kWh/år	kWh/(m²·år)
1 El-spesifikke energiposter	55 165	34,31
2 Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	51 910	32,29
3 Tilført elektrisitet varmtvannssystem	2 328	1,45
4 Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0,00
5 Egenprodusert elektrisitet til egenbruk (til fradrag)	0	0,00
Levert elektrisitet, sum 1-5	**109 403**	**68,05**
6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Netto levert elektrisitet, sum 1-6	**109 403**	**68,05**

Klimakorrigert vektet levert energi i henhold til tabell 16 i NS 3031:2025

Energikilde	Klimakorrigert levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor	Klimakorrigert vektet levert energi
	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1 Levert elektrisitet	62,45	1,00	62,45
2a Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
2b Levert flytende biobrensel	0,00	0,45	0,00
2c Levert biobrensel i gassform	0,00	0,45	0,00
2d Levert fast fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2e Levert flytende fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2f Levert fossilt brensel i gassform	0,00	1,00	0,00
3 Levert fjernvarme	31,89	0,45	14,35
4 Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
5 Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
6 El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	0,00	0,00
Totalt, sum 1-6	**94,34**		**76,80**

Grunnlag for energikarakter	Verdi
Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi	76,80 kWh/(m²·år)

Ingen målt energibruk rapportert

V E D T E K T E R

for

Snøbyen Pluss Sameie org. nr.

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Endret 12.05.2026

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Snøbyen Pluss Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 98 boligseksjoner og 1 næringsseksjon parkering, og 6 næringsseksjoner (boder) på eiendommen gnr. 106, bnr. 269 i Lørenskog kommune. 3 boder er seksjonert som fellesareal, men disponeres av utbygger Selvaag Bolig Lørenskog AS.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Bruksenhetens hoveddel og evt tilleggsdeler kommer frem av tinglyst seksjoneringsvedtak med vedlegg.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

(4) Deler av sameiets fellesareal omfatter konseptet «Plussbolig®» og disponeres av Selvaag Pluss Service AS. Dette er beskrevet nærmere i pkt.2.1 (4), 3.2 og 3.3, mfl., samt i egen Serviceavtale som er inngått med Selvaag Pluss Service AS, jfr vedlegg 2

Areal som disponeres av Selvaag Pluss er seksjonert som fellesareal. Det fremtidige eiersekjsonssamele som etableres eiendom gnr. 106/270 (Snøbyen Pluss 2 Sameie), har tinglyst bruks- og adkomst til Plussarealene, jfr vedlegg 1.

Naboeiendommen Snøbyen Pluss 2 Sameie vil også være part i Serviceavtale som etableres med Selvaag Pluss Service AS

(5) Felt B2, B4 og B16 i Lørenskog Stasjonsby som har fått navnet Snøbye Pluss skal det oppføres 10 boligblokker med underliggende garasjekjeller. Det er til sammen 210 leiligheter i prosjektet og ca 400m² fellesareal (Selvaag Pluss).
Prosjektet skal deles opp i 4 byggetrinn.
• BT1 består av hus 3 på felt B2 og hus 1 og 2 på felt B4, totalt 70 leiligheter.
• BT2 består av hus 4 og 5 på felt B2, totalt 28 leiligheter.
• BT3 består av hus 6 og 7 på felt B16, totalt 32 leiligheter.
• BT4 består av hus 8, 9 og 10 på felt B4, totalt 80 leiligheter.

Prosjektet bli organisert i to eierseksjonssameier, med 1 eller flere næringsseksjon parkering

BESKYTTET

Styret og seksjonseierne er forpliktet til å medvirke til reseksjonering og sammensåling med gnr. 106 bnr. 269, og gnr. 106 bnr. 270 slik at prosjektet Snøbyen kan organiseres som ett eierseksjonssameie.

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA-i areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA-i. For næringsseksjon parkering fastsettes en vektet sameierbrøk basert på antall p-plasser for bil og lastesykkel som inngår i seksjonen. For næringsseksjon boder fastsett en teller i sameierbrøk lik 1 pr næringsseksjon bod.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne
Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Næringsseksjon 100-105 (bod) kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Snøbyen Pluss Sameie kun selges eller overføres til andre seksjonseiere i sameiet eller eller til seksjonseiere i Snøbyen Pluss 2 Sameie.

For eierandel i næringsseksjon 99 (parkering) gjelder egne bestemmelser, jfr kap. 4 og vedtektene for Snøbyen Pluss Garasjesameie.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Ved korttidsutleie (under 30 dager), har leietaker ikke adgang til å benytte Plusskonseptet

BESKYTTET

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene
3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:
1. Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-1.2 Tinglyste rettigheter
Gnr. 106 bnr. 270, Snøbyen Pluss 2 Sameie, og gnr. 12 bnr. 269, Snøbyen Pluss Sameie har gjensidige bruks og adkomsrett til felles utearealer, felles tekniske rom og anlegg, avsatt areal for Pluss-konseptet og evt. avsatt areal for gjesteparkering mellom gnr./Bnr. 106/270 og gnr./Bnr. 10/269, jfr. erkæring, vedlegg 1.

BESKYTTET

Retten kan bli tinglyst. Seksjonseierne og sameiet v/ styret er forpliktet til å medvirke til evt. tinglysing.

Selvaag Bolig Lørenskog AS, org. nr. 996 645 355 har vederlagsfri bruks og adkomstrett til 3 boder på eiendommen gnr. 106, bnr. 269 i Lørenskog Kommune, som vist på vedlagte kartskisse, markert med grønn strek, jfr tinglyst erklæring av

Bruks- og adkomstretter til bod som disponeres av Selvaag Bolig Lørenskog AS kan transporteres enkeltvis eller samlet til seksjonseier i gnr. 106 bnr. 269 eller til gnr.106 bnr. 270 i Lørenskog kommune, eller til Snøbyen Pluss Sameie (U.S), Snøbyen Pluss 2 Sameie (U.S)

Det skal betales felleskostnad pr bod til sameiet tilsvarende felleskostnad som faktureres for næringsseksjon bod, jfr 6-1 (8)

3-2 Enerett til bruk for boligseksjoner *seksjon tilknyttet Pluss-konseptet*

Kun boligseksjoner som iht opprinnelige kjøpekontrakter er tilknyttet konseptet «Plussbolig®» fra Selvaag Pluss Service AS; har rett til bruk og adkomst til Pluss-arealene.

Iht. lov om eierseksjoner § 25 har disse seksjoner, etter bestemmelsene i Serviceavtalen, enerett til å benytte den delen av sameiets fellesareal som er beskrevet under i pkt 3-3 og markert på vedlegg 3. Retten kan bli tinglyst.

Øvrige seksjoner har ikke rett til å benytte fellesareal som disponeres av Selvaag Pluss Service AS med mindre de inngår avtale om tilknytning til konseptet «Plussbolig®» med Selvaag Pluss Service AS. Selvaag Pluss fører oversikt over seksjoner som har inngått avtale om frivilling tilknytning til konseptet «Plussbolig» og orienterer styret/forretningsfører om dette.

Endring i etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-3 Serviceområde - Plusskonsept

Serviceområdet er en del av sameiets fellesareal, jfr vedlegg 1 og 3 og disponeres og driftes av Selvaag Pluss Service AS i henhold til serviceavtale inngått mellom sameiet og Selvaag Pluss Service AS, jfr vedlegg 2. Selvaag Pluss Service AS har vederlagsfri bruksrett til serviceområdet så lenge Serviceavtalen varer. Selvaag Pluss Service AS har rett til å kreve betaling for bruk av selskapslokale og gjesterom i serviceområdet og oppebærer inntektene fra dette. Når det gjelder varighet, innhold i tjenesten og øvrige detaljer Serviceavtalen, vises det til selve avtalen.. Serviceavtalen oppbevares av styret og alle sameiere har rett til å gjøre seg kjent med denne.

Tjenestene som er omfattet av avtalen og bruken av Serviceområdet er forbeholdt den som til enhver tid bebor sameierens seksjon i gnr. 106 bnr. 269 og gnr. 106 bnr. 270 og som er tilknyttet konseptet «Plussbolig®» og Ved utleie av seksjonen gjelder bruksretten for leietaker. Ved korttidsutleie (under 30 dager), har leietaker ikke adgang til å benytte Plusskonseptet

BESKYTTET

Bruken av serviceområdet reguleres nærmere av Serviceavtalen inngått med Selvaag Pluss Service AS og de egne husordensreglene for serviceområdet som er avtalt ved denne avtalen.

Det er fastsatt egne husordensregler for serviceområdet. Disse husordensreglene er avtalefestet og kan ikke endres av sameiet uten samtykke fra Selvaag Pluss Service AS.

Det skal opprettes et serviceutvalg (Serviceutvalget) bestående av to representanter fra hvert av Sameiene på Snøbyen Representantene skal utpekes av årsmøtet i det sameiet de representerer. Serviceutvalgets formål er å forvalte Serviceavtalen på vegne av sameiene Snøbyen Pluss Sameie og Snøbyen Pluss 2 Sameie, jfr Avtale med Selvaag Pluss Service AS pkt. 4.2

3-4 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler og parkeringsregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkeringsplasser

4-1 Organisering

P-plasser er etablert i eget garasjeanlegg under bebyggelsen. Garasjeanlegget består av 123 parkeringsplasser for bil og 3 plasser lastesykkel. P-plassene er organisert i en egen næringsseksjon nr 99 som utgjør et tingsrettslig sameie, kalt Snøbyen Pluss Garasjesameie. 10 p-plasser har bod i bakkant i tilknytning til p-plassen

4-1.1 Gjesteparkering

Det blir etablert ca . 6 gjesteplasser i parkeringskjeller til hele Snøbyen Pluss (sameiet 1 og 2) i tillegg til 3 parkeringsplasser på terreng for korttidsparkering. Gjesteparkeringsplassene og utvendige p-plasser for korttidsparkering er til felles bruk for hele Snøbyen Pluss-prosjektet (Hus 1-10).

4-2 Disposisjonsrett eierandel i næringsseksjon parkering

4-2.1 Rettslig disposisjonsrett

Hver p-plass i næringsseksjon 99 (parkering) utgjør en ideell eierandel i denne. Sameiere i næringsseksjon 99 (parkering) er seksjonseiere i sameiet og seksjonseiere i nabosameiet Snøbyen Pluss 2 Sameie og evt andre som har ervervet p-plass fra utbygger. Eierandel til p-plass gir bruks- og adkomstrett til nærmere bestemt p-plass slik det fremkommer av vedlagte liste/oversikt.

Eierandel i næringsseksjon 99 (parkering) kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Snøbyen Pluss Sameie kun selges eller overføres til andre seksjonseiere eller boligselskap innenfor utbyggingsområdet «Snøbyen»

BESKYTTET

Utbygger [Selvaag Bolig Lørenskog AS] forbeholder seg retten til å selge sameieandel med rett til parkeringsplass til andre seksjonseiere i øvrige boligselskaper eller til andre boligselskaper som etableres innenfor utbyggingsområdet Snøbyen, eller til selskap som driver med bildelingsløsning o.l.
Sameiers eierrett (hjemmel) til den respektive eierandel i næringsseksjon 99 (parkering) vil ved den første kjøpers overtagelse av hver enkelt plass ved garasjeanleggets ferdigstillelse bli registrert på den respektive sameiers seksjon i grunnboken ved tinglysning (realkobling). Dersom den ideelle andelen i næringsseksjon 99 (parkering) ikke skal følge tilhørende seksjon i Snøbyen Pluss Sameie eller Snøbyen Pluss 2 Sameie ved senere salg, må selger eller kjøper selv overføre den ideelle eierandelen til kjøper/kjøpers seksjon, jfr 2. og 3.avsnitt.

P-plass med bod i bakkant av p-plass kan kun avhendes eller overføres samlet.

Nærmere bestemmelser om rettigheter og plikter fremkommer av Snøbyen Pluss Garasjesameies vedtekter, se vedlegg 4.

4-2.2 Fysisk bruk av garasjekjeller og parkeringsarealer.
Alle eiere i næringsseksjon 99 (parkering) og evt. eier av p-plass seksjonert som tilleggsareal, eller andre som diponerer p-plass, må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i vedtekter og husordensregler for bruk av garasjekjeller og for atkomst til sameiets eiendom.

All ferdsel på eiendommen og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Parkeringsareal kan kun benyttes som oppstillingsplass for bil/MC, med mindre annen bruk er godkjent av styret i Snøbyen Pluss Sameie.

Det vil bli tinglyst felles adkomst og gjennomkjøringsrett for det fremtidige nabosameiet eierseksjonssameiet som etableres Snøbyen Pluss Sameie.

4-3 Drift, vedlikehold og administrasjon næringsseksjon 99 (parkering) Snøbyen Pluss Garasjesameie og garasjeanlegget
Snøbyen Pluss Sameie v/ styret er ansvarlig for drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeanlegget med felles adkomst-, kjørebane, parkeringsarealer, port og andre felles funksjoner knyttet til garasjekjeller.

Snøbyen Pluss Sameie v/ styret har administrasjonsansvar for næringsseksjon 99 (parkering); Snøbyen Pluss Garasjesameie.

4-4 Kostnader
Kostnader til drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeanlegget med felles adkomst-, kjørebane, parkeringsarealer, port og andre felles funksjoner knyttet til garasjekjeller skal fordeles med likt beløp pr p-plass som disponeres.

Det samme gjelder øvrige felles drifts og vedlikeholdskostnader som blant annet:

1. snørydding/feiing
1. rengjøring av garasjekjeller
2. forsikring for garasjen
3. strøm/oppvarming i garasjekjeler
4. sprinkling og ventilasjon i garasjekjeller

BESKYTTET

5. snømelteanlegg tilknyttet nedkjøring til garasje
6. andre felles utgifter knyttet til drift og vedlikehold i garasjekjeller U1
7. kostnader til tilgangsstyring/portåpner eller tilsvarende.

For lastesykkeplass skal betales ¼ del av felleskostnaden for en ordinær p-plass
For bod i bakkant av p-plass betales i tillegg til felleskostnad for ordinær p-plass tilsvarende felleskostnad for næringsseksjon bod.

Felleskostnader for p-plass skal innbetales til Snøbyen Pluss Sameie.

Inntekter og kostnader vedrørende garasjeanlegget, næringsseksjon 99 (parkering) og p-plasser seksjonert som tilleggsareal med kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget kan føres i et eget underregnskap under Snøbyen Pluss Sameies regnskap.

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybridbiler
(1) Det er forberedt felles el-opplegg for lading av el-biler fra [Leverandør] i sameiet. Ved ettermontering av ladepunkt skal det kun benyttes ladere av samme fabrikat som installert anlegg, som kobles som en utvidelse av eksisterende installasjon, slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes likt for alle brukere.

(2) For senere montering av ladepunkt må det søkes styret om samtykke, og samtykke forutsetter at eiendommens el-anlegg tåler senere etableringer. Seksjonseieren må ved slik senere etablering selv bekoste godkjent teknisk opplegg, kabling, uttak og egen måler for forbruk. Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Styret kan ikke nekte uten saklig grunn.

Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av den som disponerer/eier den gjeldende parkeringsplass.

Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

BESKYTTET

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- inventar
- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- skap, benker, innvendige dører med karmer
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner eller konstruksjonsmessig vedlikehold av balkonger/terrasser.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, lekeplasser og grøntarealer forsvarlig ved like.

BESKYTTET

Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene, konstruksjonsmessig vedlikehold av balkonger/private terrasser, eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

(6) Drift og vedlikehold av serviceområdet med tilhørende inventar er fordelt mellom sameiet og Selvaag Pluss Service AS i den inngåtte Serviceavtalen, hvor det i avtalens § 8.3 *Drifts og vedlikeholdsansvar for Serviceområdet, innredning og utstyr* fremkommer følgende:

> *«Pluss Service [er] ansvarlig for løpende fornyelse og utskifting av inventar og utstyr slik at Serviceområdet til enhver tid fremstår med samme standardnivå som ved oppstart dog hensyntatt naturlig elde og slitasje.*
>
> *Pluss Service skal sørge for og bekoste vanlig vedlikehold av overflater, møbler, inventar, løst utstyr og kjøkkenmaskiner i Serviceområdet.*
>
> *Sameiet skal sørge for og bekoste vedlikehold og fornyelser, herunder utskiftninger av faste installasjoner så som peis, ventilasjon, vindusflater, dører, røropplegg, låser, gulv, himlinger, vegger, elektriske ledninger fra apparattavle eller sikringsboks, maskiner som ikke naturlig hører inn under Plusskonseptet, annet elektrisk utstyr og tekniske installasjoner. Opplistingen er ikke uttømmende.*
>
> *Brukerne plikter å behandle inventar med tilbørlig aktsomhet. Skader som skyldes uaktsom bruk kan kreves erstattet av Sameiet.*
>
> *Pluss Service er ikke ansvarlig for bygningstekniske mangler. Pluss Service har imidlertid rett og plikt til å besørge utført for Sameiets regning nødvendige utbedringstiltak, skadebegrensende eller forebyggende tiltak som ikke kan utsettes uten fare for skade på lokaler, inventar, utstyr eller bygningen for øvrig.*

BESKYTTET

Utgifter forbundet med drift og vedlikehold som ikke omfattes av det ordinære vedlikehold av Serviceområdet, herunder oppvarming, strøm, gass, internett, vakthold og ordinære felleskostnader skal betales av Sameiet.

Pluss Service besørger og bekoster normalt innvendig renhold av Serviceområdet. Utvendig vask av vinduer, dører og fasade omfattes ikke av renholdsplikten.»

Denne fordelingen er avtalefestet og kan ikke endres av sameiet uten samtykke fra Selvaag Pluss Service AS.
Det tas forbehold om endring av innhold i Serviceavtalen som inngås

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

(3) Kostnader til fast gebyr kommunal renovasjon skal fordeles med likt beløp pr. seksjon. Variabelt gebyr skal fordeles iht innbyrdes sameierbrøk for bolig

(4) Kontingent eller felleskostnader til Lørenskog Stasjonsby Driftsforening [eller tilsvarende forening/utomhussameie om opprettes] skal fordeles med likt beløp pr. seksjon.

(5) Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i, vannbåren varme/radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene til fjernvarme skal fordeles iht. målt forbruk, dersom det ligger til rette for dette. Det kreves inn et månedlig akontobeløp til dekning av seksjonseiers forbruk til fjernvarme, som avregnes i henhold til avtalt periode. Det samme gjelder kostnader til kommunalt vann- og avløp, forutsatt at det installert måler for dette i hver seksjon.

(6) Eiere av p-plass og lastesykkeplass i næringsseksjon 99 (parkering) skal betale felleskostnader slik det fremkommer av vedtektenes pkt 4-3 og 4-4.

(7) For basistjenester iht Serviceavtale med Selvaag Pluss Service AS svarer Sameiet en fast månedlig avgift uavhengig av den enkelte sameiers eller sameiets forbruk (”Serviceavgiften”). Serviceavgiften faktureres for alle boligseksjoner tilknyttet «Plusskonseptet» samlet. Det vises til *§2.3 Serviceavgift* i Serviceavtale, jfr vedtektenes § 3-2 og 3-3.

Ved ikrafttredelse jfr. *§ 2.3 i Serviceavtalen* er prisen fastsatt til kr 1 171,- inkl. mva per måned for 2- roms, kr kr 1 438,- inkl. mva pr måned for 3-roms og kr 1650,- inkl. mva for 4-roms.

I tillegg tilkommer drift og vedlikeholdskostnader for serviceområdet, som fordeles etter sameierbrøk.

BESKYTTET

Serviceavgiften kan endres. Ved sammenslåing av to eller flere seksjoner beregnes 50 % av serviceavgiften i tillegg per ekstra seksjon som innlemmes i seksjonen.

(8) Næringsseksjon 100-105, skal kun betale ordinære felleskostnader fordelt etter brøk, og skal ikke betale for TV/Bredbånd, renovasjon, kontingent driftsforening, fjernvarme, vann og avløp, serviceavgift Pluss, eller p-plass.
Felleskostnad for bod seksjonert som fellesareal, skal betale felleskostnad tilsvarende næringsseksjon bod. Det samme gjelder bod i bakkant av p-plass som inngår i næringsseksjon 99

(9) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(10) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av vedtektenes pkt 6.

(10) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

BESKYTTET

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

BESKYTTET

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.
Styret skal også sørge for drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon 99, jfr vedtektene for Snøbyen Pluss Garasjesame.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(3) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet

BESKYTTET

skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
1. behandle styrets årsrapport
2. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
3. velge styremedlemmer
4. behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

(5) Årsmøtet skal utpeke to representanter til Serviceutvalg, jfr vedtektenes pkt 3-3 siste ledd, og Avtale med Selvaag Pluss Service AS pkt. 4.2

BESKYTTET

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg. Det samme har representant fra Selvaag Pluss.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver boligseksjon 1 stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Næringsseksjon 99 (parkering) har ikke stemmerett, da ideell eierandel og stemmerett er knyttet til tilhørende boligseksjon som realssameie. Næringsseksjon 100-105 (bod) har ikke stemmerett, da ideell eierandel og stemmerett er knyttet til tilhørende boligseksjon som realsameie

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

BESKYTTET

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

1. salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
2. oppløsning av sameiet
3. tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
4. tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

BESKYTTET

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

1. et søksmål mot en selv eller ens nærstående
2. ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
3. et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
4. pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

1. eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
2. bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
3. bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
4. bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.

BESKYTTET

5. fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
6. boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
7. næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
8. samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
9. sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
10. seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
11. reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
12. sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

11-5 Medlemskap Lørenskog Stasjonsbys Driftsforening for Park og Skog
Sameiet , og seksjonseierne har rett og plikt til å være medlem av Lørenskog Stasjonsbys Driftsforening for Park og Skog, [eller i tilsvarende Forening eller Utomhussameie som opprettes]. Sameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Lørenskog Stasjonsbys Driftsforening for Park og Skog og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser for Lørenskog Stasjonsbys Driftsforening for Park og Skog fremgår av vedtektene for driftsforeningen.

11-6 Medlemskap/eierskap i felles utomhussameie/driftsforening/varmesentral i «Snøbyen»
Snøbyen Pluss Sameie har rett og plikt til å være medlem/eier av evt. utomhussameier/drifts-velforening, fjernvarmesentraler som blir opprettet innenfor utbyggingsprosjektet ”Snøbyen”. Slik rett og plikt kan bli tinglyst på sameiets eiendom.

Sameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene til de utomhus sameier/drifts- velforeninger, fjernvarmesentraler som blir opprettet.

Utbygger vil fastsette nærmere bestemmelser om rettigheter, forpliktelser og kostnadsfordeling for de utomhussameier/drifts-velforening, fjernvarmesentraler som blir etablert og Snøbyen Pluss Sameie er forpliktet til å etterleve disse.

BESKYTTET

11-7 Organisering Snøbyen Pluss – medvirkningsplikt til sammenslåing/reseksjonering

Felt B2, B4 og B16 i Lørenskog Stasjonsby som har fått navnet Snøbye Pluss skal det oppføres 10 boligblokker med underliggende garasjekjeller. Det er til sammen 210 leiligheter i prosjektet og ca 400m² fellesareal (Selvaag Pluss).
Prosjektet skal deles opp i 4 byggetrinn.

- BT1 består av hus 3 på felt B2 og hus 1 og 2 på felt B4, totalt 70 leiligheter.
- BT2 består av hus 4 og 5 på felt B2, totalt 28 leiligheter.
- BT3 består av hus 6 og 7 på felt B16, totalt 32 leiligheter.
- BT4 består av hus 8, 9 og 10 på felt B4, totalt 80 leiligheter.

Prosjektet blri organisert i to eierseksjonssameier, med 1 eller flere næringsseksjon parkering Styret og seksjonseierne er forpliktet til å medvirke til reseksjonering og sammensåling med gnr. 106 bnr. 269, og gnr. 106 bnr. 270 slik at prosjektet Snøbyen kan organiseres som ett eierseksjonssameie.

Av hensyn til fremtidig drift, vedlikehold og forvaltning, forbeholder utbygger [Selvaag Bolig ASA] seg retten til å slå sammen eierseksjonssameiene til ett eierseksjonssameie, dersom dette finnes formålstjenlig. Eierseksjonssameiet og sameierne vil være forpliktet til å medvirke og samtykke til sammenslåing og reseksjonering, slik at prosjektet kan organiseres som ett eierseksjonssameie.

Alternativt kan eierseksjonssameiene selv beslutte sammenslåing.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtene i de berørte sameiene for å treffe en beslutning om sammenslåing.

11-8 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Utbyggingsprosjektet ”Snøbyen” en del av det større utbyggingsområdet «Lørenskog Stasjonsby» er planlagt gjennomført ved utbygging i flere byggetrinn, med flere boligeiendommer, felles utomhusarealer, anleggseiendommer, felles driftsforening mv. Utbygger Selvaag Bolig ASA, evt den disse utpeker, og deres rettsetterfølgere står fritt til å igangsette og ferdigstille byggetrinn.

Selvaag Bolig ASA har som utbygger av eiendommene i «Lørenskog Stasjonsby» rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre prosjektet. Denne retten omfatter etablering av adkomst over og under bakken, etablering av grøntanlegg, fradeling, sammenføyning og tilknytning av bygningsmassen og anleggelse av kulverter. I forbindelse med utføringen av disse arbeidene har utbygger rett til å ha stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker m.v., gjerder og skilt på eiendommene.

Inntil utbyggingsprosjektet «Lørenskog Stasjonsby» er ferdig utbygget, er sameiet og seksjonseierne forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbyggers/selgers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la utbygger/selger vederlagsfritt benytte deler av sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering lagring av utstyr/rigg med mer som er nødvendig i anleggsperioden

BESKYTTET

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i årsmøtet når utomhusanlegg og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i utbyggingsprosjektet" Snøbyen".

#Vedlegg 1: Tinglyst seksjonering
#Vedlegg 2: Serviceavtale Selvaag Pluss Service AS – innsyn fås ved henvendelse til styret
#Vedlegg 3: Arealer med enerett til bruk, jfr pkt 3-2
#Vedlegg 4: Vedtekter næringsseksjon 99 (parkering) Snøbyen Pluss Garasjesameie
#Vedlegg 5: Oversikt over garasje p-plasser/fordeling

BESKYTTET

#Vedlegg 4: Vedtekter for Snøbyen Pluss Garasjesameie

VEDTEKTER
FOR

Snøbyen Pluss Garasjesameie

Fastsatt av utbygger «Selvaag Bolig Lørenskog AS» som hjemmelshaver, ifb med salg av p-plasser prosjektet ”Snøbyen Pluss”

Vedtektene tiltredes ved kjøp av p-plass i gnr. 106 bnr. 296, snr. 99 i Lørenskog kommune

§ 1

Navn

Sameiets navn er Snøbyen Pluss Garasjesameie.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr.106, bnr. 209, snr. 99, i Lørenskog som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av biloppstillingsplasser og lastesykkeplasser og med bruks og adkomstrett til kjørebane og adkomstarealer i Snøbyen Pluss Sameie.

Sameierne eier en ideell andel av sameiets eiendom, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.

Sameiet består av andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

1 andel pr plass for bil, hver utgjørende 1/ 126 til sammen	123/126
1 andel pr lastesykkeplass, hver utgjørende 1/126 til sammen	3/126

3

Formål

Formålet er å drifte og forvalte seksjon 99, parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

§ 4

BESKYTTET

Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over garasjen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er disponerer eksklusiv bruksrett av de ulike p-plasser.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

For etablering av Ladepunkt for el-bil og ladbare hybridbiler gjelder pkt 4-5 i vedtektene for Snøbyen Pluss Sameie:

> *(1) Det er forberedt felles el-opplegg for lading av el-biler fra [Leverandør] i sameiet. Ved ettermontering av ladepunkt skal det kun benyttes ladere av samme fabrikat som installert anlegg, som kobles som en utvidelse av eksisterende installasjon, slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes likt for alle brukere.*
>
> *(2) For senere montering av ladepunkt må det søkes styret om samtykke, og samtykke forutsetter at eiendommens el-anlegg tåler senere etableringer. Seksjonseieren må ved slik senere etablering selv bekoste godkjent teknisk opplegg, kabling, uttak og egen måler for forbruk. Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Styret kan ikke nekte uten saklig grunn.*
>
> *Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av den som disponerer/eier den gjeldende parkeringsplass.*
>
> *Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.*

BESKYTTET

Alle sameiere i garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Snøbyen Pluss Sameies vedtekter og husordensregler for bruk av p-kjelleren og for atkomst til eiendommen.

§ 5

Rettslige disposisjoner

Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Utbygger Selvaag Bolig ASA av prosjektet "Snøbyen" vil eie de parkeringsplasser/boder som ikke er solgt.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i seksjon 99 kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over innenfor rammen av disse vedtekter jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Snøbyen Pluss Sameie eller til sameiets styret eller til forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6

Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene, herunder fordeling av HC-plasser.

Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan **– Vedlegg 1.**

Eierandel i næringsseksjon 99 (parkering) kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Snøbyen Pluss Sameie kun selges eller overføres til andre seksjonseiere eller boligselskap innenfor utbyggingsområdet «Snøbyen»

Utbygger [Selvaag Bolig ASA] forbeholder seg retten til å selge sameieandel med rett til parkeringsplass til andre seksjonseiere i øvrige boligselskaper eller til andre boligselskaper som etableres innenfor utbyggingsområdet Snøbyen, eller til selskap som driver med bildelingsløsning o.l. eller til andre.

Sameiers eierrett (hjemmel) til den respektive eierandel i næringsseksjon 99 (parkering) vil ved den første kjøpers overtagelse av hver enkelt plass ved garasjeanleggets ferdigstillelse bli registrert på den respektive sameiers seksjon i grunnboken ved tinglysning (realkobling). Dersom den ideelle andelen i næringsseksjon 99 (parkering) ikke skal følge tilhørende seksjon i Snøbyen Pluss Sameie eller Snøbyen Pluss 2 Sameie ved senere salg, må selger eller kjøper selv overføre den ideelle eierandelen til kjøper/kjøpers seksjon, jfr 3. og 4.avsnitt.

BESKYTTET

Når det gjelder evt. bytte av HC-plass gjelder bestemmelsen i pkt 4-6 i vedtektene til Snøbyen Pluss Sameie.

> *(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.*
>
> *(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.*
>
> *(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.*

§ 7

Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap. Innkalling kan sendes pr e-post, forutsatt at sameiers e-postadresse er registrert hos styret/forretningsfører.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiemøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre

BESKYTTET

Årsberetning, regnskap og evt revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 8

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

§ 9

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,

b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,

2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.

3) endring av denne bestemmelse

BESKYTTET

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10

Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret i Snøbyen Pluss Sameie utgjør sameiets styre med mindre sameiermøtet fastsetter at garasjesameiet selv skal velge et styre.

Styret skal i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt.

Styret skal sørge for administrasjon, vedlikehold og drift av eiendommen (seksjon XXX), og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiermøtet beslutter noe annet, representerer styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og forplikter det med sin underskrift.

Styret har rett til å representere sameierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

Styret kan også gjøre gjeldende krav sameierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

BESKYTTET

§ 12

Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål. For øvrig gjelder ordensregler fastsatt av Snøbyen Pluss Sameie

§ 13

Vedlikehold

Eiendommen skal holdes forsvarlig ved like.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14

Felleskostnader og regnskap

Kostnader til drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeanlegget med felles adkomst-, kjørebane, parkeringsarealer, port og andre felles funksjoner knyttet til garasjekjeller skal fordeles med likt beløp pr p-plass som disponeres.

Det samme gjelder øvrige felles drifts og vedlikeholdskostnader som blant annet:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- forsikring for garasjen
- strøm/oppvarming i garasjekjeler
- sprinkling og ventilasjon i garasjekjeller
- snømelteanlegg tilknyttet nedkjøring til garasje
- andre felles utgifter knyttet til drift og vedlikehold i garasjekjeller U1
- kostnader til tilgangsstyring/portåpner eller tilsvarende.

For lastesykkeplass skal betales ¼ del av felleskostnaden for en ordinær p-plass
For bod i bakkant av p-plass betales i tillegg til felleskostnad for ordinær p-plass tilsvarende felleskostnad for næringsseksjon bod.

Felleskostnader for p-plass skal innbetales til Snøbyen Pluss Sameie.

Inntekter og kostnader vedrørende garasjeanlegget, næringsseksjon XXX (parkering) og p-plasser seksjonert som tilleggsareal med kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget kan føres i et eget underregnskap under Snøbyen Pluss Sameies regnskap.

Snøbyen Pluss Garasjesameie er pliktig til å etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Snøbyen Pluss Sameie. Se også vedtektene for Snøbyen Pluss Sameie.

BESKYTTET

§ 15

Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16

Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 17

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18

Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

ooOoo

Vedlegg –
Vedteker Snøbyen Pluss Garasjesameie
Parkeringsoversikt

BESKYTTET

FORSLAG TIL DRIFTSBUDSJETT SNØBYEN PLUSS SAMEIE

DRIFTSINNTEKTER		**SUM ALLE**	*Kommentar*
Innkrevde felleskostnader		**7 542 336**	
	Bolig - felleskostnader	2 772 432	Brøk
	Fjernvarme Akonto	853 056	Avregning individuell måling Techem
	Vann og avløp akonto	853 056	Avregning individuell måling Techem
	Renovasjon, fastledd + avfallsbrønn	526 848	Likedelt
	Kontingent Driftsforening	176 400	Likedelt
	Service-konsept Selvaag Pluss	1 669 920	Differensiert 2,3,4-roms
	Digital-TV/Internett - bolig	469 224	Likedelt
	Felleskostnader garasje	221 400	Kun p-plasseiere
Andre inntekter		**0**	
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 542 336**	

DRIFTSKOSTNADER	Estimerte kostnader
Personalkostnader	**21 000**
Styrehonorar	**150 000**
Revisjonshonorar	**14 000**
Forretningsførerhonorar	**148 000**
Konsulent og forvaltn.tjen	**10 000**
Drift og vedlikehold	**1 056 400**
Forsikringer	**286 000**
Festeavgift	**0**
Kommunale avgifter	**1 380 056**
Kostnader sameie	**1 896 320**
Energi	**1 203 056**
Kabel/TV-anlegg (inkl internett)	**469 224**
Andre driftskostnader	**551 000**
SUM DRIFTSKOSTNADER	**7 185 056**
DRIFTSRESULTAT	**357 280**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER	
Finansinntekter	**0**
Finanskostnader	**0**
RES. FINANSINN./-KOSTNADER	**0**
ÅRSRESULTAT	**357 280**

13 %

Forutsetninger:	**Antall**	**ca. BRAi - BRØK**
HUS A	98	5924
SUM	**98**	**5924**
Garasjeplasser ca.	**123**	
Lastesykkeplasser	**3**	
		126
Næringsseksjon bod	**6**	**6**
		6056 NEVNER

Felleskostnader:				
Felleskostnader	kr	39	pr kvm pr mnd	intervall 49-51
Fjernvarme akonto	kr	12	pr kmv pr mnd	Akonto - individuell avregning, forutsatt måler
Vann og avløp akonto	kr	12	pr kmv pr mnd	Akonto - individuell avregning, forutsatt måler
Renovasjon fastedd, + avfallsbrønn fordelt pr enhet	kr	448	pr leil pr mnd	
Kontingent Driftsforening	kr	150	pr leil pr mnd	Estimert
Service-konsept fra Selvaag Pluss*	***kr***	***1 420***	***pr leil pr mnd****	***Gjennomsnitt*** TV 200 INTERNETT 199
Digital-Tv/Internett	kr	399	pr leil pr mnd	
Felleskostnader garasje**	kr	150	pr p-plass pr mnd	
Felleskostnad Lastesykkel	kr	37,5	pr plass pr mnd	1/4 av p-plass
Felleskostnad bod i bakkant av p-plass	kr	39	pr bod pr mnd	
Felleskostnad bod	kr	39	pr bod pr mnd	

*** Kostnad til serv.avgift Selvaag Pluss varier iht. 2-roms, 3-roms eller 4.-roms**

2-roms	kr	1 171	pr leil pr mnd
3-roms	kr	1 438	pr leil pr mnd
4-roms	kr	1 650	pr leil pr mnd

Forbehold:
Dette er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader.
Budsjettet er utarbeidet av OBOS basert på opplysninger om
eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer som vi forvalter.
Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leil. og øvrige opplysninger om prosjektet som kan
endre forutsetningene for budsjettforslaget.
Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet
og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader.
Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligselskapet
OBOS Eiendomsforvaltning AS 19.04.2024

Revidert - 16.04.2026. Sameie TRINN 1

Flere analyseselskap forventer store svingninger i strømprisene de neste fem årene før de stabiliseres på et "normalt" nivå.
Det er også fortsatt usikkerhet knyttet til hva eller hvor mye statens støtteordning vil omfatte for felles strøm i
eierseksjonssameier. Disse faktorene gjør at det er svært vanskelig å estimere hvor mye energikostnadene for
eierseksjonssameiet vil bli når det er ferdig bygd og overlevert.

BESKYTTET

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Snøbyen Pluss Sameie
Møtedato: 12.05.2026

Møtetidspunkt: 10.00

Møtested: Digitalt

Til stede: Selvaag Bolig Lørenskog AS, v/ Lars Lund Mathisen, Yngve Eliassen og Eivind Endresen, hjemmelshaver til samtlige seksjoner.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS v/ Espen Jørgensen

1 Konstituering

A Valg av møteleder
Som møteleder ble foreslått Espen Jørgensen foreslått.
Vedtak: Valgt**.**

B Godkjenning av de stemmeberettigede
Selvaag Bolig Lørenskog AS, v/ Lars Lund Mathisen, Yngve Eliassen og Eivind Endresen, hjemmelshaver til samtlige 105 seksjoner
Samtlige seksjoner representert
Vedtak: Godkjent**.**

C Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
Til å føre protokoll ble Espen Jørgensen foreslått, og som protokollvitne ble Eivind Endresen og Yngve Eliassen foreslått.
Vedtak: Valgt**.**

D Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent**.**

2 Reviderte vedtekter
Det er foretatt enkelte endringer i vedtektene, iforhold til vedtekter innsendt ved seksjonering.

Vedtak: Reviderte vedtekter ble godkjent.

3 Valg av styre
A)Som styreleder for 1 år ble foreslått Yngve Eliassen

Vedtak: Yngve Eliassen ble valgt

B)Som styremedlemmer for 1 år ble foreslått Lars Lund Mathisen og Eivind Endresen
Vedtak: Lars Lund Mathisen og Eivind Endresen ble valgt

BESKYTTET

4 Valg av revisor

Som revisor for sameiet ble foreslått BDO.

Vedtak: BDO ble valgt

Årsmøtet ble hevet kl **10.20**
Protokollen godkjennes av undertegnede

Espen Jørgensen/sign/
Møteleder - referent

Yngve Eliassen/sign/
Protokollvitne

Eivind Endresen/sign/
Protokollvitne

BESKYTTET

Vedlegg sak 2:
Vedtekter

V E D T E K T E R

for

Snøbyen Pluss Sameie org. nr.

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Endret 12.05.2026

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Snøbyen Pluss Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 98 boligseksjoner og 1 næringsseksjon parkering, og 6 næringsseksjoner (boder) på eiendommen gnr. 106, bnr. 269 i Lørenskog kommune. 3 boder er seksjonert som fellesareal, men disponeres av utbygger Selvaag Bolig Lørenskog AS.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Bruksenhetens hoveddel og evt tilleggsdeler kommer frem av tinglyst seksjoneringsvedtak med vedlegg.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

(4) Deler av sameiets fellesareal omfatter konseptet «Plussbolig®» og disponeres av Selvaag Pluss Service AS. Dette er beskrevet nærmere i pkt.2.1 (4), 3.2 og 3.3, mfl., samt i egen Serviceavtale som er inngått med Selvaag Pluss Service AS, jfr vedlegg 2

Areal som disponeres av Selvaag Pluss er seksjonert som fellesareal. Det fremtidige eiersekjsonssamele som etableres eiendom gnr. 106/270 (Snøbyen Pluss 2 Sameie), har tinglyst bruks- og adkomst til Plussarealene, jfr vedlegg 1.

Naboeiendommen Snøbyen Pluss 2 Sameie vil også være part i Serviceavtale som etableres med Selvaag Pluss Service AS

(5) Felt B2, B4 og B16 i Lørenskog Stasjonsby som har fått navnet Snøbye Pluss skal det oppføres 10 boligblokker med underliggende garasjekjeller. Det er til sammen 210 leiligheter i prosjektet og ca 400m² fellesareal (Selvaag Pluss).
Prosjektet skal deles opp i 4 byggetrinn.
• BT1 består av hus 3 på felt B2 og hus 1 og 2 på felt B4, totalt 70 leiligheter.
• BT2 består av hus 4 og 5 på felt B2, totalt 28 leiligheter.
• BT3 består av hus 6 og 7 på felt B16, totalt 32 leiligheter.
• BT4 består av hus 8, 9 og 10 på felt B4, totalt 80 leiligheter.

Prosjektet bli organisert i to eierseksjonssameier, med 1 eller flere næringsseksjon parkering

BESKYTTET

Styret og seksjonseierne er forpliktet til å medvirke til reseksjonering og sammensåling med gnr. 106 bnr. 269, og gnr. 106 bnr. 270 slik at prosjektet Snøbyen kan organiseres som ett eierseksjonssameie.

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA-i areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA-i. For næringsseksjon parkering fastsettes en vektet sameierbrøk basert på antall p-plasser for bil og lastesykkel som inngår i seksjonen. For næringsseksjon boder fastsett en teller i sameierbrøk lik 1 pr næringsseksjon bod.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne
Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Næringsseksjon 100-105 (bod) kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Snøbyen Pluss Sameie kun selges eller overføres til andre seksjonseiere i sameiet eller eller til seksjonseiere i Snøbyen Pluss 2 Sameie.

For eierandel i næringsseksjon 99 (parkering) gjelder egne bestemmelser, jfr kap. 4 og vedtektene for Snøbyen Pluss Garasjesameie.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Ved korttidsutleie (under 30 dager), har leietaker ikke adgang til å benytte Plusskonseptet

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

BESKYTTET

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene
3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:
1. Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-1.2 Tinglyste rettigheter
Gnr. 106 bnr. 270, Snøbyen Pluss 2 Sameie, og gnr. 12 bnr. 269, Snøbyen Pluss Sameie har gjensidige bruks og adkomsrett til felles utearealer, felles tekniske rom og anlegg, avsatt areal for Pluss-konseptet og evt. avsatt areal for gjesteparkering mellom gnr./Bnr. 106/270 og gnr./Bnr. 10/269, jfr. erkæring, vedlegg 1.
Retten kan bli tinglyst. Seksjonseierne og sameiet v/ styret er forpliktet til å medvirke til evt. tinglysing.

Selvaag Bolig Lørenskog AS, org. nr. 996 645 355 har vederlagsfri bruks og adkomstrett til 3 boder på eiendommen gnr. 106, bnr. 269 i Lørenskog Kommune, som vist på vedlagte kartskisse, markert med grønn strek, jfr tinglyst erklæring av

Bruks- og adkomstretter til bod som disponeres av Selvaag Bolig Lørenskog AS kan transporteres enkeltvis eller samlet til seksjonseier i gnr. 106 bnr. 269 eller til gnr.106 bnr.

BESKYTTET

270 i Lørenskog kommune, eller til Snøbyen Pluss Sameie (U.S), Snøbyen Pluss 2 Sameie (U.S)

Det skal betales felleskostnad pr bod til sameiet tilsvarende felleskostnad som faktureres for næringsseksjon bod, jfr 6-1 (8)

3-2 Enerett til bruk for boligseksjoner *seksjon tilknyttet Pluss-konseptet*

Kun boligseksjoner som iht opprinnelige kjøpekontrakter er tilknyttet konseptet «Plussbolig®» fra Selvaag Pluss Service AS; har rett til bruk og adkomst til Pluss-arealene.

Iht. lov om eierseksjoner § 25 har disse seksjoner, etter bestemmelsene i Serviceavtalen, enerett til å benytte den delen av sameiets fellesareal som er beskrevet under i pkt 3-3 og markert på vedlegg 3. Retten kan bli tinglyst.

Øvrige seksjoner har ikke rett til å benytte fellesareal som disponeres av Selvaag Pluss Service AS med mindre de inngår avtale om tilknytning til konseptet «Plussbolig®» med Selvaag Pluss Service AS. Selvaag Pluss fører oversikt over seksjoner som har inngått avtale om frivilling tilknytning til konseptet «Plussbolig» og orienterer styret/forretningsfører om dette.

Endring i etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-3 Serviceområde - Plusskonsept
Serviceområdet er en del av sameiets fellesareal, jfr vedlegg 1 og 3 og disponeres og driftes av Selvaag Pluss Service AS i henhold til serviceavtale inngått mellom sameiet og Selvaag Pluss Service AS, jfr vedlegg 2. Selvaag Pluss Service AS har vederlagsfri bruksrett til serviceområdet så lenge Serviceavtalen varer. Selvaag Pluss Service AS har rett til å kreve betaling for bruk av selskapslokale og gjesterom i serviceområdet og oppebærer inntektene fra dette. Når det gjelder varighet, innhold i tjenesten og øvrige detaljer Serviceavtalen, vises det til selve avtalen.. Serviceavtalen oppbevares av styret og alle sameiere har rett til å gjøre seg kjent med denne.

Tjenestene som er omfattet av avtalen og bruken av Serviceområdet er forbeholdt den som til enhver tid bebor sameierens seksjon i gnr. 106 bnr. 269 og gnr. 106 bnr. 270 og som er tilknyttet konseptet «Plussbolig®» og Ved utleie av seksjonen gjelder bruksretten for leietaker. Ved korttidsutleie (under 30 dager), har leietaker ikke adgang til å benytte Plusskonseptet

Bruken av serviceområdet reguleres nærmere av Serviceavtalen inngått med Selvaag Pluss Service AS og de egne husordensreglene for serviceområdet som er avtalt ved denne avtalen.

Det er fastsatt egne husordensregler for serviceområdet. Disse husordensreglene er avtalefestet og kan ikke endres av sameiet uten samtykke fra Selvaag Pluss Service AS.

Det skal opprettes et serviceutvalg (Serviceutvalget) bestående av to representanter fra hvert av Sameiene på Snøbyen Representantene skal utpekes av årsmøtet i det sameiet de representerer. Serviceutvalgets formål er å forvalte Serviceavtalen på vegne av sameiene Snøbyen Pluss Sameie og Snøbyen Pluss 2 Sameie, jfr Avtale med Selvaag Pluss Service AS pkt. 4.2

3-4 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler og parkeringsregler for eiendommen.

BESKYTTET

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkeringsplasser

4-1 Organisering
P-plasser er etablert i eget garasjeanlegg under bebyggelsen. Garasjeanlegget består av 123 parkeringsplasser for bil og 3 plasser lastesykkel. P-plassene er organisert i en egen næringsseksjon nr 99 som utgjør et tingsrettslig sameie, kalt Snøbyen Pluss Garasjesameie. 10 p-plasser har bod i bakkant i tilknytning til p-plassen

4-1.1 Gjesteparkering
Det blir etablert ca . 6 gjesteplasser i parkeringskjeller til hele
Snøbyen Pluss (sameiet 1 og 2) i tillegg til 3 parkeringsplasser på terreng for korttidsparkering. Gjesteparkeringsplassene og utvendige p-plasser for korttidsparkering er til felles bruk for hele Snøbyen Pluss-prosjektet (Hus 1-10).

4-2 Disposisjonsrett eierandel i næringsseksjon parkering

4-2.1 Rettslig disposisjonsrett
Hver p-plass i næringsseksjon 99 (parkering) utgjør en ideell eierandel i denne. Sameiere i næringsseksjon 99 (parkering) er seksjonseiere i sameiet og seksjonseiere i nabosameiet Snøbyen Pluss 2 Sameie og evt andre som har ervervet p-plass fra utbygger. Eierandel til p-plass gir bruks- og adkomstrett til nærmere bestemt p-plass slik det fremkommer av vedlagte liste/oversikt.

Eierandel i næringsseksjon 99 (parkering) kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Snøbyen Pluss Sameie kun selges eller overføres til andre seksjonseiere eller boligselskap innenfor utbyggingsområdet «Snøbyen»
Utbygger [Selvaag Bolig Lørenskog AS] forbeholder seg retten til å selge sameieandel med rett til parkeringsplass til andre seksjonseiere i øvrige boligselskaper eller til andre boligselskaper som etableres innenfor utbyggingsområdet Snøbyen, eller til selskap som driver med bildelingsløsning o.l.
Sameiers eierrett (hjemmel) til den respektive eierandel i næringsseksjon 99 (parkering) vil ved den første kjøpers overtagelse av hver enkelt plass ved garasjeanleggets ferdigstillelse bli registrert på den respektive sameiers seksjon i grunnboken ved tinglysning (realkobling). Dersom den ideelle andelen i næringsseksjon 99 (parkering) ikke skal følge tilhørende seksjon i Snøbyen Pluss Sameie eller Snøbyen Pluss 2 Sameie ved senere salg, må selger eller kjøper selv overføre den ideelle eierandelen til kjøper/kjøpers seksjon, jfr 2. og 3.avsnitt. P-plass med bod i bakkant av p-plass kan kun avhendes eller overføres samlet.
Nærmere bestemmelser om rettigheter og plikter fremkommer av Snøbyen Pluss Garasjesameies vedtekter, se vedlegg 4.

4-2.2 Fysisk bruk av garasjekjeller og parkeringsarealer.
Alle eiere i næringsseksjon 99 (parkering) og evt. eier av p-plass seksjonert som tilleggsareal, eller andre som diponerer p-plass, må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i vedtekter og husordensregler for bruk av garasjekjeller og for atkomst til sameiets eiendom. All ferdsel på eiendommen og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Parkeringsareal kan kun benyttes som oppstillingsplass for bil/MC, med mindre annen bruk er godkjent av styret i Snøbyen Pluss Sameie.

BESKYTTET

Det vil bli tinglyst felles adkomst og gjennomkjøringsrett for det fremtidige nabosameiet eierseksjonssameiet som etableres Snøbyen Pluss Sameie.

4-3 Drift, vedlikehold og administrasjon næringsseksjon 99 (parkering) Snøbyen Pluss Garasjesameie og garasjeanlegget
Snøbyen Pluss Sameie v/ styret er ansvarlig for drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeanlegget med felles adkomst-, kjørebane, parkeringsarealer, port og andre felles funksjoner knyttet til garasjekjeller.

Snøbyen Pluss Sameie v/ styret har administrasjonsansvar for næringsseksjon 99 (parkering); Snøbyen Pluss Garasjesameie.

4-4 Kostnader
Kostnader til drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeanlegget med felles adkomst-, kjørebane, parkeringsarealer, port og andre felles funksjoner knyttet til garasjekjeller skal fordeles med likt beløp pr p-plass som disponeres.

Det samme gjelder øvrige felles drifts og vedlikeholdskostnader som blant annet:

1. snørydding/feiing
1. rengjøring av garasjekjeller
2. forsikring for garasjen
3. strøm/oppvarming i garasjekjeler
4. sprinkling og ventilasjon i garasjekjeller
5. snømelteanlegg tilknyttet nedkjøring til garasje
6. andre felles utgifter knyttet til drift og vedlikehold i garasjekjeller U1
7. kostnader til tilgangsstyring/portåpner eller tilsvarende.

For lastesykkeplass skal betales ¼ del av felleskostnaden for en ordinær p-plass
For bod i bakkant av p-plass betales i tillegg til felleskostnad for ordinær p-plass tilsvarende felleskostnad for næringsseksjon bod.

Felleskostnader for p-plass skal innbetales til Snøbyen Pluss Sameie.

Inntekter og kostnader vedrørende garasjeanlegget, næringsseksjon 99 (parkering) og p-plasser seksjonert som tilleggsareal med kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget kan føres i et eget underregnskap under Snøbyen Pluss Sameies regnskap.

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybridbiler
(1) Det er forberedt felles el-opplegg for lading av el-biler fra [Leverandør] i sameiet. Ved ettermontering av ladepunkt skal det kun benyttes ladere av samme fabrikat som installert anlegg, som kobles som en utvidelse av eksisterende installasjon, slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes likt for alle brukere.

(2) For senere montering av ladepunkt må det søkes styret om samtykke, og samtykke forutsetter at eiendommens el-anlegg tåler senere etableringer. Seksjonseieren må ved slik senere etablering selv bekoste godkjent teknisk opplegg, kabling, uttak og egen måler for forbruk. Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Styret kan ikke nekte uten saklig grunn.

BESKYTTET

Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av den som disponerer/eier den gjeldende parkeringsplass.

Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- inventar
- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- skap, benker, innvendige dører med karmer
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

BESKYTTET

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner eller konstruksjonsmessig vedlikehold av balkonger/terrasser.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, lekeplasser og grøntarealer forsvarlig ved like.

Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene, konstruksjonsmessig vedlikehold av balkonger/private terrasser, eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

(6) Drift og vedlikehold av serviceområdet med tilhørende inventar er fordelt mellom sameiet og Selvaag Pluss Service AS i den inngåtte Serviceavtalen, hvor det i avtalens § 8.3 *Drifts og vedlikeholdsansvar for Serviceområdet, innredning og utstyr* fremkommer følgende:

BESKYTTET

«Pluss Service [er] ansvarlig for løpende fornyelse og utskifting av inventar og utstyr slik at Serviceområdet til enhver tid fremstår med samme standardnivå som ved oppstart dog hensyntatt naturlig elde og slitasje.

Pluss Service skal sørge for og bekoste vanlig vedlikehold av overflater, møbler, inventar, løst utstyr og kjøkkenmaskiner i Serviceområdet.

Sameiet skal sørge for og bekoste vedlikehold og fornyelser, herunder utskiftninger av faste installasjoner så som peis, ventilasjon, vindusflater, dører, røropplegg, låser, gulv, himlinger, vegger, elektriske ledninger fra apparattavle eller sikringsboks, maskiner som ikke naturlig hører inn under Plusskonseptet, annet elektrisk utstyr og tekniske installasjoner. Opplistingen er ikke uttømmende.

Brukerne plikter å behandle inventar med tilbørlig aktsomhet. Skader som skyldes uaktsom bruk kan kreves erstattet av Sameiet.

Pluss Service er ikke ansvarlig for bygningstekniske mangler. Pluss Service har imidlertid rett og plikt til å besørge utført for Sameiets regning nødvendige utbedringstiltak, skadebegrensende eller forebyggende tiltak som ikke kan utsettes uten fare for skade på lokaler, inventar, utstyr eller bygningen for øvrig.

Utgifter forbundet med drift og vedlikehold som ikke omfattes av det ordinære vedlikehold av Serviceområdet, herunder oppvarming, strøm, gass, internett, vakthold og ordinære felleskostnader skal betales av Sameiet.

Pluss Service besørger og bekoster normalt innvendig renhold av Serviceområdet. Utvendig vask av vinduer, dører og fasade omfattes ikke av renholdsplikten.»

Denne fordelingen er avtalefestet og kan ikke endres av sameiet uten samtykke fra Selvaag Pluss Service AS.

Det tas forbehold om endring av innhold i Serviceavtalen som inngås

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

(3) Kostnader til fast gebyr kommunal renovasjon skal fordeles med likt beløp pr. seksjon. Variabelt gebyr skal fordeles iht innbyrdes sameierbrøk for bolig

(4) Kontingent eller felleskostnader til Lørenskog Stasjonsby Driftsforening [eller tilsvarende forening/utomhussameie om opprettes] skal fordeles med likt beløp pr. seksjon.

(5) Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i, vannbåren varme/radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene til fjernvarme skal fordeles iht. målt forbruk, dersom det ligger til rette for dette. Det kreves inn et månedlig akontobeløp til dekning av seksjonseiers forbruk til fjernvarme, som avregnes i henhold til avtalt periode. Det samme gjelder kostnader til kommunalt vann- og avløp, forutsatt at det installert måler for dette i hver seksjon.

BESKYTTET

(6) Eiere av p-plass og lastesykkeplass i næringsseksjon 99 (parkering) skal betale felleskostnader slik det fremkommer av vedtektenes pkt 4-3 og 4-4.

(7) For basistjenester iht Serviceavtale med Selvaag Pluss Service AS svarer Sameiet en fast månedlig avgift uavhengig av den enkelte sameiers eller sameiets forbruk ("Serviceavgiften"). Serviceavgiften faktureres for alle boligseksjoner tilknyttet «Plusskonseptet» samlet. Det vises til *§2.3 Serviceavgift* i Serviceavtale, jfr vedtektenes § 3-2 og 3-3.

Ved ikrafttredelse jfr. *§ 2.3 i Serviceavtalen* er prisen fastsatt til kr 1 171,- inkl. mva per måned for 2- roms, kr kr 1 438,- inkl. mva pr måned for 3-roms og kr 1650,- inkl. mva for 4-roms.

I tillegg tilkommer drift og vedlikeholdskostnader for serviceområdet, som fordeles etter sameierbrøk.

Serviceavgiften kan endres. Ved sammenslåing av to eller flere seksjoner beregnes 50 % av serviceavgiften i tillegg per ekstra seksjon som innlemmes i seksjonen.

(8) Næringsseksjon 100-105, skal kun betale ordinære felleskostnader fordelt etter brøk, og skal ikke betale for TV/Bredbånd, renovasjon, kontingent driftsforening, fjernvarme, vann og avløp, serviceavgift Pluss, eller p-plass.
Felleskostnad for bod seksjonert som fellesareal, skal betale felleskostnad tilsvarende næringsseksjon bod. Det samme gjelder bod i bakkant av p-plass som inngår i næringsseksjon 99

(9) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(10) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av vedtektenes pkt 6.

(10) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

BESKYTTET

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

BESKYTTET

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.
Styret skal også sørge for drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon 99, jfr vedtektene for Snøbyen Pluss Garasjesame.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.
(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(3) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må

BESKYTTET

styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
1. behandle styrets årsrapport
2. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
3. velge styremedlemmer
4. behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

(5) Årsmøtet skal utpeke to representanter til Serviceutvalg, jfr vedtektenes pkt 3-3 siste ledd, og Avtale med Selvaag Pluss Service AS pkt. 4.2

BESKYTTET

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg. Det samme har representant fra Selvaag Pluss.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver boligseksjon 1 stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Næringsseksjon 99 (parkering) har ikke stemmerett, da ideell eierandel og stemmerett er knyttet til tilhørende boligseksjon som realssameie. Næringsseksjon 100-105 (bod) har ikke stemmerett, da ideell eierandel og stemmerett er knyttet til tilhørende boligseksjon som realsameie

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

BESKYTTET

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

1. salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
2. oppløsning av sameiet
3. tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
4. tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

BESKYTTET

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

1. et søksmål mot en selv eller ens nærstående
2. ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
3. et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
4. pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

1. eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
2. bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
3. bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
4. bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
5. fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
6. boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
7. næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.

BESKYTTET

8. samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
9. sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
10. seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
11. reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
12. sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

11-5 Medlemskap Lørenskog Stasjonsbys Driftsforening for Park og Skog
Sameiet , og seksjonseierne har rett og plikt til å være medlem av Lørenskog Stasjonsbys Driftsforening for Park og Skog, [eller i tilsvarende Forening eller Utomhussameie som opprettes]. Sameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Lørenskog Stasjonsbys Driftsforening for Park og Skog og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser for Lørenskog Stasjonsbys Driftsforening for Park og Skog fremgår av vedtektene for driftsforeningen.

11-6 Medlemskap/eierskap i felles utomhussameie/driftsforening/varmesentral i «Snøbyen»
Snøbyen Pluss Sameie har rett og plikt til å være medlem/eier av evt. utomhussameier/drifts-velforening, fjernvarmesentraler som blir opprettet innenfor utbyggingsprosjektet ”Snøbyen”. Slik rett og plikt kan bli tinglyst på sameiets eiendom.

Sameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene til de utomhus sameier/drifts- velforeninger, fjernvarmesentraler som blir opprettet.

Utbygger vil fastsette nærmere bestemmelser om rettigheter, forpliktelser og kostnadsfordeling for de utomhussameier/drifts-velforening, fjernvarmesentraler som blir etablert og Snøbyen Pluss Sameie er forpliktet til å etterleve disse.

11-7 Organisering Snøbyen Pluss – medvirkningsplikt til sammenslåing/reseksjonering
Felt B2, B4 og B16 i Lørenskog Stasjonsby som har fått navnet Snøbye Pluss skal det oppføres 10 boligblokker med underliggende garasjekjeller. Det er til sammen 210 leiligheter i prosjektet og ca 400m² fellesareal (Selvaag Pluss).
Prosjektet skal deles opp i 4 byggetrinn.
• BT1 består av hus 3 på felt B2 og hus 1 og 2 på felt B4, totalt 70 leiligheter.
• BT2 består av hus 4 og 5 på felt B2, totalt 28 leiligheter.
• BT3 består av hus 6 og 7 på felt B16, totalt 32 leiligheter.

BESKYTTET

• BT4 består av hus 8, 9 og 10 på felt B4, totalt 80 leiligheter.

Prosjektet blri organisert i to eierseksjonssameier, med 1 eller flere næringsseksjon parkering Styret og seksjonseierne er forpliktet til å medvirke til reseksjonering og sammensåling med gnr. 106 bnr. 269, og gnr. 106 bnr. 270 slik at prosjektet Snøbyen kan organiseres som ett eierseksjonssameie.

Av hensyn til fremtidig drift, vedlikehold og forvaltning, forbeholder utbygger [Selvaag Bolig ASA] seg retten til å slå sammen eierseksjonssameiene til ett eierseksjonssameie, dersom dette finnes formålstjenlig. Eierseksjonssameiet og sameierne vil være forpliktet til å medvirke og samtykke til sammenslåing og reseksjonering, slik at prosjektet kan organiseres som ett eierseksjonssameie.

Alternativt kan eierseksjonssameiene selv beslutte sammenslåing.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtene i de berørte sameiene for å treffe en beslutning om sammenslåing.

11-8 Midlertidige bestemmelser i byggetiden
Utbyggingsprosjektet ”Snøbyen” en del av det større utbyggingsområdet «Lørenskog Stasjonsby» er planlagt gjennomført ved utbygging i flere byggetrinn, med flere boligeiendommer, felles utomhusarealer, anleggseiendommer, felles driftsforening mv. Utbygger Selvaag Bolig ASA, evt den disse utpeker, og deres rettsetterfølgere står fritt til å igangsette og ferdigstille byggetrinn.

Selvaag Bolig ASA har som utbygger av eiendommene i «Lørenskog Stasjonsby» rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre prosjektet. Denne retten omfatter etablering av adkomst over og under bakken, etablering av grøntanlegg, fradeling, sammenføyning og tilknytning av bygningsmassen og anleggelse av kulverter. I forbindelse med utføringen av disse arbeidene har utbygger rett til å ha stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker m.v., gjerder og skilt på eiendommene.

Inntil utbyggingsprosjektet «Lørenskog Stasjonsby» er ferdig utbygget, er sameiet og seksjonseierne forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbyggers/selgers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la utbygger/selger vederlagsfritt benytte deler av sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering lagring av utstyr/rigg med mer som er nødvendig i anleggsperioden

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i årsmøtet når utomhusanlegg og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i utbyggingsprosjektet” Snøbyen”.

#Vedlegg 1: Tinglyst seksjonering
#Vedlegg 2: Serviceavtale Selvaag Pluss Service AS – innsyn fås ved henvendelse til styret
#Vedlegg 3: Arealer med enerett til bruk, jfr pkt 3-2
#Vedlegg 4: Vedtekter næringsseksjon 99 (parkering) Snøbyen Pluss Garasjesameie
#Vedlegg 5: Oversikt over garasje p-plasser/fordeling

BESKYTTET

Informasjonsmøte 2
Snøbyen Pluss hus 1-2-3

Oslo 16. april 2026

SELVAAG BOLIG

Informasjon

- Presentasjon/ referat sendes ut etter møtet.
- Generelle spørsmål vil besvares underveis i møtet. Ved spørsmål for hver leilighet, kan disse sendes inn på mail res@selvaagbolig.no.
- Praktisk informasjon i forbindelse med innflytting blir sendt ut i egen mail.
- Etter overtagelse vil dere motta en kundeundersøkelse utsendt fra Prognosesenteret.

- Hold oss oppdatert vedrørende evt. ny adresse, epost, mobil etc.

Agenda

- Presentasjon av Byggherre og orientering om prosjektet v/ Selvaag Bolig ASA
- Praktisk rundt innflytting v/ Selvaag Bolig ASA/ ØMF
- Orientering om Plussfasilitetene v/ Selvaag Bolig ASA
- Oppgjør, innbetalinger, garantier og skjøte v/ Selvaag Eiendomsoppgjør
- Gjennomføring av ferdigbefaringer og overtagelsesforretning v/ Takst- og befaringssenteret
- Informasjon om EL- bil ladesystemet v/ Elaway
- Informasjon om TV og internett v/ Global Connect
- Informasjon om FDV-dokumentasjon og Viscenario
- Orientering om forretningsføring av sameie v/OBOS

SELVAAG BOLIG

Deltakere:

- **Selvaag Bolig:**
  - Eivind Endresen, prosjektsjef
  - Yngve Eliassen, prosjektsjef
  - Randi E. Smalås, kundekonsulent
  - Anders Haavik, PLUSS
- **ØM Fjeld, totalentreprenør:**
  - Lars Erik Svestad, prosjektleder
- **Takst- og befaringssenteret:**
  - Nicolay Folke-Schrøder
- **Selvaag Eiendomsoppgjør:**
  - Hege Rørvik Skåland
- **Elaway - billadere:**
  - Jan Einar Johannessen
- **Global Connect:**
  - Snorre Steen
- **OBOS Eiendomsforvaltning AS Nybygg:**
  - Espen Jørgensen

SELVAAG BOLIG

Orientering om prosjektet og fremdrift

- Presentasjon av Selvaag Bolig ASA og Orientering om prosjektet
  - Om Selvaag Bolig ASA
  - Status salg
  - Overordnet framdrift

- Snøbyen Pluss Byggetrinn 1
  - Utomhus
  - Fellesarealer
  - Garasje

- Orientering om utvikling av prosjektet, videre byggetrinn m.m.

SELVAAG BOLIG

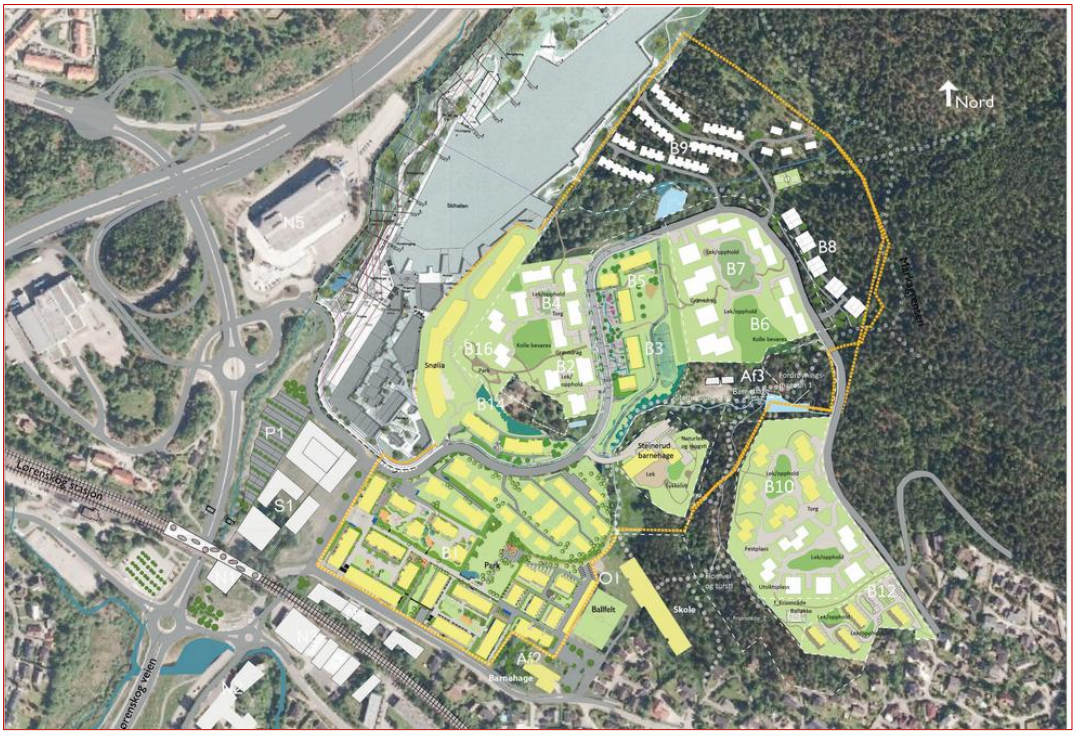


Snøbyen

Siden 2013 har Selvaag Bolig ferdigstilt over 1200 boliger i området kjent som Snøbyen, tett på skihallen SNØ.

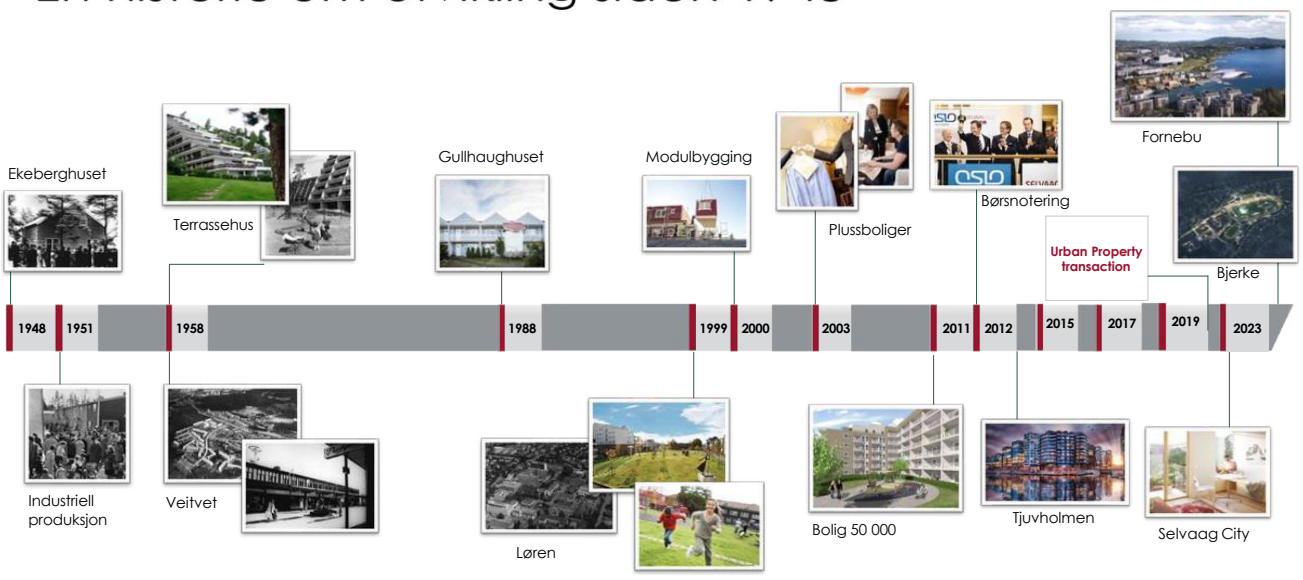
Når området er ferdig, vil det ha 2000 boliger og et levende nærings- og aktivitetsområde.

SELVAAG BOLIG



SELVAAG BOLIG

En historie om utvikling siden 1948



SELVAAG BOLIG

En ledende norsk bolig- og byutvikler

Den eneste boligutvikleren på Oslo Børs

60 000 boliger bygget siden 1948

9 500 boliger solgt siden notering i 2012

Boliger for alle aldre og livssituasjoner

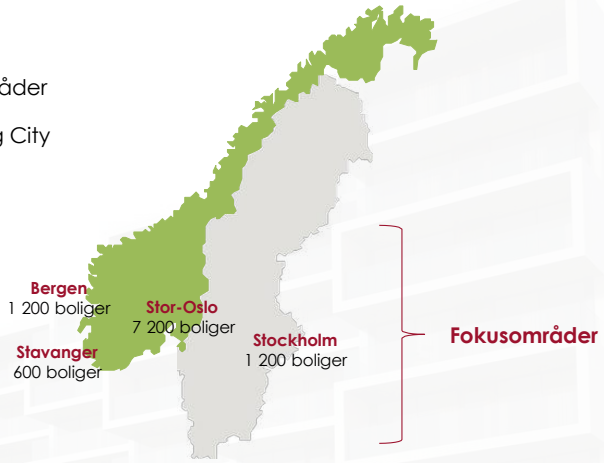
Store prosjekter med mer enn 150 enheter i urbane vekstområder

Etablerte konsepter for ulike behov, inkludert Selvaag Pluss og City

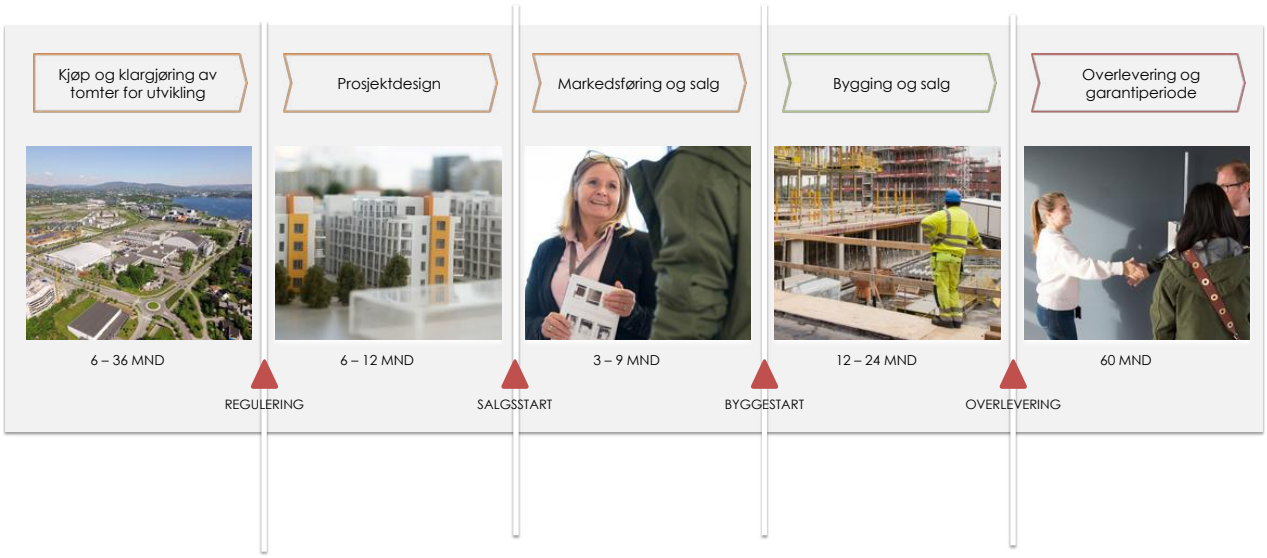




Tomtebank til over 10 000 boliger



Verdikjeden i Selvaag Bolig



SELVAAG BOLIG

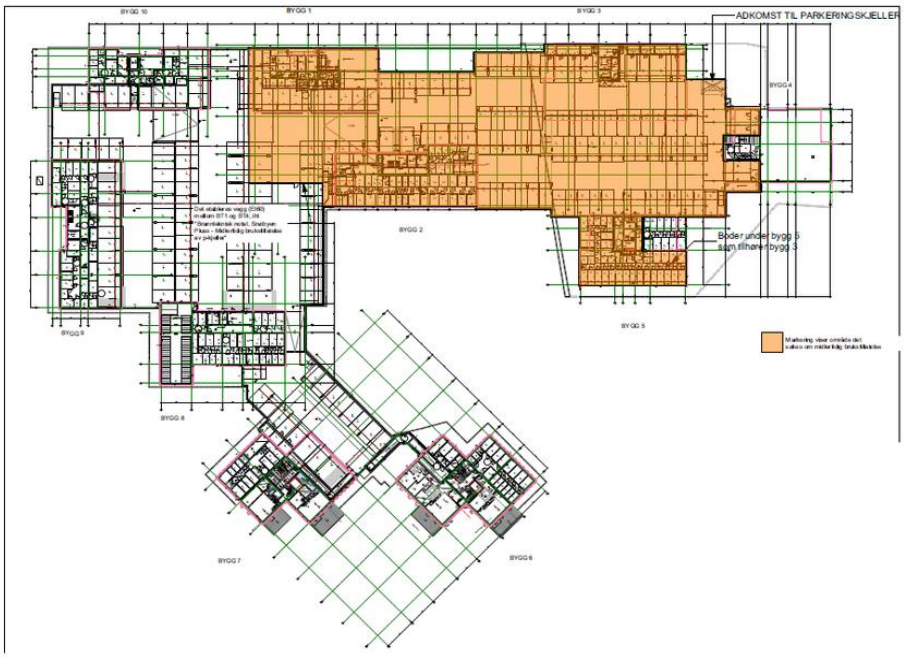


Utomhus område som ferdigstilles for BT1

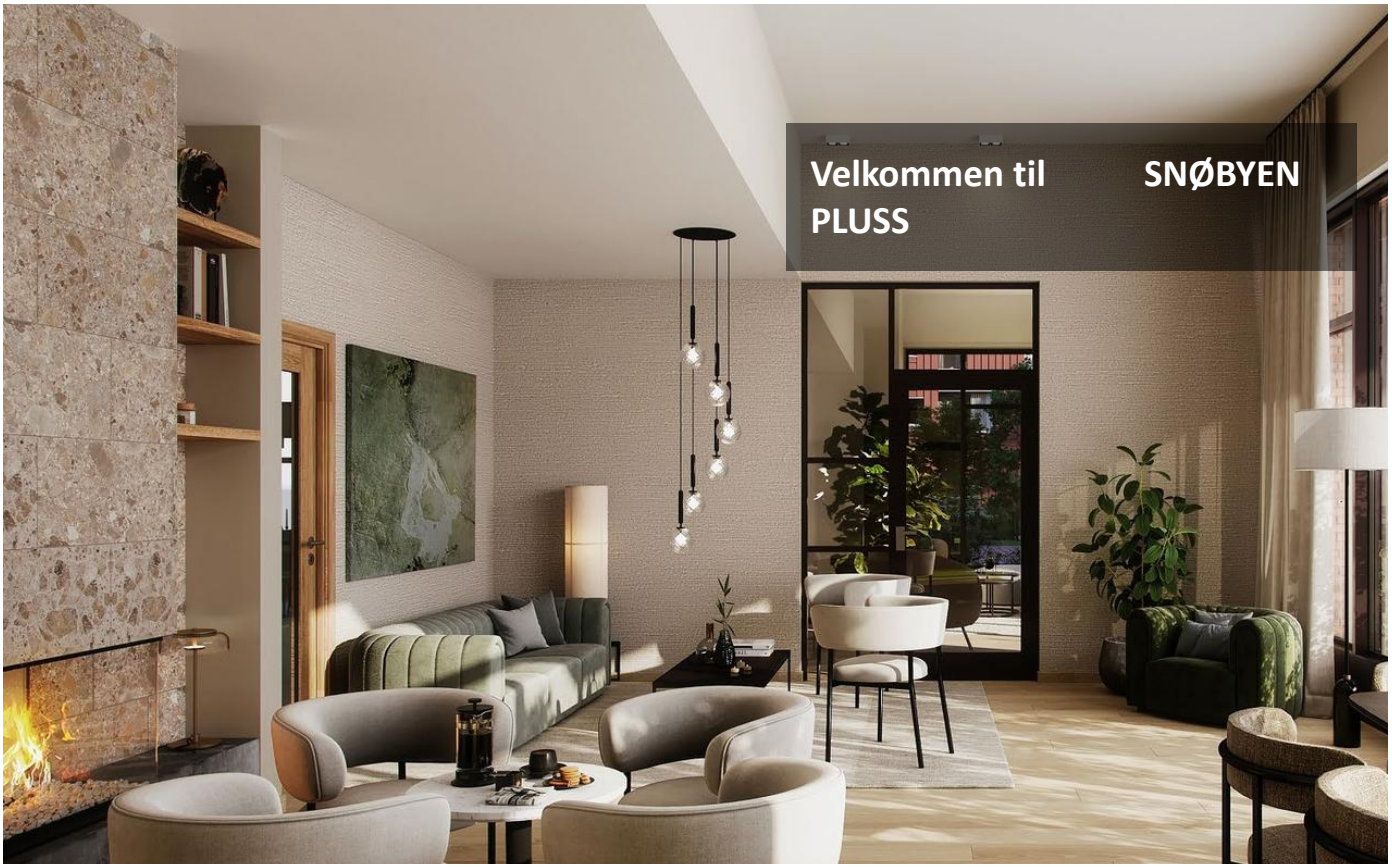


SELVAAG BOLIG

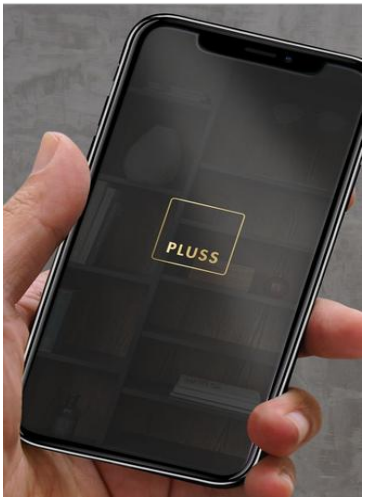
Område i Kjeller/ garasje som ferdigstilles til BT1



SELVAAG BOLIG



Litt praktisk informasjon



Sett av tid til introduksjonsmøte med vertskap
- Gjerne på dagen for overtagelse eller etter nærmere avtale
- Ta deg tid til å bli kjent med Serviceområdet og servicetilbud
- Bolighåndboken har eget avsnitt om Pluss
- Vi oppbevarer ekstra nøkkel til bolig i nøkkelsafe

Serviceområdet kan benyttes fra kl. 06.00 – 24.00 alle dager
- Kaffe og dagens aviser
- Treningsrommet

Ta kontakt om du allerede nå vil reservere lokaler for arrangementer **etter** overtagelse
- Selskapsrom og gjesterom kan **ikke** benyttes før overlevering
- anha@selvaagbolig.no

Pluss Dele
- Har du bøker til overs eller verktøy, utstyr og maskiner som du ikke bruker så ofte eller til overs og vil donere til fellesskapet, så vil vi legge til rette for utlån

Pluss app

SELVAAG BOLIG

Ditt vertskap på Snøbyen Pluss



Lana Novoselova

Tilstede i resepsjonen alle ukedager:

- Mandag – onsdag	08.30 - 16.00
- Tirsdag – torsdag	10.00 – 18.00
- Fredag	08.30 – 15.00

Treffes på e-post snobyenpluss@selvaagbolig.no **fra** 4.mai.

SELVAAG BOLIG

SELVAAG EIENDOMSOPPGJØR

Kort innføring i betaling og oppgjør i forbindelse med overtagelse av bolig i Snøbyen Pluss

SELVAAG BOLIG

SELVAAG EIENDOMSOPPGJØR

Før overtagelse

- Kjøper får tilsendt en e-post fra Selvaag Eiendomsoppgjør ca. 4 uker før overtagelse av boligen. Den inneholder:
  - Sluttfaktura som viser restbeløp, omkostninger og evt tilvalg
  - Viktig informasjon om innbetaling, matrikkel og overtagelsesdato
  - Fullmakt

  Kjøper får samtidig med dette også tilsendt en egen e-post fra Visma med link til utfylling av nytt oppgjørsskjema.

- Oppgjørsskjema må fylles ut og signeres med BankID senest 1 uke før overtagelse
- Fullmakt må fylles ut dersom andre enn kjøper møter på overtagelse
- Kjøper må sjekke at faktura stemmer overens med bestillinger av evt. tilvalg

SELVAAG BOLIG

SELVAAG EIENDOMSOPPGJØR

Innbetaling av restoppgjør

- Fullt oppgjør innbetales innen forfallsdato på fakturaen, som er senest **2 virkedager** før overtagelse. Kid nr bes benyttes.
- Alle innbetalinger må komme fra kjøper eller fra kjøpers norske bankforbindelse
- Faktura og viktig informasjon bes videresendt til deres bankforbindelse dersom kjøpet er lånefinansiert.
- Evt. pantedokument må være oss i hende, **i original, 2 virkedager** før overtagelse, men senest til overtagelsestidspunkt.
- Kjøper får sms fra oss når fullt oppgjør er mottatt eller hvis det er noe som mangler.
- Selgers representant får bekreftelse på e-post om oppgjør er mottatt eller ikke.

SELVAAG EIENDOMSOPPGJØR

På overtagelse

- Møt opp på avtalt sted og til avtalt tidspunkt
- Gyldig ID må fremvises
- Dersom du ikke selv møter på overtagelse, må gyldig fullmakt medbringes og ID fremvises av den som har fått fullmakt
- Overtagelsen gjennomføres og overtagelsesprotokoll fylles ut og signeres av både kjøper og selger
- **Nøkler blir kun utlevert dersom fullt oppgjør er innbetalt og evt. pantedokument i original er mottatt.**

SELVAAG EIENDOMSOPPGJØR

Etter overtagelse

- Skjøte blir tinglyst på kjøper
- Fullføring og reklamasjonsgaranti iht. Bustadoppføringslova §12 forhøyes til 5 % av kjøpesummen fra overtagelsesdato
- Alle kjøpere har tilgang til kundeweb;
  https://sb.webtopsolutions.com/tide/#/innlogging
  Innlogging med telefonnummer.
- Tinglyst skjøte og oppgjørsoppstilling vil bli delt med kjøper på hver enkelt sin kundeweb. Originalt skjøte sendes ikke ut. Kjøpekontrakt, garanti og protokoll blir også å finne på kundeweb.

Informasjon om Husbankfinansiering

Husbanken har andre rutiner og lengre behandlingstid enn vanlige banker

For at prosessen skal gå smidig, Husbanken skal utbetale i tide og dere skal motta nøkler på overtagelsesdagen, anbefaler vi følgende:

- Tilsagnsbrevet fra Husbanken må gjennomgås nøye og alle vilkår og forutsetninger overholdes i tråd med det som fremgår der
- Pantedokument leveres til Selvaag Eiendomsoppgjør AS 14 dager før overtagelse
- Innbetaling av egenkapital bør gjøres 14 dager før overtagelse
- Selvaag Eiendomsoppgjør AS må bekrefte ovenfor Husbanken at både pantedokument og egenkapital er mottatt før Husbanken behandler saken videre.
- Vi har ikke mulighet til å påvirke behandlingstiden hos Husbanken, og anbefaler at du som kjøper tar høyde for dette i planleggingen. Nøkler blir ikke utlevert før fullt oppgjør og pantedokument er mottatt.

Kontaktinfo - oppgjør

SELVAAG EIENDOMSOPPGJØR

Selvaag Eiendomsoppgjør AS

Tlf. 915 02 224

Epost: post@selvaagoppgjor.no

23

SELVAAG BOLIG

Ladeanlegg fra Elaway

I garasjeanlegget blir det tilrettelagt felles infrastruktur for ladestasjoner til elbiler. Beboere som ønsker å lade kan selv bestille egen ladestasjon.

Administrasjon og betalingsløsning

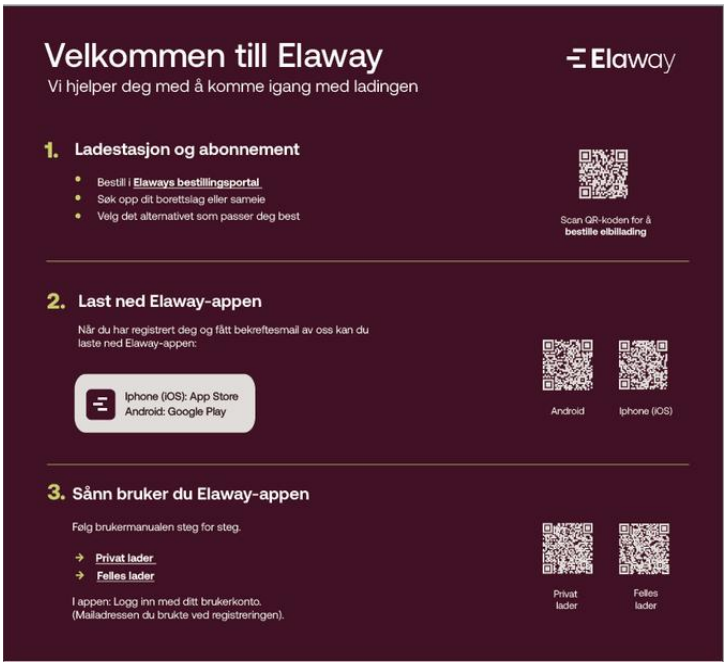
Drift av ladeanlegget fra Elaway er en fellesavtale som gir alle beboere et fleksibelt og økonomisk gunstig ladetilbud.

- Bestill din ladestasjon på elaway.io/bestill
- Velg selv om du vil **kjøpe** eller **leie** ladestasjonen
- Enkel og smart styring av lading og betaling kun for eget ladebruk
- Rettferdig fordeling av kostnader og etterskuddsvis betaling for faktisk forbruk
- Løsning som er **fremstidssikker** og **skalerbar**, og tilpasset både faste og felles parkeringsplasser
- **Døgnåpen kundeservice** med kort behandlingstid og gode rutiner for feilretting



24

SELVAAG BOLIG





SELVAAG BOLIG

GlobalConnect

Global Connect

Snorre Steen

Public

Snorre Steen
25.03.2025

Vi er GlobalConnect

Tilstedeværelse

Norge, Sverige, Danmark, Finland og Tyskland

Hovedkontorer

Oslo, København og Stockholm

Privatkunder Norge (2026)

~140.000

Bedriftskunder Norge (2026)

~20.000

Dekning

215 000 km fiber i Norden.

>50% av all datatrafikk inn og ut av Norden går via GC sin fiber.

Hele 99,95% oppetid på nettet.



GlobalConnect

GlobalConnect

Punkt til punkt fiber

- **Sentral i svakstrømsskap**
- **Kablet punkt i stue**
- **1 stk wifi AP, Zyxel**



Fibernettets estimerte kostnad er KR [fyll inn],
GlobalConnect dekker i dag hele denne kostnaden!

GlobalConnect

GlobalConnect

Fellesavtale – Full Fart
1000/1000 Mbit/s

- Registreringsskjema
- Flere wifi-aksesspunkter
- Tv-pakker og dekoder
- Mine sider



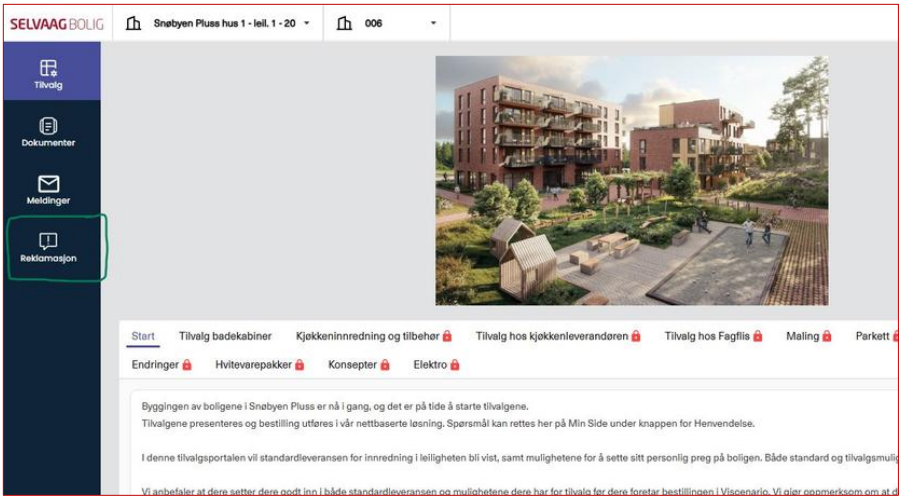
Telefon
Mandag – Fredag 08:00-21:00
Tlf: 38 99 01 00

Chat
Mandag- Fredag 09:00-21:00
Helg: 10:00-15:00

GlobalConnect

GlobalConnect

FDV i Viscenario



REKLAMASJONER:

- Én sak pr. henvendelse.
- Beskriv problemet.
- Legg ved bilde.
- Reklamasjoner må meldes inn fortløpende.
- Begrens skadeomfang/ følgeskader.

SELVAAG BOLIG

ADRESSER I SNØBYEN PLUSS

Hus 1: Ødegårds vei 56, 1470 Lørenskog

Hus 2: Ødegårds vei 58, 1470 Lørenskog

Hus 3: Ødegårds vei 54, 1470 Lørenskog

G.nr. 106 / b.nr. 269 / seksjonsnummer: som leilighetsnummer.

Liste med H-nummer sendes ut sammen med referatet fra møtet.

SELVAAG BOLIG

Snøbyen Pluss Sameie

Infomøte 16.04.2026

Espen Jørgensen
Prosjektansvarlig nybygg
OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS



Agenda

- Forretningsførsel
- Organisering
- Vedtekter
- Budsjett og felleskostnader
- Forsikring
- Beboerportal – Vibbo
- Valg av beboerrepresentanter - interimsstyre

Forretningsførsel

- Forretningsførsel ved OBOS Eiendomsforvaltning
  - Innkreving av felleskostnader og betaling av fakturaer
  - Føring av regnskap og utarbeidelse av budsjett
  - Årsregnskap og tredjepartsopplysninger til eierne
  - Deltagelse på årsmøte
  - Håndtering av forsikringssaker
  - Rådgivning av generell karakter
  - Eierskifter
  - Styreportal
  - Beboerportal – Vibbo.no



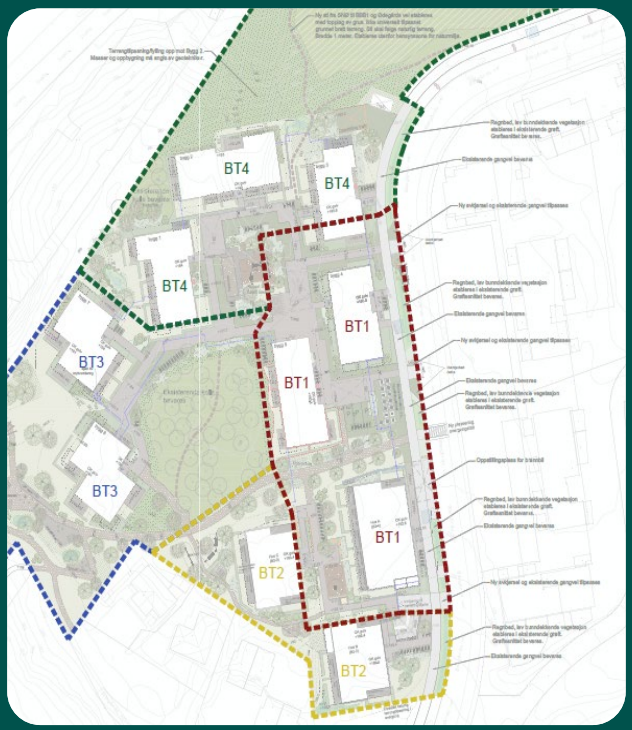
Organisering

- Snøbyen Pluss Sameie
- Eierseksjonssameie med 98 boligseksjoner
- Eiendommen er under seksjonering
- Garasjeanlegg – egen næringsseksjon – Snøbyen Pluss Garasjesameie
- Drift, vedlikehold og administrasjon ivaretas av Snøbyen Pluss Sameie
- Sportsboder - seksjonert som tilleggsareal



Snøbyen Pluss

- Snøbyen Pluss består av 3 delfelt B2, B4 og B16, fordelt på 10 bygg.
- Pga. trinnvis utbygging etableres 2 eierseksjonssameier.
- Eierseksjonssameiene skal sammenslås til ett sameie
- Sameiet vil etter sammenslåing bestå av ca. 210 boligseksjoner.



Vedtekter

- Fastsatt av utbygger ved seksjonering
- Følger eierseksjonslovens bestemmelser
- Øverste myndighet – Årsmøtet
- Styret – sørge for forsvarlig drift og vedlikehold fellesareal og bygningsmasse, oppfølging beboersaker
- Seksjonseier – ansvar for vedlikehold av egen bolig
- Enkelte bestemmelser om fordeling av kostnader – likedelt/areal

Felleskostnader

Skal dekke alle av sameiets kostnader

- Drift og vedlikehold
- Serviceavtaler
- Styrehonorar, revisjonshonorar, forretningsførerhonorar
- Bygningsforsikring
- Kollektiv TV/bredbåndsavtale
- Felles utomhusområder
- Driftskostnader for bodarealer, tekniske rom mv
- Drifts- og administrasjonskostnader
- Fjernvarme (oppvarming/varmt tappevann) individuell avregning
- Kommunale avgifter , vann og avløp
- Driftsforening
- Selvaag Pluss

Budsjett og felleskostnader

Budsjettforslag utarbeides av forretningsfører i samarbeid med utbygger. Vedtas av styret

Ca. nivå på felleskostnader:

• Felleskostnader pr kvm pr mnd	kr	49
• Felleskostnad renovasjon pr leil pr mnd	kr	448
• Bredbånd pr seksjon mnd	kr	199
• Riks-TV kollektiv avtale, pr seksjon pr mnd	kr	200
• Akonto fjernvarme*	kr	12
• P-plass pr plass pr mnd**	kr	150
• Lørenskog Stasjonsby Drift	kr	100

- SELVAAG PLUSS*
- 2-roms kr 1 171 pr leil pr mnd
- 3-roms kr 1 438 pr leil pr mnd
- 4-roms kr 1 650 pr leil pr mnd

*Individuell avregning iht måler. NB! Vann og avløp kan også bli avregnet, dersom måler. Avregning ved TECHEM

** Kun for de som har kjøpt p-plass - Lading Elaway kommer i tillegg

Nivå på felleskostnader kan bli endret.

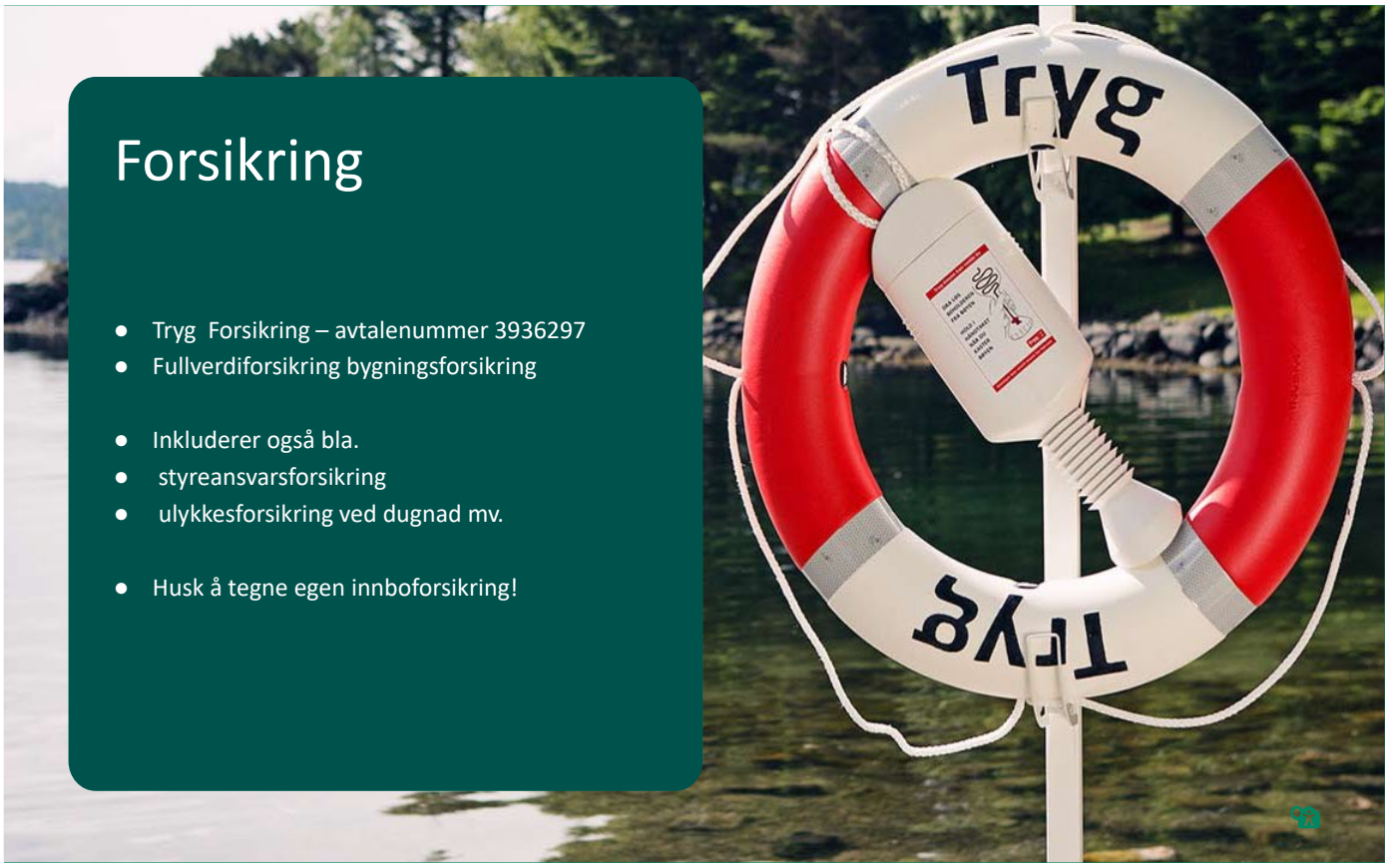
Startkapital

Forretningsfører vil på vegne av sameiet, i forbindelse med kjøpers overtakelse av bolig, innkreve 3 måneders ekstra felleskostnader som startkapital til sameiet.

Kapitaltilskuddet vil ikke bli avregnet mot månedlige felleskostnader eller tilbakebetalt ved eventuelt salg av seksjonen.

Startkapital Pluss – innbetales på oppgjøret/evt. innkreves av sameiet

Forsikring



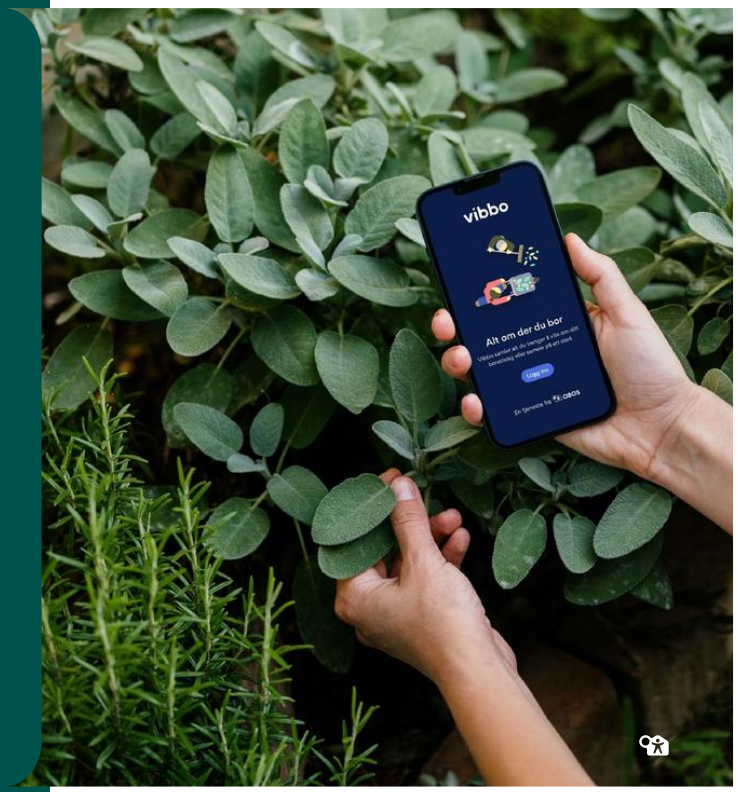
- Tryg Forsikring – avtalenummer 3936297
- Fullverdiforsikring bygningsforsikring

- Inkluderer også bla.
- styreansvarsforsikring
- ulykkesforsikring ved dugnad mv.

- Husk å tegne egen innboforsikring!

Vibbo

- Vibbo samler alt som skjer i sameiet
- Følg med på styrets nyheter og viktige varsler
- Finn relevant informasjon organisert etter ulike temaer
- Bruk vibbo.no som din kilde til all nødvendig informasjon om sameiet
- Få en oversikt over kontaktpersoner og deres ansvarsområder
- Hold din egen kontaktinformasjon oppdatert
- Opprett egne oppslag



Valg av beboerrepresentanter/interimsstyre

- Representanter fra utbygger vil utgjøre styre ved registrering av sameiet i Foretaksregistret
- Dette pga trinnvis innflytting i prosjektet, og prosess med sammenslåing
- For overtakelse av fellesarealer, ivaretakelse av drift, administrasjon fra innflytting i prosjektet velges ett interimsstyre/beboerrepresentanter for kjøperne i prosjektet . 3-5 personer.

Beboerrepresentanter/interimsstyre

Beboerrepresentanter/interimsstyre får fullmakt til

- Sørge for drift og forvaltning av sameiet
- Oppfølging/inngåelse av service- og driftsavtaler
- Oppfølging av beboersaker
- Oppfølging av utbygger, evt. reklamasjon fellesareal
- Økonomi og fakturabehandling
- Deltakelse på befaring og overtakelse av fellesarealer
- Honoreres på samme måte som ordinært styre
- Formelt valg av nytt styre – Høsten 2026 ved innflytting i siste byggetrinn

Kandidater

Hårek Flathaug, Helge Thime, Erling Nyberget, og Finn Skogstad
ble valgt som interimsstyre

Vil du være med å bidra til at sameiet får en god start?

Ikke for sent å melde seg☺



SELVAAG BOLIG

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av kommunestyret 15. mars 2023



Lørenskog kommune

Innhold

Innledning

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER 5

1. Forholdet mellom kommuneplanen og øvrige planer 5

2. Plankrav 6
2.1 Krav om reguleringsplan 6
2.2 Unntak fra plankrav 6

3. Rekkefølgekrav og vilkår for å etablere samfunnsservice, grønnstruktur og teknisk infrastruktur 6

4. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler 6
4.1 Geografisk avgrensning 6
4.2 Avgrensning etter type tiltak 6
4.3 Utforming og sosial boligbygging 6
4.4 Klima og miljø 7

5. Krav til infrastruktur 7
5.1 Offentlig teknisk infrastruktur 7
5.2 Avkjørsel 7
5.3 Overvann og VA 7
5.3.1 Overvann 7
5.3.2 Krav om overordnet plan for VA og overvann 7
5.3.3 VA-løsninger for mikrohus 7
5.3.4 Avstandskrav 7
5.4 Renovasjon 8
5.5 Fjernvarme 8
5.6 Fornybar energi 8

6. Skilt og reklame 8
6.1 Definisjoner 8
6.2 Vurderingsgrunnlag 8
6.3 Skiltplan 8
6.4 Plassering 8
6.5 Utforming 9

7. Utforming og boligsammensetning 9
7.1 Utforming 9
7.2 Boligsammensetning 10
7.3 Hybler 10

8. Uteoppholdsareal 10
8.1 Kvalitetskrav 10
8.2 Areal som ikke inngår i minste uteoppholdsareal (MUA) 11
8.3 Privat uteoppholdsareal 11
8.4 MUA-krav for småhusbebyggelse 11
8.5 MUA-krav for konsentrert småhusbebyggelse 11
8.6 MUA-krav for blokkbebyggelse 11

9. Mobilitet og parkering 12

10. Støy 13
10.1 Støyfølsomme bruksformål 13
10.2 Bebyggelse i rød og gul støysone 14
10.3 Samlet vurdering av støyforhold 14
10.4 Ny støyende virksomhet 14
10.5 Bygge- og anleggsfase 14

11. Lokal luftkvalitet 14
11.1 Ny bebyggelse og luftkvalitet 14

12. Kulturminner 14
12.1 Kulturminner med avklart verneverdi 14
12.2 Kulturminner uten avklart verneverdi 15
12.3 Kulturminner i reguleringsplaner 15

13. Naturmangfold og blågrønne strukturer 15
13.1 Blågrønne strukturer 15
13.2 Naturmangfold 16
13.3 Beplantning og biologisk mangfold 16
13.4 Raviner 17
13.5 Vassdragsområder, åpning av vassdrag og vannmiljø 17

14. Masseforvaltning 17
14.1 Massebalanse 17
14.2 Plan for jordflytting 17

15. Områdestabilitet og fare for kvikkleireskred 17

16. Handel og forretning 17

17. Anleggsperioden 17
17.1 Trinnvis utbygging 17
17.2 Anleggsperioden 17

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL 18

18. Byggeområder for bolig 18
18.1 Bolig 18
18.2 Frittliggende småhusbebyggelse 18
18.2.1 Definisjoner 18
18.2.2 Utforming 18
18.2.3 Bebyggelse og fradeling 18
18.2.4 Bebyggelsesstruktur 18
18.2.5 Terrengtilpasning 18
18.2.6 Fortetting og utnyttelse 18
18.2.7 Mikrohus 19
18.2.8 Uteoppholdsareal 19
18.2.9 Parkering 19
18.3 Konsentrert småhusbebyggelse 19
18.3.1 Definisjon 19
18.3.2 Tiltak på eksisterende konsentrert småhusbebyggelse 19

19. Tjenesteyting ... 19
20. Næring ... 19
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER ... 20
21. Sikringssone for drikkevann (H110) ... 20
22. Sikringssone T-bane (H190_1) ... 20
23. Sikringssone tunneler (H190_2) ... 20
24. Sikringssone VA-anlegg (H190_3) ... 20
25. Faresone kvikkleire (H310) ... 20
26. Faresone flom (H320) ... 21
27. Retningslinjer for hensynssone kulturmiljøer (H570) 21
28. Retningslinje til båndleggingssone for Østmarka naturreservat (H720_1) 21
29. Retningslinje til båndleggingssone for Ramstadslottet naturreservat (H720_2) ... 21
30. Retningslinje til båndleggingssone for Tretjernhøla naturreservat (H720_3) ... 21
31. Retningslinje til båndleggingssone for Styggvannsdalen naturreservat (H720_4) ... 21
32. Båndleggingssone for kulturminner - Lørenskog middelalderkirke (H730_1) ... 21
33. Båndleggingssone for kulturminner - Haneborgåsen (H730_2) ... 21
34. Båndleggingssone høyspentanlegg (H740) ... 21
RETNINGSLINJER FOR UTVIKLINGSOMRÅDENE ... 23
35. Generelle retningslinjer for utviklingsområdene 22
35.1 Lørenskog sentrum ... 22
35.2 Lørenskog stasjonsområde ... 23
35.3 Visperud ... 23
35.4 Fjellhamar ... 23
35.5 Ahus/ Nordbyhagen ... 24
RETNINGSLINJER FOR MARKA ... 24
36. Retningslinjer for Marka ... 24
37. PLANLISTE ... 25

Prosjekt : Snøbyen Pluss hus 2 - leil. 21 - 38
Leilighet : 034

Tilvalg badekabiner

Bestilling sendt 05/10/2025
18:59

Tilvalg badekabin 1 - leil. 034
Tilvalg badekabin 2 - leil. 034

(Kr 73,420.00)

Kr 73,420.00

Kjøkkeninnredning og tilbehør

Frist - 08/10/2025
Bestilling sendt 05/10/2025
18:59



Kjøkken
SB - 2 Kostnadsfritt tilvalg - konsept Den Lyse(Kr 0.00 * 1)

Kr 0.00



Kjøkkenarmatur
SB - Tapwell RIN 885 krom(Kr 5,500.00 * 1)

Kr 5,500.00

Hvitevarepakker

Frist - 08/10/2025



Hvitevarepakker
SB - Hvitevarepakke - BRA med oppvaskmaskin 60cm(Kr 52,907.00 * 1)

Kr 52,907.00

Totalt: Kr 131,827



TEGNFORKLARING

BYGGEOMRÅDER

Nåværende: Framtidig:

- Boligområde
- Senterområde
- Erverv
- Offentlige bygninger
- Bygninger med særskilt angitt almennyttig formål
- Friområde

VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET

Nåværende: Framtidig:

- Veiareal
- Parkering
- Jembaneareal
- Terminal
- Hovedvei
- Samlevei
- Lokalvei
- Gang-/sykkelvei
- Hovedturvei
- Jernbane
- Jernbane på bro

RESTRIKSJONER

- H_370 — Fareområde - høyspenningsanlegg
- H_320 — Fareområde - flom
- Vernesone

LINJESYMBOLER

- Planens begrensning
- Formålsgrense

N

Målestokk: 1:5000

Tegnet dato: 13.09.2010

KOMMUNEDELPLAN MED BESTEMMELSER FOR:

Ødegården

REVISJONER:	DATO:	SIGN.:
SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN:		
VEDTAK OM OPPSTART:	21.11.2005	
KOMMUNESTYRETS 1. GANGS BEHANDLING: SAK 75/08	18.06.2008	
OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET:	18.07. - 01.10.2008	
KOMMUNESTYRETS GODKJENNING: SAK 79/10	29.09.2010	

LØRENSKOG KOMMUNE
UTBYGGINGSTJENESTEN

PLANNR.: **11-2-01**

LØRENSKOG KOMMUNE

Klassering: 143
Arkivsak: 05/5017/124
Saksbehandler: Yngvar Karlsson

Utvalg	Saksnummer	Møtedato
Kommunestyret	079/10	29.09.2010

Kommunedelplan for Ødegården (tidl. Skårerødegården)

Vedlegg:

1. Bestemmelser.pdf
2. Brev fra A.L. Høyer as 23.08.2010.pdf
3. Brev fra Hanborglia vel 17.12.2008.pdf
4. Brev fra Jernbaneverket. Innsigelse frafalles.pdf
5. Brev fra Statens vegvesen, Innsigelse frafalles.pdf
6. Plankart.pdf
7. Uttalelse fra Adjuvo Eiendom AS.pdf
8. Uttalelse fra Akershus fylkeskommune.pdf
9. Uttalelse fra Anne Karin og Tor Gundersen.pdf
10. Uttalelse fra Bergvesenet.pdf
11. Uttalelse fra Birgitte M. Frenning.pdf
12. Uttalelse fra BORI Utbygging AS.pdf
13. Uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus.pdf
14. Uttalelse fra Grethe Wiik og Roy Hagen.pdf
15. Uttalelse fra Hanborglia vel.pdf
16. Uttalelse fra Høybråten Velforening.pdf
17. Uttalelse fra Jernbaneverket, innsigelse.pdf
18. Uttalelse fra Lørenskog FAU.pdf
19. Uttalelse fra Lørenskog Huseierforening.pdf
20. Uttalelse fra Lørenskog i våre hjerter.pdf
21. Uttalelse fra Mai Lise og Øystein Wiik.pdf
22. Uttalelse fra Marit og Per Erik Lie.pdf
23. Uttalelse fra Naturvernforbundet i Lørenskog.pdf
24. Uttalelse fra Nedre Romerike brann- og redningsvesen.pdf
25. Uttalelse fra Nina Sundgaard.pdf
26. Uttalelse fra Norges Miljøvernforbund, region Østlandet.pdf
27. Uttalelse fra Norges vassdrags- og energidirektorat.pdf
28. Uttalelse fra Oslo kommune.pdf
29. Uttalelse fra Oslo og omland friluftsråd.pdf
30. Uttalelse fra Ragnar Amble.pdf
31. Uttalelse fra Randi Olsen og Anthony R. Boxall.pdf
32. Uttalelse fra Ruter.pdf

33. Uttalelse fra Skårerødegården velforening.pdf
34. Uttalelse fra Solvoll Huseierforening.pdf
35. Uttalelse fra Spor arkitekter på vegen av Haneborgåsen eiendom og BORI Utbygging.pdf
36. Uttalelse fra Statens vegvesen, innsigelse.pdf
37. Uttalelse fra Statnett.pdf
38. Uttalelse fra Stovner vel.pdf
39. Uttalelse fra Tone og Sverre Roland (1).pdf
40. Uttalelse fra Tone og Sverre Roland (2).pdf

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Tilleggsutredning trafikk 08-rap-trafikk-v7

Tidligere behandlinger:

Kommunedelplan for Ødegården (tidl. Skårerødegården) var oppe til 1. gangs behandling i kommunestyret den 18.06.2008 hvor det ble fattet følgende vedtak:

KS-075/08 Vedtak:

1. Foreliggende høringsutkast til kommunedelplan 11-2-01 for Skårerødegården, legges ut til offentlig høring, i henhold til plan- og bygningslovens § 20-5. Plan-utkastet omfatter plankart, bestemmelser og beskrivelse, datert 02.05.08. Høringsfristen settes til 20. september 2008.

2. Det skal gjennomføres orienteringsmøter i høringsperioden. I tillegg til annonsering i avisene skal lokale foreninger, organisasjoner og lag inviteres til møtene.

   Orienteringsmøtene som skal gjennomføres i høringsperioden skal spesielt rette seg mot dagens beboere i Skårerødegården-området og Haneborgåsen. Orienteringsmøtene bør ha karakter av dialogmøter slik at de berørte parter kan komme med muntlige innspill.

Sammendrag:

Kommunedelplanen for Ødegården er en overordnet plan for utvikling av områdene rundt Lørenskog stasjon, Limtomta, Ødegården og Luhr.

Vesentlige konsekvenser for miljø, naturressurser og samfunn er belyst i samsvar med plan- og utredningsprogram vedtatt i planutvalget i sak 038/06 på møte den 19.6.2006.

For nærmere beskrivelse av planen vises til vedlagte kart og bestemmelser.

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn med frist for uttalelse den 01.10.2008, og det ble avholdt informasjonsmøter.

Det er innkommet i alt 33 uttalelser innen fristen. Noen av disse er fulgt opp med ytterligere uttalelser både innen fristen og etter at fristen har utløpt.

Det er reist 4 innsigelser fra henholdsvis Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Akershus fylkekommune, Jernbaneverket og Statens vegvesen. Innsigelsene er trukket etter forslag fra administrasjonen om endringer i planforslaget slik det lå ute til offentlige ettersyn.

Saksopplysninger:

For en grundig gjennomgang av høringsuttalelsen vises det til vedleggene.

I forbindelse med det offentlige ettersynet er det kommet inn 9 uttalelser direkte fra privatpersoner. Alle disse er beboere i området eller naboer. Disse uttalelsene dreier seg i hovedsak om reaksjoner på at man bygger i et nabolag som oppfattes som landlig og fredlig, og at den foreslåtte nye bebyggelse vil endre områdets karakter kraftig i negativ retning. Flere peker på alt for høy utnyttelse, at den nye bebyggelsen ikke er tilpasset eksisterende bebyggelse, økt trafikk i eksisterende veier i området, anleggstrafikk i mange år, ødeleggelse av friområder, omdisponering av dyrket mark og mer trafikkstøy. Noen foreslår at man ikke bygger ut i området mens andre foreslår en langt lavere utnyttelse. Flere mener kommunen må pålegge utbyggere å skaffe beboerne erstatningsbolig.

Administrasjonen har avholdt 2 møter med velforeningene siden 1. gangs behandling av planforslaget. Det første for å orientere om planforslaget og det andre for å drøfte forslaget til endringer i planforslaget før 2. gangs behandling.

I forbindelse med ettersynet er det fra beboere i Ødegårds vei kommet flere uttalelser som er kritiske til planene Det pekes spesielt på at de vil få høye hus tett innpå eksisterende småhus og at man vil bli plaget av veitrafikkstøy. Det pekes på tidligere forslag om å legge hovedveien fra rundkjøringen ved Living og langs bekken i det foreslåtte friområdet lenger nord.

Velforeningene peker stort sett på de samme forholdene som nevnt ovenfor. I tillegg peker Høybråten velforening og Stovner vel på økt trafikk på veinettet i deres områder. Flere av velene peker også på behovet for å sikre områdene langs bekkene og i grensesonen mot eksisterende bebyggelse i Haneborglia.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) mener planen burde omtale flomforholdene i større grad enn det som er gjort. De viser til flomsonekartet som nylig er kommet fra NVE og til NVEs retningslinjer for planlegging og utbygging langs vassdrag.

Nedre Romerike brann- og redningsvesen har ingen direkte kommentarer til planforslaget, men peker på forhold som må ivaretas i senere planfaser og i byggefasen.

Statnett og Bergvesenet har ingen kommentarer til planforslaget.

Oslo og Omland Friluftsråd (OOF) fraråder utbyggingen av Luhrtoppen og viser til hensynet til friluftslivet i dette området. OOF har forståelse for ønsket om å konsentrere utbyggingen om områder nær kollektivknutepunkter, for å minimere biltrafikken og forurensning. De peker imidlertid på konflikten som oppstår når man bygger ut områder nært opptil eksisterende boligområder med stor verdi som friluftsområder.

Naturvernforbundet i Lørenskog mener planforslaget er alt for omfattende og at belastningen på eksisterende infrastruktur og offentlige tjenester vil bli for stor. Dersom man velger å gå til

utbygging av området anbefaler de at man begrenser planen til å omfatte fase 1. Det pekes på at en utbygging av Tangerudkrysset til et fullverdig kryss ligger langt fram i tid. Naturvernforbundet mener det bør bygges mer varierte boligtyper med rekkehus og eneboliger i områden B2 til B8 mens man på område B1 kan bygge blokker begrenset til 4 etasjer. Områden B 9 og B11 i forslaget bør tas ut. Forbundet peker på at konsekvensene for landskapsbildet vil bli negativt. Samtidig frykter forbundet at konsekvensene for landskap, flora og fauna vil bli større enn det som kommer fram av konsekvensutredningen.

Ruter stiller seg positiv til planforslaget.

Lørenskog i Våre Hjerter ønsker ikke så stor fortetting og en lavere bebyggelse. De ønsker også strammere rekkefølgebestemmelser, at man anlegger hovedveien fra Tangerud og at man starter utbyggingen øverst i området med eneboliger og rekkehus.

BORI Utbygging, Haneborgåsen Eiendom og Adjuvo Eiendom AS stiller seg positiv til planforslaget, men er i mot rekkefølgebestemmelsen som kun innlemmer område B1 i fase 1. De ønsker også at veinettet gjennom planområdet knyttes til Åsveien og Kringsjåveien.

Lørenskog FAU anbefaler at man setter av 1 barneskole med muligheter for 5 parallelle klasser på Ødegården og at man setter av 46 daa til skoletomt. FAU mener at plassering av barnehage i område Af2 er uheldig at den heller bør ligge i tilknytning til områdene B10 og B11. Videre mener FAU at behovet for barnehageplasser vil være større enn det som er antatt i planforslaget.

Fylkesmannen viser til at planforslaget er i tråd med rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging. Videre pekes det på forhold vedrørende støy, natur, vassdrag og friluftsliv som må følges opp i kommende reguleringsplaner i området.

Fylkesmannen fremmer innsigelse til planforslaget da det er i strid med Forskrift om rikspolitiske bestemmelser om kjøpesentre og Fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur. Fylksemannen mener planforslaget ikke har synliggjort i bestemmelsene hvor stor andel forretning som tillates og at det ikke skilles mellom detaljvarehandel og plasskrevende varer.

Fylkesutvalget støtter en utvikling av boliger og lokalsenter på Skårerødegården i tilknytning til Lørenskog stasjon. De mener dette er i tråd med kommuneplanen for Lørenskog, kommunedelplan for Lørenskog, fylkesplan for Akershus, fylkesdelplan Romerike møter framtida og fylkesdelplan for handel, service og senterstruktur. Imidlertid mener fylkesutvalget at planbestemmelsen for næringsområdene er i strid med kommuneplan for Lørenskog, kommunedelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur i Lørenskog, fylkesdelplan for handelsvirksomhet , service og senterstruktur samt rikspolitiske bestemmelser for kjøpesentre. På denne bakgrunn reiser fylkesutvalget innsigelse til næringsområdene i planforslaget.

Fylkesutvalget foreslår at det settes maksimumsbegrensning for parkeringsplasser i senterområdet og i næringsområdene. Samtidig bør det stilles krav til at utbygger sørger for utbygging av innfartparkeringsplasser og at det antallet slike plasser økes i området ved Lørenskog stasjon.

Statens vegvesen mener det er viktig å få belyst gjennom et notat hva den forestående utbyggingen har å si for framkommeligheten langs Lørenskogveien uten en videre utbygging av veien. Dette framkommer ikke tydelig nok i de utredninger som lå til grunn for

planforslaget. Statens vegvesen fremmer innsigelse til § 7 rekkefølgebestemmelser, og vil på bakgrunn av revidert trafikkanalyse ta stilling til tillatt utbygging før en videre utbygging av Lørenskogveien.

Statens vegvesen anbefaler at andelen forretninger reduseres for å generere mindre trafikk. Det anbefales også at det i bestemmelsen framgår at retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442 fastsatt av Miljøverndepartementet blir gjort gjeldende i reguleringsarbeidet for de ulike feltene.

Jernbaneverket er positive til planforslaget og viser til at det er i tråd med overordnede planer. De peker på at det er mange uavklarte forhold knyttet til arealbruk og framtidig utvikling av Lørenskog stasjon. Jernbaneverket fremmer derfor innsigelse mot forslaget om å omdisponere store deler av dagens atkomst- og parkeringsarealer til næringsformål, og ønsker at området avsettes til offentlig trafikkområde (jernbaneformål).

Oslo kommune mener forslag om å legge til rette for utbygging inntil jernbanestasjonen på Lørenskog er i tråd med Oslo kommunes arealbruksstrategi. På denne måten vil biltrafikken bli redusert gjennom Groruddalen. Av hensyn til kulturmiljøet og landskapsbildet bør det sikres robuste og skjermende vegetasjonssoner i vestre del av planområdet. Det utrykkes bekymring for økt gjennomgangstrafikk på lokalveiene gjennom Høybråten og Stovner, og at dette er lite belyst i plangrunnlaget. Oslo kommune mener at det må utarbeides en tilleggsanalyse som kartlegger de trafikale og miljømessige konsekvensene en overbelastning av Lørenskogveien vil gi de kommunale veiene på Høybråten og Stovner.

A.L. Høyer har etter at høringsfristen har gått ut kommet med en oppfordring om å vurdere muligheten for å innta i kommuneplanen bruk av næringsområdet ved Living til bedrifter med lager og salg av storhusholdningsprodukter.

Vurdering:

Behandling av innsigelsene

Planforslaget er gjennomgått for å se på bestemmelsene knyttet til forretninger. Det har vært avholdt møter med både fylkemannen og fylkeskommune. Rådmannen foreslår at det kun tillates forretninger i områdene S1 og B1 og at disse ikke kan overstige 100 m², med unntak av lokaler til dagligvarer som ikke skal overstige 800 m². Samtidig foreslås det at arealer til forretninger ikke skal utgjøre mer enn 2 % av arealene i disse to feltene og at det ikke tillates kjøpesenter. På denne måten holder man senteret i strøksgata på et lokalt og ikke for omfattende nivå. Både fylkesmannen og fylkeskommunen har varslet at innsigelsen kan frafalles dersom deres merknader vedrørende arealer til forretninger imøtekommes. Rådmannen foreslår å endre bestemmelsen slik at merknadene blir imøtekommet. Fylkestinget har ikke fått tid til å behandle forslaget fra rådmannen, men fylkeskommunen har varslet at de vil komme med en administrativ vurdering av de nye bestemmelsene innen kommunestyrets behandling av kommunedelplanen. Det samme gjelder fylkesmannen.

Rådmannen har foreslått overfor Jernbaneverket at forslaget om omdisponeringen av arealene ved Lørenskog stasjon utgår og at de blir værende som trafikkformål. Spørsmålet om å utvikle området til også å omfatte kontorer blir eventuelt utredet i tilknytning til utarbeidelse av reguleringsplan for området. Jernbaneverket har fått oversendt forslaget til bestemmelser slik de nå foreligger og på denne bakgrunn trukket innsigelsen.

Det er utført en tilleggsutredning av trafikk og Statens vegvesen har på dette grunnlag trukket innsigelsen. Utredningen er en oppdatering av forrige trafikkutredning og er korrigert i forhold til planforslaget. Statens vegvesen mener det er urimelig at dette strategisk viktige området mellom Oslo og Akershus ikke skal kunne være gjenstand for utbygging før utbyggingen av Lørenskogveien er videreført fram til Østre Aker vei. Området ligger strategisk til i forhold til Lørenskog stasjon og vil kunne være med å bygge opp under et bedre tilbud langs hovedbanen. Statens vegvesen mener man ikke kan forvente at vi i dette området har et vegsystem som har full kapasitet i makstimen. Rådmannen deler overfor nevnte synspunkter fra Statens vegvesen.

Annen trasè for hovedveien gjennom området
Trasèen som er vist i planforslaget vil betjene boligområdene på en god måte. Veier som skal betjene området må nødvendigvis passere boligområder. Slik planen viser vil både eksiterende og planlagte boligområder bli berørt på en skånsom måte. Der hvor det kan oppstå problemer knyttet til støy og trafikksikkerhet, skal dette løses i forbindelse med reguleringen av delfeltene. Forslaget om å flytte veien til langs Svarttjensbekken og Djupedalsbekken vil gi en dårligere adkomst til boligområdene, med sterk stigning og store inngrep i ravinen langs bekkene. Rådmannen kan ikke se at problemene med trasèen som er vist i planforslaget er så omfattende at dette forsvarer kostnadene og inngrepene knyttet til en slik løsning.

Veiforbindelse mellom Ødegården og Haneborglia
Ut fra en sikkerhetsvurdeing legges det opp til at det rent fysisk bør være en kobling av veinettet mellom Ødegården og Hanborglia. Det forutsettes imidlertid at det gjennomføres en trafikkregulering for å hindre gjennomkjøring.

Forholdet til eksisterende bebyggelse
Lørenskog kommune har valgt en utbyggingsstrategi som legger opp til å verne dyrket mark og friluftsområder mot utbygging. Man har også valgt å ikke komme i konflikt med vernet av marka og markagrensa. Ødegården er i alle generalplaner og kommuneplaner siden 1975 vist som byggeområder for henholdsvis bolig, næring, offentlig bebyggelse og senter. På denne måten har området i lang tid vært definert som en del av byggeområdene i Lørenskog. Dette har som konsekvens at all utbygging i Lørenskog vil skje i allerede bebygde områder. Av disse er Ødegården en av de minst utbygde områdene samtidig som området er en av kommunes mest sentrale områder. Rådmannen mener planforslaget er i tråd med alle overordnede planvedtak .

I planområdet ligger det et titalls boliger og flere små og store næringsbygg. De fleste av boligene ligger som enklaver i friområdene. Disse boligene kan etter rådmannens skjønn ikke kunne ansees som en premiss for utviklingen av området. Til dette er området for stort og antallet boliger for lite.

Likevel vil noen av beboerne oppleve utbyggingen som en sterk forringelse av sitt bomiljø. Rådmannen mener dette er naturlig og legitim reaksjon. Det påhviler derfor utbyggere for de ulike delfeltene å etablere en god planprosess hvor beboeren tar aktiv del i planleggingen. Rådmannen viser til plan- og bygningslovens bestemmelser om medvirkning i planleggingen.

Flere av beboerne i Haneborglia har kommentert at planforslaget legger opp til en bebyggelse som vil bryte med eksisterende bebyggelse i området. Rådmannen deler dette synspunktet og forslår å dele feltene B10 og B11 slik at vi får to nye områder B12 og B13 hvor det skal bygges småhusbebyggelse (10 - 15 boliger). Mellom B12/B13 og B10/B11 foreslås det en grønn korridor. For B10 og B11 reduseres utnyttelsen fra % BRA = 125 til % BRA = 85. For områden B12 og B13 foreslås % BRA = 30. I forbindelse med reguleringen av B10 - B13

påhviler det utbygger å etablere en god planprosess hvor beboerne i de tilgrensede områdene i Haneborglia tar aktiv del i planleggingen. Rådmannen viser til plan- og bygningslovens bestemmelser om medvirkning i planleggingen.

Utnyttelsen av området
De fleste uttalelsene kommenterer den høye utnyttelsen i byggeområdene. Det pekes på forhold som for urbant, for høyt, ikke tilpasset landskapet, virker fremmed, drabantbypreg og trafikkgenerering.

Rådmannen mener det er viktig å bygge ut områdene som ligger nære opp til kollektivknutepunkter på en måte som ivaretar hensynet til:

- Redusert bilbruk
- Kvalitet
- Bomiljø
- Variert boligtilbud
- Landskap
- Miljø i naboområder

Rådmannen foreslår derfor å redusere utnyttelsen av alle boligområdene med unntak for B1:

- B1 opprettholder % BRA på 150 og reduserer maks antall etasjer fra 5 til 4
- B2 – B5 reduseres % BRA fra 125 til 75 og maks antall etasjer fra 5 til 4
- B6 og B7 reduseres % BRA fra 125 til 100
- B8 – B11 reduseres % BRA fra 125 til 85
- Deler av tidligere B10 og B11 reduseres % BRA fra 125 til 30 og maks antall etasjer fra 4 til 2

Rådmannen vil understreke viktigheten av høy kvalitet på i området. Ved en så sterk grad av urbanisering som det legges opp til i felt B1 er det av avgjørende betydning med høy kvalitet på så vel bygningsmassen som uteområdene.

Forretningsområder
Kommunedelplanen for handelsvirksomhet, service og senterstruktur viser hvor områder med plasskrevende varer kan etablere. Slik virksomhet i område N5 vil ikke være forenlig verken med fylkesdelplanen eller kommunedelplanen for handelsvirksomhet, service og senterstruktur. Rådmannen vil derfor ikke kunne anbefale at det tillates.

Rekkefølge
Rekkefølgebestemmelsen forslås endret slik ingen av boligfeltene prioriteres i bestemmelsen. BORI Utbygging, Haneborgåsen Eiendom og Selvaag-Bygg har inngått egen avtale for å styre rekkfølgen i utbygingen.

Bestemmelsen foreslås skjerpet ved at det føyes til at Lørenskogveien skal byges til 4- feltsvei mellom Høybråtenveien og Østre Aker vei før man kan bygge utover 700 boliger, skole (O1) og barnehage (Af2).

Plassering av barnehage
Med den store befolkningskonsentrasjonen som det vil bli i felt B1 bør det etter rådmannens vurdering ligge en barnehage i tilknytning til boligområdet. Foreslått tomt er godt egnet til barnehage og det ligger godt til rette for samhandling mellom skole, barnehage og boligmiljø.

Skolekapasitet

Den foreslåtte skoletomta skal kunne romme en skole med 3 paralleller. Rådmann mener dette er en stor nok skole i dette området. Skulle behovet vise seg å bli større vil det beste være å bygge en skole til. Spørsmålet om lokalisering må i så fall bli en egen sak. Det samme gjelder spørsmålet om å utvide kapasiteten på ungdomsskoletrinnet i kommunen.

Hjemmel for vedtak
I og med at planarbeidet ble påstartet og sendt på høring før ny plan- og bygningslov trådet i kraft, er planforslaget hjemlet i plan- og bygningsloven av 1985.

Rådmannens forslag til innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 § 20-5 vedtas kommunedelplanen for Ødegården, datert 13.09.2010, med tilhørende bestemmelser.

22.09.2010 Formannskapet

Forslag framsatt i møte:

Roar Solbakken (DnA) fremmet følgende tilleggsforslag på vegne av DnA, SV og V:

"1. Kommunedelplan:

- Intensjonen med planen (pkt. 4): Legge til rette for en miljøvennlig utbygging der minimum 20 % av boligmassen skal være passivhus. Tilknytning til fjernvarmenett skal etterstrebes og det skal tas miljømessige hensyn i materialvalg og øvrig utforming.
- N2: Boligtomt i sydenden frigjøres fra å være bundet opp til næring, til bolig med høy bruksutnyttelse % - BRA = 50-60.
- N2 og signalbygget i S1: Maksimal høyde reduseres til hhv 5 og 8 etasjer.
- Det bygges gang/sykkelvei langs Lørenskogveien.

2. I det videre reguleringsarbeidet legges det til grunn at:

- Det sikres en planfri ferdsel mellom B1 og AF1.
- Det innledes forhandlinger med grunneier med sikte på å relokalisere AF3 inntil markagrensa.
- Området Margaretalia merkes som idrettsanlegg (skileikanlegg).

3. Gjennom utbyggingsavtaler sikres det at:

- Det bygges fotgjengerundergang under jernbanen mellom Hans Egedes vei og Marcus Thranes vei.

4. § 8 Rekkefølgebestemmelser:

   Maksimalt 500 boenheter på B1, og inntil 200 boenheter på andre områder kan bygges Før Lørenskogveien bygges ut. Det skal sikres variasjon i boligtyper.

5. Det skal innledes forhandlinger med Oslo kommune med tanke på å få regulert Lørenskogveien til 4-feltsvei fram til Østre Aker vei samt utbedring av Tangerudkrysset."

Turid Kristensen (H) fremmet følgende motforslag på vegne av Frp, H og KrF:

"Den foreslåtte kommunedelplanen er ikke i samsvar med kommuneplanens målsetting for tettstedsutvikling. Kommunedelplanen må omarbeides i tråd med føringene nedenfor før den kan tas opp til ny behandling:
§ 2
Nytt tredje avsnitt: Det skal ved bygging av boligene søkes å oppnå variert bebyggelse for å møte behovet for ulike typer boliger i området, for eksempel også boliger for ungdom/førstegangskjøper, seniorboliger osv.

Under Boligområde (B1) skal det tillates inntil 3 etasjer. Tillatt utnyttelse %-BRA må endres tilsvarende.

Under Boligområde (B12-B13) skal det tillates inntil 2 etasjer. Tillatt utnyttelse %-BRA = 27 %. Det skal også legges inn et grøntbelte mellom eksisterende bebyggelse og feltene B12 og B13.

Under Senterområde (S1) skal det tillates inntil 4 etasjer. Tillatt utnyttelse %-BRA må endres tilsvarende.

Under Næringsområde (N1) endres til friområde.

Næringsområde (N2) endres til friområde/offentlige bygninger og formål.

Under Næringsområde (N3) skal det tillates inntil 4 etasjer. Tillatt utnyttelse %-BRA må endres tilsvarende.

Under Næringsområde (N4) skal det tillates inntil 4 etasjer. Tillatt utnyttelse %-BRA må endres tilsvarende.

Feltet O1 (Område for offentlige bygninger) må gjøres større. Det må settes av plass til en femparallell skole for å møte behovet for skoleplasser i området samt avlaste Fjellhamar og Solheim skole. Dersom en utvidelse av området ikke kan gjøres med dagens foreslåtte plassering, må feltet plasseres et annet sted innenfor kommunedelplanområdet.

Det skal videre avsettes plass for sykehjem/omsorgsboliger/eldretun og ungdomsskole i området.

§ 4.1
Endring 2. avsnitt:
All utforming av ny bebyggelse skal videreføre områdets nåværende struktur, men unntak for oppføring av senterområde og næringsbygg i tråd med ovenstående bestemmelser.

Endring 3. avsnitt:
I senterområdet (S1) og næringsområdene (N1-N4) skal nye bygninger og anlegg ha fasader orientert mot vei/gate. Ved behandlingen av plan- og byggesaker skal bebyggelsens fjernvirkning utredes. Åsens grønne preg skal bevares.

§ 4.2
2. setning i 1. avsnitt fjernes.

2. setning i 5. avsnitt endres til:

Ved alle nye veianlegg inkludert bruer og andre konstruksjoner skal estetiske hensyn vektlegges.

10

Nytt avsnitt 5:
Ved en fysisk kobling av veinettet mellom Ødegården og Haneborglia skal det gjennomføres en trafikkregulering for å hindre gjennomkjøring.

§ 5
Maksimum antall p-plasser endres til 1,5 pr enhet (pr leilighet, pr 80 m^2 brutto gulvareal kontor, pr 30 m^2 brutto gulvareal forretning).

§ 8
2. setning:
700 boliger endres til 500 boliger.

Ny 3. setning:
Jernbaneundergangen for skolebarn fra Marcus Thranes vei til Hans Egedes vei skal stå ferdig samtidig med barneskolen."

Turid Kristensen (H) fremmet følgende tilleggsforslag på vegne av Frp, H og KrF:

"Det er viktig å ivareta allerede eksisterende beboere/eiendommer innenfor gjeldende planområde. Nødvendig støyskjerming må etableres. Kommunen bes videre være behjelpelig i en prosess med ev. innløsning dersom dette er ønskelig fra beboernes side.

Beboere innenfor planområdet og tilliggende områder må ikke få forringet egne planer om utbygging som følge av denne kommunedelplanen (for eksempel som følge av omregulering til friområde e.a.).

Arbeidet med å få oppført en barneskole innenfor planområdet må forseres. Nødvendig reguleringsareid og prosjektering må gjennomføres umiddelbart. Det må velges en løsning som lar seg realisere så raskt som mulig, for eksempel gjennom bruk av totalentreprise.

All anleggstrafikk må ledes via krysset Lørenskogveien ved Living."

Votering:

Saken oversendes kommunestyret uten innstilling fra formannskapet.

29.09.2010 Kommunestyret

Forslag framsatt i møte:

Roar Solbakken (DnA) trakk forslag fremmet i formannskapet.

Ragnhild Bergheim (DnA) fremmet følgende endrings-/tilleggsforslag på vegne av DnA, SV, V, SP og LIVH:

"Under forutsetning om at fylkesmannen i Oslo og Akershus og Akershus fylkeskommune trekker sine innsigelser, vedtas kommunedelplanen for Ødegården med tilhørende bestemmelser, med følgende endringer:

Som en oppfølging av dette er intensjonen med denne planen å:

Nye/endrede kulepunkt:

- legge til rette for en miljøvennlig utbygging der minimum 20 % av boligmassen skal være lavenergibygg (passivhus skal tilstrebes)
- ta miljømessige hensyn i materialvalg og øvrig utforming
- etterstrebe tilknytning til fjernvarmenett

§ 1 Planens avgrensning er vist på kart merket 11-2.01, datert 13.09.2010.

§ 2 Grad av utnytting
Nytt avsnitt 3 (tillegg)
Det skal søkes å oppnå variert bebyggelse for å møte ulike boligbehov.

Boligområder (B18)
Nytt punkt etter Boligområder (B12 og B13) (tillegg):
Tillatt utnyttelse inntil %-BRA = 50 %. Det tillates inntil 2 etasjer. Utnyttelse og høyder skal tilpasses terrenget og eksistrende bebyggelse.

Senterområde (S1)
Endres som følger (endring i kursiv)
Det tillates inntil *5* etasjer. Det skal tillates ett punktbygg på maksimum *8* etasjer.

§ 4.1 Krav til utforming av bebyggelse og tilhørende uteareal
Nytt avsnitt 3 (tillegg):
I senterområdet (S1) og næringsområdene (N1-N4) skal nye bygninger og anlegg ha fasader orientert mot vei/gate.

§ 4.2 Krav til utforming av veier, gater og andre tiltak knyttet til veier og gater
Nytt avsnitt 3 (tillegg):
Ved fysisk kopling av veinettet mellom Ødegården og Haneborglia skal det gjennomføres en trafikkregulering for å hindre gjennomkjøring.

§ 8 Rekkefølgebestemmelse:
Første avsnitt innledes med:
Det tillates lokal næring, barnehage (Af2) og skole (O1) samt inntil 700 boenheter i området fordelt forholdsmessig mellom de tre grunneierne i forhold til deres mulige eller godkjente utnyttelse etter godkjent reguleringsplan før Lørenskogveien er utbedret fram til krysset ved Luhrtoppen 2. Før ytterligere utbygging tillates, skal Lørenskogveien være utbygd til 4-felts vei fra Høybråtenveien til Østre Akervei.

Nytt avsnitt 4 (tillegg):
Det skal anlegges fotgjengerundergang under jernbanene mellom Hans Egedes vei og Marcus Thranes vei før skolen tas i bruk.

Nytt avsnitt 6 (tillegg):
Samtidig med utbyggingen av Lørenskogveien til 4-feltsvei skal det anlegges gang- og sykkelvei langs veien og naturlig henge sammen med eksisterende gang- og sykkelveinett.

§ 9 Støy
Nytt avsnitt 2:
Ved etablering av nye bygninger med støyfølsomt bruksformål og veier kreves en støyfaglig utredning som synliggjør støynivåer ved ulike fasader på de akuelle bygningene og på uteplass. Utredningen bør foreligge samtidig med planforslag i plansaker eller ved søknad om rammetillatelse i byggesaker. Utredningen skal belyse innendørs og utendørs støynivåer ved alternative løsninger for plassering av bebyggelse og aktuelle avbøtende tiltak.

Tilleggsforslag:

1. Det skal sikres planfri ferdsel mellom B1 og Af1.
2. Det innledes forhandlinger med grunneier med sikte på å relokalisere Af3 inntil markagrensa.
3. Området Margaretalia merkes som idrettsanlegg (skileikområde).
4. I den enkelte reguleringsplan skal det innarbeides bestemmelser som sikrer at hovedveien gjennom feltet fra krysset ved Luhrtoppen 2 og fram til feltene B10 – B13 blir bygget så raskt som mulig. I tilknytning til disse reguleringsplanene kan det inngås utbyggingsavtaler med grunneierne om økonomiske virkemidler som sikrer finansiering både av den inerne hovedveien og utvidelsen av Lørenskogveien fram til Luhrtoppen 2. Dette kan gjøres ved at det stilles bankgarantier fra utbyggerne i forhold til deres mulige eller godkjente utnyttelse etter godkjent reguleringsplan.
5. Det skal innledes forhandlinger med Oslo kommune med tanke på å få regulert Lørenskogveien til 4-feltsvei fram til Østre Aker vei samt utbedring av Tangerudkrysset."

Siv Tove Engebråten (KrF) fremmet følgende tilleggsforslag på vegne av Frp, H og KrF:

"Ved utarbeidelsen av reguleringsplan prøves innarbeidet muligheten for lokaler til legesenter."

Mette Korsrud (LIVH) fremmet følgende tilleggsforslag:

"1. Lørenskog kommune ønsker høyspentledningene som går over området lagt som jordkabel i bakken. Ikke kommunal finansiering, men tas opp den dagen det kan bli aktuelt for eier av linjen å oppgradere.
2. Det bør vurderes muligheter til å få bygget en idrettshall innenfor området."

Votering:

Motforslag fremmet av Turid Kristensen ble forkastet med 27 mot 20 stemmer (Frp, H, KrF).
Tilleggsforslag fremmet av Turid Kristensen:
1. avsnitt ble enstemmig vedtatt.
2. avsnitt ble forkastet med 27 mot 20 stemmer (Frp, H, KrF).
3. og 4. avsnitt ble enstemmig vedtatt.
Endringsforslag fremmet av Ragnhild Bergheim ble vedtatt med 27 mot 20 stemmer (Frp, H, KrF).
Tilleggsforslag fremmet av Ragnhild Bergheim:
Pkt. 1 ble enstemmig vedtatt.
Pkt. 2 ble vedtatt med 27 mot 20 stemmer (Frp, H, KrF).
Pkt. 3 ble enstemmig vedtatt.
Pkt. 4 ble vedtatt med 27 mot 20 stemmer (Frp, H, KrF).
Pkt. 5 ble enstemmig vedtatt.

Tilleggsforslag fremmet av Siv Tove Engebråten ble forkastet med 27 mot 20 stemmer (Frp, H, KrF).
Tilleggsforslag fremmet av Mette Korsrud:
Pkt. 1 ble enstemmig vedtatt.
Pkt. 2 ble forkastet med 45 mot 2 stemmer (LIVH).

KS-079/10 Vedtak:

Under forutsetning om at fylkesmannen i Oslo og Akershus fylkeskommune trekker sine innsigelser, vedtas kommunedelplanen for Ødegården med tilhørende bestemmelser, med følgende endringer:

Som en oppfølging av dette er intensjonen med denne planen å:

Nye/endrede kulepunkt:

- legge til rette for en miljøvennlig utbygging der minimum 20 % av boligmassen skal være lavenergibygg (passivhus skal tilstrebes)
- ta miljømessige hensyn i materialvalg og øvrig utforming
- etterstrebe tilknytning til fjernvarmenett

§ 1 Planens avgrensning er vist på kart merket 11-2.01, datert 13.09.2010.

§ 2 Grad av utnytting
Nytt avsnitt 3 (tillegg)
Det skal søkes å oppnå variert bebyggelse for å møte ulike boligbehov.

Boligområder (B18)
Nytt punkt etter Boligområder (B12 og B13) (tillegg):
Tillatt utnyttelse inntil %-BRA = 50 %. Det tillatels inntil 2 etasjer. Utnyttelse og høyder skal tilpasses terrenget og eksistrende bebyggelse.

Senterområde (S1)
Endres som følger (endring i kursiv)
Det tillates inntil *5* etasjer. Det skal tillates ett punktbygg på maksimum *8* etasjer.

§ 4.1 Krav til utforming av bebyggelse og tilhørende uteareal
Nytt avsnitt 3 (tillegg):
I senterområdet (S1) og næringsområdene (N1-N4) skal nye bygninger og anlegg ha fasader orientert mot vei/gate.

§ 4.2 Krav til utforming av veier, gater og andre tiltak knyttet til veier og gater
Nytt avsnitt 3 (tillegg):
Ved fysisk kopling av veinettet mellom Ødegården og Haneborglia skal det gjennomføres en trafikkregulering for å hindre gjennomkjøring.

§ 8 Rekkefølgebestemmelse:
Første avsnitt innledes med:
Det tillates lokal næring, barnehage (Af2) og skole (O1) samt inntil 700 boenheter i området fordelt forholdsmessig mellom de tre grunneierne i forhold til deres mulige eller godkjente utnyttelse etter godkjent reguleringsplan før Lørenskogveien er utbedret fram til krysset ved

Luhrtoppen 2. Før ytterligere utbygging tillates, skal Lørenskogveien være utbygd til 4-felts vei fra Høybråtenveien til Østre Akervei.

Nytt avsnitt 4 (tillegg):
Det skal anlegges fotgjengerundergang under jernbanene mellom Hans Egedes vei og Marcus Thranes vei før skolen tas i bruk.

Nytt avsnitt 6 (tillegg):
Samtidig med utbyggingen av Lørenskogveien til 4-feltsvei skal det anlegges gang- og sykkelvei langs veien og naturlig henge sammen med eksisterende gang- og sykkelveinett.

§ 9 Støy
Nytt avsnitt 2:
Ved etablering av nye bygninger med støyfølsomt bruksformål og veier kreves en støyfaglig utredning som synliggjør støynivåer ved ulike fasader på de akuelle bygningene og på uteplass. Utredningen bør foreligge samtidig med planforslag i plansaker eller ved søknad om rammetillatelse i byggesaker. Utredningen skal belyse innendørs og utendørs støynivåer ved alternative løsninger for plassering av bebyggelse og aktuelle avbøtende tiltak.

Tilleggsforslag:

1. Det skal sikres planfri ferdsel mellom B1 og Af1.
2. Det innledes forhandlinger med grunneier med sikte på å relokalisere Af3 inntil markagrensa.
3. Området Margaretalia merkes som idrettsanlegg (skileikområde).
4. I den enkelte reguleringsplan skal det innarbeides bestemmelser som sikrer at hovedveien gjennom feltet fra krysset ved Luhrtoppen 2 og fram til feltene B10 – B13 blir bygget så raskt som mulig. I tilknytning til disse reguleringsplanene kan det inngås utbyggingsavtaler med grunneierne om økonomiske virkemidler som sikrer finansiering både av den inerne hovedveien og utvidelsen av Lørenskogveien fram til Luhrtoppen 2. Dette kan gjøres ved at det stilles bankgarantier fra utbyggerne i forhold til deres mulige eller godkjente utnyttelse etter godkjent reguleringsplan.
5. Det skal innledes forhandlinger med Oslo kommune med tanke på å få regulert Lørenskogveien til 4-feltsvei fram til Østre Aker vei samt utbedring av Tangerudkrysset.

Det er viktig å ivareta allerede eksisterende beboere/eiendommer innenfor gjeldende planområde. Nødvendig støyskjerming må etableres. Kommunen bes videre være behjelpelig i en prosess med ev. innløsning dersom dette er ønskelig fra beboernes side.

Arbeidet med å få oppført en barneskole innenfor planområdet må forseres. Nødvendig reguleringsareid og prosjektering må gjennomføres umiddelbart. Det må velges en løsning som lar seg realisere så raskt som mulig, for eksempel gjennom bruk av totalentreprise.

All anleggstrafikk må ledes via krysset Lørenskogveien ved Living.

Lørenskog kommune ønsker høyspentledningene som går over området lagt som jordkabel i bakken. Ikke kommunal finansiering, men tas opp den dagen det kan bli aktuelt for eier av linjen å oppgradere.

Følgende hadde ordet til saken:

Ragnhild Bergheim (DnA), Turid Kristensen (H), Sverre Bugge (DnA),
Siv Tove Engebråten (KrF), Ann-Marie Oppegaard (Frp), Mette Korsrud (LIVH),
Bjørn Gran (V), rådmann Tron Bamrud, ordfører Åge Tovan, Martin Bjerke (SV).

Lørenskog, 13.09.2010.

Tron Bamrud
rådmann

Yngvar Karlsson
plan- og næringssjef

035
ØDEGÅRDEN FELT B14-B2-B3-B5
BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN - PRIVAT

§1. Avgrensning
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 30.08.2017

§2. Formål
Området reguleres til:

PBL §12-5.1 Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse, blokkbebyggelse, felt B14, B2, B3 og B5
- Øvrige kommunaltekniske anlegg, teknisk infrastruktur

PBL §12-5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Vei, f_V1, V3
- Kjørevei, o_V2
- Gang-og sykkelvei o_GS
- Fortau, o_FT
- Gatetun, offentlige og felles deler
- Annen veggrunn – grøntareal
- Annen veggrunn – tekniske anlegg, overvannskanal

PBL §12.5.3 Grønnstruktur
- Turvei, T1-2
- Grønnstruktur, F1-4

§3. Områder for bebyggelse og anlegg, felt B14, B2, B3 og B5

Maksimal tillatt utnyttelse er:

Felt B14: 6600 m^2 BRA
Felt B2: 4500 m^2 BRA
Felt B3: 3350 m^2 BRA
Felt B5: 6600 m^2 BRA

Kjelleretasjer skal ikke være synlige over terrengnivå og skal heller ikke medregnes i BRA.

§4. Områder for bebyggelse og anlegg, felt for teknisk infrastruktur
I området skal det innpasses nettstasjon for elforsyning, trykkøkningsstasjon for vannforsyning og nedgravede fordrøyningsmagasiner for overvann. Endelig plassering skal godkjennes av kommunen.

Området skal ha adkomst fra vei V1.

Ferdig terreng skal tilpasses tilstøtende områder. Området skal opparbeides parkmessig. Endelig utforming skal godkjennes av kommunen.

§5. Samferdselsanlegg, veier
Felles veg V1 er felles for felt B14 samt gnr. 106, bnr. 6, 13, 121, 197, 201 og senere utskilte parseller fra disse.

Alle veianlegg med kjørebane, fortau, gang-/sykkelvei, gatetun, annen veigrunn og grøntareal skal utformes med materialer av god estetisk utforming. Detaljert plan for offentlige veier skal godkjennes av kommunen.

Langs gatetun skal utformingen av offentlig veg V2 tilpasses gatetunets utforming når det gjelder materialbruk og detaljering. Endelig utforming skal godkjennes av kommunen.

Veg V3 skal benyttes til adkomst til gnr. 106/130.

§6. Gatetun
Gatetunområdet er felles for boligene i felt B2, 3 og 5, samt område B4 i kommunedelplan for Ødegården, plan 11-2-01. Gatetunet skal ha en urban utforming og gis identitet ved bruk av vegetasjon, skulpturelle elementer, materialbruk/dekke, lyssetting og vannelementer eller en kombinasjon av disse. Gatetunet skal være allment tilgjengelig, det tillates ikke oppsetting av gjerder eller stengsler som hindrer dette.

Det skal anlegges sykkelparkering i tilknytning til boliginngangene. Anlegg for ivaretagelse av overvann skal integreres i utformingen. Nivåer og høydeforskjeller skal løses slik at tilstøtende innganger får god tilgjengelighet. Gatetunet skal opparbeides med god kvalitet i utførelse og materialvalg. Bruk av asfaltdekke skal minimeres, og det skal være vesentlig innslag av trær og annen vegetasjon på gatetunet.

Nedgravede avfallssiloer kan tillates i grupper på inntil 3 enheter. Oppstikkende nedkast skal maksimalt utgjøre 1x1 m for hver enhet. Avfallssiloer skal skjermes fra oppholdsarealene på gatetunet så langt det er mulig. Materialbruk, form og farge skal tilpasses gatetunets utforming for øvrig.

§7. Grønnstruktur
I områder avsatt til grønnstruktur skal naturpreget opprettholdes, eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. I tillegg til tiltak som spesifisert nedenfor tillates tilrettelegging for lek.

Innenfor felt T1 og T2 skal det etableres sammenhengende turvei fra Ødegårds vei i nord til planens avgrensning i sør som skal kobles på eksisterende turdrag sør for planområdet. Bredde på turveien skal være minimum 3,5 meter inkludert skulder. Turveien skal ha grusdekke og belysning.

I området kan det innpasses anlegg for åpen fordrøyning av overvann. Området skal ivareta fordrøyning av overvann fra planområdet fra 200-års regn med klimafaktor 1,5. Det skal også kunne ivareta fordrøyning av overvann fra 200-års regn med klimafaktor 1,5 fra feltene B6, B7 og Af3 i kommunedelplan for Ødegården.

Det skal opparbeides sti mellom turvei T1 og gatetun i området mellom felt B3 og B5.
Øst for B3 i område F2 skal det opparbeides ballfelt med minimum størrelse på 18x33m.

§8. Plassering og høyder
Byggegrenser i plankartet gjelder for ny bebyggelse. Murer, gjerder, støyskjermer, avfallssiloer, terrenginngrep, internveier, lekeplasser og andre tiltak som ikke kan forstås som bebyggelse, tillates plassert utenfor regulert byggegrense. Mot vei og fortau kan slike tiltak plasseres inntil 0,5 m fra regulert formålsgrense, forutsatt at siktforhold og andre relevante hensyn er tilfredsstillende ivaretatt.

Høyeste tillatte gesims er angitt på plankartet. I tillegg skal maksimalt etasjetall ikke overstige:

Felt B14: Hvert bygg kan oppføres med 6 etasjer og skal trappes ned til 4 etasjer mot vest.
B2 og 3: 4 etasjer
B5: 5 etasjer

Takoppbygg tillates i inntil 3 meters høyde over maksimal kotehøyde med en maksimal utstrekning på 20% av den samlede takflate. Der det er behov for heis opp til tak kan denne delen av takoppbygget tillates i inntil 4 meter over maksimal kotehøyde. Takoppbygg for heis- og trappehus tillates etablert i fasadeliv.

Oppbygg, installasjoner og andre elementer på tak skal integreres i en helhetlig arkitektonisk løsning med hensyn på materialvalg, farger og formgivning.

Kjeller under terreng skal plasseres innenfor vist bestemmelseslinje.

§9. Utforming
Bebyggelse og tilhørende anlegg skal utformes slik at det oppnås gode uterom og god arkitektonisk kvalitet. Bygg skal gis en orientering som forholder seg til kurvatur på tilgrensende veier, gatetun og øvrige tundannelser. Planområdet skal gis en helhetlig utforming. Det skal sikres variasjoner mellom hvert delfelt gjennom blant annet materialbruk, formgivning, fargebruk og volumer. Fasader kan kles med tegl, tre, murpuss, glass eller en kombinasjon av disse, og skal brytes opp ved hjelp av variert formuttrykk og fasadesprang. Bebyggelse innenfor ett delfelt skal ha et enhetlig uttrykk slik at hvert delfelt får en egen karakter. Alternativt kan bebyggelsen som ligger i tilknytning til gatetunet gis et samlet uttrykk som avviker fra bakenforliggende bebyggelse og bidrar til å knytte plassen sammen på tvers av Ødegårds vei.

§10. Leilighetsfordeling
Samlet skal planområdet ha følgende leilighetsfordeling:

- maksimum 20 % av leilighetene skal være under 45 m^2 BRA
- minimum 25 % av leilighetene skal være over 75m^2 BRA

Minimumsstørrelse på leilighetene er 35m^2. Innenfor hvert delområde skal det sikres en variert sammensetning av leilighetsstørrelser.

§11. Adkomst
Adkomst til parkeringskjeller vises med piler på plankartet. Plassering av adkomstpiler er veiledende og endelig plassering av disse avgjøres i forbindelse med rammesøknad for det enkelte felt. Felt B14 skal ha adkomst via regulert avkjørsel til felt 5 i detaljreguleringsplan 025 - Lørenskog Vinterpark. Utforming og endelig plassering av avkjørslene skal godkjennes av kommunen. Alle avkjørsler, herunder frisiktlinjer, skal utformes iht. Lørenskog kommunes krav.

§12. Bilparkering
Antall parkeringsplasser for bil skal utbygges iht. til følgende norm, inkludert gjesteparkering:

- 0,8-1,25 pl/ bolig for leiligheter under 45 m^2 BRA
- 0,9-1,2 pl/ bolig for øvrige leiligheter

Minimum 5 % av plassene skal tilrettelegges forflytningshemmede.

Minimum 50 % av biloppstillingsplassene ha framlagt mulighet for lading av el-biler. Parkeringsanlegget skal bygges slik at det senere er mulig å tilrettelegge samtlige p-plasser for lading av el-biler.

Parkeringsanlegg skal anlegges under terreng, parkering på bakkeplan tillates ikke.

§13. Sykkelparkering
Det skal etableres 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet. Minimum 50% av plassene skal etableres som sykkelstativer på terreng i tilknytning til boliginnganger. Øvrige plasser kan etableres i kjeller.

§14. Uteoppholdsareal
Det skal settes av tilstrekkelig plass til lek, minimum en lekeplass for hvert felt. Størrelse skal utgjøre minst 5 m^2 pr bolig. Lekeplasser skal tilrettelegges for variert lek for alle aldersgrupper og med gode sittemuligheter. Det skal være høy kvalitet på møblering og materialbruk på lekeplassene.

Nødvendig uteoppholdsareal skal løses innenfor det enkelte delfelt eller tilstøtende del av gatetun. Hoveddelen av uteoppholdsarealet skal være på terrengnivå. Der uteoppholdsareal etableres på dekke over garasjekjeller, skal vekstjord i områder for vegetasjon ha minimum 0,5 m tykkelse. Minimum 50% av dette skal ha tykkelse på minst 0,8 m for planting av trær.

Minste tillatte uteoppholdsareal pr. bolig er 25 m^2 per boenhet inkl. privat balkong og terrasse. Internveier som ikke er tilrettelagt for vanlig kjøretrafikk kan medregnes. Arealer brattere enn 1:3 skal ikke regnes med i uteoppholdsareal. Uteoppholdsarealer skal ha gode lysforhold og ikke ha støynivå over anbefalte grenseverdier.

§15. Plan for utomhusområder
Ved søknad om rammetillatelse søknad skal det innsendes og godkjennes detaljert utomhusplan for hvert delfelt. Planen skal blant annet vise avkjørsel fra offentlig vei, overvannstiltak, utforming av tilhørende deler av gatetun, tiltak for å sikre trafikksikkerheten ved krysning av Ødegårds vei i forbindelse med gatetunet og andre viktige forbindelser innenfor planområdet, omfang av terrenginngrep innenfor arealer avsatt til grønnstruktur, bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon, eventuelle støyskjermingstiltak, plassering og utforming av turvei og andre viktige forbindelser, samt plassering og adkomstløsning for trafo og trykkøkningsstasjon. I forbindelse med turveien mot Luhr skole skal utomhusplanen vise hvordan hensyn til registrert viktig naturtype med gråor-almeskog innenfor f_Friområde F4 er ivaretatt. Planen skal også vise hvordan det tilrettelegges for utrykningskjøretøy med adkomst, oppstillingsplasser og plassering av slokkevannsuttak.

§16. Støy
For utendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets ”Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging” (T-1442/2016), tabell 3 eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

For innendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets ”Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging” (T-1442/2016), punkt 3.3, 4. ledd, punktum 1, eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

I byggetiden gjøres Miljøverndepartementets ”Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging” (T-1442/2016), kapittel 4, eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

Boliger i rød og gul støysone iht. Miljøverndepartementets “Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging” T-1442/2016 eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som

erstatter disse, skal være gjennomgående og ha en stille side (støynivå under L_{den} 55 dB utenfor fasade/ vindu). Minst 50% av soverom og minst ett i hver boenhet skal ha vindu mot stille side.

I felt B14 kan inntil 50 % av det totale antall leiligheter med støynivå tilsvarende gul sone ved fasade tillates uten tilgang til stille side forutsatt at minst ett oppholdsrom ha mulighet til naturlig lufting med støydemping slik at innendørs støynivå ivaretas i tråd med intensjonene i retningslinjen.

Det skal ikke settes opp støyskjerm langs Ødegårds vei gjennom planområdet.

§17. Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljprosjektering. Planområdets overvannsløsning skal være dimensjonert slik at det kan håndtere 200-års regn med klimafaktor på 1,5 for hele planområdet. Overvannsløsningen skal være en del av en helhetlig overvannshåndtering for Ødegården. Løsninger for overvannshåndtering skal fortrinnsvis være åpne og planlegges slik at det kan inngå som et bruks- og trivselselement i utearealene. Krav om lokal overvannshåndtering gjelder også under bygge- og anleggsperioden.

§18. Rekkefølgebestemmelser

Før det gis igangsettingstillatelse innenfor det enkelte boligfelt, skal det utarbeides en massehåndteringsplan for utbygging av feltet i henhold til føringer fra regional plan for masseforvaltning i Akershus. I planen skal det blant annet vektlegges gjenbruk av masser og å minimere transportavstander.

Før boliger tillates tatt i bruk skal Ødegårds vei (o_V2) med fortau og/eller gang- og sykkelvei være opparbeidet til og langs det aktuelle boligfeltet.

Eventuelle støybeskyttelsestiltak for det enkelte byggetrinn skal være ferdigstilt før bebyggelsen tas i bruk.

Uteoppholdsarealer for hvert enkelt byggetrinn skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan for utomhusområder før bebyggelsen tas i bruk. Dersom årstiden vanskeliggjør dette, kan midlertidig brukstilllatelse gis. Uteoppholdsarealene skal da ferdigstilles senest i forbindelse med neste vekstsesong.

Søndre del av gatetun skal være ferdig opparbeidet før boligene i felt B3 tas i bruk.

Nordre del av gatetun skal være ferdig opparbeidet før boligene i felt B5 tas i bruk.

Ballplass i område F2 skal være opparbeidet før boligene i felt B3 tas i bruk.

Før det gis brukstillatelse for boliger innenfor hvert felt skal det være sikret trygge og helhetlige ferdselsforbindelser mellom det aktuelle feltet og skole. Dersom anleggsarbeider berører eksisterende ferdselsforbindelser, skal det sikres alternative løsninger.

Offentlig turvei i område o_T1 og o_T2 kan opparbeides trinnvis. Før bebyggelse innenfor felt B3 tas i bruk skal turvei innenfor felt o_T1 og o_T2 fra planens avgrensning i sør til og med hele lengden av felt B3 være ferdig opparbeidet iht. § 7. På samme tidspunkt skal turvei med tilsvarende standard være ferdig opparbeidet fra grense mot Luhr skole og koblet sammen med turvei i felt o_T1. Turveien skal være koblet til skoleområdet på egnet sted.

Før bebyggelse innenfor felt B5 tas i bruk skal resterende del av turvei innenfor felt o_T2 frem til Ødegårds vei være ferdig opparbeidet iht. § 7.

Byggeplan for turveien skal godkjennes av kommunen før det gis rammetillatelse for turveien og tilhørende del av bebyggelsen.

Før bebyggelse innenfor felt B3 tas i bruk skal stiforbindelse innenfor område f_F1 fra o_T2 til f_gatetun være ferdig opparbeidet.

Trykkøkningsstasjon for vannforsyning skal være etablert før bebyggelse innenfor planområdet tas i bruk.

Overvannshåndtering skal være løst i henhold til § 17 for det enkelte byggetrinn før bebyggelsen tas i bruk. Dersom det er nødvendig for å sikre overvannsløsninger skal flomanlegg nedstrøms for planområdet være ferdig etablert og i drift før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet.

Jernbaneundergang (kulvert) ved Haneborgveien må være ferdigstilt og tatt i bruk før brukstillatelse for nye boenheter kan gis.

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre i sak 018/18 den 14.03.2018.

Se også verbalvedtak som oversendes administrasjonen.

Tilbake til søk

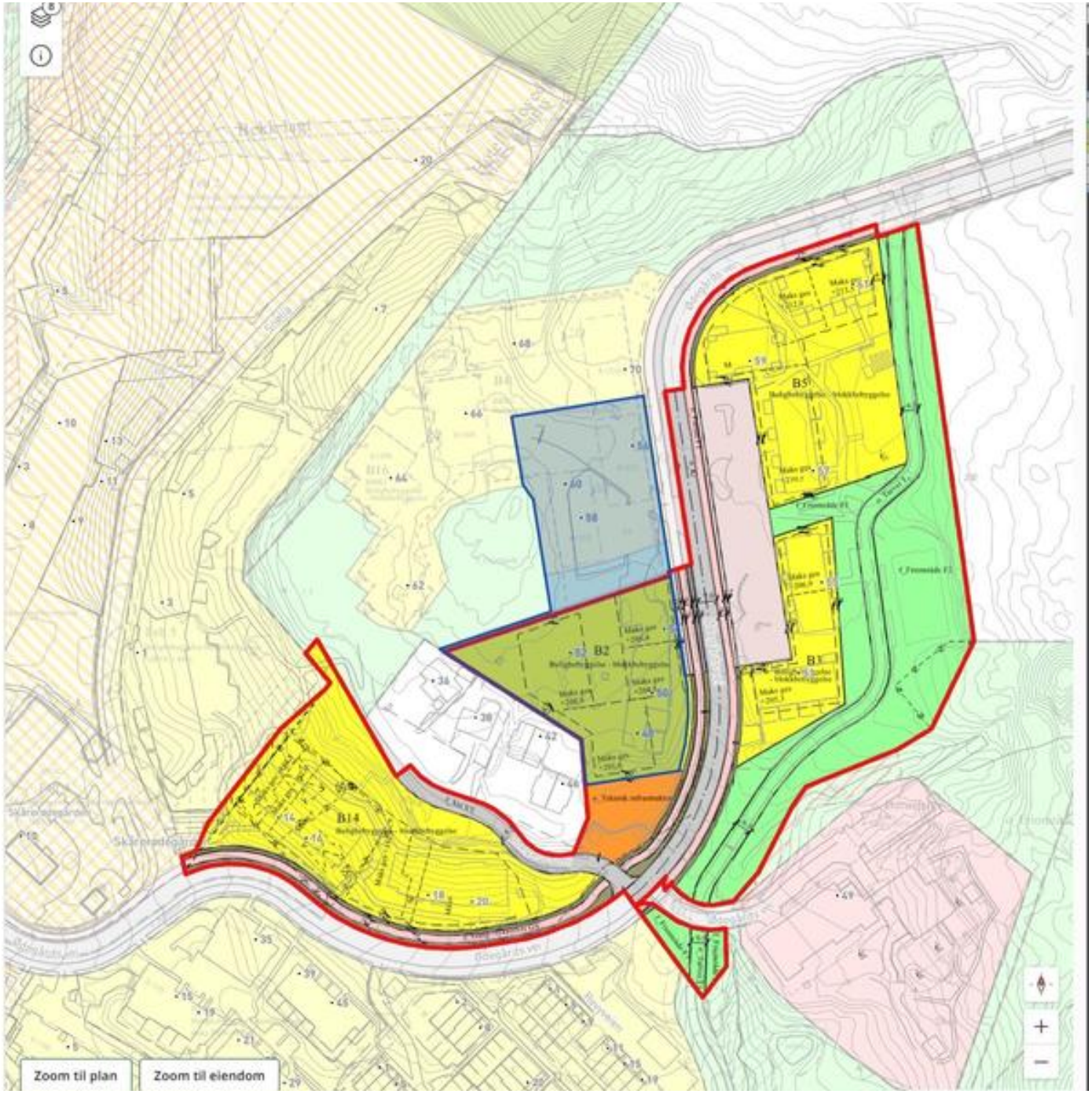
Vis naboplaner

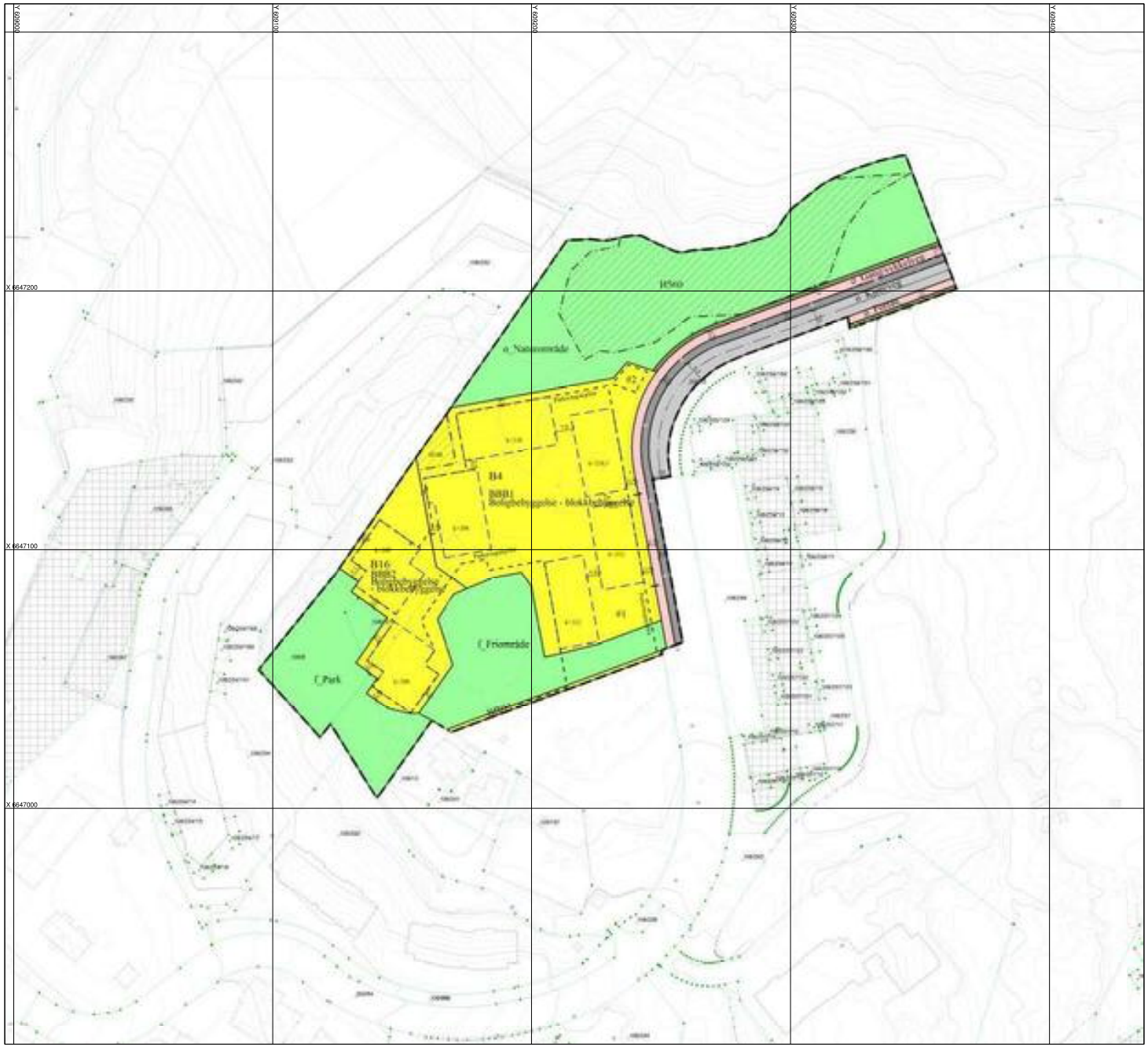
Ødegården - felt B2, B3, B5 og B14

Endelig vedtatt arealplan

Nasjonal arealplanid:	3222_2018001
Plantype:	Detaljregulering
Ikrafttredelsesdato:	14.03.2018

Gå til plandetaljer





TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 12-5

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

BBB 1-3 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

o_KV o_Kjørevei
o_FO o_Fortau
o_GS o_Gang-/sykkelvei
o_AVT o_Annen veigrunn - tekniske anlegg
o_AVG o_Annen veigrunn - grøntareal

3. GRØNNSTRUKTUR

GN Naturområde
FRI Friområde
PA Park

PLAN- OG BYGNINGSLOVEN §§ 12-6 og 12-7

HENSYNSSONER

H560 Hensyn - grønnstruktur
H560 Bevaring - naturmiljø

BESTEMMELSESOMRÅDER

#1.6 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

JURIDISKE LINJER OG PUNKTSYMBOL

Planens begrensning
Formålsgrense
Byggegrense
Regulert senterlinje
Avkjørsel

STREKSYMBOLER

Koordinatbestemt eiendomsgrense
Ikke koordinatbestemt eiendomsgrense

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Lørenskog kommune
Dato for basiskart: 04.04.2023
Koordinatsystem: UTM sone32 / Euref89
Høydegrunnlag: NN2000

Ekvidistanse: 1m
Målestokk

Forslagsstiller:	Planen er utarbeidet av:
Selvaag Bygg ASA	Spor Arkitekter AS

DETALJREGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER FOR:

Ødegården B4 og B16

REVISJON:		DATO:	SIGN.:
SAKSBEHANDLING IFØLGE PLAN-OG BYGNINGSLOVEN			
VARSEL OM OPPSTART		16.03.2021	Spor Arkitekter AS
FORMANNSKAPETS 1.GANGS BEHANDLING	SAK 173/22	19.10.2022	VegHop
KOMMUNESTYRETS 1.GANGS BEHANDLING	SAK 146/22	16.11.2022	VegHop
OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET		29.11.2022-19.01.2023	VegHop
FORMANNSKAPETS 2.GANGS BEHANDLING	SAK 107/23	07.06.2023	VegHop
KOMMUNESTYRETS VEDTAK	SAK 087/23	14.06.2023	VegHop
KUNNGJØRING VEDTAK		03.07.2023	

LØRENSKOG KOMMUNE
Teknisk sektor - regulering

Arealplan ID
2021008

PLANNR 2021008
BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR
ØDEGÅRDEN FELT B4 OG B16 - PRIVAT

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket 2021008.

§ 2 Formål

Området reguleres til:
Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse - felt BBB1, BBB2 og BBB3

Samferdsel og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn – teknisk anlegg
- Annen veggrunn – grøntareal

Grønnstruktur

- Naturområde
- Friområde
- Park

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1 Overvannshåndtering
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljprosjektering. Planområdets overvannsløsning skal være dimensjonert slik at det kan håndtere 200-års regn med klimafaktor 1,5 for hele planområdet. Den lokale overvannshåndteringen skal være i tråd med den helhetlige områdeplanen for overvannshåndtering på Ødegården. Løsninger for overvannshåndtering skal fortrinnsvis være åpne og planlegges slik at det kan inngå som et bruks- og trivselselement i utearealene. Krav om lokal overvannshåndtering gjelder også i bygge- og anleggsperioden. Overvann skal håndteres på en slik måte at man unngår erosjon i fyllinger og ev. skjæringer.

3.2 Atkomst
Adkomst til planområdet er vist med piler på plankartet. Avkjørsel i nord skal kun brukes av utrykningskjøretøy og til varelevering, flytting, håndverkere o.l. Avkjørsel i sør tillates i tillegg som adkomst til parkeringsplasser på terreng. Utforming av avkjørslene skal godkjennes av kommunen. Avkjørsler, herunder frisiktlinjer, skal utformes iht. Lørenskog kommunes krav.

Kjøreatkomst til parkeringsplasser under terreng skal være via parkeringskjeller i felt B2 i detaljreguleringsplan 035 Ødegården – felt B2, B3, B5 og B14, vedtatt 14. mars

2018. Kjøreatkomst og oppstillingsplass for renovasjonsbil skal plasseres langs Ødegårds vei.

3.3. Dokumentasjonskrav - Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan for utearealer, friområde og park iht. rekkefølgekravene i § 11.2 og 11.4–11.6.

Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon, trær og terreng som skal bevares, plassering og utforming av gangstier, utforming og materialbruk i uteoppholdsarealer, lekeapparater, levegger, støttemurer, utforming av avkjørsel fra offentlig vei, gang- og kjøreareal, sykkelparkering, belysning, adkomst og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, plassering av brannvannsuttak, renovasjonsløsning, snøopplag, stigningsforhold og overvannshåndtering, samt nettstasjon og atkomst til denne.

3.4. Dokumentasjonskrav – grunnundersøkelse
Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det sendes inn grunnundersøkelse for planområdet, som skal ligge til grunn for geoteknisk prosjektering. Geoteknisk prosjektering skal dokumentere områdestabilitet og fundamenteringsmetode.

3.5. Dokumentasjonskrav – overvann
Før det kan gis igangsettingstillatelse skal plan for overvannshåndtering som er godkjent av kommunen foreligge.

3.6. Dokumentasjonskrav – plan for naturområde
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes plan for naturområde iht. rekkefølgekravet 11.3. Planen skal være godkjent av kommunen før rammetillatelse kan gis.

Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon, trær og terreng som skal bevares, plassering og utforming av gangstier, og hvordan fordrøyningsanlegget er integrert i naturområdet. Planen skal også redegjøre for massehåndtering og tiltak for bekjempelse av fremmede arter.

Planen skal også vise hvordan hensyn til naturmiljø H560 er ivaretatt.

§ 4 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr.1)

4.1. Boligbebyggelse - blokkbebyggelse – Felt BBB1 og BBB2
4.1.1. Utnyttelse
Maks tillatt utnyttelse er 12 000 m² BRA. I tillegg tillates nettstasjon på inntil 30 m².

Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i tillatt maksimal utnyttelse.

Overdekket sykkelparkering skal ikke regnes med i maks tillatt utnyttelse.

4.1.2. Bruk

Innenfor felt BBB1 skal det innpasses min. 400 m² BRA lokaler til felles bruk for boligene i planområdet, for eksempel resepsjon, treningsrom, fellesrom, felleskjøkken, gjesterom eller møterom. Lokalene skal ligge i 1. etasje, lett tilgjengelig for boligene. Deler av arealene skal ligge i bebyggelsen langs Ødegårds vei og disse skal ha innganger både mot felles uterom og Ødegårds vei. Det kan ikke gis brukstillatelse for nye boliger i planområdet før fellesarealene er etablert og boligene er sikret tilgang til fellesarealene.

4.1.3. Plassering
Byggegrenser i plankartet gjelder for bebyggelse. Langs Ødegårds vei skal bebyggelsen plasseres i byggegrensen mot øst. Mellom byggene i felt BBB2 skal det være min. 8 m.

Balkonger som er min. 2 m over terreng, utkragede karnapper på inntil 1 m dybde og min. 3 m over terreng, pergolaer, åpen overdekket sykkelparkering forstøtningsmurer på maks 0,5 m, renovasjon, interne veier og andre tiltak som ikke kan forstås som bebyggelse tillates utenfor regulert byggegrense. For bebyggelsen langs Ødegårds vei tillates takoverdekket inngang etablert på inntil 1,5 m utenfor byggegrense mot Ødegårds vei.

Utenfor regulert byggegrense, mot offentlig vei, gjelder likevel de begrensninger som følger av vegloven.

4.1.4.Høyder
Bebyggelsen skal oppføres innenfor maksimale høyder som er angitt på plankartet. Tekniske takoppbygg tillates i inntil 3 meters høyde over maksimal kotehøyde og kan maksimalt utgjøre 20 % av den samlede takflaten. Takoppbygg for heis- og trappehus tillates etablert i fasadeliv. Øvrige takoppbygg skal i størst mulig grad legges tilbaketrukket fra fasadeliv og min. 1,5 m.

I felt BBB1 gjelder følgende for det sørligste bygget, angitt med maks kote 212,0: Mellom kote 206,0 og kote 212,0 tillates bebyggelse kun på 60 % av byggets bebygde areal (BYA). Byggets nordfasade skal være inntrukket min.10 m fra byggegrensen mot nord. I tillegg skal fasade mot sør trekkes inn min. 3 meter mellom kote 209,0 og 212,0.

Bebyggelsen i felt BBB2 tillates med sokkeletasje.

4.1.5. Utforming
Bebyggelse og tilhørende anlegg skal tilpasses terrenget og utformes slik at det oppnås gode, definerte uterom. Bebyggelsen skal oppføres med flate tak og takoppbygg, installasjoner og bygningsmessige elementer på tak skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

Alle leiligheter skal ha tilgang til privat uteplass, balkong eller takterrasse. Balkonger kan krage maksimalt 2,5 m fra fasadeliv. Samlet lengde av balkonger kan maksimalt utgjøre 70% av lengden av hver fasade.

Bebyggelsen skal utformes med inngangspartier som tydelig markeres i fasaden.

Underjordisk parkeringskjeller skal ikke eksponeres over terreng, med unntak av del av fasade mellom byggene i BBB2. For dette området skal høydeforskjellen i størst mulig grad tas opp med en beplantet skråning. Eksponerte murer skal tildekkes med vegetasjon.

Bebyggelsen i BBB1 skal utformes som åpen kvartalsbebyggelse, med hovedmateriale i tegl. Lange fasader skal brytes opp med enten balkonger, karnapper, markeringer eller sprang i fasaden. Alle bygg skal ha innganger mot felles gårdsrom. I tillegg skal bebyggelsen mot Ødegårds vei ha inngang fra gate.

Bebyggelsen i BBB2 skal utformes som frittliggende punkthus med sokkeletasjer som skal følge terrengfallet. Punkthuset mot nord skal ha toppetasje tilbaketrukket mot nordvest. Punkthus mot sør skal ha toppetasje tilbaketrukket mot sørvest. Hovedmateriale skal være av tre med god arkitektonisk kvalitet. Byggene skal ha felles atkomstplass, som hovedinnganger skal orienteres mot.

4.1.6. Krav til utearealer
Utearealer skal ha utforming og innhold for varierte aktiviteter, tilpasset alle alders- og brukergrupper og utformes slik at de kan brukes til alle årstider. Det skal settes av tilstrekkelig plass til lek. Lekearealets størrelse skal utgjøre minst 5 m² pr bolig. Det skal være god kvalitet på møblering og materialbruk på lekeplassene».

I tilknytning til inngangspartier og atkomst skal det anlegges minimum 6 plasser for sykkelparkering. Fra felles utearealer skal det sikres gode gangforbindelser til tilliggende friområde, parkareal og naturområde. Det skal etableres tydelige skiller i form av material- og vegetasjonsbruk mellom private og felles/offentlige utearealer.

Uterommene skal utformes på en slik måte at det ikke oppfordrer til uønsket kjøring, f.eks. med variasjon som visuelt gir inntrykk av en smalere kjørevei, samtidig som myke trafikanter hensyntas. Utformingen skal ikke hindre fremkommelighet for utrykningskjøretøy.

Utearealene skal gis en god og naturlig tilpasning mot eksisterende terreng med hensyn til terrengforming og beplantning.

Eksisterende kolle med vegetasjon skal bevares i størst mulig grad og gis en naturlig overgang, uten skjæringer/mur mot tilliggende terreng. Nytt terreng skal fremstå som en naturlig del av kollen.

Uteoppholdsarealer skal etableres med en variert vegetasjon. Vekstjordlaget i områder for vegetasjon skal gis disse minimumsdybdene:

- Gressplen og eng: min. 250mm,
- Stauder, gras og lave busker (opp til 0,7m): min. 500mm
- Store busker/ små trær (opp til 1,5m): min. 600mm,
- Trær: min. 1000mm. (min 6 m^3 pr tre)

Minimum 20 % av nytt terreng innenfor felles uteoppholdsarealer skal ha tykkelse på vekstjordlaget som tillater planting av trær.

Der det er boligareal i 1. etasje mot Ødegårds vei, skal utearealene mot veien utformes for å skjerme for innsyn, med vegetasjon med parkpreg. Arealene mot Ødegårds vei skal ikke fremstå som privatisert.

Minste tillatte uteoppholdsareal pr. bolig er 25 m², inkl. private balkonger, takterrasser og markterrasser. Hoveddelen av uteoppholdsarealet skal være på terrengnivå. Maksimum 7 m² av minste tillatte uteoppholdsareal kan være på privat terrasse/balkong/forhage. Uteoppholdsareal skal ha gode lysforhold og ikke ha støynivå over anbefalte grenseverdier. Internveier som ikke er tilrettelagt for vanlig kjøretrafikk kan medregnes. 50 % av oppstillingsplass for utrykningskjøretøy kan medregnes når de inngår som en naturlig del av uteoppholdsarealet.

4.1.7. Leilighetsfordeling
Det tillates etablert maksimalt 150 leiligheter. Innenfor hvert byggefelt skal det sikres en variert sammensetning av leilighetsstørrelser. Samlet skal planområdet ha følgende leilighetsfordeling:

- Maksimum 20 % av leilighetene skal være under 45 m² BRA
- Minimum 25 % av leilighetene skal være over 75m² BRA,

Minimumsstørrelse på leilighetene er 35m². Ensidige leiligheter mot nord, øst og støyutsatt fasade tillates ikke.

4.1.8. Parkering
Bilparkering:
Det skal regnes 1-1,1 parkeringsplasser pr. bolig, inkl. gjesteparkering. Minimum 5 % av plassene skal tilrettelegges forflytningshemmede. Minimum 10 plasser pr. 100 leiligheter skal settes av til gjesteparkering. Det skal opprettes 3 biloppstillingsplasser på gateplan til varelevering, hjemmetjeneste o.l. Utover dette tillates ikke bilparkering på terreng. Parkering skal løses i parkeringsanlegg under terreng og plassene skal være uavhengig av hverandre. Samtlige plasser, med unntak av de tre plassene på gateplan, skal tilrettelegges med mulighet for etablering av ladepunkt for elbiler.

Sykkelparkering:
- Min. 2 sykkelplasser pr. boenhet

4.1.9. Støy
For utendørs støynivå gjøres Klima- og miljødepartementets ”Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging” (T-1442/2021), tabell 2 eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

I byggetiden gjøres Klima- og miljødepartementets ”Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging” (T-1442/2021), kapittel 6, eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

Det tillates etablert bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i gul støysone iht. T1442/2021 under følgende forutsetninger:
I alle boenheter skal minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål, herunder minimum 1 soverom ha =< Lden 55 dB ved åpningsbart vindu.

Det skal ikke settes opp støyskjerm langs Ødegårds vei gjennom planområdet.

4.1.10. Renovasjon
Renovasjon, inkludert nødvendig oppstillings- og manøvreringsareal, skal løses langs Ødegårds vei, og innenfor byggeområdet. Anlegg for renovasjon skal utformes arealeffektivt og skjermes fra uteoppholdsarealer og gangforbindelsen i friområdet ved bruk av vegetasjon. Renovasjon skal løses som nedgravde avfallsbrønner med kun nedkast over terreng. Farge og type på nedkast skal være tilpasset nabobebyggelsens nedkast.

4.2 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse – Felt BBB3
Innenfor formålet gjelder reguleringsplan 2018001 Ødegården – felt B2, B3, B5 og B14, vedtatt 14.03.2018. I tillegg gjelder bestemmelsesområde #1 Parkeringskjeller, ref.§ 8.

§ 5 Samferdsel og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr.2)

Veianleggene (Kjøreveg, Fortau, Gang- og sykkelveg, Annen veggrunn – teknisk anlegg og Annen veggrunn – grøntareal) skal være offentlige og opparbeides som vist i plankartet.

Det skal legges vekt på god terrengtilpasning.

Annen veggrunn – teknisk anlegg skal tilrettelegge for trygge og tydelige fotgjengeroverganger ved krysning av Ødegårds vei.

§ 6 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr.3)

6.1. Naturområde
Området skal være offentlig.

Området skal være et naturområde. Følgende stiforbindelser skal etableres:
- Sti fra Svarttjernbekken til Ødegårds vei ved turvei T2 i detaljreguleringsplan 2018001. Stien skal utformes som et enkelt tråkk.
- Sti fra SNØ med direkte forbindelser til Ødegårds vei og til felt BBB1. Stiene skal opparbeides med topplag av grus.

Stiene skal ha god tilpasning til landskapet og ta hensyn til viktige naturverdier. Stiene skal legges utenom hensynssone for naturmiljø.

Endelig utforming og plassering av stier skal godkjennes av kommunen.

For del av naturområdet som ligger utenfor hensynssone naturmiljø skal terrengoppfylling og reetablering av vegetasjon gi en naturlig overgang mellom bebyggelse og opprinnelig terreng. Arealene skal utformes med naturlik terrengform og beplantes med stedegen vegetasjon.

Ved terrengoppfylling skal det brukes toppjord tilsvarende jordsmonnet innenfor hensynssone – naturmiljø. Det er ikke tillatt å bruke forurensede masser.

Eksisterende fordrøyningsanlegg skal integreres i naturområdet og beplantes med stedegen vegetasjon, uten at funksjonen som fordrøyningsanlegg svekkes.

6.2. Friområde
Område skal være felles for boligene i felt BBB1 og BBB2, samt allment tilgjengelig.

Eksisterende kolle med vegetasjon skal bevares i størst mulig grad og gis en naturlig overgang, uten skjæringer/mur mot tilliggende terreng.

Innenfor friområdet skal det etableres gangsti fra parken til Ødegårds vei, som skal ha stiforbindelse til gårdsrom i BBB1 og BBB2. Gangstien og stiforbindelsen skal ha være universelt utformet og tilrettelagt for helårsbruk. Langs gangstien skal det etableres trær og vegetasjon, slik at traséen fremstår som et tydelig grøntdrag over hele strekningen, fra parken i vest til Ødegårds vei i øst. Gangstien fra parken til Ødegårds vei skal opparbeides med grusdekke. I en sone inntil 5 m fra vei tillates permeabelt kjøresterkt dekke.

Øvrige stiforbindelser i boligområdet skal være enkelt opparbeidet med et naturlig preg.

Traséene skal ha god tilpasning til landskapet og skal ta hensyn til viktige natur- og verneverdier. Terrenginngrep skal begrenses og det søkes å bevare mest mulig av eksisterende vegetasjon.

6.3. Park
Området skal være allment tilgjengelig. Parken skal opparbeides med universell utforming og ha sammenhengende gangforbindelser til gangsti i sørvest og gangsti i friområdet i sørøst. Parken skal tilrettelegges for opphold og for bruk av alle aldersgrupper. Parken skal utformes med parkmessig vegetasjon og tilrettelagte utsiktspunkter. Det skal være god kvalitet på møblering og materialbruk.

§ 7 Hensynssone – hensyn grønnstruktur H540
Innenfor hensynssonen skal eksisterende landskapsform, trær og vegetasjon bevares/reetableres. Det er ikke tillatt med bygge- eller anleggstiltak innenfor området.

§ 8 Hensynssone – hensyn naturmiljø H560
Innenfor hensynssonen skal eksisterende vegetasjon beholdes og kantvegetasjon mot bekkeløp bevares. Det er ikke tillatt med bygge- eller anleggstiltak innenfor området. Tiltak eller bruk som kan forringe områdets naturmiljø tillates ikke.

§9 Bestemmelsesområde # 1 parkeringskjeller
Innenfor bestemmelsesområdet tillates det etablert underjordisk parkeringskjeller med boder og tekniske rom.

§ 10 Bestemmelsesområde # 2 nettstasjon
Innenfor området tillates etablert nettstasjon på inntil 30 m². Nettstasjonen skal gis en god og stedstilpasset utforming i samsvar med dens funksjon, og ikke framstå skjemmende for området.»

§ 11 Rekkefølgebestemmelser (pbl. § 12-7 nr.10)

11.1. Krav om miljøoppfølgingsplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan, som beskriver tiltak for å hindre eller redusere miljøbelastningen av tiltaket i bygge- og anleggsfasen, samt bekjempelse av fremmede arter. Planen skal i tillegg redegjøre for massehåndtering.

11.2. Opparbeidelse av uteoppholdsarealer

Før boliger tas i bruk skal uteoppholdsarealer, iht. krav til uteoppholdsareal for de respektive boligene, være ferdig opparbeidet. Dersom årstiden vanskeliggjør dette, kan midlertidig brukstillatelse gis. Uteoppholdsarealene skal da ferdigstilles senest i forbindelse med neste vekstsesong.

11.3. Opparbeidelser i naturområde

Før bebyggelsen i BBB1 tas i bruk, skal terreng være reetablert og gangstier ferdig opparbeidet, iht. §§ 6.1 og 3.3. Dersom årstiden vanskeliggjør dette, kan midlertidig brukstillatelse gis. Naturområdet skal da ferdigstilles senest i forbindelse med neste vekstsesong.

11.4. Opparbeidelse av gangstier i friområde

Før bebyggelsen i BBB2 tas i bruk, skal gangstier i friområdet være ferdig opparbeidet, iht. § 6.2 og 3.3.

11.5. Opparbeidelse av park

Før bebyggelsen i BBB2 tas i bruk, skal parken være ferdig opparbeidet, iht. § 6.3 og 3.3. Dersom årstiden vanskeliggjør dette, kan midlertidig brukstillatelse gis. Parken skal da ferdigstilles senest i forbindelse med neste vekstsesong.

11.6. Opparbeidelse av veianlegg

Før bebyggelsen i BBB1 og BBB2 tas i bruk, skal veianleggene innenfor planområdet, samt opparbeidet overgangsfelt mellom B4 og torget i øst være etablert.

11.7 Anleggsperioden

Det skal være sikret trafikksikre forbindelser for myke trafikanter forbi planområdet gjennom hele anleggsperioden. En plan som viser eventuelle midlertidige adkomster samt sikrer forbindelser for myke trafikanter skal være godkjent av berørt veimyndighet før det gis igangsettingstillatelse.

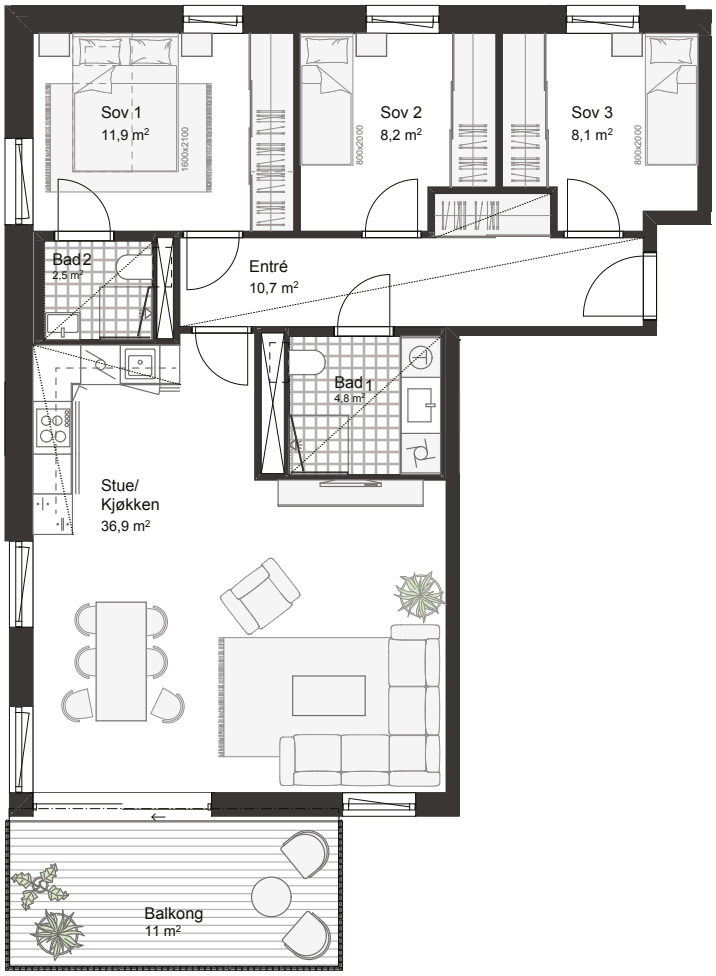
11.8 Dokumentering av tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet

Før det gis rammetillatelse skal tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet være dokumentert.

11.9 Allmennhetens tilgjengelighet

For arealer som er forutsatt å være allment tilgjengelig, skal dette være sikret før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse i planområdet.

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre i sak 087/23 den 14.06.2023



4 ROMS
92 m² BRA

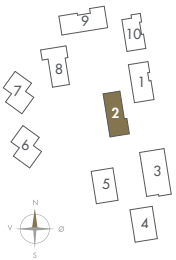
ETG:	2-3	BRA-E:	5 m²
BRA-i:	87 m²	TBA:	11 m²



PLAN 2-3



FASADE MOT VEST

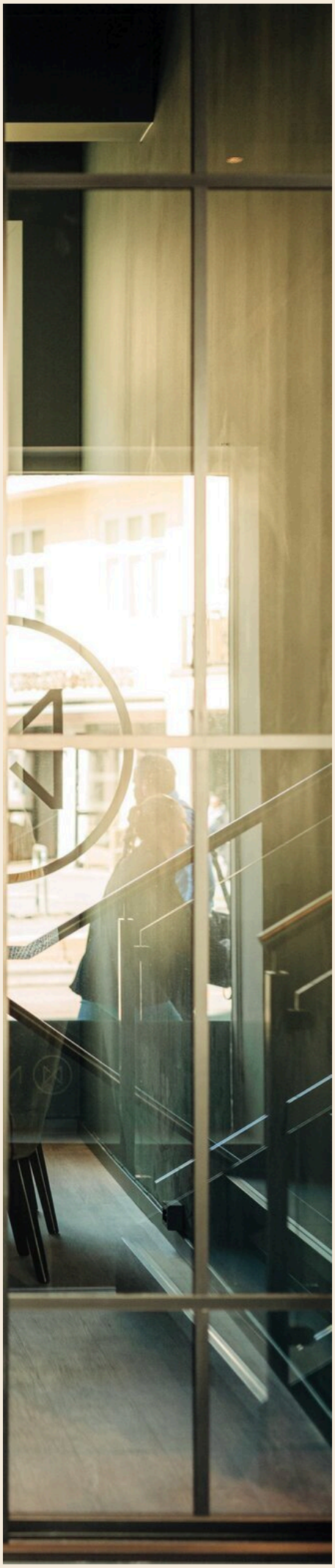


Velkommen til

Nordvik Løren

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Lørenveien 51A, 0585 OSLO
loren@nordvikbolig.no
948 75 301

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 21-0203/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ødegårds vei 58, leil 2-34 1470 LØRENSKOG
Matrikkel: Gnr 106, bnr 269, snr 34 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Aleksander Myrvold

Eiendomsmegler / Jurist MNJ / MBA
strategi og ledelse
Nordvik Løren
a.myrvold@nordvikbolig.no
990 07 542