NORDVIK

Ødegårds vei 58, leil. 2-23

1 soverom | 37.5 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Ødegårds vei 58, leil. 2-23

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
30	Nabolagsprofil
31	Om boligen
54	Vedlegg
68	Andre vedlegg
161	Kontaktinfo
164	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
167	Forbrukerinformasjon om budgivning
168	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.06.2026

Nøkkelinformasjon



Ny 2-roms med vestvendt terrasse på 12,5 kvm, hage på 6 kvm, garasjeplass og Selvaag Plusskonsept. Heis.

Prisantydning	**3 990 000,-**
Omkostninger	**106 804,-**
Totalpris	**4 096 804,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 436,-**
BRA-i	**37.5 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2026**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til en ny 2-roms leilighet fra 2026. Her kan du flytte rett inn i en moderne bolig med egen terrasse og en gjennomtenkt planløsning. Leiligheten har en romslig stue med åpen kjøkkenløsning, ett soverom og et moderne bad. Boligen fremstår som lys og luftig med gode møbleringsmuligheter og en helhetlig moderne standard.

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
3 gjesterom med eget bad i hus 2: to dobbeltrom og ett familierom m/plass til fire personer.
Selskapslokale

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 37.5 kvm
Total BRA: 37.5 kvm



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






















DOLCE
VITA







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

PLUSS - Bemannet resepsjon innenfor kontortid hverdager.





Fellesområde via Selvaag Plusskonsept.



Fellesområde via Selvaag Plusskonsept.

Fellesområde via Selvaag Plusskonsept.





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

PLUSS - Tre gjesterom som kan leies av beboernes gjester.





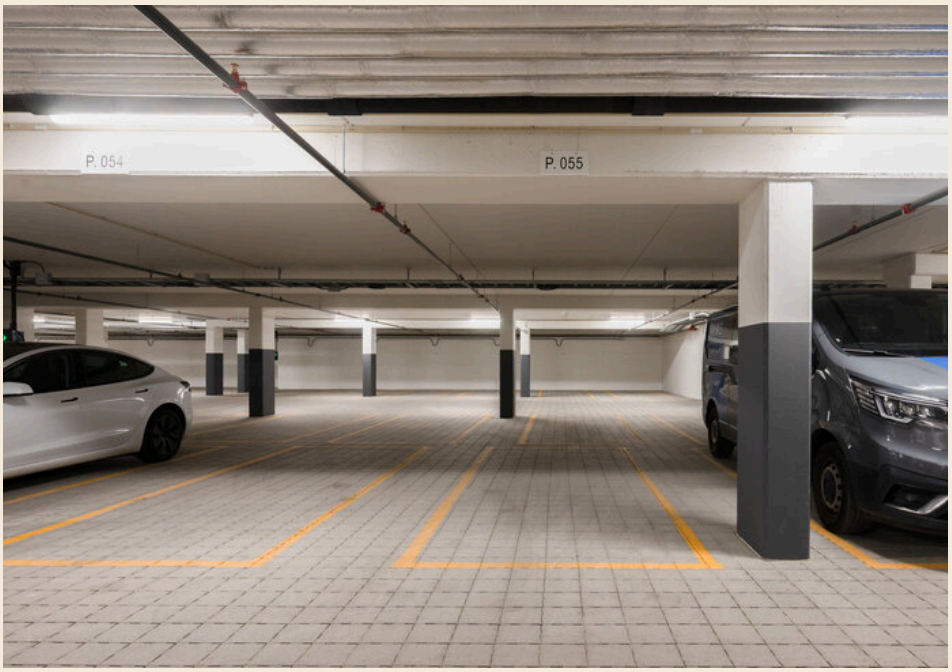
illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme. Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

Velkommen til Snøbyen Pluss.





Velkommen til Snøbyen Pluss.



Garasjeplass nr. 55 er inkl.
Evt. elbillader er tilvalg.

Buss og tog fra Lørenskog Stasjon.





Dagligvarebutikk.

Sportsbod nr. 50 medfølger.
Ca. 2,5 kvm. i underetasje.



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 2.5 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	7 min 0.6 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

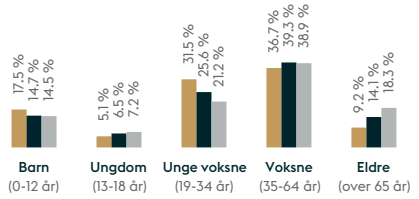
Offentlig transport

Lørenskog stasjon Linje L1	10 min 0.9 km
Lørenskog stasjon Linje 67, 120	11 min 1 km
Stovner Linje 4, 5	7 min 3.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 15.1 km
Oslo Gardermoen	27 min

Barnehager

Steinerud barnehage (0-5 år) 140 barn	3 min 0.3 km
Framtia barnehage (0-5 år) 101 barn	7 min 0.6 km
Margaretalia barnehage (0-5 år... 46 barn	8 min 0.7 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

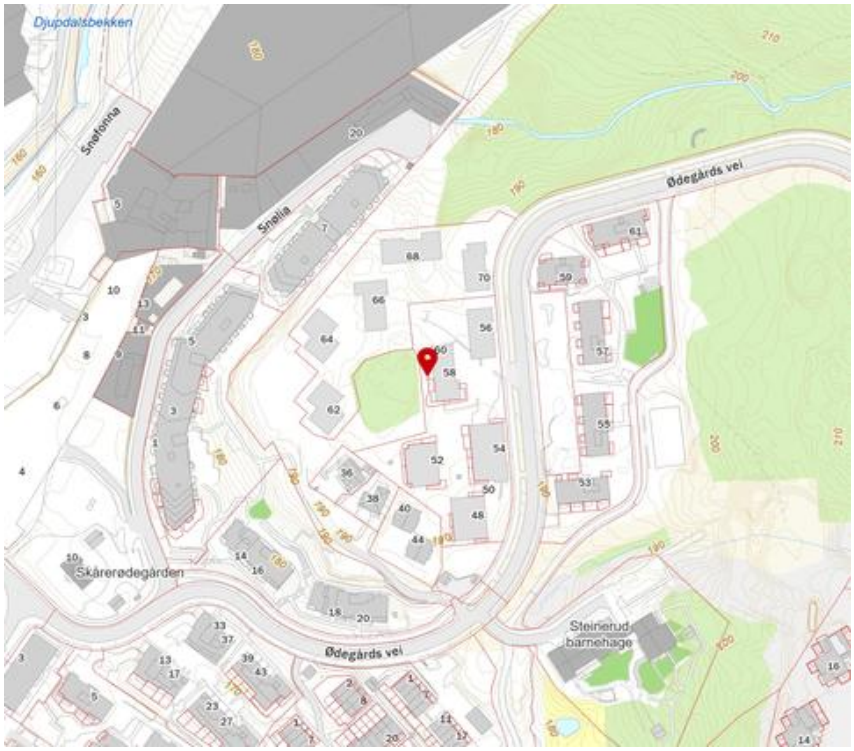
Sport

Luhr skole	5 min
Roald Amundsensvei 22 - balløk...	12 min
EVO SNØ	8 min
Sportytude Lørenskog Snø	10 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

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0199/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Ødegårds vei 58, leil. 2-23, 1470 LØRENSKOG
Gnr 106, bnr 269, snr 23 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Selger
Tvillingene Cc Eiendom AS

Kjøpesum og omkostninger
3 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
99 750,- (Dokumentavgift)
5 964,- (Stipulert oppstartskapital til sameiet)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
106 804,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
119 804,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 096 804,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 109 804,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2026

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 38 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 40 kvm
TBA: 13 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 37.5 kvm. Entré, bad, soverom, kjøkken/stue.
Total BRA: 37.5 kvm.
TBA: 12.5 kvm. 12,5 kvm terrasse og 6 kvm hage.

Kjeller:
BRA-e: 2.5 kvm. Sportsbod i kjeller
Total BRA: 2.5 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 har en flott beliggenhet i byggets 1. etasje, og inneholder entré, stue, kjøkken, bad og soverom.

I tillegg disponerer leiligheten:
- 1 sportsbod på 2,5 kvm.

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

INTERIØRSTILER
Det er utviklet tre stilkonsepter for Snøbyen Pluss med nøye utvalgte farger og materialer. Det valgte konsept kan fungere som base for innredningen i ditt nye hjem. Samtlige konsepter er klassiske og moderne uten å være trendy. Dette gjør at de vil holde seg godt over tid. Stilkonseptene omfatter farger på vegger, dører og lister, kjøkkenfronter, benkeplater og baderomsfliser. Det tas forbehold om alternative leverandører.

DEN VARME
Varme jordtoner bringer naturen inn i boligen din og er ment å skape en rolig og avslappende atmosfære. Vi håper de rolige og varme jordtonene kan bidra til å finne roen når du kommer hjem.
Kjøkkenfrontene får en rengjøringsvennlig, glatt og hvit overflate, og benkeplaten får en mørk, rustikk 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. Det tas forbehold om alternative leverandører.

VEDR TILVALGSMENY/BUOFL
Tilvalgsfrist etter tilvalgsmeny er utløpt. Boligen leveres som standard utover det som er nevnt spesifikt.

Parkering
Det medfølger garasjeplass.
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
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Svar: Ja
Oppgi type rapport og årstall: Overtakelsesprotokoll 2026

- Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Svar: Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Kjøpekontrakt 2024

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 eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

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 4 436,- pr. mnd.
Inkluderer: Akonto fjernvarme, kommunalt vann og avløp, renovasjon, TV/Internett, Lørenskog Stasjonsby Driftsforening, Selvaag Pluss m.m.

Herav:
Felleskostnader: 1 404,-
Akonto fjernvarme, vann og avløp: 864,-
Renovasjon: 448,-
TV/Internett: 399,-
Driftsforening: 150,-
Selvaag Pluss: 1 171,-
Felleskostnad for garasjeplass(faktureres utenom) 150,-.

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

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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.

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.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 3936297

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 6 670 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 oppsatte visningstidspunkt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3.

Boligen bygges etter TEK17 og radontiltak etter forskriften utføres.

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:

3222/106/269/23:
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
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:52
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:54
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:55
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:56
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:57
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:58
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:59
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:60
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:61
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:62
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:63
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:64
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:65
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:66
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:67
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:68
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:69
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:70
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:71
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:72
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:73
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:74
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:75
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:76
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:77
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:78
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:79
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:80
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:81
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:82
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:83
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:84
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:85

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:86
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:87
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:88
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:89
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:90
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:91
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:92
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:93
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:94
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:95
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:96
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:97
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:98
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:99
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:100
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:101
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:102
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:103
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:104
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:105
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:106
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:107
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:108
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:109
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:110
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:111
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:112
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:113
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:114
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:115
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:237 Snr:116
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:240 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:240 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:240 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:240 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:240 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:240 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:240 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:240 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:240 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:240 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:240 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:240 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:240 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:240 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:240 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:240 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:240 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:240 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:240 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:240 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:240 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:240 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:240 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:240 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:240 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:240 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:240 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:240 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:240 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:240 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:240 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:240 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:240 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:240 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:240 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:240 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:240 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:240 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:240 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:240 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:240 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:240 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:240 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:240 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:240 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:240 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:240 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:240 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:240 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:240 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:240 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:240 Snr:52
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:240 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:240 Snr:54
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:240 Snr:55
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:240 Snr: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
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:197 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:197 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:197 Snr: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: 23
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 36/6056

05.05.2026 - Dokumentnr: 489692 - Reseksjonering
Snr: 23
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 36/6056
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 rengjort 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.

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:
Provisjon: 0,95% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Honorar: Felles-/privatvisning/Infomøte/byggeplassmøte/overtakelse. 3500/stk.
Innhenting av tinglyste dokumenter/kr. 290,-/stk.
Markedspakke prosjekt kr. 12 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon SBO kr. 10 000,-
Tilrettelegging SP2-23 kr. 20 400,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr OBOS kr. 6 725,-
Utlegg foto - 3D-Plantegning.

Samlet skal selger betale kr. 95 695,- 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 27. juni 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.



SELVAAG BOLIG

OVERTAKELSESPROTOKOLL - 023

Overtakelsesforretningen er basert på bestemmelsene etter Bustadoppføringslova av 01.07.1998, NS 8407, overtakelsesprosedyren etter NS 8430 og kjøpskontrakt inngått mellom partene.

OBJEKT

Prosjekt Navn / Leilighet	SNØBYEN PLUSS HUS 2 - LEIL. 21 - 38 / 023				
Adresse					
Gnr/Bnr/S-nr/H-nr/Parkering/Bod	106/269	23	H0103	55	50
Dato	04.06.2026				

PARTENE

Utbygger/selger	
Navn	Selvaag Bolig Lørenskog AS
Organisasjonsnr	996645355

Selgers utførende Entreprenør	
Navn	ØMF Romerike Kongsvinger AS
Organisasjonsnr	911 669 668

Kjøper		
Navn 1 : Cecilie Løfsgaard Lie Navn 2 :		
Adresse :	Mobilnummer 1 : 99598839 Mobilnummer 2 :	E-post 1 : cecilie__lie@hotmail.com E-post 2 :

TILSTEDE UNDER OVERTAKELSESFORRETNINGEN

Utbygger/Selger		
Navn	Firma	Funksjon
Jostein Silkebækken	Selvaag Bolig Lørenskog AS	Takstmann

Fra Kjøper		
Navn	Sameiet	Funksjon
Cecilie Løfsgaard Lie	Snøbyen Pluss hus 2 - leil. 21 - 38 / 023	

OVERTAKELSE

Partene har i dag besiktiget leiligheten med tilhørende sportsbod og ev. parkeringsplass. Derav også leilighetens overflater, gulv, tak, vinduer, kjøkken- og baderomsinnredning, balkong, elektriske installasjoner, ventilasjonsanlegg, brannslokkingsapparat, dører etc. Fellesareal, utvendige fasader osv. overleveres av praktiske årsaker ved egen befaring til styret i Sameiet med representanter for dette. Det utarbeides egen protokoll fra denne befaringen. Selger tilsikrer at styret vil være sikret tilbakeholdsrett eller annen særskilt avtalt sikkerhet for reklamasjoner og uferdige arbeider som eventuelt måtte gjelde fellesarealene . Partene er enig om at kontraktsarbeidet iht inngått kjøpekontrakt er komplett bortsett fra eventuelle mangler som fremgår av denne protokollen.

ANNET

Strømabonnement må bestilles fra overtakelsesdato.

MANGLER

Kontraktsarbeidene, unntatt det som evnt er angitt over, er besiktiget.

☐ Alternativ 1: Ingen feil/mangler ble registrert.

☑ Alternativ 2: Registrerte feil/mangler fremgår i Vedlegg 1 Mangelliste leilighet

Feil og mangler skal utbedres snarest og senest innen dato anmerket på befaringsrapporten.

BESIKTIGELSE

Besiktigelse	Ja	Nei
Synlige overflater (vegg, tak og gulv)	☑	☐
Vinduer og dører	☑	☐
Glassruter	☑	☐
Innredning (bad, garderobe og kjøkken)	☑	☐
Sanitærutstyr	☑	☐
Ventilasjon	☑	☐
Elektrisk	☑	☐
Komfyrvakt	☑	☐
Boligen er byggrengjort	☑	☐
Følgende kontraktarbeider er omfattet av overtakelsen, men er ikke besiktiget. Se mangelliste.	☐	☑
Tilvalg iht kontrakt	☑	☐
Balkong/terrasse/uteplass er besiktiget og funnet i orden	☑	☐

ERKLÆRING

Erklæring	Ja	Nei
Gyldig legitimasjon er fremvist	☑	☐
	Tittel : . *Registrert av* : Jostein Silkebækken Registrert dato : 04.06.2026	
Evt fullmakt er fremvist og sjekket	☐	☑
Fullt oppgjør er innbetalt på meglers klientkonto	☑	☐

Kunden har fått tilgang til FDV-dokumentasjon	☑	☐
Kjøper har lest og gjort seg kjent med brukerveiledning/FDV for boligen	☑	☐
Leiligheten er besiktiget og funnet i orden iht. kontrakt	☑	☐
Strøm og vannmåler er avlest i fellesskap. Utbygger sender inn overførsel av abonnementer til leverandørene.	☑	☐
Brannslukkingsapparat er mottatt av kjøper	☑	☐
Reklamasjonstiden løper fra overtakelse og gjelder i 5 år.	☑	☐
Det er kjøpers ansvar å forsikre innbo i egen leilighet og sportsbod.	☑	☐
Midlertidig brukstillatelse	☑	☐
Samsvarserklæring for elektriske anlegg	☑	☐
Skal du selv bo i boligen etter overtakelse?	☑	☐
	Tittel : Nei *Registrert av* : Jostein Silkebækken Registrert dato : 04.06.2026	
Kjøper er gjort kjent med hva som er en rettidig og berettiget reklamasjon	☑	☐
Kjøper er vist og informert om rutiner og instruks for håndtering waterguard/vannstopper	☑	☐
Kjøper er vist og informert om håndtering av røykvarsler og resetting av brannvarsling.	☑	☐

MÅLERAVLESNING

Strøm

Målernr	7359992920185573
Strømmålerstand	26



Vann

Kaldvannsmåler nr	54458977
Vannmålerstand	0,087



Varmtvann

Varmtvannsmåler nr	52625922
Varmtvannsmåler stand	0,067



Utlevering Av Nøkler	Antall	Kode
Systemnøkler til leilighet, bod og postkasse	3	
Brikker til fellesområder	3	
Portåpner til garasje	1	

FORSIKRING

Boligsameiet forsikrer bygningen fra overtakelse iht Sameievedtektene. Det er kjøpers ansvar å forsikre innbo i egen leilighet.

REKLAMASJONSPERIODE

Reklamasjonsperioden gjelder fem år fra overtakelse, men slik at eventuelle mangler som kunne vært påberopt under overtakelsen skal varsles så snart som mulig. Eventuelle senere reklamasjoner skal varsles innen rimelig tid. Det vises til buofl § 30. Reklamasjonsrettighetene er betinget av at kontraktsgjenstanden er behandlet i samsvar med forutsetninger gitt i brukerveiledninger og FDV-dokumentasjon som kunde har fått tilgang til. Dersom dette ikke er fulgt, kan reklamasjonsretten bortfalle.

BETALING OG OPPGJØR

◉ Alternativ 1: Kjøper bekrefter at hele kjøpesummen kan utbetales (buofl. §14/46) fra megler til selger straks overskjøting av eiendommen er gjennomført

○ Alternativ 2: Kjøper instruerer om tilbakehold på deler av kjøpesummen på meglers klientkonto (buofl §31) med bakgrunn i Befaringsrapporten og/eller anmerkninger i midlertidig brukstillatelse. Kjøper har råderetten over beløpet og rentene tilfaller kjøper.

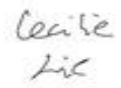
Beløp angis her :

○ Kjøper nekter å overta boligen (buofl §15). Det må foreligge en rimelig grunn til nektelse av overtakelse. Som rimelig grunn anses, for eksempel, manglende brukstillatelse og/eller vesentlige feil/mangler som hindrer og som har praktisk betydning for den forutsatte bruken av boligen.

Kjøpers begrunnelse for nektelse :

Selgers kommentar til nektelse :

Denne Overtakelsesprotokollen utgjør fullstendig Overtakelsesprotokoll.

Dato : 04.06.2026
Kjøper 1
 Cecilie Løfsgaard Lie
Kjøper 2
Kjøper 2
Selgers utførende Entreprenør
ØMF Romerike Kongsvinger AS
Utbygger/selger
 Selvaag Bolig Lørenskog AS

Mangelliste - overtakelse

Mangellisten oppsummerer feil og oppgaver funnet på overtagelsen

Prosjekt	SNØBYEN PLUSS HUS 2 - LEIL. 21 - 38
Leilighet	023
Kjøper 1	Cecilie Løfsgaard Lie
Dato	04.06.2026
Ansvarlig	Jostein Silkebækken

Feil og mangler skal utbedres snarest og senest innen dato anmerket på befaringsrapporten. Utførende entreprenør skal gi skriftlig tilbakemelding til kjøper og selger så snart oppførte bemerkninger i befaringsrapporten er utbedret. Vi vil kunne oppleve lengre leveringstid enn normalt på ulike materialer. Selger vil holde kundene informert om dette dersom det er tilfelle.

Oppsummering

Rom	Tittel	ID	Frist
Stue	Male ksrm	1091962	24.06.2026
Entre	Sparkle, male	1091963	24.06.2026

Spesifikasjoner

Male ksrm — Stue

ID: 1091962 **Frist**: 24.06.2026

Beskrivelse Dette er ingen godkjent utbedring.





Sparkle, male — Entre

ID: 1091963 **Frist**: 24.06.2026

Beskrivelse


Jun 04, 2026 12:35:12


Jun 04, 2026 12:34:55

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
23. juni 2026

Oppdragsnummer
21-0199/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ødegårds vei 58, leil. 2-23, 1470 LØRENSKOG

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Tvillingene Cc Eiendom AS v/ Cecilie Løfsgaard Lie

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. juni 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Overtakelsesprotokoll 2026

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Kjøpekontrakt 2024

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 21-0199/26

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		INTERNETT
Digital-Tv/Internett	kr	399	pr leil pr mnd			200	199
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

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

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

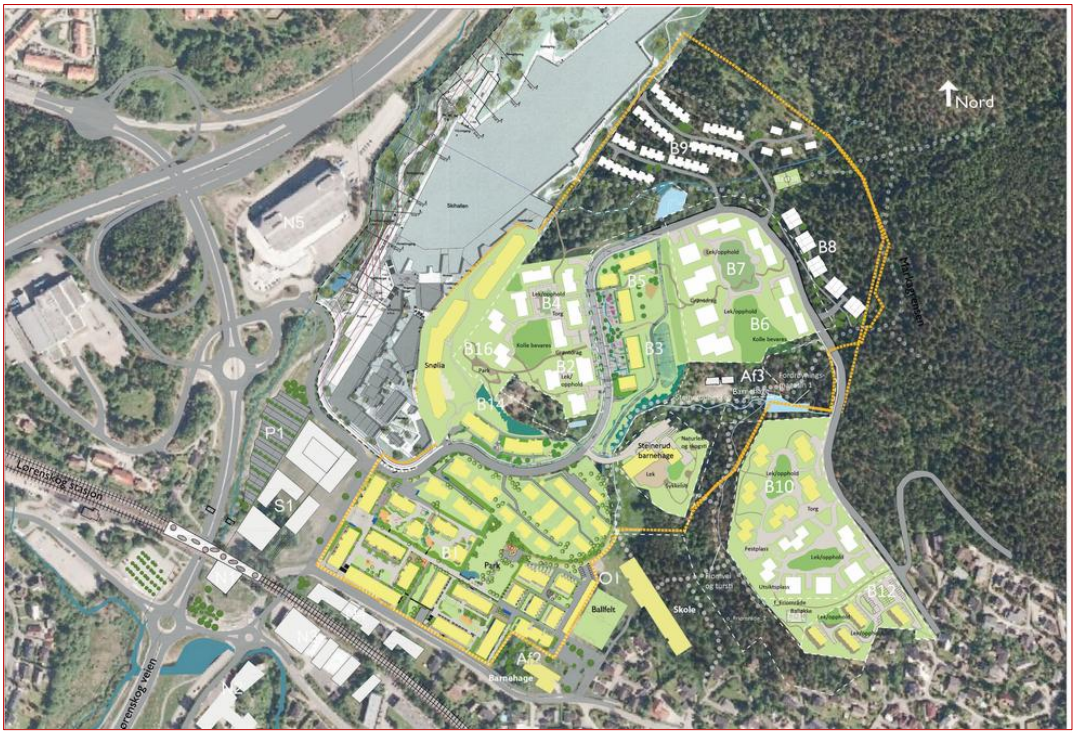


Snøbyen

Siden 2013 har Selvaag Bolig ferdigstilt over 1200 boliger i området kjent som Snøbyen, tett på skihallen SNØ.

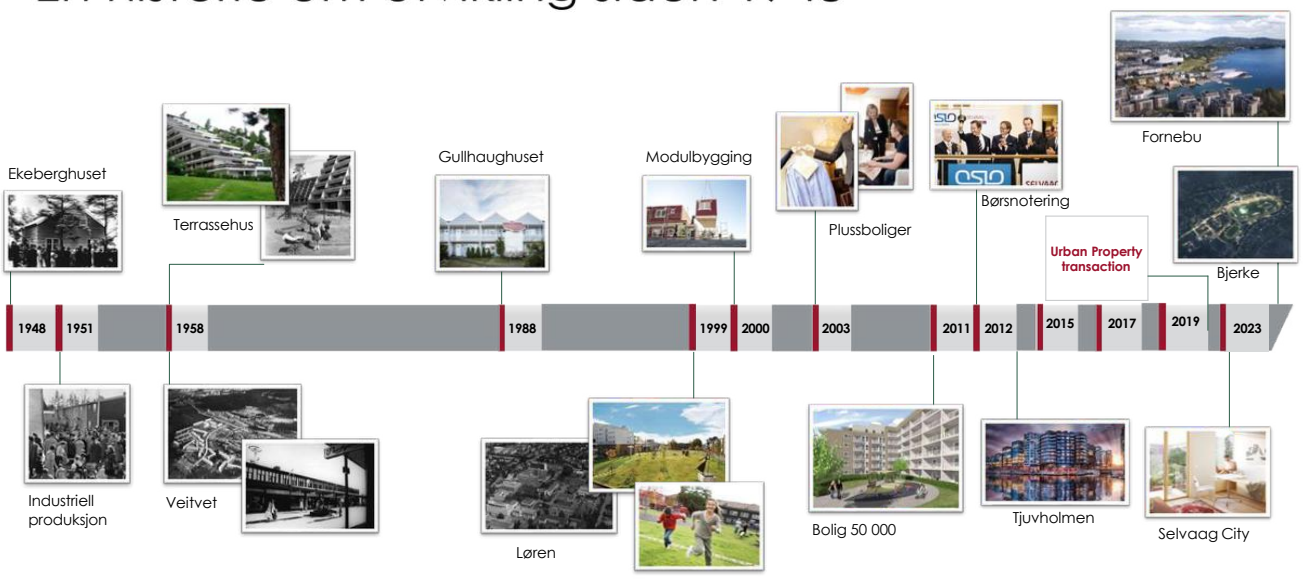
Når området er ferdig, vil det ha 2000 boliger og et levende nærings- og aktivitetsområde.

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

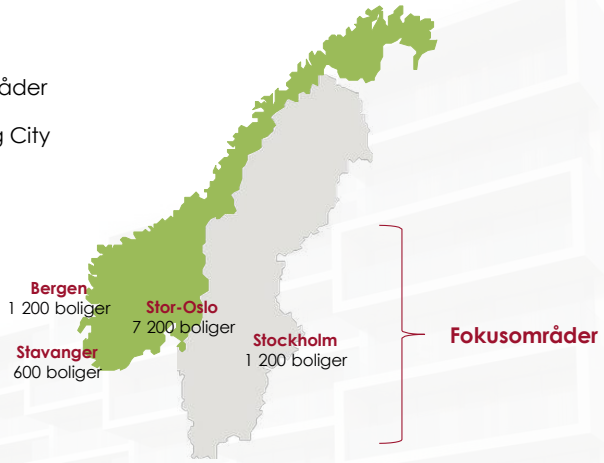
Store prosjekter med mer enn 150 enheter i urbane vekstområder

Etablerte konsepter for ulike behov, inkludert Selvaag Pluss og City





Tomtebank til over 10 000 boliger



Verdikjeden i Selvaag Bolig



SELVAAG BOLIG

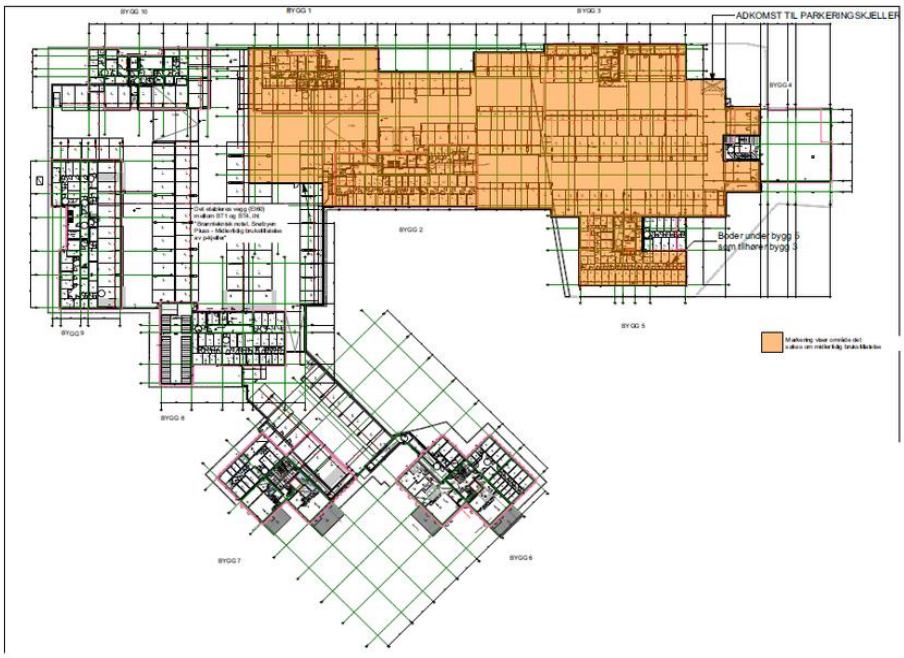


Utomhus område som ferdigstilles for BT1

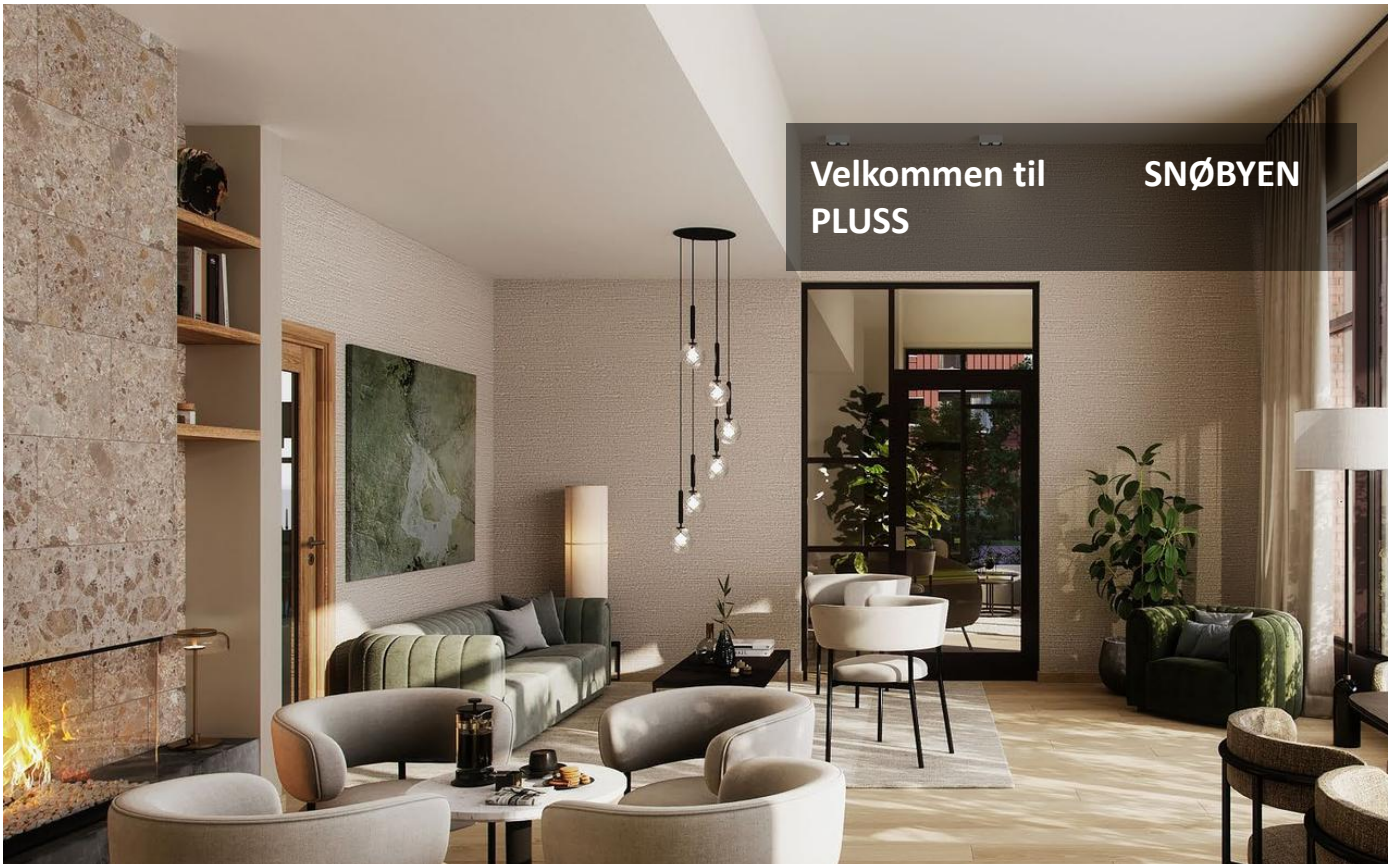


SELVAAG BOLIG

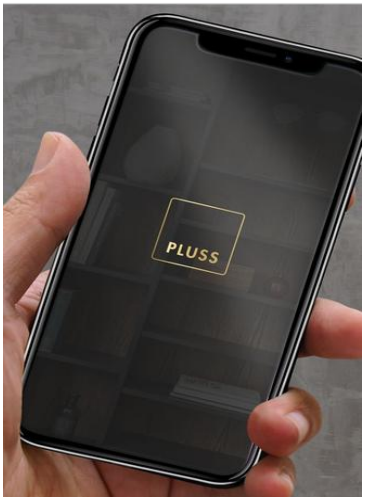
Område i Kjeller/ garasje som ferdigstilles til BT1



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.

SELVAAG BOLIG

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.

SELVAAG BOLIG

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

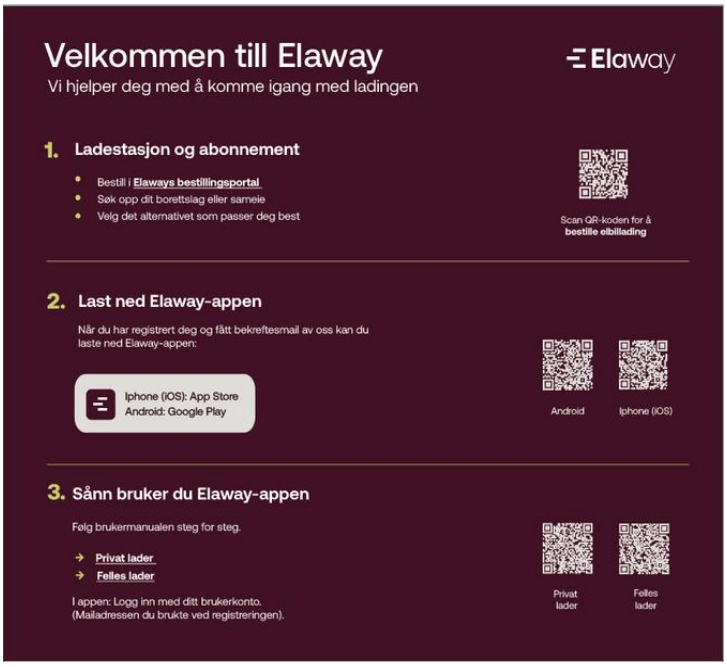
Drift av ladeanlegget fra Elaway er en fellesavtale som gir alle beboere et fleksibelt og økonomisk gunstig ladetilbud.

- 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

Public

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.



Side 27

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!

Side 28

GlobalConnect

GlobalConnect

Fellesavtale – Full Fart
1000/1000 Mbit/s

- Registreringsskjema
- Flere wifi-aksesspunkter
- Tv-pakker og dekoder
- Mine sider



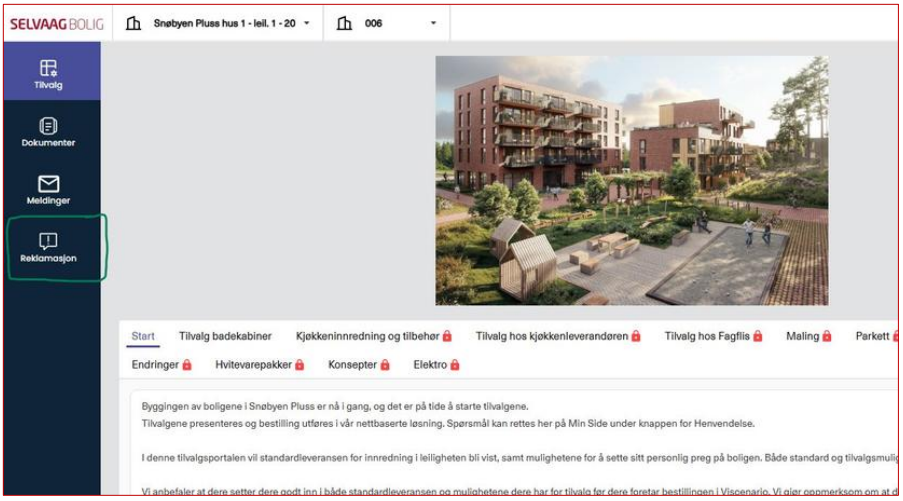
Telefon
Mandag – Fredag 08:00-21:00
Tlf: 38 99 01 00

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



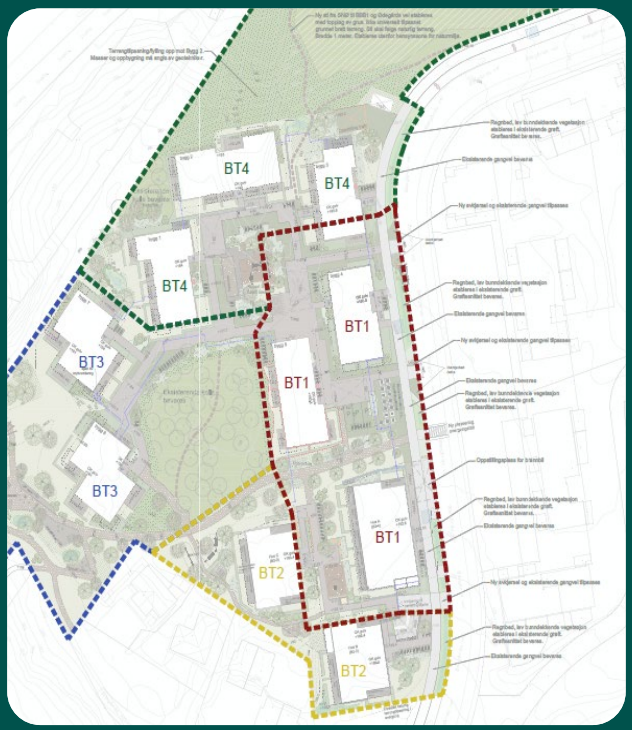
Organisering

- 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.

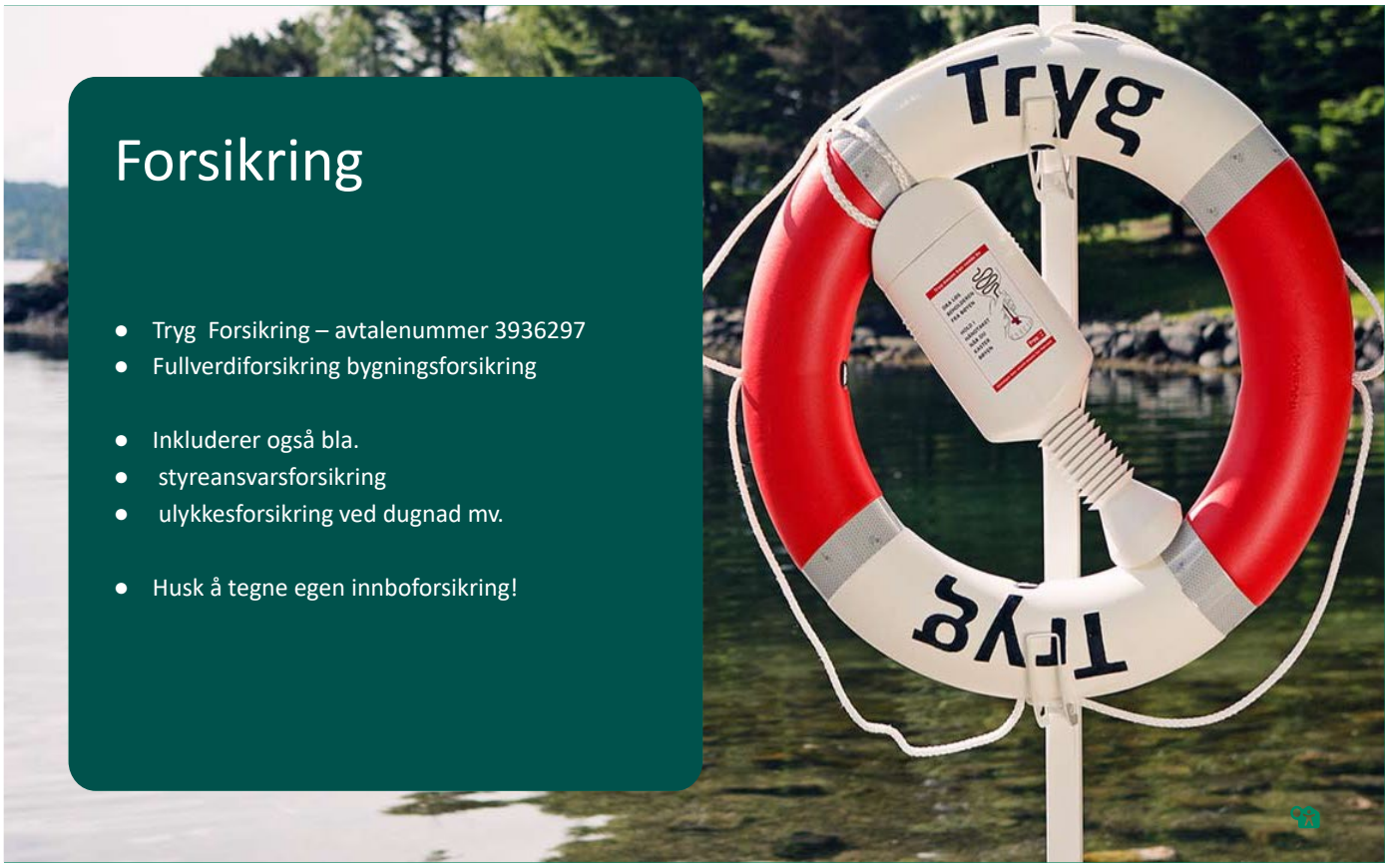
Startkapital

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



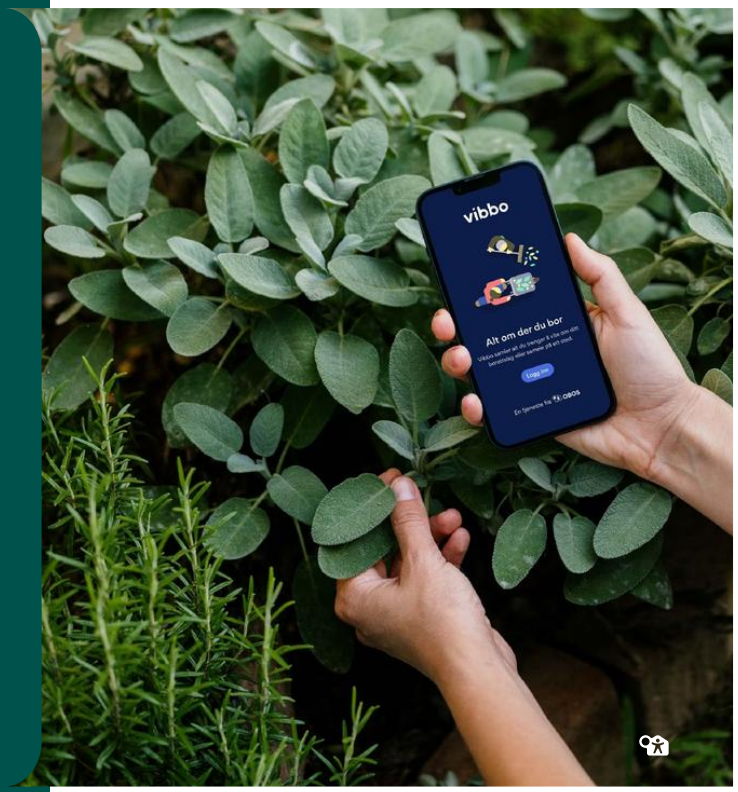
- Tryg Forsikring – avtalenummer 3936297
- Fullverdiforsikring bygningsforsikring

- 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☺



OBOS



SELVAAG BOLIG

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

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 **100,62 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **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

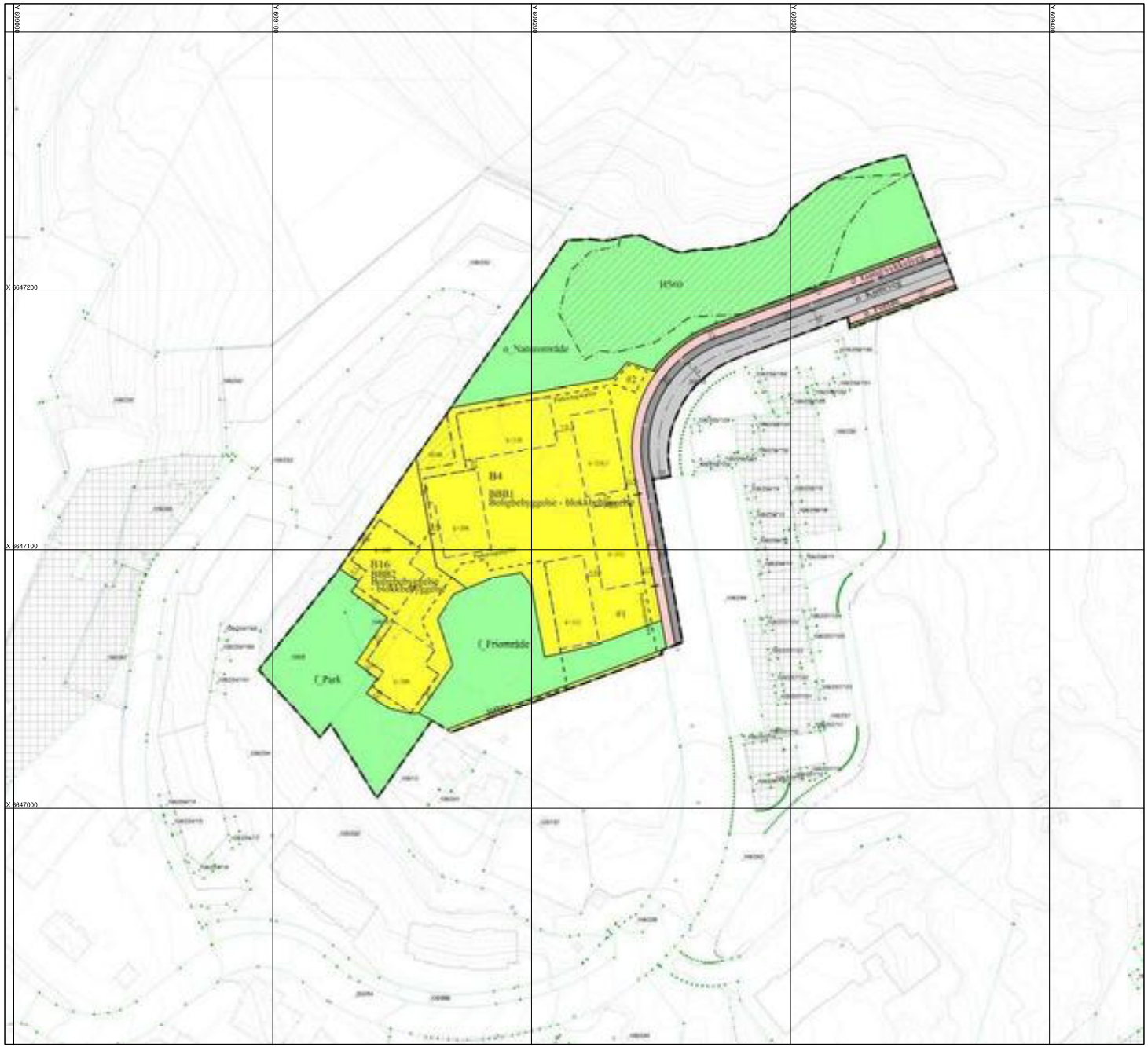
Elektrisitetsposter	kWh/år	kWh/(m²·år)
1 El-spesifikke energiposter	55 165	34,31
2 Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	51 910	32,29
3 Tilført elektrisitet varmtvannssystem	2 328	1,45
4 Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0,00
5 Egenprodusert elektrisitet til egenbruk (til fradrag)	0	0,00
Levert elektrisitet,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



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

0 10 20 30 40 50 Målestokk

Forslagsstiller:	Planen er utarbeidet av:
Selvaag Bygg ASA	Spor Arkitekter AS

DETALJREGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER FOR:

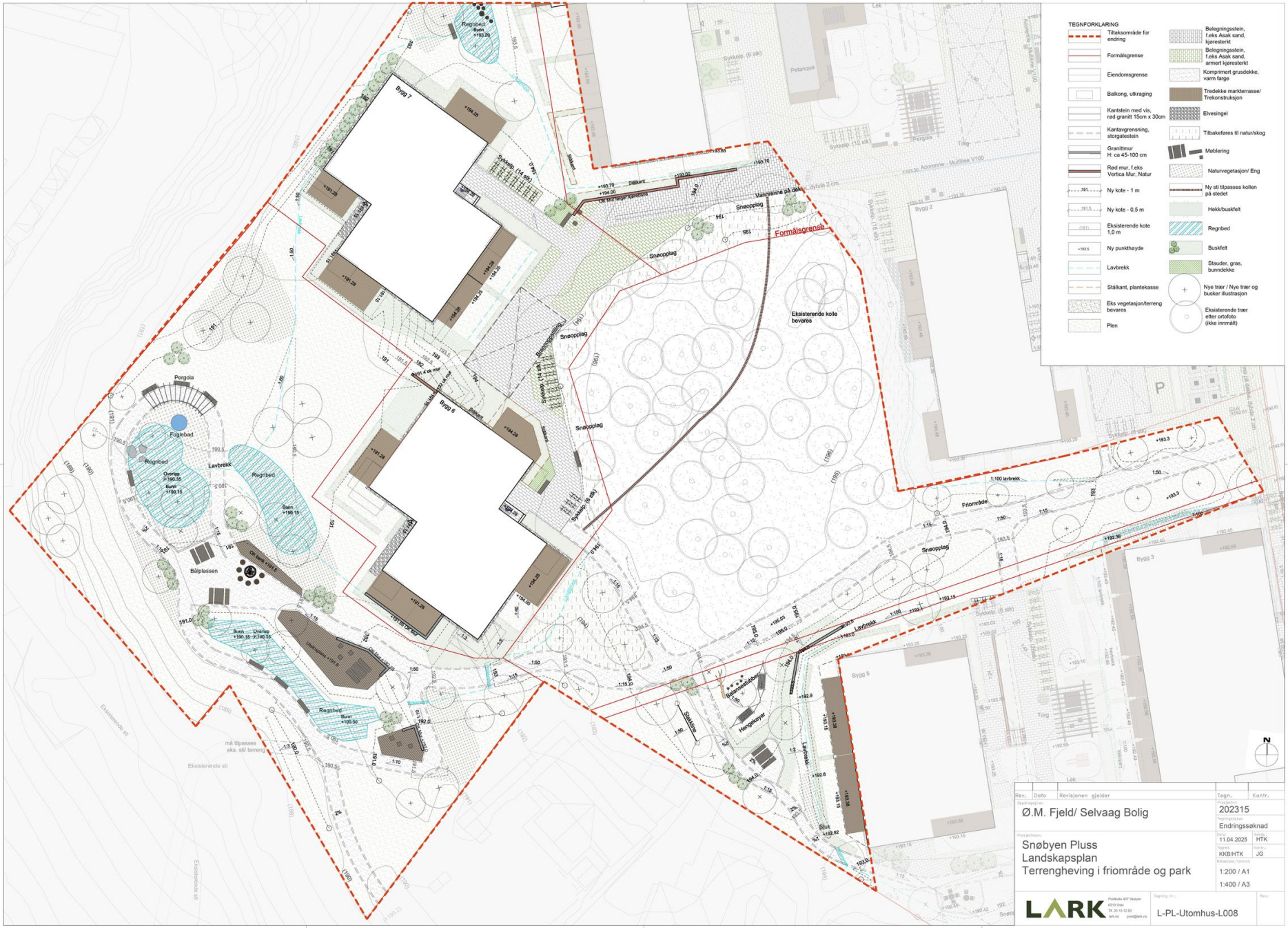
Ødegården B4 og B16

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

Vedleggsnr: 8 - Plankart.pdf


TEGNFORKLARING
Tiltaksområde for endring
Formålsgrense
Eiendomsgrense
Balkong, utkraging
Kantstein med vis, rød granitt 15cm x 30cm
Kantavgrensning, storgatestein
Granittmur H: ca 45-100 cm
Rød mur, f.eks Vertica Mur, Natur
Ny kote - 1 m
Ny kote - 0,5 m
Eksisterende kote 1,0 m
Ny punkthøyde
Lavbrekk
Stålkant, plantekasse
Eks vegetasjon/terreng bevares
Plen
Belegningsstein, f.eks Asak sand, kjøresterkt
Belegningsstein, f.eks Asak sand, armert kjøresterkt
Komprimert grusdekke, varm farge
Tredekke markterrasse/ Trekonstruksjon
Elvesingel
Tilbakeføres til natur/skog
Møblering
Naturvegetasjon/ Eng
Ny sti tilpasses kollen på stedet
Hekk/buskfelt
Regnbed
Buskfelt
Stauder, gras, bunndekke
Nye trær / Nye trær og busker illustrasjon
Eksisterende trær etter ortofoto (ikke innmålt)
Formålsgrense
Eksisterende kolle bevares
Bygg 7
Bygg 6
Bygg 2
Bygg 3
Bygg 5
Pergola
Fuglebad
Regnbed
Lavbrekk
Bålplassen
Uteområde
Snøopplag
Sykkelp. (14 stk)
Sykkelp. (6 stk)
Sykkelp. (12 stk)
Sykkelp. (5 stk)
Vannrenne på dekk
Brannoppstillingsplass
Gatemøblering
Hengekøyer
Sandkasse
Friområde
Torg
Pergola
Petanque
Ø.M. Fjeld/ Selvaag Bolig
Snøbyen Pluss
Landskapsplan
Terrengheving i friområde og park
Rev.
Dato
Revisjonen gjelder
Tegn.
Kontr.
Oppdragsnr.
202315
Tegningsstatus
Endringssøknad
Dato
11.04.2025
Tegnet
KKB/HTK
Kontr.
JG
Målestokk / format
1:200 / A1
1:400 / A3
LARK
Tegning nr.:
L-PL-Utomhus-L008
Rev.



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

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

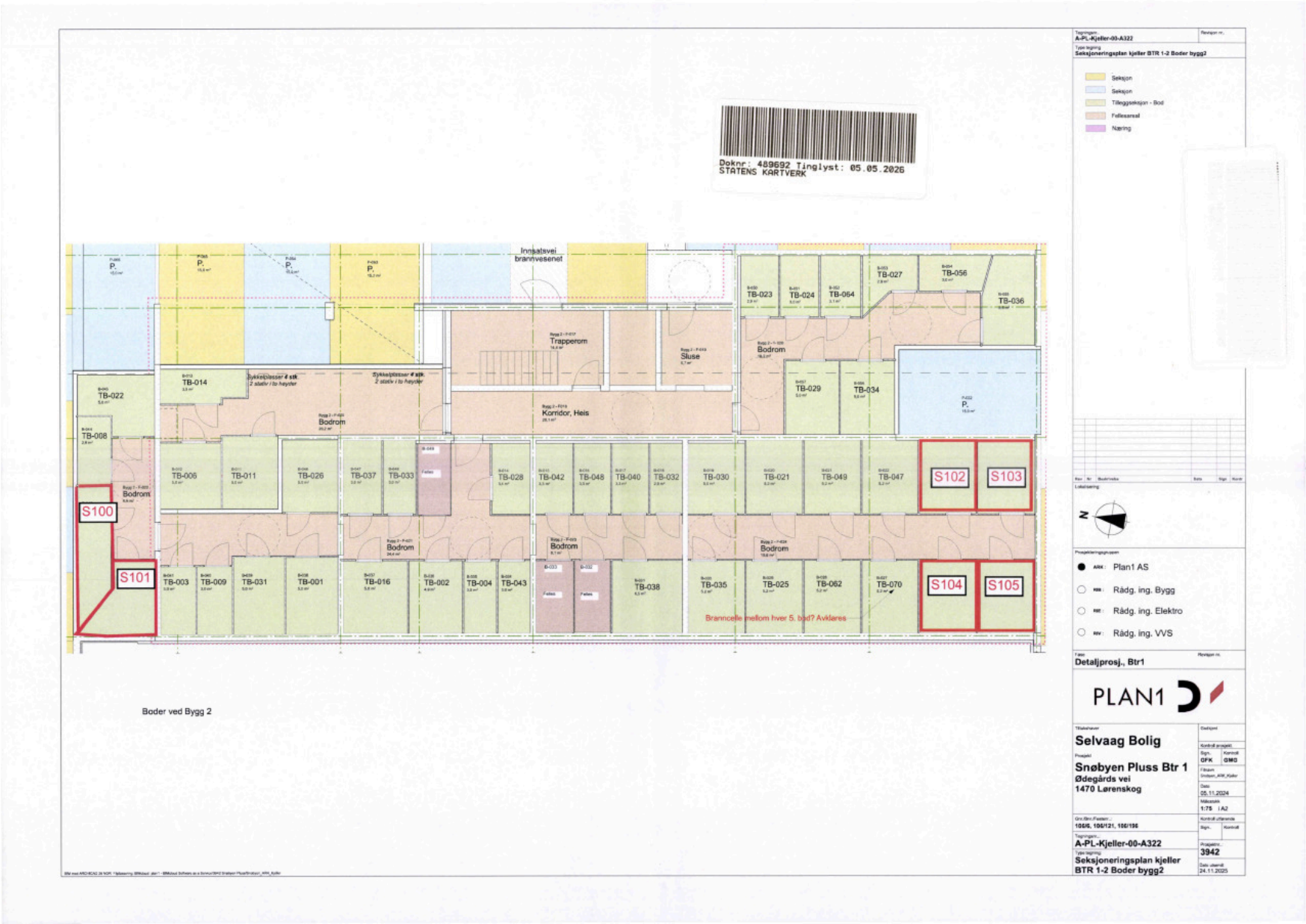
Vedlegg:
Gjennomføringsplan
Situasjonsplan

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

Intern kopi til:

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2026/489692/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-11 12:54

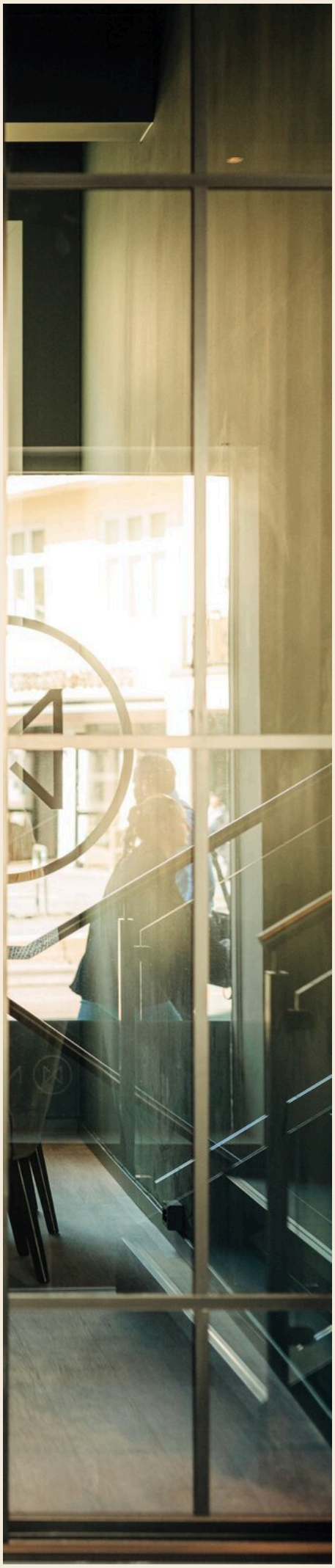


Velkommen til

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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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: 21-0199/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ødegårds vei 58, leil. 2-23 1470 LØRENSKOG
Matrikkel: Gnr 106, bnr 269, snr 23 (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