NORDVIK

Emaljeverksgata 7

2 soverom | 56.5 kvm | Selveierleilighet: Mathildetunet H-144



Velkommen til

Emaljeverksgata 7, leil. H-144

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
11	Andre vedlegg
13	Vedlegg
16	Nabolagsprofil
33	Om boligen
217	Kontaktinfo
219	Forbrukerinformasjon om budgivning
220	Budskjema

Salgsoppgave produsert 25.02.2026









Nøkkelinformasjon

Fastpris: Oppgradert 3-roms toppleil. m/ca. 15 kvm sydvendt hjørnebalkong. 4 etg. Garasjeplass. Heis. Sikte på ot nov 26

Prisantydning	**5 750 000,-**
Omkostninger	**76 386,-**
Totalpris	**5 826 386,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 549,-**
BRA-i	**56.5 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2026**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

- Hjørneleilighet m/dagslys fra to sider
Stor hjørnebalkong.
Garasjeplass m. elbillader.
Conciergetjeneste:
Betjent felleslokale.
Fellesarealene i hus H og F, samt ferdigstilte Kongla, planlegges brukt som selskapslokale/møterom/hjemmekontor.
Lokalet i hus H m/garderobe og toalett.
Smørebod/sykkelverksted.
Møterom
Hjemmekontor
Garderobe/wc
Treningsrom i kjeller til Kongla, Tilbud for beboere/mnd, kr. 299,-.

Rett ved den nye Järvenpääparken på ca. 15 000 kvm.

Salg etter bustadoppføringslova og garanti med grunnlag i hele kjøpesummen.
Foto og databilder til illustrasjon. Avvik vil forekomme. Last ned salgsoppgave.
Se plantegning og beskrivelse i prospekt -

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 56.5 kvm
Total BRA: 56.5 kvm

Generell romhøyde i leilighet er 2,6 m.
Nedforet himling er vist med stiplet strek. Himlingshøyde her er 2,3 m.
Alle bad har romhøyde på 2,2 m.

Areal i henhold til NS3940:2023. Arealet (BRA) er angitt hhv. som bruksareal (BRA-i) som er alt areal innenfor omsluttende vegger inkludert sjakter, eksternt bruksareal (BRA-e) er areal av alle rom som ligger utenfor boenheten men som tilhører boenheten, og innglasset balkong (BRA-b). Romareal er nettoarealet innenfor rommets omsluttende vegger. Bygget er ikke ferdig detaljert og endringer i forbindelse med prosjektering og bygging må påregnes. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger. Angitte arealer er basert på foreløpig beregning forut for detaljprosjektering. Selger forbeholder seg retten til å foreta mindre justeringer/ endringer på planløsning og omdisponering av arealet internt i boligen. Det gjøres oppmerksom på at dette kan endre angitt totalt BRA-i.

Plassering av EL-skap og antall av radiatorer/panelovner 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.
Slagretning vinduer er ikke endelig prosjektert.
Omfang av privat uteareal framgår på kundekontraktstegning. Ev. vegetasjon som hekker eller busker mellom terrassene er ikke del av privat uteareal men er del av fellesareal.

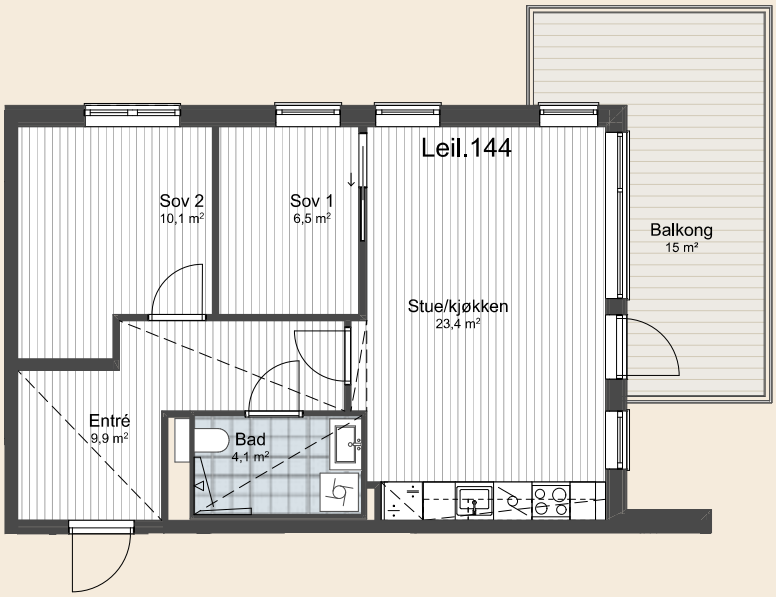
Innredning som leveres. Hvitevarer inngår IKKE i leveransen

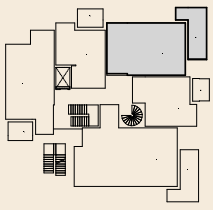
Innredning som ikke følger med leveransen.
Gjelder møblering, utekjøkken og plantekasser.

Overskap kjøkken

Nedforet himling

Balkong/overdekket og pergola over uteplass.

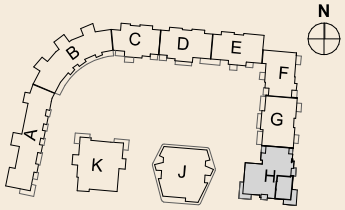




Leilighet nr: 144			Etasje:4 etg.
BRA m²			
61,5 m²			
BRA-i m²	BRA-e m²	BRA-b m²	TBA m²
56,5 m²	5,0 m²		15 m²

TBA(terrasse/balkong)

0 1 2 3 4 5 m.



HRTB

HRTB A/S Arkitekter
Pilestredet 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA

SELVAAG BOLIG

MATHILDETUNET
SKÅRERBYEN BT7-BT8
Skårersletta 45
1473 Lørenskog
Gnr: 102/ Bnr: 462

Hus H - Leilighet 144

Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
MNO	IB	Kontraktstegning	17.10.2024	1:100 /A4	HUS H -144	

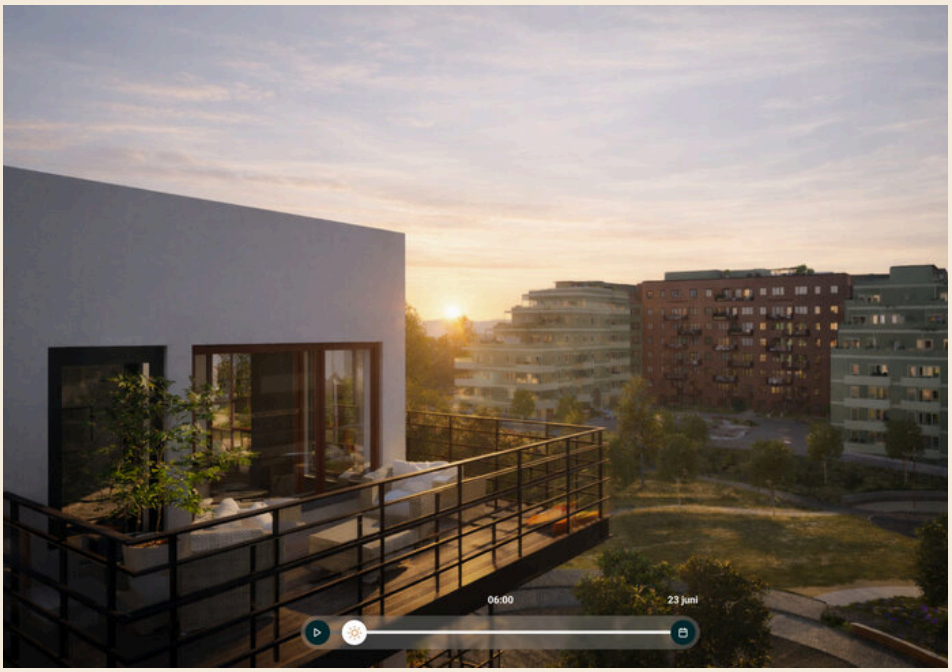
Vedleggsnr. 1 - Kontraktstegning .pdf

Toppleilighet m. ca. 15 kvm sydvendt hjørnebalkong i 4. etg.





Se prospekt for interiøroversikt og kontakt megler.



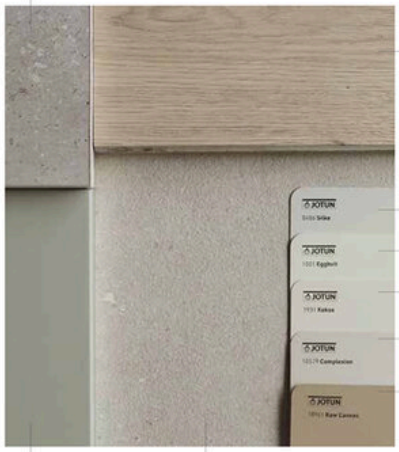

H144



KONSEPT LOSBY

alle rom unntatt badet

Benkeplate:
Laminat, Delaware Stone 652



Gulv stue, kjøkken, sov:
Lys eik, eks.
Timberwise Snøhetta
182mm bredde

Himling:
Silke 0486

Dører og lister:
Egghvit 1001

Vegg stue, kjøkken, sov, gang:
Kokos 1931

Tilvalgsfarge:
Complextion 10579

Tilvalgsfarge:
Raw Canvas 10961

Kjøkkenfronter:
Type: Uno, Korn
NCS S 2005-Y20R
Fargen på kjøkkenfronten fremstår som grønn på bilde, men er i farge Korn

Gulv og vegg, flis baderom:
~~Vitra Flakestone Light Greige~~

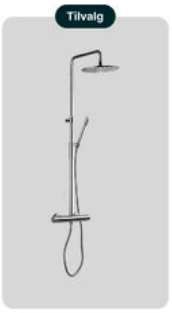


Fliser fra konsept Leira
Vitra Flakestone Grey





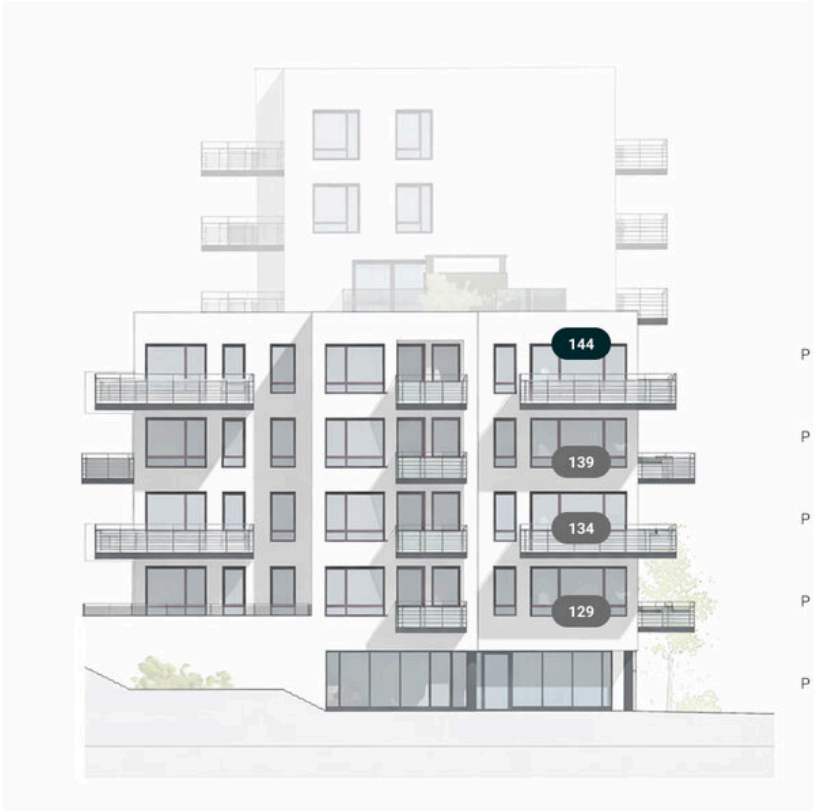
Servantskap med skuffer konsept Leira



Tapwell Rainshower
TVM7200



Håndtak Edge, børstet
antrasitt lengde 200



FASADE SØR: HUS H

Fasade og balkonger med markert plassering av leilighet H144.





Nabolagsvert fra Selvaag Pluss Service tilbyr ferietilsyn, sosiale arrangementer og hjelp med pakker og leveranser.

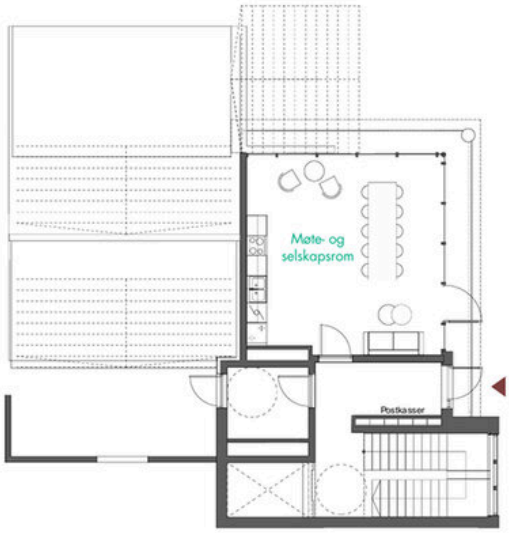
1 stk garasjeplass m. elbil-lader og ca. 5 kvm sportsbod er inkludert.

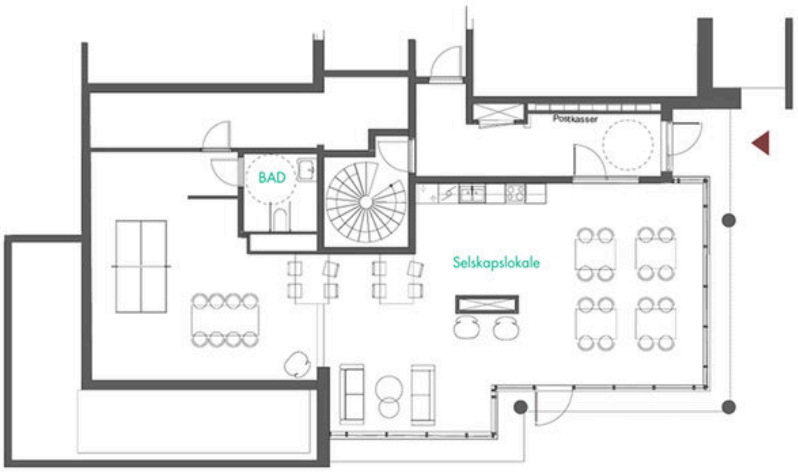






De nye fellesarealene er ikke endelig prosjekterte, men planlegges slik:
Fellesarealene i hus H og F planlegges brukt som selskapslokale/møterom/hjemmekontor. Lokalet i hus H utstyres med garderobe og toalett. Det vil også legges tilrette for smørebod og sykkelverksted i garasjekjelleren.





FELLESOMRÅDET



Foto fra fellesarealene i Kongla.







EN NY PARK FOR ALLE

En av de unike kvalitetene i Skårerbyen er den store parken som bygges i umiddelbar nærhet til leilighetene. Enhver bydel trenger en felles boltreplass, og Skårerbyen er intet unntak. Med sine 15 000 kvadratmeter vil byparken tilby ulike fasiliteter og aktivitetstilbud som blant annet tuftepark, bordtennisbord, klatrevegg, trampoliner og fotballbaner.

Den nye Järvenpääparken vil danne en grønn akse helt fra Gamleveien og Triaden i sør og videre nordover mot Solheim. Dermed er en ny brikke i den planlagte grønne ringen i Lørenskog kommune lagt. Når den nye parken på Skårersletta står ferdig etableres også mange nye sykkel- og gangforbindelser, samtidig som det vil være enkelt å komme seg rundt med kollektivtransport.

I Skårerbyen kommer hvert nabolag til å ha direkte tilknytning fra gårdsrommet og ut mot byparken. Kjøpesentrene vil fortsatt være der, men området åpnes mer opp med butikker, restauranter og kaféer på gateplan for å skape liv og rom for sosiale aktiviteter. Her vil det finnes aktiviteter for alle.




Garchinggata
Oppholdsplass m. grill og sitteplasser
Amfi
Lek/aktiviteter
Evalet gate
Turvei
Gatetun
Parkplassen
innkjøring garasje
(BHG)
HUS 2
Del 5 av park tilhørende rammesøknaden
TEGNFORKLARING
formålsgrense
teoretisk 2-deling av park
nye koter 50cm
eks. punkthøyder
nye punkthøyder
sittekant
opptrinn av stein
belegg
grus
asfalt
sand
grassarmering
hybridgress
gress
buskfelt
blomsterene
nytt tre
Lys
Kummer ref. VA
AFS inspeksjonskummer
Grense for opparbeidelse av park tilhørende BT7 og BT8/felt B5 og B6 er inntegnet av ansvarlig søker.
03.11.2023 HRTB S.L.
1:500/A3
Selvaag Bolig
2105
Rammesøknad
Skårerbyen BT5 og BT6
Landskapsplan
Järvenpääparken
13.03.2023
MKR
AG/BOA
MKR
250/ A1
500 / A3
LANDSKAPERIET
LA 102
-



Rolvsrud i Skårersletta	**5 min**
Linje 120, 125E, 310, 315	0.4 km
Lørenskog sentrum terminalen	**11 min**
Totalt 14 ulike linjer	0.9 km
Lørenskog stasjon	**5 min**
Linje L1	3.2 km
Lillestrøm stasjon	**8 min**
Buss, flytog, tog	7.5 km
Ellingsrudåsen (tbane)	**8 min**
Linje 2	4.5 km

BARNEHAGE	**3 - 9 min**
Emaljeverket barnehage	I umiddelbar nærhet
Klubben barnehage	300 m
Rolvsrud barnehage	700 m
Solheim barnehage	700 m

SKOLE	**12 - 18 min**
Benterud skole	1 km
Solheim skole	1 km
Rasta skole	1,3 km
Løkenåsen skole	1,3 km
Kjenn skole	1,5 km
Mailand videregående skole	1,3 km
Lørenskog videregående skole	3.7 km

HANDEL	**5 - 10 min**
Triaden Lørenskog Storsenter	650 m
Rema 1000 Skårer	1 km
Joker Vestparken Søndagsåpent	400 m

SPORT	**3 - 9 min**
Rolvsrud stadion	200 m
Skårersletta balløkke	500 m
Fresh Fitness Skårer	8 min
Mudo Lørenskog	9 min

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Emaljeverksgata 7

Nabolaget Rolvsrud - vurdert av 99 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Familier med barn

Skoler

Benterud skole (1-7 kl.) 547 elever, 21 klasser	12 min 1 km
Solheim skole (1-7 kl.) 506 elever, 20 klasser	13 min 1.1 km
Rasta skole (1-7 kl.) 599 elever, 25 klasser	15 min 1.2 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.) 326 elever, 25 klasser	16 min 1.3 km
Kjenn skole (8-10 kl.) 564 elever, 40 klasser	17 min 1.5 km
Mailand videregående skole 900 elever	16 min 1.4 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min 3.6 km

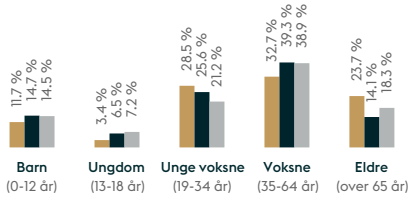
Offentlig transport

Rolvsrud i Skårersletta Linje 120, 125E, 310, 315	5 min 0.5 km
Lørenskog stasjon Linje L1	7 min 3 km
Ellingsrudåsen Linje 2	10 min 4.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 14.8 km
Oslo Gardermoen	28 min

Barnehager

Emaljeverket barnehage (1-5 år... 75 barn	4 min 0.4 km
Solheim barnehage (1-5 år) 82 barn	6 min 0.5 km
Rolvsrud barnehage (1-5 år) 95 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rolvsrud	4 827	2 720
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Rolvsrud stadion	5 min
Skårersletta balløkke	7 min
Mudo Lørenskog	8 min
Fresh Fitness Skårer	8 min

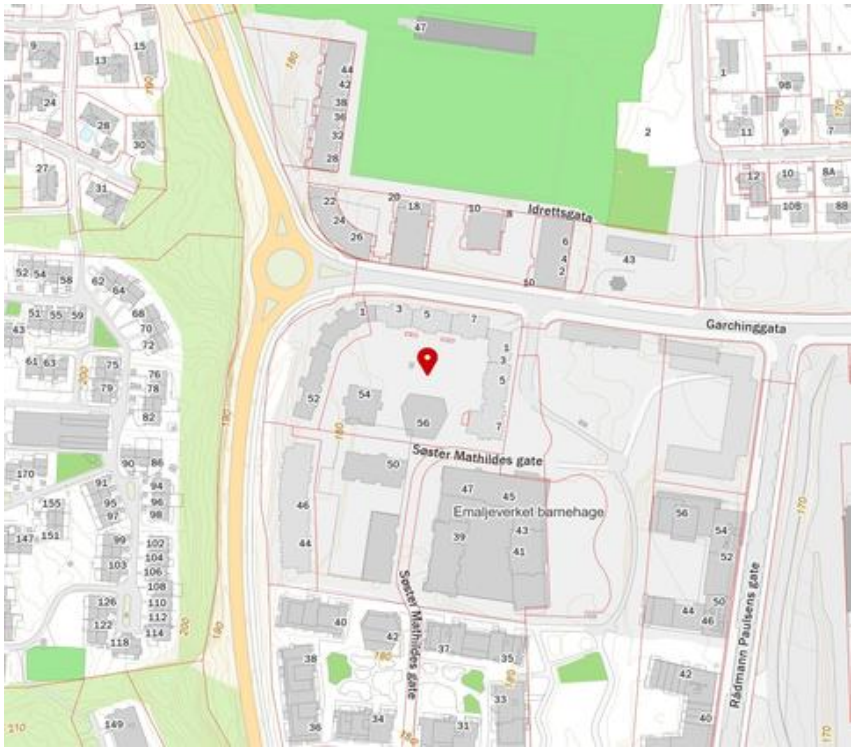
«Hyggelige naboer, ålreit sted, rolig og behagelig med gode bussmuligheter.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 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

INTERIØRSTILER

Som kjøper kan du velge fritt mellom tre interiørkonsepter uten tillegg i pris. Interiørkonseptene gjenspeiler kvalitetene prosjektet Skårerbyen tilbyr. De skal være tidløse slik at interiøret ikke blir utdatert ved det første. Vi har valgt å arbeide med tre lyse fargeretninger, som vi har gitt navnene:

LEIRA, LOSBY OG LØKEN.

I arbeidet med utformingen av interiørkonseptet til Skårerbyen har arkitekten latt seg bli inspirert av farger, detaljer, materialbruk fra Østmarka naturreservat og lokalhistorien rundt Lørenskog.

LEIRA - MELLOM LAND OG VANN

Leira er en elv i Akershus. Tidligere navn på elva var Leer. Elva kommer fra Leirsjøen i Romeriksåsene mellom Hadeland og Romerike. Videre passerer den Frogner og renner videre gjennom Leirsund. Elva renner til slutt over den flate sletten ved Lillestrøm, og faller ut i Nitelva. Med bruk av farger, naturmaterialer og tidløse detaljer ønsker vi å gjenspeile kvalitetene som finnes i elvemunningen og ved innsjøene.

LOSBY - MELLOM BYEN OG SKOGEN

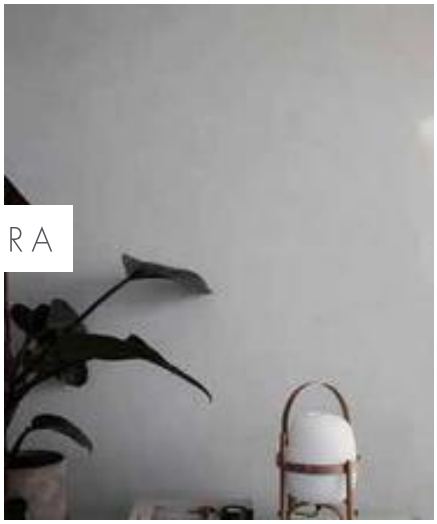
Losby Gods har kanskje en av de mest innholdsrike historiene blant de ulike godsene i Norge, med en fornem historikk. Området representerer beretningen om trelasthandelens oppgangs- og nedgangstider, velstand, overdådighet og ikke minst familietradisjoner. Godset slik det fremstår i dag er forsøkt tilstrebet den originale stilen fra paret Meyer Boecks tid. Kathrine Boeck skal ha satt sitt preg på godsets interiør i sin levetid, og var kjent som en dame med sterke meninger og en sans for detaljer. Gjennom bruk av subtile lyse fargenyanser og klassiske detaljer ønsker vi å reflektere historien inn i et av interiørkonseptene til Skårerbyen.

LØKEN - LOKALHISTORIEN OG KULTURMINNER

Løken gård er en av de eldste gårdene i Lørenskog, med delvis historie fra før vikingetiden. Gårdsplassen er nå en del av det dynamiske voksende nabolag rundt Skårer, som vi ønsker søker inspirasjon i til interiøret. Vi ønsker å omtolke deres historiske verdi og materialiteter gjennom bruk av jordfarger og naturmaterialer.



LEIRA





LOSBY





LØKEN



LEIRA

Benkeplate:
Laminat, Sort skimmer 597



Gulv stue, kjøkken, sov:
Lys eik, eks.
Timberwise Snøhetta

Himling:
Silke 0486

Dører og lister:
Egghvit 1001

Vegg stue, kjøkken, sov, gang:
Lys Antikkgrå 1391

Tilvalgsfarge:
Antikkgrå 1973

Tilvalgsfarge:
Grå Harmoni 1032

Kjøkkenfronter:
Type: Uno, Torden
NCS S 5500-N

Gulv og vegg, flis baderom:
Vitra Flakestone Grey

Det tilbys mulighet for hvitt tak innenfor kostnadsfrie valg.
Det tas forbehold om alternative leverandører.

LEIRA

Farge:
Torden



Illustrasjonsfoto av UNO



Flakestone Grey

KJØKKEN

Uno er en "kameleon-modell" som tilpasser seg til ulike omgivelsene, men også snev av minimalistisk. Uno kan endre karakter enkelt ved bytting av farge som passer de ulike konseptene. Med sine glatte renholdsvennlige flater er dette en ultra-praktisk kjøkkenmodell, som passer inn overalt.

Kjøkkenet ønskes brukt av flere generasjoner og i leiligheter i ulike størrelser innenfor prosjektet. De nøytrale og tidløse kvalitetene til Uno gjør den til en modell som kan møte behovene til ulike kjøpere innenfor prosjektet.

Farge: Torden, NCS S 5500-N

BAD

Det er valgt en lys, grå flis fra flisserien Flakestone, fra leverandøren Vitra. Det er en rolig flis, med snev av detaljer i mønsteret. Fargene er delikate og passer fargetemaene til våre interiørkonsept.

LOSBY

Benkeplate:
Laminat, Delaware Stone 652



Gulv stue, kjøkken, sov:
Lys eik, eks.
Timberwise Snøhetta

Himling:
Silke 0486

Dører og lister:
Egghvit 1001

Vegg stue, kjøkken, sov, gang:
Kokos 1931

Tilvalgsfarge:
Complextion 10579

Tilvalgsfarge:
Raw Canvas 10961

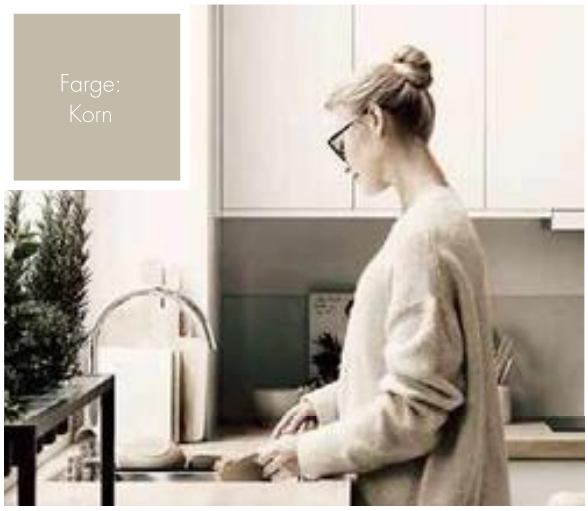
Kjøkkenfronter:
Type: Uno, Korn
NCS S 2005-Y20R

Gulv og vegg, flis baderom:
Vitra Flakestone Light Greige

Det tilbys mulighet for hvitt tak innenfor kostnadsfrie valg.
Det tas forbehold om alternative leverandører.

LOSBY

Farge:
Korn



Illustrasjonsfoto av UNO



Flakestone Light Greige

KJØKKEN
Uno er en "kameleon-modell" som tilpasser seg til ulike omgivelsene, men også snev av minimalistisk. Uno kan endre karakter enkelt ved bytting av farge som passer de ulike konseptene. Med sine glatte renholdsvennlige flater er dette en ultra-praktisk kjøkkenmodell, som passer inn overalt.

Kjøkkenet ønskes brukt av flere generasjoner og i leiligheter i ulike størrelser innenfor prosjektet. De nøytrale og tidløse kvalitetene til Uno gjør den til en modell som kan møte behovene til ulike kjøpere innenfor prosjektet.

Farge: Korn, NCS S 2005-Y20R

BAD
Det er valgt en lys, beige flis fra flisserien Flakestone, fra leverandøren VitrA. Det er en rolig flis, med snev av detaljer i mønsteret. Fargene er delikate og passer fargetemaene til våre interiørkonsept.

Project : Mathildetunet F, G og H
Apartment : 144 - H4-03

Bad



Speil
MT - Standard speil med LED-lys(Kr 0.00 * 1)

Kr 0.00



Dusjvegger
MT - Standard dusjvegger, klart glass med krom lister(Kr 0.00 * 1)

Kr 0.00



Spyleknapp
MT - Standard Geberit spyleknapp, hvit(Kr 0.00 * 1)

Kr 0.00



Flispakker
Leira - Flispakke(Kr 0.00 * 1)

Kr 0.00



Baderomsinnredning
MT - Tilvalg servantskap med skuffer Konsept Leira(Kr 6,540.00 * 1)

Kr 6,540.00



Dusj
MT - Tilvalg dusjsett Tapwell Rainshower TVM7200, krom(Kr 8,995.00 * 1)

Kr 8,995.00



Blandebatteri
MT - Standard servantkran Tapwell SK071(Kr 0.00 * 1)

Kr 0.00

Kjøkken

Deadline - 26/05/2025



Kostnadsfrie kjøkkenvalg
MT - Kjøkkentilvalg Losby.(Kr 0.00 * 1)

Kr 0.00

Kjøkkenventilator

Deadline - 26/05/2025



Kjøkkenventilator
MT - Standard Røros Slimline Crystall 1160(Kr 0.00 * 1)

Kr 0.00

Kjøkkenkran

Deadline - 26/05/2025



Kjøkkenkran
MT - Standard ORAS Saga Krom med høy tut og avstenging(Kr 0.00 * 1)

Kr 0.00

Maling

Deadline - 26/05/2025

Maling - standardfarger
MT - Standard veggfarge, iht. konsept Losby(Kr 0.00 * 1)

Kr 0.00

Maling - himling
MT - Standard himlingsfarge: 0702-Y35R/ 0486 Silke(Kr 0.00 * 1)

Kr 0.00

Parkett

Deadline - 26/05/2025



Parkett og herdet tregulv
MT - Standard Bjelin enstavs lyspigmentert eikeparkett, 182mm bredde, matt lakkert.(Kr 0.00 * 48.5)

Kr 0.00

Dører

Deadline - 26/05/2025

Innvendig dører
MT - Standard Easy lettdør(Kr 0.00 * 4)

Kr 0.00

Innvendig dør mellom entrè og stue-kjøkken
MT - Standard Easy lettdør(Kr 0.00 * 1)

Kr 0.00

Innvendig skyvedører
MT - Standard Easy lettdør(Kr 0.00 * 1)

Kr 0.00

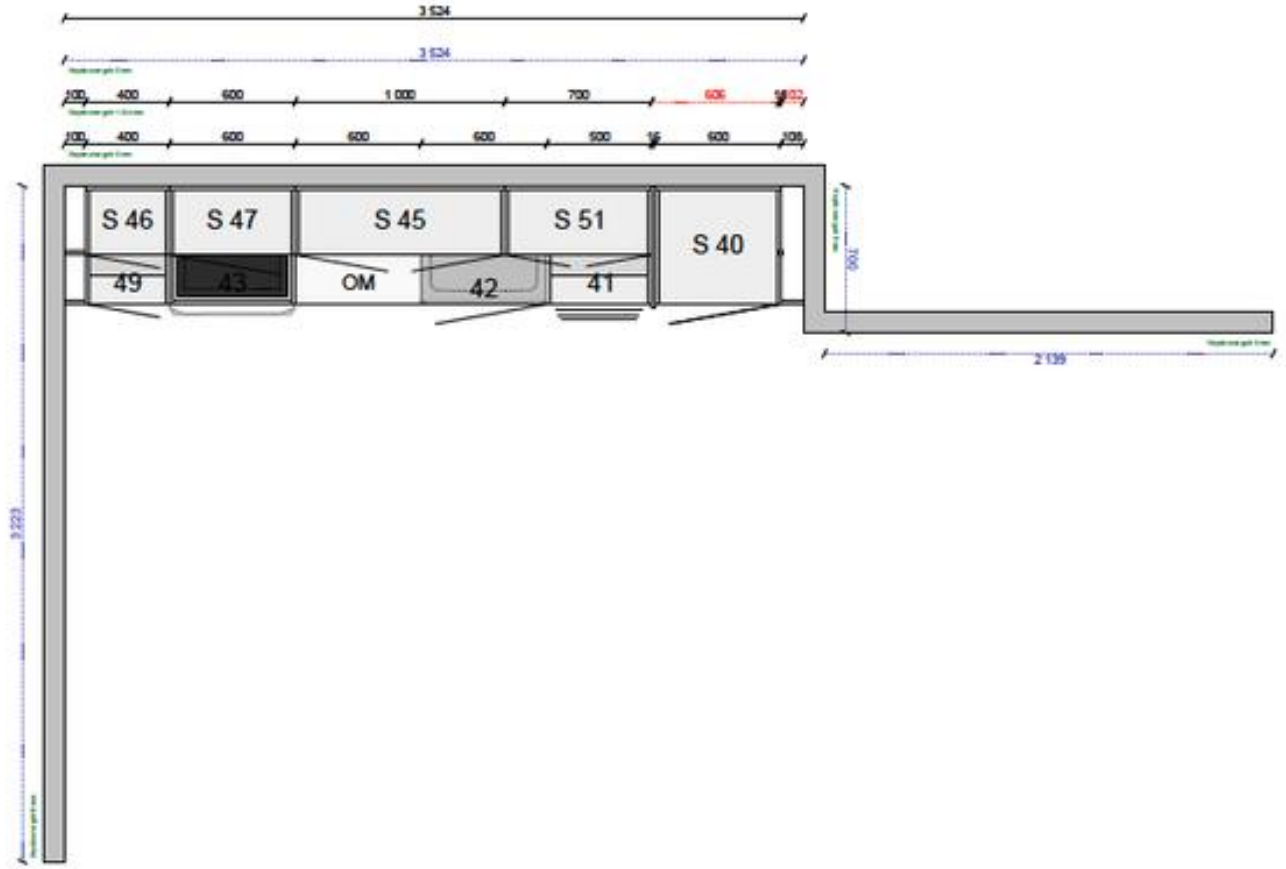
Total: Kr 15,535

Tegning	Tilvalg kjøkken alt 1.cmdrw	Utskrevet	13.05.2025
Kunde	Veidekke AS Skårerbyen Tr 7 + 8 Blokk H	Utarbeidet	13.05.2025
Tegningsnr	2564	Endret	13.05.2025
Prosjektnavn	Leil 144 H4-03		

sigdal

Dørtype/Design	**Uno Korn**
Skrog	Hvit MFC
Dekorskap	Korn malt
Dør	Uno korn malt
Takoppforing	Rett korn malt
Benkeplate	Delaware stein 652 dobbeltsidig laminat, 20 mm
Kantlist benkeplater	Laminat
Håndtak	Edge, lengde 200 mm, antrasit børstet

Pos	Artikkel	Tekst	Antall
Fra plukkliste			
	14361823	Forlengerkabel f/12V lys. 2M	3
	143616200000	Led Dimbar Trafo 12V. 36W	1
Skap			
40	1481170602	TH.HS. K/F 178 f/glideskinne	1
41	1424350500	Skuffeseksjon Tandem 50cm, 1 skuff h 124mm, 1 skuff h 252mm, 1 skuff h 316mm	1
	143611120000	Bestikkinnl.plast 50 tandembox	1
42	1420200602	Oppvaskbenk 60 u/innredning	1
	14369892	Tetningssett	1
43	1421440600	Benk 60 m/fast fr.70f/innb.ste	1
	14361833	Lufterist til komfyrskap Titan	1
45	1450101000	TH. Overskap 100	1
	14361617	Pace 12V. Stål	2
46	1450100401	TH. Overskap 40 V	1
	14361617	Pace 12V. Stål	1
47	1450520601	TH. Ventilatorsk. 60 m/hel dør	1
49	1421200401	Benk 40 m.2 hyller V	1
51	1450100700	TH. Overskap 70	1
	14361617	Pace 12V. Stål	2
	141594660	Dør u/utfres.for hengsel 60x70	1
	143679770000	Dekklist 16mm.fr.opv.mask.Stål	1
Oppvaskbenk			
	INOMNIA600SF	Intra Omnia SF600, stål, vask for nedfelling	1
Benkeplate Implast			
	14IM25220	Benkeplate 20mm 451-625mm, (basis pl. alm.). DUO	1
	14IM5101300	Benkeplate tillegg :, Laminatkant	1
	14IM5101300	Benkeplate tillegg :, Laminatkant	1
	14IM5101300	Benkeplate tillegg :, Laminatkant	1
Foringer			
	14243020	Foring 2420x100	2
	14241109	Foring 2420x166	1
Sider			
	14379810	Dekkside 2112x585 m/rett kant	1
Tilbehør			
	143703930000	Flekklakk 20ml 2204-Y24R, Korn NY	1
40	143679690000	Lufterist Alu. 500x86	2
Sokler			
	143611350000	Sokkelben pk(å 4 ben & 4 clip)	4
	14251120	Sokkelfront 2420x166	2
Grep			
	14HK000362	Håndtak Edge, børstet antrasitt lengde 200	14
Lister			
	14261110	Takansluttning 2420x350	2
	14261003	Takavsl.ende OS H:350 mm	1



	Alle mål må kontrolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	**Kunde** Veidekke AS Skårerbyen Tr 7 + 8 Blokk H	sigdal	**Målestokk** 1:30 **Selger** CORVEE	**Prosjekt** Leil 144 H4-03 **Dato** 13.05.2025
Tilvalg kjøkken alt 1.cmdrw			2564		Plantegning





Håndtak Edge, børstet antrasitt lengde 200

STUDIO SIGDAL

Jin Jin Yang

Si-Jane Woo

Lørenskog 13.05.2025

Tilvalg leilighet: 144

Dette skjema omfatter tillegg utover standardleveranse.
Vi ber om at tilbudet godkjennes og signeres før leveransen settes i ordre.
Prisene er ink. mva.

KJØKKEN TILVALG
Front: Uno Pallett Korn
Benkeplate:
Grep: Std Hekken 128mm Sort
Vask:

Tilvalgsløsning, Tegning nummer:	0		kr 91 809
Fratrekk standard løsning		-	kr 89 427
Mellomlegg			kr 2 382
14 % adm./koordinering på Byggeplass til entreprenør			kr 333
TOTALSUM KJØKKEN			**kr 2 715**

HVITEVARER TILVALG
Leverandør: **Electrolux**

Tegning nummer:	0		kr 0
Fratrekk standard løsning		-	kr 0
Mellomlegg			kr 0
14 % adm./koordinering på Byggeplass til entreprenør			kr 0
TOTALSUM HVITEVARER			**kr 0**

Dersom du har bestillt oppvaskmaskin, kommer tilkobling fra rørlegger i tillegg.

GARDEROBE
Front:
Grep:

Tilvalgsløsning, Tegning/Elementliste nr.:			kr 0
Fratrekk standard løsning		-	kr 0
Mellomlegg			kr 0
14 % adm./koordinering på Byggeplass til entreprenør			kr 0
TOTALSUM GARDEROBE			**kr 0**

SKYVEDØRER TILVALG
Front:

Tilvalgsløsning, Tegning/Elementliste nr.:			kr 0
Fratrekk standard løsning		-	kr 0
Mellomlegg			kr 0
14 % adm./koordinering på Byggeplass til entreprenør			kr 0

Studio Sigdal Lørenskog
Solheimveien 28 1473 Lørenskog
Tlf: 67912060 | post@studiosigdal-lorenskog.no

STUDIO SIGDAL

TOTALSUM SKYVEDØRER		kr 0
	ADMINISTRASJONSKOSTNAD SIGDAL:	kr 1 500
	TOTALSUM SIGDAL TILVALG:	kr 4 215

Montering er inkludert i prisene.
Tilkobling av oppvaskmaskin og vaskemaskin er ikke inkludert

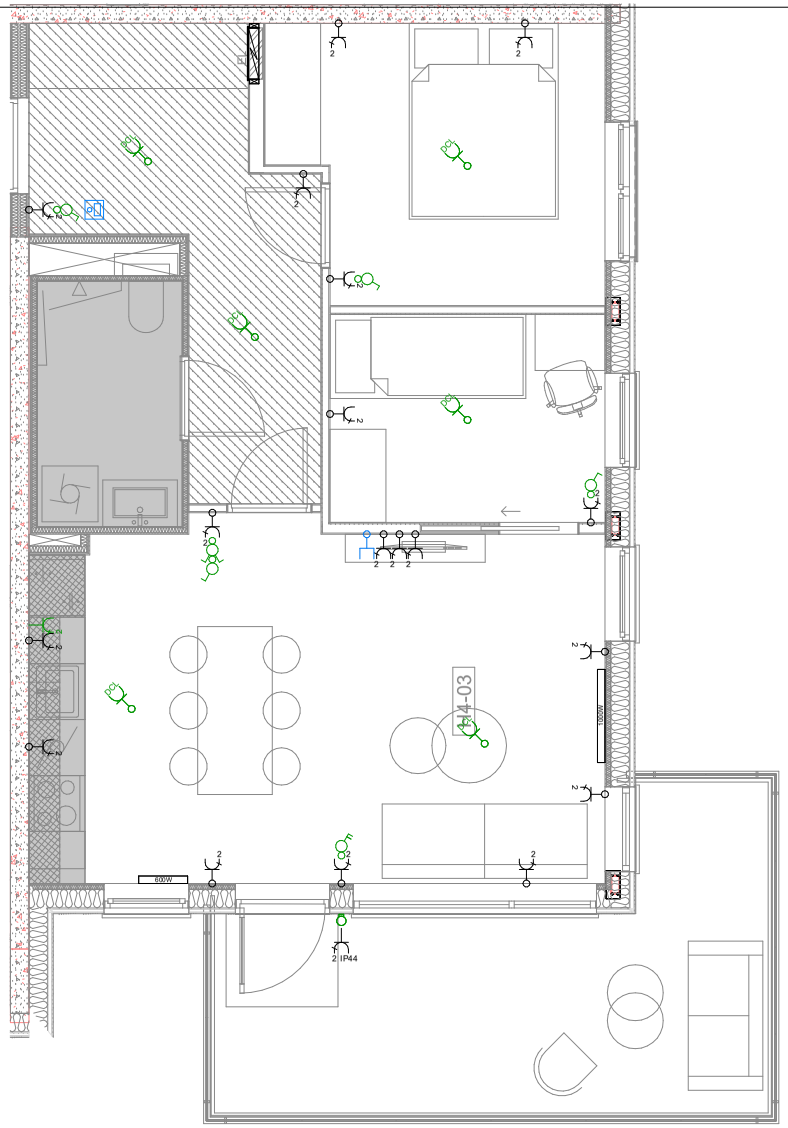
Kundens signatur: 23.05.2025

Vi ber om signert retur av dette skjemaet, samt tegninger og skjema for tilleggsarbeider Kjøkken innen 28.05.25, slik at vi kan overholde våre frister.

Vi gjør oppmerksom på at dette kun er et forslag fra vår side, løsningen forutsettes godkjent av Veidekke AS. Det kan etter kontrollmål bli justeringer på skapbredder. Dette vil ikke medføre endringer i pris. Signatur er en bekreftelse på at bestilling og tegninger er forstått, og i henhold til deres ønsker.

Med vennlig hilsen
STUDIO SIGDAL LØRENSKOG

Aage Tellefsen/ Vegard Engh



- Denne tegningen gjelder kun plassering av elektro-installasjoner og hva som inngår i standard elektro-leveransen for prosjektet. For andre detaljer vises det til kontrastegning. Tegning kan ikke brukes for nøyaktige mål.
- Ved ståldragere er det ikke mulig å plassere komponenter høyt på vegg
- Ved stålsøyler er det ikke mulig å plassere noen komponenter
- Det er ikke mulig å plassere elektropunkter der det er skyvedør i vegg.
- Lys under overskap, se kjøkkentegning.
- Grønne streker illustrerer kun bryterstyring.
- Punkter for kjøkken kan justeres noe for å tilpasses kontrakstegning fra kjøkkenleverandør.
- Det er medtatt stikkontakter i skap for platetopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin som standard
- Det tas forbehold om at nøyaktig plassering av alle angitte punkter avhenger av byggetekniske forhold, som blant annet plassering av stendere, taknedløp, andre installasjoner og kan avvike inntil 40cm.
- Vi gjør dere oppmerksomme på at tilvalgspunkter kan komme med synlige føringer, avhengig av hva slags vegger tilvalgene ønskes på og når tilvalg er ferdig. For eksempel betongvegger.
- Ved plassbygde bad kan det ikke plasseres tilvalg innenfor sone 2.

Ønsket tilvalg merkes tydelig på tegning
Strek f.eks ut med et referansenummer 00

ELEKTROENTREPRENØR:

TOTALENTREPRENØR:

Byggherre:

								Symbol	Beskrivelse
				Sikringsskap		Bryter 1-pol - Innfelt		DCL uttak til lys - Innfelt
		2	Stikkontakt dobbel - Innfelt		Panelovn		Bryter 1+1-pol - Innfelt	2	Stikkontakt til lys (Grønn)
	Stålsøyle	2	Stikkontakt dobbel - Påvegg		TV uttak		Bryter 2-pol - Innfelt		Bodlampe
	Betongvegg	IP44 2	Stikkontakt dobbel IP44		Porttelefon		Ringebryter		Utelampe

Prosjektnavn:
Skårerbyen BT7 og BT8

Tegningsnavn:
E-144 - Tilvalgstegning

Ferdiggrad:
Klar for kundeendringer

Dato:
24.02.25

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 56.5 kvm
Total BRA: 56.5 kvm

Generell romhøyde i leilighet er 2,6 m.
Nedforet himling er vist med stiplet strek. Himlingshøyde her er 2,3 m.
Alle bad har romhøyde på 2,2 m.

Areal i henhold til NS3940:2023. Arealet (BRA) er angitt hhv. som bruksareal (BRA-i) som er alt areal innenfor omsluttende vegger inkludert sjakter, eksternt bruksareal (BRA-e) er areal av alle rom som ligger utenfor boenheten men som tilhører boenheten, og innglasset balkong (BRA-b). Romareal er nettoarealet innenfor rommets omsluttende vegger. Bygget er ikke ferdig detaljert og endringer i forbindelse med prosjektering og bygging må påregnes. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger. Angitte arealer er basert på foreløpig beregning forut for detaljprosjektering. Selger forbeholder seg retten til å foreta mindre justeringer/ endringer på planløsning og omdisponering av arealet internt i boligen. Det gjøres oppmerksom på at dette kan endre angitt totalt BRA-i.

Plassering av EL-skap og antall av radiatorer/panelovner 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.
Slagretning vinduer er ikke endelig prosjektert.
Omfang av privat uteareal framgår på kundekontraktstegning. Ev. vegetasjon som hekker eller busker mellom terrassene er ikke del av privat uteareal men er del av fellesareal.

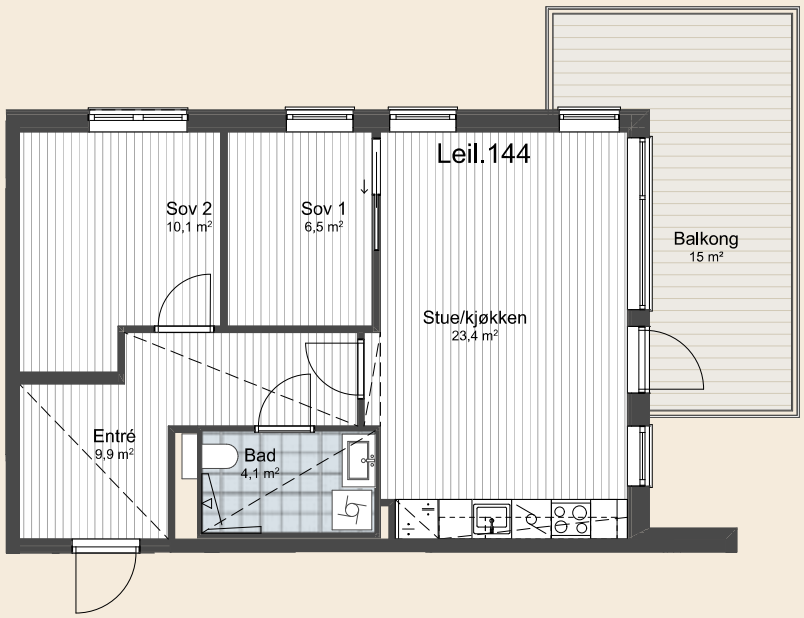
Innredning som leveres. Hvitevarer inngår IKKE i leveransen

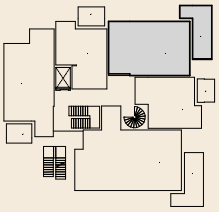
Innredning som ikke følger med leveransen.
Gjelder møblering, utekjøkken og plantekasser.

Overskap kjøkken

Nedforet himling

Balkong/overdekket og pergola over uteplass.

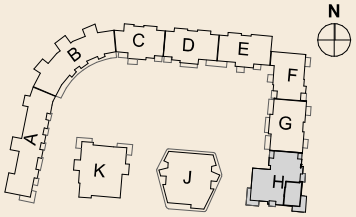




Leilighet nr: 144			Etasje:4 etg.
BRA m²			
61,5 m²			
BRA-i m²	BRA-e m²	BRA-b m²	TBA m²
56,5 m²	5,0 m²		15 m²

TBA(terrasse/balkong)

0 1 2 3 4 5 m.



HRTB
HRTB A/S Arkitekter
Pilestredet 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.jhrtb.no
NO 912 838 161 MVA

SELVAAG BOLIG

MATHILDETUNET

SKÅRERBYEN BT7-BT8
Skårersletta 45
1473 Lørenskog
Gnr: 102/ Bnr: 462

Hus H - Leilighet 144

Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
MNO	IB	Kontraktstegning	17.10.2024	1:100 /A4	HUS H -144	

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0074/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Emaljeverksgata 7, leil. H-144, 1473 LØRENSKOG
Gnr 102, bnr 462, snr 147 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Selgere
Jin Jin Yang
Si-Jane Woo

Kjøpesum og omkostninger
5 750 000,- (Fastpris)

Omkostninger:
40 000,- (Administrasjonsgebyr)
27 470,- (Dokumentavgift av andel tomteverdi)
290,- (Pantattest kjøper)
7 536,- (Stipulert oppstartskapital til sameiet)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
---
76 386,- (Omkostninger totalt)
---
5 826 386,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Avgiftsgrunnlag for dokumentavgift er kr. 1 099 000,-

Om boligen

Byggeår
2026

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 57 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 62 kvm
TBA: 15 kvm

Beskrivelse:

Leilighet under oppføring
4. etasje:
BRA-i: 56.5 kvm. Entré, bad, to soverom, kjøkken/stue.
Total BRA: 56.5 kvm.
TBA: 15 kvm. Balkong.

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

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).
- BRA-b: Areal av innglasset balkong.
- TBA: Areal av terrasse og balkonger som er tilknyttet boenheten.
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.

Tidl: Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er arealet innenfor boligens yttervegger inklusive evt. boder, samt P-ROM som er BRA fratrukket innvendig bod/sekundærrom og sjakter med omsluttende vegger. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor 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 P-rom. Ved angivelse av boligens totale P-rom eller totale BRA er arealene avrundet til nærmeste kvadratmeter basert på alminnelig avrundingsprinsipper.

Standard
- LOSBY-
er valgt som hovedstilretning etter tilvalgsmenyen.

- LEIRA -
er valgt som stilretning etter tilvalgsmenyen for bad.

Påkostede oppgraderinger inkludert i kjøpesum:
- Baderomsinnredning - Tilvalg servantskap med skuffer. Konsept Leira. Kr. 6 570,-.
- Dusj - Tilvalg dusjsett. Tapwell Rainshower, TVM7200, krom. Kr. 8 995,-.

Det er tre interiørkonsepter i prosjektet. De skal være lyse og tidløse slik at interiøret ikke blir utdatert ved det første. I arbeidet med utformingen av interiørkonseptet til Skårerbyen har arkitekten latt seg bli inspirert av farger, detaljer, materialbruk fra Østmarka naturreservat og lokalhistorien rundt Lørenskog.

LOSBY - MELLOM BYEN OG SKOGEN
Losby Gods har kanskje en av de mest innholdsrike historiene blant de ulike godsene i Norge, med en fornem historikk. Området representerer beretningen om trelasthandelens oppgangs- og nedgangstider, velstand, overdådighet og ikke minst familietradisjoner. Godset slik det fremstår i dag er forsøkt tilstrebet den originale stilen fra paret Meyer Boecks tid. Kathrine Boeck skal ha satt sitt preg på godsets interiør i sin levetid, og var kjent som en dame med sterke meninger og en sans for detaljer. Gjennom bruk av subtile lyse fargenyanser og klassiske detaljer ønsker vi å reflektere historien inn i et av interiørkonseptene til Skårerbyen.

I N T E R I Ø R S T I L - L O S B Y
LOSBY Himling: Silke 0486
Dører og lister: Egghvit 1001
Tilvalgsfarge: Complextion 10579
Tilvalgsfarge: Raw Canvas 10961
Vegg stue, kjøkken, sov, gang: Kokos 1931
Gulv og vegg, flis baderom: Vitra Flakestone Light Greige
Kjøkkenfronter: Type: Uno, Korn. NCS S 2005-Y20R
Benkeplate: Laminat, Delaware Stone 652
Gulv stue, kjøkken, sov: Lys eik, eks. Timberwise Snøhetta
Det tilbys mulighet for hvitt tak innenfor kostnadsfrie valg.
Det tas forbehold om alternative leverandører.

KJØKKEN FRA STUDIO SIGDAL
Uno er en kameleon-modell som tilpasser seg til ulike omgivelsene, men også snev av minimalistisk. Uno kan endre karakter enkelt ved bytting av farge som passer de ulike konseptene. Med sine glatte renholdsvennlige flater er dette en ultra-praktisk kjøkkenmodell, som passer inn overalt. Kjøkkenet ønskes brukt av flere generasjoner og i leiligheter i ulike størrelser innenfor prosjektet. De nøytrale og tidløse kvalitetene til Uno gjør den til en modell som kan møte behovene til ulike kjøpere innenfor prosjektet.
Farge: Korn, NCS S 2005-Y20R

I N T E R I Ø R S T I L - L E I R A
BAD
Det er valgt en lys, grå flis fra flisserien Flakestone, fra leverandøren Vitra Det er en rolig flis, med snev av detaljer i mønsteret Fargene er delikate og passer fargetemaene til våre interiørkonsepT.

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

Evt. tilvalgsbestillinger faktureres av selger og innbetales til oppgjørsmegler samtidig med hovedoppgjør ved overtakelse/ferdigstillelse av leiligheten. Kjøper har under ingen omstendighet rett til å kreve utført endrings eller tilleggsarbeid som endrer selgers vederlag med mer enn 15%, arbeider som vil føre til ulemper for selger og som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å få utført arbeidene, arbeider som hindrer rasjonell fremdrift, eller arbeider som berører andre seksjoner, fellesareal eller som bryter med forutsetninger gitt i rammetillatelse.

Etter bustadoppføringsloven § 9 har kjøper likevel mulighet til å gjøre enkelte tilvalg og endringer avhengig av hvor langt man ha kommet i byggeprosessen. Det er en forutsetning at tilvalget/endringen står i sammenheng med den avtalte leveransen og at den ikke skiller seg vesentlig fra det som opprinnelig er avtalt. Kjøper kan ikke kreve tilvalg og/ eller endringer som medfører større ulempe for selger og/eller utbygger enn den interessen kjøper har av å kreve tilvalget/endringen. Ulempen som tilvalg medfører for utbygger og/eller selger øker i samsvar med at prosjektet ferdigstilles. Tilvalg og endringer vil kunne gi selger og utbygger rett til tilleggsfrist i forbindelse med avtalt overtakelse, slik at overtakelsen kan bli på et senere tidspunkt. I slike tilfeller vil ikke kjøper ha rett til dagmulkt fra opprinnelig avtalt overtakelsetidspunkt. Det må påregnes ekstra kostnad for tilvalg og endringsbestilinger. Kjøper er ansvarlig for selgers merkostnader ved alle eventuelle avbestillinger etter bustadoppføringslova, jf. bustadoppføringslova kap. VI. Kontakt selger for nærmere informasjon. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet.

KJØKKEN

Gulv:
Parkett, eik 1-stavs hvitpigmentert matt lakkert. Terskler og gulvlist i tilsvarende utførelse som parkett. Gulvlist m/ synlige spikerhull.

Vegg:

Sparklet og malt. Veggfarge følger de ulike de ulike stilkonseptene Leira, Losby eller Løken. Dekksider og takavslutning i samme farge som kjøkkeninnredningen. Om konsept ikke velges eller frist for konseptvalg er utgått, leveres Losby som standard.
Tak:
Sparklet og malt gips/betong. Malt lys eller tilsvarende veggfarge. Det leveres ikke taklist. Synlig V-fuge i betonghimling. Synlige sprinklerhoder/ vanntåkeanlegg.
Elektro:
Lyslist/Spotter under overskap. Kontakt ved tak m/bryter. Stikkontakter. Panelovn med elektrisk termostat (programmerbar for uke/nattsenkingsfunksjon) inkl. Wifi styringsmulighet via App.
Vvs:
Avtrekk, slimline, over platetopp. Ettgreps blandebatteri med høy svingbar tut og oppløft (propp). Batteri med stoppekran for oppvaskmaskin.
Annet:
Kjøkkeninnredning iht valgt konsept - Leira, Losby eller Løken. Dekksider og takavslutning i samme farge som fronter.
Håndtak: Håndtak i børstet stål. Benkeplate: Laminat benkeplate iht. interiørkonsept, 20 mm tykkelse Kum: bredde iht plantegning, i rustfritt stål eller tilsvarende, topplimt som standard. Kjøkkenet er forberedt for integrerte hvitevarer. Hvitevarer inngår ikke i leveransen.

BAD

Gulv:
Vitra Flakestone flis, 30x30 cm og 5x5 cm i dusj. Fug med farge tilsvarende flis, ca. 2-3mm tykkelse på fug. Nedsenket dusjsone.
Vegg:
Vitra Flakestone flis, 60x30 cm. Fug med farge tilsvarende flis, ca. 2-3mm tykkelse på fug. Flisfarge følger de ulike stilkonseptene Leira, Losby eller Løken. Om konsept ikke velges eller frist for konseptvalg er utgått, leveres Losby som standard.
Tak:
Hvite plater /hvitmalt gips. Ev. vannfordelingsskap på vegg. Synlige sprinklerhoder/ vanntåkeanlegg.
Elektro:
Innfelte hvite LED downlights i tak. Lys i speil. Dobbelt stikk på vegg ved servant. Stikkontakter for vaskemaskin og tørketrommel.
Vvs:
Vegghengt toalett. Servantbatteri: Ettgrep med oppløft (propp). Dusjbatteri med termostat, dusjhode med slange på veggmontert stang. Rettvinklete dusjvegger i herdet klart glass som kan svinges inn i dusjnisjen når dusjveggene ikke er i bruk.
Annet:
Det leveres innredning iht. plantegning. Baderomsinnredningen skal være så bred som mulig, men med avsatt plass til vaskemaskin. Innredning med servantskap og vaskesøyle. Speil med lys. Det leveres vannbåren varme i badegulv.

ANDRE OPPHOLDSROM

Entré/Hall
Gulv:
Parkett, eik 1-stavs lyspigmentert matt lakkert. Terskler og gulvlist i tilsvarende utførelse som parkett. Gulvlist m/synlige spikerhull.
Vegg:
Sparklet og malt. Veggfarge følger de ulike de ulike stilkonseptene Leira, Losby eller Løken.
Tak:
Malt gips/betong. Malt i farge iht konsept Det leveres ikke taklist. Synlig V-fuge i betonghimling. Synlige sprinklerhoder/vanntåkeanlegg.
Elektro:
To-veis porttelefon med kamera. Lampepunkt i tak m. bryter. Stikkontakter.
Annet:
Entredør i farge bestemt av arkitekt, med kikkehull, FG godkjent låskasse og sluttstykke. Tekniske installasjoner (skap) kan forekomme, og vil kunne redusere entreens areal/ lagringskapasitet. Det leveres ikke garderobeskap som standard.

Stue
Gulv:
Parkett, eik 1-stavs lyspigmentert matt lakkert. Terskler og gulvlist i tilsvarende utførelse som parkett. Gulvlist m/synlige spikerhull.
Vegg:
Sparklet og malt. Veggfarge følger de ulike de ulike stilkonseptene Leira, Losby eller Løken.
Tak:
Malt gips/betong. Malt i farge iht konsept Det leveres ikke taklist. Synlig V-fuge i betonghimling. Synlige sprinklerhoder/vanntåkeanlegg.
Elektro:
Stikk for taklys ved topp vegg m. bryter. IT/TV punkt. Stikkontakter. Panelovn med elektrisk termostat (programmerbar for uke/nattsenkingsfunksjon) inkl. Wifi styringsmulighet via App.
Soverom 1/hovedsoverom
Gulv:
Parkett, eik 1-stavs hvitpigmentert matt lakkert. Terskler og gulvlist i tilsvarende utførelse som parkett. Gulvlist m/synlige spikerhull.
Vegg:
Sparklet og malt. Veggfarge følger de ulike de ulike stilkonseptene Leira, Losby eller Løken.
Tak:
Malt gips/betong. Malt i farge iht konsept Det leveres ikke taklist. Synlig V-fuge i betonghimling. Synlige sprinklerhoder/vanntåkeanlegg.
Elektro:
Stikk for taklys ved topp vegg, med bryter. Stikkontakter. Panelovn med elektrisk termostat (programmerbar for uke/nattsenkingsfunksjon) inkl. Wifi styringsmulighet via App.
Annet:
Det leveres ikke garderobeskap som standard.

Evt. soverom 2 og 3

Gulv:
Parkett, eik 1-stavs hvitpigmentert matt lakkert. Terskler og gulvlist i tilsvarende utførelse som parkett. Gulvlist m/synlige spikerhull.
Vegg:
Sparklet og malt. Veggfarge følger de ulike de ulike stilkonseptene Leira, Losby eller Løken.
Tak:
Malt gips/betong. Malt i farge iht konsept Det leveres ikke taklist. Synlig V-fuge i betonghimling. Synlige sprinklerhoder/vanntåkeanlegg.
Elektro:
Stikk for taklys ved topp vegg, med bryter. Stikkontakter. Panelovn med elektrisk termostat (programmerbar for uke/nattsenkingsfunksjon) inkl. Wifi styringsmulighet via App.
Annet:
Det leveres ikke garderobeskap som standard.

ANNET
Evt. Bod
Gulv:
Parkett, eik 1-stavs hvitpigmentert matt lakkert. Terskler og gulvlist i tilsvarende utførelse som parkett. Gulvlist m/synlige spikerhull.
Vegg:
Sparklet og malt. Samme farge som tilstøtende rom.
Tak:
Gipshimling. Hvitmalt eller tilsvarende farge som vegg.
Elektro:
Lampe m/bryter. Stikkontakt.
Annet:
Tekniske installasjoner (skap) kan forekomme, og vil kunne redusere bodens areal/ lagringskapasitet.

Evt. balkong
Gulv:
Tremmegulv
Vegg:
Plater, puss eler treverk
Tak:
Betong
Elektro:
Utelampe med innvendig bryter. Dobbel stikkontakt.
Annet:
Rekkverk- puss og spiler.

Evt. takterrasse
Gulv:
Tremmegulv
Vegg:
Plater, puss eler treverk
Elektro:
Utelampe med innvendig bryter. Dobbel stikkontakt.
Vvs:
Frostfri utekran
Annet:
Rekkverk og skillevegger mellom takterrasser

Uteplass på terreng
Gulv:
Tremmegulv
Vegg:
Plater, puss eler treverk
Elektro:
Utelampe med innvendig bryter. Dobbel stikkontakt.
Vvs:
Frostfri utekran
Annet:
Skillevegg/beplantning mellom uteplasser på terreng.

Parkering
1 fast garasjeplass m/elbillader er inkl.

Kontakt eiendomsmegler for nærmere informasjon om evt. mulighet for kjøp og leie av garasjeplass nr. 2. Utover dette er det gateparkering etter områdets gjeldende parkeringsbestemmelser.

GARASJEANLEGGET
I garasjeanlegget under og mellom byggene etableres det parkeringsplasser inkludert HC plasser i henhold til kommunale krav. Kontakt selger for mer informasjon om hvilke leiligheter som selges med parkeringsplass. Det er ikke satt av plasser i garasjeanlegget til gjesteparkering. Parkeringsanlegget for Skårerbyen 4 Sameie planlegges som ett sammenhengende anlegg, og tilkoblet parkeringsanlegget til Gårdskvartalet. For hus G, H, K og J vil garasjeinnkjøring midlertidig være innkjøring til Gårdskvartalets garasjeanlegg.
Permanent adkomst og nedkjøring til Mathildetunets garasjeanlegg planlegges under bygg F, se utomhusplan. Underveis i utbyggingen vil midlertidig adkomst kunne etableres og endres. Det vil være gjensidige tinglyste rettigheter for adkomst gjennom parkeringskjellerne for de ulike sameiene

Elbil
Parkeringsplassene i innendørs garasjeanlegg leveres med lader for elbil.
Fellessystemet leveres med lastfordeling, slik at tilgjengelig effekt omfordeles på samtlige ladepunkter og kapasiteten på det enkelte punkt vil kunne variere.
Enkelte av leilighetene vil få tildelt HC-plass som sin parkeringsplass. Det gjøres oppmerksom på at kjøpere av leiligheter med tilknyttet HC plass, vil måtte akseptere bruksbytte dersom en annen beboer med parkeringsplass har dokumentert behov for HC plass. Bruken av HC plasser administreres av det fremtidige sameiet.

Konstruksjon garasjeanlegg.
Gulv:
Asfalt/betong-/belegningsstein.
Vegg:
Betong/mur støvbundet hvit. Kontrastfarge på vegger ved inngangspartier og på søyler.
Tak:
Betong støvbundet hvit. Garasje isolasjonshimling med duk.
Elektro:

Belysning
Annet:
Automatisk portåpner med fjernkontroll og/eller for app/mobil-løsning. P-plasser oppmerkes og nummereres. Utsatte tekniske installasjoner vil bli sikret.

SPORTSBOD
Ca. 2,5 kvm sportsbod er inkl/medfølger det eksklusiv bruksrett til.

Alle leilighetene får egen sportsbod. Bodene vil hovedsakelig være lokalisert i parkeringsskjeller. Bodene vil bli fordelt av selger i forkant av innflytting.
Sportsboder får en størrelse på minst 2,5 kvm for leiligheter under 50 kvm eller 5 kvm for leiligheter over 50 kvm. Sportsbod utføres som nettingbod med tett dør og med feste for hengelås.
Det gjøres oppmerksom på at det i enkelte sportsboder vil kunne være tekniske installasjoner slik som f.eks. ventilasjonskanaler og fremføring av VA-anlegget eller bæresystem, som kan redusere det totale lagringsvolumet. Sportsboder er kun ment for lagring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktsvingninger. Hengelås leveres ikke.

Sportsbod
Gulv:
Støvbundet betong.
Vegg:
Netting/støvbundet betong. Tette fronter, i dørhøyde.
Tak:
Støvbundet betong
Annet:
Boder nummereres. Synlig kanal- og rørføringer kan forekomme og kan redusere bodens lagringskapasitet.

Byggemåte
Boligprosjektet Skårerbyen ligger i Lørenskog kommune. Mathildetunet planlegges med til sammen 195 leiligheter. Byggetrinn 7 bestående av hus A, B, K og J ble igangsatt i 2024.
I Skårerbyen er de første syv byggetrinnene ferdigstilt, og byggetrinn åtte, Mathildetunet del 2, er under bygging. Til sammen er det 9 byggetrinn og 1094 boliger i Skårerbyen.

TEKNISK BESKRIVELSE
Prosjektbeskrivelsen angir hvilke materialer og arbeid som inngår i leveransen for leilighetene.
Leveranser utføres i henhold til teknisk forskrift av 2017, TEK17.
For leveransebeskrivelse for leilighetene og fellesareal i bygget, vises det til romskjema.

BÆRESYSTEMER
Hovedbæresystem er i stål og betong. Etasjeskiller, heis- og trappesjakter, samt enkelte vegger utføres i betong. Det blir synlige V-fuger i himlinger.

FASADER
Fasader består i hovedsak av puss og platekledning.

YTTERTAK
Takkonstruksjonen isoleres og dimensjoneres i henhold til energiberegninger. Det legges taktekking med forskriftsmessig fall til sluk. For de leilighetene som får takterrasser vil det legges tremmegulv, som angitt på kontraktstegning. Enkelte takflater får sedum.

HIMLINGER
Generell takhøyde er 2,55 meter.
Det må regnes med lokale nedforinger og/eller innkassinger i himlinger grunnet tekniske installasjoner i leilighetene. Nedforinger og innkassinger er vist på kontraktstegninger, men ytterligere eller endrede nedforinger kan forekomme som en del av detaljprosjekteringen.

INNERVEGGER
Innervegger utføres generelt i stenderverk som kles med gips på begge sider, alternativt med en eller flere vegger av betong. Internt i leilighetene isoleres innvendige vegger mot bad og sjakt.

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

VINDUER/BALKONGDØRER/SKYVEDØRER
Utvendig leveres disse med aluminiumskledning med farge angitt av arkitekt og innvendig er de hvite. Balkong- og skyvedører leveres med gjæret hvitt listverk med synlige stifter. Vinduene leveres uten gerikt. Alle åpningsbare vinduer leveres med barnesikring.
Balkongdører i 1 etg. leveres med innvendig låssylinder eller knappevrider. I andre etasjer leveres det knappevrider innvendig.

DØRER
Det leveres glatte hvite innvendige dører med gjæret hvitt listverk med synlige stifter og vrider i krom. Dør fra felles korridor til leiligheten leveres med farge bestemt fra arkitekt.

BALKONGER
Det gjøres oppmerksom på at balkongrekkverk kan bli noe annerledes enn vist på tegninger og 3D-illustrasjoner. På noen leiligheter kan rekkverk leveres med horisontale spiler og/eller glassrekkverk. Dette vil avklares i detaljprosjekteringen.

FELLES BELYSNING
Anlegg for belysning av private veier og øvrige fellesarealer eies og vedlikeholdes av det fremtidige sameiet.

HEIS
Det leveres heis i forbindelse med trapperom. Heis går ned til garasjekjeller.

RENOVASJON
Renovasjon leveres om et kommunalt søppelsuganlegg. Det vil kunne bli midlertidige løsninger med avfallsbeholdere. Plassering av renovasjonspunktene er vist på utomhusplanen. Det tas forbehold om utbyggers rett til å endre plassering av avfallspunktene, samt kommunens tidspunkt for igangsetting av søppelsuganlegget. Sentralen er plassert på Skårersletta.

BØTTEKOTT
Det bygges bøttekott som del av fellesarealene. Dette leveres med rustfri vaskekum med varmt og kaldt vann, samt sluk.

POSTKASSER
Låsbar postkasse leveres og monteres i forbindelse med inngangspartiet i hvert enkelt hus.

ADGANGSKONTROLLSYSTEM
Det leveres låser og nøkler i system eller elektronisk nøkkelsystem for å få god sikkerhet, kvalitet og funksjonell tilgjengelighet i prosjektet.

BRANN
Alle boligene blir levert med et automatisk vanntåke/ sprinkleranlegg med synlige sprinklerhoder, samt ett håndslukkerapparat eller husbrannslange (plassert i kjøkkenbenk) i hver leilighet. Boder og garasjer vil også få sprinkleranlegg. Det installeres røykvarslere, og brannslukkingsapparat i hele prosjektet iht. gjeldende lover og forskrifter.

INFO

Garderobeskap/skyvedørsfronter
Det leveres ikke garderobeskap som standard.

Nedforing leiligheter
I enkelte områder av leiligheten vil taket bli foret ned for å skjule tekniske føringer. Det vil i disse områdene bli gipshimling og redusert takhøyde. Synlige sprinklerhoder/ vanntåkenalegg.

Innerdører
Glatte hvite (S 0502-Y) dører. Gjæret hvitt (S 0502-Y) listverk med synlige stifter. Terskel i tilsvarende farge som parkett. Matt vrider i krom.
Vinduer
Innvendig farge S 0502-Y med tilhørende foringer eller gipssmyg i samme farge som vegg.

Hovedinngang/trapperom/korridorer
Gulv:
Fliser 60x60 med tilhørende sokkelflis i inngangsparti og foran heis, samt korridor og trapp fra plan U til plan 1. Betongtrapper med vinylbelegg i farge tilsvarende flis.
Vegg:
Sparklet og malt. Byggene vil få ulike farger i oppgang og korridor.
Tak:
Sparklet og malt og/eller systemhimling Systemhimling leveres hvit eller med farge innenfor leverandørens standardsortiment.
Elektro:
Ringetablå. Ringeklokke ved inngangsdør til leiligheter. Downlights i himling og lamper i tak eller på vegg.
Annet:
Innfelte postkasser i eller ved inngangspartiet.

Tekniske rom/bøttekott
Gulv:
Vinylbelegg/Epoxy eller annen behandling for vanntetthet.
Vegg:
Støvbundet (til dekk) gips eller betong.
Tak:
Støvbundet gips eller betong.
Elektro:
Belysning Stikk
Vvs:
Utslagsvask med armatur. Sluk/Pumpesump

Heis
Gulv:
Samme flis som i hovedinngang.
Vegg:
Børstet rustfritt stål på vegger og fronter.
Tak:
Børstet rustfritt stål.
Elektro:
Lamper innfelt i tak.
Annet:
Speil Håndløper

MERKNADER

Det gjøres spesielt oppmerksom på følgende informasjon i romskjema:
- Skyvedørsfronter og 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.
- Utekjøkken og plantekasser på balkong og terrasse er ikke en del av leveransen.
- Bad vil bli plassbygget eller levert som badekabiner.
- Plantegningene presentert i prospektet er ikke detaljplanlagt med kjøkkenleverandør. Det vil derfor i noen tilfeller være avvik på kjøkken mellom plantegning og kjøkkentegning. Hvitevarer inngår ikke i stadardleveranse.

- Generell romhøyde i leilighet er 2,6 m.
- Nedforet himling er vist med stiplet strek. Himlingshøyde her er 2,3 m.
- Alle bad har romhøyde på 2,2 m.
- Plassering av El-skap og antall av radiatorer/panelovner er ikke endelig prosjektert og derfor ikke vist på tegning.
- Slagretning vinduer er ikke endelig prosjektert.
- Omfang av privat uteareal framgår på kontraktstegning. Evt. vegetasjon som hekker eller busker mellom terrassene er ikke del av privat uteareal, men er del av fellesareal.

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

Med unntak av de begrensninger som følger av sameiets vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Ethvert salg av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier. Utleie skal meldes til sameiets styre.

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 vil bli utført av selger og energiattest skal foreligge før overtagelse. Dersom selger ikke fremlegger energiattest, kan kjøper få utarbeidet energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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

Oppvarming
VARMEANLEGG/OPPVARMING
Leilighetene leveres med elektrisk oppvarming ved wifistyrte panelovner. På baderom leveres det vannbåren varme i gulv.

VENTILASJON
Det leveres balanserte sentrale fellesventilasjonsaggregat med varmegjenvinner plassert i teknisk rom i kjeller, eller på tak. Innblåsing av luft til alle oppholdsrom via ventiler, samt avtrekk fra bad og kjøkkenventilator. Utlufting over tak/ ventilasjonstårn kan medføre sjenerende lukt.

ELKRAFT - FORDELING
Det leveres skjult anlegg og sikringsskap i leilighetene. Hver leilighet får egen måler og kjøper må selv tegne strømabonnement. Leveranse av elektropunkter iht. bestemmelsene i NEK 400:2018. Strøm til fellesarealer og garasje blir levert med egne målere i henhold til eierbrøk. Belysning i trapperom og garasje styres med bevegelsessensorer, slik at lyset dempes når arealene ikke er i bruk.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 549,- pr. mnd.
Inkluderer: Stipulerte felleskostnader inkluderer:
- Felleskostnad leilighet, ca. kr. 54,-/kvm BRA-I; ca. kr. 3 051,-.
- Kabel TV og internett, Telenor, med mulighet for oppgradering av leveranse; ca. kr. 450,-.
- Felleskostnad Selvaag Pluss Service AS/mnd, ca. kr. 200,-.
- Fjernvarme, ca. kr. 12,-/kvm BRA-I, inkl. oppvarming/varmtvann, fakturert etter faktisk forbruk; ca. kr. 648,-.
- Felleskostnad garasjeplass, ca. kr. 200,-.

Kostnad måling og avlesing er ikke stipulert. Dette er basert på utkast til budsjett, inntatt som vedlegg i prospektet, utarbeidet av utbygger i samarbeid med forretningsfører. Fastsettelse av første års driftsbudsjett og felleskostnader vedtas på sameiets konstituerende sameiermøte. Felleskostnadene fordeles i henhold til vedtektene. Det tas forbehold om endringer av tjenester som sameiet rekvirer og beløp.

OBOS Forvaltning AS, org.nr. 934 261 585, er engasjert som forretningsfører for Sameiet. Avtalen har ingen bindingstid. Det er 6 måneders oppsigelse på avtalen. Utbygger vil også inngå drift og vedlikeholdsavtaler på vegne av sameiet. Det et 6 måneders oppsigelse på avtalen, men oppsigelse frarådes. Ved oppstart fakturerer forretningsfører oppstartskapital. Oppstartskapitalen er et éngangs kapitaltilskudd til sameiet tilsvarer to måneders husleie, stipulert, og vil ikke bli avregnet mot månedlige felleskostnader eller tilbakebetalt ved eventuelt salg av seksjonen.

Det installeres et standardisert fiber IP-nettverk for distribusjon av TV- og datatjenester frem til boligen. Telenor er signalleverandør. Alminnelig bindingstid er 5 år.

Frem til overtakelse vil eiendommen være forsikret av utbygger. Etter overtakelse vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikring av eventuelle særskilte påkostninger. Eventuell kommunal eiendomsskatt faktureres om regel direkte til den enkelte sameier.

Formuesverdi
Ligningsverdi blir først fastsatt etter at seksjonen er tinglyst. 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. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en

prosentandel av denne boligverdien og vil variere dersom boligen brukes som primær- eller sekundærbolig.

Primær
Formuesverdien for primærbolig er 25 % av boligens verdi.
For inntektsåret 2025 er prosentandelen 70 % for den delen som overstiger kr. 10 000 000,-.

Sekundær
Inntektsåret 2025: 100 % av boligens verdi.

Sameiet

Om sameiet
Utbygger er Skårer Bolig AS, org. nr. 990 212 929, heretter benevnt utbygger/selger.

Skårer Bolig AS er 100% eid av Selvaag Bolig ASA, org. nr. 992 587 776

Mathildetunet planlegges med til sammen 195 leiligheter.

Byggetrinn 7 bestående av hus A, B, K og J ble igangsatt i 2024.
Mathildetunet (byggetrinn 7 og 8 i Skårerbyen) består av husene A, B, C, D, E, F, G, H, J og K.
Hus C, D, E, F, G, H, J og K planlegges organisert som et sameie: Skårerbyen 4 sameie.

Hjemmeside: https://vibbo.no/skarerbyen-4/om
E-post: skarerbyen4@styrerommet.no
Organisasjonsnummer: 937006756
Selskapsnummer: 10162

Hus A og B vil utgjøre et eget sameie.

Det tas imidlertid forbehold om annen organisering, herunder oppdeling i flere boligsameier eller sammenslåing med senere byggetrinn. Salgsinformasjon redegjør for planlagt organisering av boliger, fellesarealer og garasjeanlegg, samt betingelser for kjøp av bolig. Det vises imidlertid til forbehold inntatt i egne punkter.

Skårerbyen 4 Sameie planlegges organisert som ett eierseksjonssameie i samsvar med eierseksjonsloven av 16.06.2017. Kjøper får tinglyst skjøte på sin seksjon. Som seksjonseier blir kjøper eier av ideell andel av tomtearealer og bygningsmasse i sameiet tilsvarende eierbrøken, som fastsettes iht. boligens størrelse (BRA). Kjøper har eksklusiv bruks- og disposisjonsrett til egen bolig, og bruksrett til sameiets fellesarealer. Hus A og B planlegges som et eget sameie. Eiendommen og leilighetene kan pålegges pliktig medlemskap i felles velforening/driftsforening.

Bod vil følge leiligheten, og planlegges seksjonert som tilleggsdel til denne.

Mathildetunet planlegges med felles, sammenhengende, garasje under bakken, forbudet med en kulvert, Garasjeeiendommen. Garasjeeiendommen planlegges etablert som en anleggseiendom (underjordisk volum) under Skårerbyen 4 Sameie. Hver garasjeplass vil utgjøre en ideell eierandel i Garasjeeiendommen, som planlegges organisert som et tingsrettslig realsameie. Det vil si at Garasjeeiendommen eies i felleskap mellom andelseierne og at eierandelene knyttes opp mot leiligheten/ seksjonen som disponerer plassen. Parkeringsplassene tildeles av utbygger før innflytting. Utbygger tar forbehold om annen organisering av Garasjeeiendommen og bodene dersom det finnes nødvendig eller formålstjenlig. For de leilighetene som har terrasse/uteplass på bakkeplan, planlegges terrasser/uteplasser organisert som tilleggsdel til seksjonen. Noen leiligheter vil få inntrukket takterrasse. Slik terrasse vil være til eksklusiv bruk for den respektive bolig, og planlegges organisert som del av seksjonen. Se prospekt og prisliste for hvilke boliger dette gjelder.

SAMEIET
Sameiets formål er å sørge for drift og vedlikehold av felles infrastruktur, herunder veier, lys, brøyting, renovasjon, fjernvarmeanlegg, kommunale avgifter, forretningsførsel, strøm til fellesrom, drift av garasjeanlegg mm. Kostnadene i sameiet vil fordeles på bakgrunn av eierbrøk. Se punktet «Felleskostnad/oppstartskapital». Selger kan på vegne av sameiet innhente tilbud og inngå avtaler for driften av sameiet.

INFO
Skårerbyen vil bestå av flere huseierforeninger og sameier, heretter benevnt Boligselskaper. De enkelte Boligselskapene planlegges oppført på egne tomter fradelt Hovedeiendommen. Det vil bli opparbeidet forskjellige typer fellesarealer og installasjoner, herunder park, gangveier, arealer for lek og rekreasjon og annet til felles bruk for beboerne på Skårerbyen. Det vil bli tinglyst bruksrettigheter for å sikre tilgang til og bruk av fellesarealene og installasjonene, med tilhørende plikt til å delta i drift og vedlikehold av disse. Det legges opp til at rettigheter og plikter knyttes opp mot det enkelte Boligselskap, som representant for de respektive boligeiere. Det tas forbehold om annen organisering av fellesarealer og installasjoner dersom Selger finner det nødvendig eller hensiktsmessig.

Fellesområdene tilhørende Skårerbyen 4 Sameie vedlikeholdes av boligsameiet (lekeplasser, interne gangveier, beplantning, belysning m.m.). Dersom boligene overleveres på en tid av året som ikke muliggjør ferdigstillelse av utvendige fellesområder med hensyn til beplantning m.m., kan disse ferdigstilles etter overlevering.
Det vil bli etablert en offentlig tilgjengelig gang- og sykkelvei gjennom prosjektet. Det vil bli tinglyst en erklæring om allmennhetens ferdselsrett til denne.

SKÅRERBYEN VEL DRIFTSFORENING
Det vil kunne bli etablert en Driftsforening for Skårerbyen

- kalt Skårerbyen Driftsforening, heretter «Driftsforeningen». Foreningens formål er å eie, samt sørge for drift og vedlikehold av fellesarealer og installasjoner, herunder veier, arealer til lek og rekreasjon, biloppstillingsplasser, belysning og annen infrastruktur som er ment til felles benyttelse for beboerne på Skårerbyen. Selger forbeholder seg retten til å definere omfanget av nevnte arealer og installasjoner under sin utvikling av Skårerbyen. Det vil kunne bli tinglyst pliktig medlemskap i Driftsforeningen for alle beboerne i Skårerbyen. Det gjøres oppmerksom på at det vil bli tinglyst erklæring om allmenhetens ferdselsrett over deler av arealer og installasjoner underlagt Driftsforeningen. Kostnader til drift og vedlikehold av Driftsforeningen vil fordeles på foreningens medlemmer, via Boligselskapene, med utgangspunkt i antall boenheter i det enkelte Boligselskap. Selger tar forbehold om å differensiere fordelingen av drift- og vedlikeholdskostnadene basert på det enkelte Boligselskaps beregnede bruksnytte av fellesarealene og installasjoner. Kostnad er medtatt i estimert nivå på felleskostnader.

FELLESKOSTNAD/OPPSTARTSKAPITAL.
Selger vil om nødvendig på vegne av Driftsforeningen engasjere forretningsfører til å sørge for driften av Driftsforeningen for de tre første driftsårene. Forretningsfører har utarbeidet forslag til vedtekter og driftsbudsjett til Driftsforeningen. Driftsforeningen ledes av et styre valgt fra de ulike Boligselskapene.

FORBEHOLD:

Megler avgjør, i samråd med selger, endelig valg av kjøpekontrakt. Utkast til kjøpekontrakt følger som vedlegg til salgsoppgave. Etter avtaleinngåelse vil kjøper få tilsendt akseptbrev med utkast til kjøpekontrakt. Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgaven med vedlegg og eventuelle forbehold i bud og salgsbetingelser fra selger. Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg forutsettes lest og akseptert av kjøper. Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart i kjøpekontrakt.

VIKTIG INFORMASJON:
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, evt. Med unntak av urådigheter som slettes etter overdragelse.

Det vil bli tinglyst ytterligere servitutter/erklæringer på eiendommen, herunder gjensidige rettigheter og forpliktelser i forhold til naboeiendommer til bruk, drift og vedlikehold av f.eks. veier, avkjøringer, kjørearealer i garasjekjeller, gangveier, lekeplasser, parkeringsplasser, grøntarealer etc. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet.

Seksjonen selges fri for pantheftelser, med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser, jf. lov om eierseksjoner. Eiendommen vil kunne fradeles, samt at det sameiets eiendom seksjoneres. Eksisterende heftelser er omfattende. Noen av de vil kunne slettes, samt at nye heftelser tinglyses på eiendommen, av utbygger. Kjøper har risikoen for de endelige heftelsene ved overtakelse av seksjonen/boligen.

Salgsprospekt og prosjektbeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler, funksjoner og planlagte organisering, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Det vises for øvrig til kontraktstegninger og kjøpekontrakt med vedlegg. Alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar/ hvitevarer medfølger ikke, og det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle leilighetene.

Kjøper oppfordres derfor særskilt til å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mv. før et eventuelt bud inngis. Ved eventuell motstrid i salgsmaterialet, vil kontraktstegninger ha forrang. Sjakter, VVS føringer og annet teknisk anlegg er ikke endelig inntegnet, og nedkassinger/foringer i himling vil stedvis kunne forekomme. Plassering av sjakt kan endres, herunder at sjakt kan plasseres på annen side av badet enn vist i salgsunderlaget. Forbehold inntatt i prospektet gjelder også for kontraktstegningen. Vindusplasseringen i den enkelte bolig kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. den arkitektoniske utformingen av bygget. Selger tar forbehold om endelig utforming av balkonger og terrasser inkl. rekkverk og overflater.

I nyoppførte bygninger må det i noen grad forventes svinn og krymping av materiale, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping av trevirke og betong. Slike forhold er ikke å anse som mangler ved levert ytelse. Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert og at endringer vil kunne forekomme. Renovasjon, forstøtningsmurer, fallsikringer, belysning, fordelerskap, kummer og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget. Leveranse av grøntareal og vegetasjon vil kunne avvike i forhold til utomhusplan. Skårerbyen skal utvikles med flere fremtidige byggetrinn. Gjennomføring av et stort byggeprosjekt i flere trinn vil, blant annet på grunn av løpende byggevirksomhet, kunne medføre enkelte ulemper for beboerne inntil ferdigstillelse av samtlige byggetrinn. Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, herunder bestemme om de vil akseptere

salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere leiligheter til samme kjøper. Alt salgsmateriell tilhørende prosjektet, herunder alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser og plantegninger er selgers eiendom og kan ikke benyttes/ gjengis uten selgers samtykke.

SÆRLIGE FORBEHOLD
Det foreligger godkjent reguleringsplan for Skårerbyen. Selger tar forbehold om endelige offentlige godkjenninger av prosjektet. Eventuelle endringer skal ikke redusere byggets tilsiktede kvalitet. Det gjøres oppmerksom på at rammetillatelse inkluderer dispensasjon/ reguleringsendring på gjeldende regulering.

VISNING PÅ BYGGEPLASS
Av sikkerhetstilsyn må interessenter og kjøpere ikke ta seg inn på byggeplass uten avtale med utbygger. Utbygger tar sikte på å invitere kjøperne til et felles byggeplassbesøk mot slutten av byggeperioden.

KREDITTVURDERING/DOKUMENTASJON AV FINANSIERINGSEVNE/PERSONOPPLYSNINGER
Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet. Kjøper aksepterer ved inngivelse av bud at selger kan videreformidle nødvendige personopplysninger om kjøper til tredjepart, f.eks. forretningsfører, signal-leverandører, entreprenører/leverandører og andre som har behov for slike opplysninger for sine leveranser til prosjektet. Virksomheten følger det til enhver tid gjeldende regelverk for personopplysninger.

ENDRING AV EIERSKAP, VIDERESALG OG OVERDRAGELSE AV KONTRAKTSPOSISJONER
Videresalg/Transport av kontrakt er ikke tillatt. Leiligheten tinglyses på kjøper. Evt. ønske om tilføying av ekstra kjøper/-e etter signert skjøte vil medføre et nytt administrasjonsgebyr.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE/FERDIGATTEST
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overtakelse kan finne sted. I motsatt fall anbefaler megler at overtakelse utsettes.

GARANTIER.
Selger forbeholder seg retten til å endre garantibeløpene i samsvar med eventuelle lovendringer. Garanti stilles ikke ved salg til næringsdrivende.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Vedtekter og husordensregler
Det er utarbeidet forslag til vedtekter for boligsameiet og garasjesameiet. Vedtektene regulerer bl.a. nødvendige hensyn i byggefasen, hva parkeringsplassene kan brukes til, samt mulighet for omsetning av parkeringsparkeringsplassene. Muligheten til å selge parkeringsplass ut av Sameiet er regulert i vedtektene.

Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektene som grunnlag for avtalen. Det tas forbehold om annen organisering av sameiet dersom det finnes nødvendig eller formålstjenlig, herunder oppdeling av Skårerbyen 4 Sameie i flere eierseksjonssameier, sammenslåing med senere byggetrinn, etc. Det tas videre forbehold om at det kan bli aktuelt å slå sammen eller dele opp seksjoner. Bruksretter kan bli organisert som tinglyste eller vedtektsfestede rettigheter.

Det anbefales å delta på sameiermøtene hvor vedtektene fastsettes. Eierseksjonsloven innskrenker adgangen til å sette begrensninger tilknyttet dyrehold. Se vedlegg i salgsoppgave.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 7 591 kvm (Eiertomt)
TOMT
Prosjektet gjennomføres på gnr102/bnr 461 og 462.

Nytt/nye gnr/bnr vil foreligge etter fradeling.

Tomteareal for Skårerbyen 4 Sameie er ca. 10 100 m2. Det gjøres oppmerksom på at dette er en foreløpig beregning av arealet, og at avvik vil forekomme. Det kan bli gjennomført justeringer av tomtens grenser og areal før overtakelse.

Tomten blir opparbeidet med blant annet gressplen, beplantning, gangveier, lekeplass og utomhusarealer med utstyr iht. utomhusplanen. Endelig detaljprosjektering og/eller myndighetskrav vil kunne medføre enkelte endringer på utomhusplanen.

U T O M H U S P L A N
Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert og at endringer vil kunne forekomme. Renovasjon, forstøtningsmurer, fallsikringer, belysning, fordelerskap, kummer og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget. Leveranse av grøntareal og vegetasjon vil kunne avvike i forhold til utomhusplan. Byggene er tegnet inn med fotavtrykk på bakken. Se øvrige tegninger og illustrasjoner for hvordan byggene møter hverandre i etasjene over.

ADRESSE - BELIGGENHET
Adressevedtaket frå Lørenskog kommune angir hele tre ulike gateadresser. Søster Mathildes gate (Hus A, K og J), Garchinggata (Hus B, C ,D og E) og Emaljeverksgata (F,G og H).

FELLESLOKALER
I Mathildetunet er det planlagt etablering av to felleslokaler med nabolagsfunksjoner for Skårerbyen vest som skal driftes og administreres av Selvaag Pluss Service AS.

Lokalene er ikke endelig prosjekterte, men planlegges for bruk som:
- Fellesareal i hus H planlegges brukt som selskapslokale/møterom/hjemmekontor med garderobe og toalett.
- Fellesareal i hus F planlegges brukt som smørebod/sykkelverksted.

Selskapet Selvaag Pluss Service AS drifter et nabolagskonsept med formål å tilrettelegge for godt naboskap og bruk av felleslokaler/-funksjoner. Utbygger forbeholder seg retten til å innlemme Skårerbyen 4 Sameie i avtalen som Selvaag Pluss Service AS har tegnet med Skårerbyen 1 Sameie og Skårerbyen 2 Sameie. Avtalen vil gi seksjonseierne tilgang til nabolagskonseptet, og til de felles nabolagsfunksjoner som etableres: fellesareal i Kongla/fellesareal i hus H/fellesareal i hus F. Skårerbyen 4 Sameie vil da være forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene knyttet til drift/vedlikehold av lokalene og til avtalen med Selvaag Pluss Service AS. Seksjonseierne i Skårerbyen 1 Sameie og Skårerbyen 2 Sameie vil få tilsvarende rettigheter og plikter i forhold til fellesarealene i Hus H og F.

For Felleslokalet vil utbygger fastsette egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om eierskap, bruk, råderett mv. Utbygger forbeholder seg retten til å overføre hjemmel til ideell eierandel til Felleslokalet til Skårerbyen 3 Sameie, og/eller tinglyse rettigheter og plikter.

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
Skårerbyen fremstår nå som en levende og moderne bydel, med Skårersletta som hovedpulsåre. Den tidligere bilpregede sletta er forvandlet til en hyggelig bygate, med sykkel- og gangforbindelser, grønne torg og møteplasser. Butikker, restauranter og kafeer på gateplan skaper liv og aktivitet året rundt – og gir innbyggerne et urbant tilbud i grønne omgivelser.

I Lørenskog bor du med kort vei til både storbyens pulserende kulturliv og Østmarkas stille skoger. På få minutter når du Oslo sentrum med tog, buss eller bil, og skulle reiselysten melde seg, ligger Gardermoen en kort tur nordover. Samtidig er Østmarka et populært friluftsområde med milevis av stier, tjern og vakkert kulturlandskap. Her trenger du ikke velge mellom natur og by – i Lørenskog får du begge deler.

Lørenskog har lenge vært kjent for sin kombinasjon av trygge bomiljøer og godt servicetilbud. Her finner du alt fra kjøpesentre til kulturhus og gode kollektivtilbud. Metro senter og Triaden Lørenskog Storsenter ligger kun en kort spasertur unna, med et bredt utvalg av butikker, spisesteder og tjenester. Metro kan i tillegg skilte med egen bowlinghall, og like ved ligger Lørenskog Hus – et levende kulturhus med kino, bibliotek og varierte scenetilbud.

Dagligvarehandelen gjøres enkelt hos Rema 1000 eller Bunnpris på Skårer, begge i gangavstand fra boligen. Skårerbyen har blitt en bydel med alt du trenger innen rekkevidde.

Skårerbyen er utviklet med tanke på livskvalitet og fellesskap. Hvert nabolag har direkte tilgang til grønne uteområder og felles gårdsrom med fasiliteter for lek og aktivitet. Enten det er over et glass i solen, i skiløypene om vinteren, eller på lekeplassen med barna – her er det lett å trives.

Innenfor 700 meter finner du flere barnehager, blant annet Eventyrstua barnehage i nytt bygg på Rasta, Solheim barnehage midt på Skårersletta, og Klubben barnehage ved Rolvsrud stadion. I tillegg har området flere skoler i umiddelbar nærhet – som Solheim, Benterud og Åsen barneskoler, samt Løkenåsen og Kjenn ungdomsskoler. Mailand og Lørenskog videregående skoler er også lett tilgjengelige.

Skårerbyen har svært gode kollektivforbindelser. Rolvsrud busstopp i Løkenåsveien ligger kun 400 meter unna, med linjer som tar deg raskt til Grorud, Helsfyr og Ahus. Du har også kort vei til Ellingsrudåsen T-banestasjon, linje 2, og Lørenskog togstasjon, linje L1.

MER OM NÆROMRÅDET:

EN NY PARK FOR ALLE
En av de unike kvalitetene i Skårerbyen er den store parken som bygges i umiddelbar nærhet til leilighetene. Enhver bydel trenger en felles boltreplass, og Skårerbyen er intet unntak. Med sine 15 000 kvadratmeter vil byparken tilby ulike fasiliteter og aktivitetstilbud som blant annet tuftepark, bordtennisbord, klatrevegg, trampoliner og fotballbaner. Den nye Järvenpääparken vil danne en grønn akse helt fra Gamleveien og Triaden i sør og videre nordover mot Solheim. Dermed er en ny brikke i den planlagte grønne ringen i Lørenskog kommune lagt. Når den nye parken på Skårersletta står ferdig etableres også mange nye sykkel- og gangforbindelser, samtidig som det vil være enkelt å komme seg rundt med kollektivtransport. I Skårerbyen kommer hvert nabolag til å ha direkte tilknytning fra gårdsrommet og ut mot byparken. Kjøpesentrene vil fortsatt være der, men området åpnes mer opp med butikker, restauranter og kaféer på gateplan for å skape

liv og rom for sosiale aktiviteter. Her vil det finnes aktiviteter for alle.

LØRENSKOG – DET BESTE FRA TO VERDENER
Lørenskog kommune strekker seg nordover til Lillestrøm og sørover mot Enebakk, med ett bein i storbyen og det andre i vakker og vernet natur. Bare et kvarters reise vestover finner du Oslo, som byr på et rikt utvalg mat og drikke, kunst, kultur og shopping. Hvis reiselysten kaller, ligger Gardermoen bare en kort kjøretur nordover fra Lørenskog.

Drar du sørover gjennom det karakteriske østlandske jordbrukslandskapet, befinner du deg med ett i Østmarka som byr på flotte turmuligheter hele året. Ved Langvannet venter badebrygge, fin sand og grillmuligheter på sommeren, mens i vinterhalvåret har du milevis med nypreparerte skiløyper som venter foran deg i marka. Nyt en kopp rykende varm kakao eller nystekte vafler på Mariholtet.
I Lørenskog slipper du med andre ord å velge mellom natur, byliv og ro. Her får du alt i nærheten!

EN BYDEL REISER SEG
Historisk har Lørenskog vært et sted for industri og næringsliv, med trygge bomiljøer, flotte naturperler og rekreasjonsområder som viktige forutsetninger for et godt liv. Kommunen har – med sine 50 000 innbyggere – vært selvforsynt med forretninger og aktivitetstilbud i lang tid.
Tidligere har Skårersletta, veien mellom kjøpesentrene, vært preget av asfalt, biler og eksos. Nå forvandles området fra hektisk bilvei til en hyggelig gågate i trygge, grønne omgivelser. Lørenskog har opplevd en rivende utvikling de siste årene, med en langsiktig plan om å bygge opp et nytt bysentrum. Midt i smørøyet ligger området hvor Selvaag Bolig skal skape en ny bydel, med opp mot 1100 hjem i direkte tilknytning til parkområdet.

SHOPPING OG KULTURLIV
I Lørenskog finner du to kjøpesentre med et stort utvalg butikker, servering- og spisesteder: Triaden Lørenskog Storsenter og kjøpesenteret Metro. Vegg i vegg med Metro finner du kulturhuset Lørenskog Hus, som rommer både kinosaler, bibliotek og scener for et allsidig utvalg kulturaktiviteter. Triaden Lørenskog Storsenter, som ligger rett i nærheten av Skårerbyen, er bygget ut og er nå utvidet med nye spisesteder og aktivitetstilbud som går hånd i hånd med shopping.

Velkommen til nye Lørenskog!

Bebyggelse
Mathildetunet
Midt i det nye sentrum av Lørenskog ligger Skårerbyen – et nytt boligområde hvor fremtidens bo-behov får legge premissene for både arkitektur og funksjon. Visjonen vår er å skape et godt sted å vokse opp og bo gjennom et helt liv. Skårerbyen er under utbygging, og planlegges med til sammen 1100 boliger i direkte tilknytning til et stort og nytt parkområde. Neste nabolag for salg i Skårerbyen er Mathildetunet, oppkalt etter Søster Mathilde som også har gitt navn til veinettet rundt. Mathildetunet består av totalt 198 leiligheter fordelt på ti hus.

ET SOSIALT NABOLAG
Som en del av Skårerbyen får du tilgang til de nye fellesarealer i Mathildetunet og fellesområdene i det arkitektoniske spennende bygget Kongla. Her kan du feire barnebursdag, invitere til juleverksted, ta hjemmekontor eller bare nyte en kopp kaffe for å dyrke sosialt fellesskap med gode naboer. Kongla er plassert sentralt i Skårerbyen og betjenes av nabolagsverten Camilla, som er behjelpelig med store og små tjenester og legger til rette for at du skal få en enklere hverdag.
– Som nabolagsvert ønsker jeg å bidra til et enda bedre nabolag, hvor naboer kan bli kjent på tvers av generasjoner, møtes til felles aktiviteter og få det beste ut av nærmiljøet, sier Camilla.

EN NABOLAGSVERT GJØR LIVET LITT ENKLERE:
- Nøkkelservice: Oppbevaring av ekstranøkkel til leiligheten i safe.
- Ferieservice: Tilsyn av leilighet, hente post eller vanne blomster når beboer er bortreist.
- Sosialt: Sosiale arrangementer i regi av nabolagsverten. Felleslokalet kan også leies til private arrangement i helgene og på ettermiddager.
- Mottak: Håndtere mottak av pakker, organisering av leveranser og koordinering av håndverkere, elektrikere eller andre tjenesteytere.

I Skårerbyen bringer vi Selvaag Boligs erfaring fra Plussboliger® med oss for å møte beboernes framtidige behov for- og ønsker om mer sosiale nabolag.

De nye fellesarealene er ikke endelig prosjekterte, men planlegges slik:
Fellesarealene i hus H og F planlegges brukt som selskapslokale/møterom/ hjemmekontor. Lokalet i hus H utstyres med garderobe og toalett. Det vil også legges tilrette for smørebod og sykkelverksted i garasjekjelleren.

P R O S J E K T D I R E K T Ø R E N S TA N K E R
Prosjektdirektør Line Sophie Wegger utvikler boliger med folk i fokus. Hun er opptatt av at beboerne skal føle seg hjemme, også før de går inn i leiligheten. Fine og varierte fellesareal, samt frodige uterom er derfor sentrale elementer i Mathildetunet.
Line Sophie Wegger Prosjektdirektør, Selvaag Bolig

MED HJERTE FOR GODE HJEM
– Fellesarealene og uterommene er en del av nabolaget, men det er viktig at du føler at disse også er en del av hjemmet ditt, mener Line Sophie Wegger, fra utbygger i Selvaag Bolig. Når Wegger jobber, prøver hun alltid å forestille seg hvilke behov hun selv ville hatt hvis det var hun som skulle flyttet inn.
– Hvis jeg hadde hatt med meg et skatoll, hvor skulle jeg

plassert det? Eller hvis jeg skulle hatt hjemmekontor, hvor kunne jeg sittet uten å måtte ha pc-en på fanget? eksemplifiserer hun.

GRØNNE MØTEPLASSER
Wegger mener at noe av det aller fineste med Mathildetunet, er utformingen av gårdsrommene.
– Jeg har forsøkt å imøtekomme det vi håper og tror er det folk etterlyser. Vi har lagt til rette for gode møteplasser med tilgang til fellesarealer, både inne og ute. I tillegg er nærheten til byparken unik, sier hun. Gårdsrommet er stort, men vi har forsøkt å dele det inn i ulike soner, slik at alle kan føle seg hjemme. Personlig er Wegger stor tilhenger av trenden med at ting er litt viltvoksende, med bruk av organiske former.
– Det gjør noe med hele opplevelsen når vegetasjonen står i ulike høyder og det blomstrer til ulike tider. I Mathildetunet har vi også etablert et uteareal under tak med direkte tilgang til en varmestue. Det er dessverre ikke alltid solen skinner, og det er fint å kunne legge til rette for uteaktivitet også når været ikke alltid spiller på lag. Forhåpentligvis blir dette en av flere lavterskel-møteplasser som beboerne kan benytte.

ET NYTT SENTRUM PÅ LØRENSKOG
Det er praktisk å bo i Skårerbyen. Vi har lagt til rette for flere ulike fellesareal og møteplasser i samråd med beboerne i Skårerbyen. I de felles lokalene kan beboerne arrangere alt fra kollokviegrupper til konfirmasjon, barnebursdager og 60-årslag, eller bare slå av en kaffeprat med gode naboer.
Vi har en nabolagsvert fra Selvaag Plusservice som bistår beboerne med enkle gjøremål i hverdagen, legger til rett for sosialt samvær og drar i gang ulike arrangementer. Dette er et viktig bidrag i kampen mot ensomhet og vi ønsker å legge til rette for gode nabolag og gode bomiljøer. I tillegg trekker Wegger frem fordelene ved at Skårer nå bygges ut som et nytt sentrum på Lørenskog. – Kjøpesenteret Triaden blir i disse dager oppgradert, og det kommer flere nye butikker, serveringsteder og kaffebarer i umiddelbar nærhet til leilighetene. Her får du litt av de urbane impulsene, men samtidig som du kan trekke deg tilbake i et stille og rolig bymiljø, avslutter Wegger.

ARKITEKTENS TANKER
I arbeidet med Mathildetunet har arkitekt Siv Larsson videreutviklet mange av de overordnede ideene fra tidligere byggetrinn i Skårerbyen, samtidig som hun har tilført kvartalet en god dose egenart.
Siv Larsson Arkitekt i HRTB Arkitekter.

BOLIGER UTFORMET MED INNLEVELSE
I Skårerbyen tilstreber vi et frodig uttrykk. Hvert kvartal skal ha sin egenart og hver bolig er utformet med innlevelse.
– Jeg prøver å tenke at jeg først og fremst lager et sted med egen identitet, og at det må legges til rette for at de som skal flytte inn, føler seg hjemme, forteller Siv Larsson, arkitekt i HRTB AS Arkitekter MNAL.
Med Mathildetunet ferdigstilles bebyggelsen og boligområdet på vestsiden av parken. Her har vi tegnet inn flere felleslokaler og samlingssteder for beboerne. Disse ligger sentralt plassert med store vinduer mot adkomsttorv og fellesarealer.
– Felleslokalene i Kongla brukes flittig og vi ser at hyggelige felleslokaler fungerer som en utvidelse av eget hjem. De er møteplass for naboer og gir beboerne tilhørighet til stedet de bor. Det mener vi er viktig, fortsetter hun. I Mathildetunet er bebyggelsen organisert som et storgårdskvartal rundt et stort, grønt gårdsrom. Mot sør ligger to punkthus, mens byggene mot veien står skulder ved skulder og rammer inn gårdsrommet/tunet. På tvers av gårdsrommet går gangstier som leder ut gjennom toetasjes portaler i bebyggelsen. Dette gir siktlinjer og gangforbindelser på bakkeplan. I enden av Søster Mathildes gate ligger bygget som kalles Mathilde som er en av to generatorer i bydelen. Mathilde er designet slik at hun skiller seg ut og blir et referansepunkt i området. Mathilde står på søyler og bakken under er fellesarealer for lek og opphold.

FARGER, GLASS OG KONTRAST
I Mathildetunet har vi arbeidet mer med fargesetting av fasadene enn i tidligere byggetrinn. Vi har også arbeidet med å vise at kvartalet består av flere mindre bygg, og fremhever dette med bruk av farger og materialer. De karakteristiske trapperommene med store glassfelt er videreført fra tidligere byggetrinn. – Disse gir et fint fasadeuttrykk og blir nesten som en attraksjon for beboerne. Fra utsiden ser det ut som en stor lampe, og fra innsiden gir det masse lys og utsyn til fellesarealene. Vi tenker at det kan bidra til at flere velger trapp fremfor heis, noe som også er bra i et folkehelseperspektiv, sier arkitekten. – Vi arbeider mye med overgangen mellom bygg og fellesarealer. Vi benytter pergolaer og skjermvegger for å skape uteromrom som både oppleves private og som legger til rette for et grønt uttrykk, tilføyer Larsson.

LYSE HJEM OG LURE LØSNINGER
Leilighetene i Mathildetunet varierer fra store familieboliger til effektive to- og treroms. Fellesnevneren er funksjonelle løsninger og gode lysforhold. Vi arbeider mye med å optimalisere dagslys innslipp og vindusplasseringer. Mange leiligheter får dagslys fra to sider. Det er hjørneleiligheter og det er kompakte tre- og fireromsleiligheter med gjennomgående hoved-oppholdsrom, og flere små leiligheter har fått karnappløsninger. – I toppetasjene finner man leiligheter med tilgang til private takterrasser. Alle leiligheter har egne balkonger og det finnes felles takterrasser i tillegg til fellesarealer på bakkeplan, avslutter hun.

LANDSKAPSARKITEKTENES TANKER
For landskapsarkitekt Hedda Strand Gardsjord har et av målene med Mathildetunet vært å skape et skjermet, men frodig og innbydende sted å oppholde seg, med tilbud for alle aldersgrupper.
Hedda Strand Gardsjord. Landskapsarkitekt i Grindaker

SKJERMET GÅRDSROM

Utearealet i Mathildetunet vil bli et frodig og innbydende sted å oppholde seg. Det er en betydelig og unik kvalitet med et slikt stort gårdsrom, forteller Hedda Strand Gardsjord, landskapsarkitekt i Grindaker.
Her er gårdsrommet skjermet, men portrom og passasjer åpner opp for utsyn og lys. Terrenget bygges også opp for å skape lune, mindre rom i det store gårdsrommet.
– Det er tilbud for alle aldersgrupper, fra de aller minste til de litt større. Man kan ligge på gressplenen i solen eller finne skygge under de store trærne. Det blir også lekeareal med sandkasse, sklie og lekehus, sier hun.
Overvann skal håndteres åpent, både som en viktig funksjonell kvalitet, men også som et attraktivt element i utearealet. Vann ledes til forsenkninger i belegg og videre til frodige vadier og regnbed.
– Vi ønsker å oppnå en god skjerming mellom de private markterrassene på bakkeplan og fellesarealene i gårdsrommet. Store plantefelt med variert beplantning skjermer, men bidrar også til en frodig opplevelse i gårdsrommet.

TRIVSEL INNE OG UTE
Prosjektet har flere innendørs fellesarealer for beboerne. Samspillet mellom innendørs fellesarealer og uterom knyttet til disse har vært viktig i utviklingen av prosjektet, fortsetter hun.
– En fin kvalitet er utearealet under Mathilde. Dette blir en lun møteplass under tak der beboerne kan samles til fellesaktivieter sommer som vinter.

ET TRYGT STED Å BO
Å skape liv i tilgrensende gater, bidrar til at området som helhet blir et godt og trygt sted å bo. Utearealene foran fellesrommene mot Evalet gate blir naturlige møteplasser for beboerne. Forhager mot Evalet gate i øst skal ha god kontakt med gata og parken på andre siden av gata, samtidig er det lagt vekt på få inn større plantefelt som skille mellom hagene.
– Mathildetunet henvender seg i stor grad mot sør og øst. Samtidig er det essensielt å skape en god overgang mot tilgrensende veier i vest og nord. Det etableres en grønn buffer med trær, avslutter landskapsarkitekten.

VÅ R V I S J O N - S E LVA A G B O L I G VI 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.

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

FORDELER MED NY BOLIG - 4 GODE GRUNNER TIL Å KJØPE NY BOLIG

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 et 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!

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 bruktbolig.

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. Du har i tillegg fem års reklamasjonsrett.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Selger skal fremskaffe ferdigattest. Boligen kan likevel overtas av kjøper dersom det foreligger midlertidig brukstillatelse. Kjøper har ingen plikt til å innbetale kjøpesummen eller overta boligen før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse anbefaler eiendomsmegler at kjøper holder tilbake deler av kjøpesummen, tilsvarende forventet kostnad med å

ferdigstille eiendommen/fremskaffe ferdigattest. Av den midlertidige brukstillatelsen skal det fremgå hvilke arbeider som gjenstår før ferdigattest kan utstedes. Selger er forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før den midlertidige brukstillatelsen utløper.

Overtagelse kan ikke gjennomføres dersom midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest ikke foreligger. Blir overtakelsen forsinket som følge av manglende ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan kjøper ha rett til dagmulkt. Overtakelse uten at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse frarådes, da det ikke er lov å ta boligen i bruk. Velger kjøper likevel å overta boligen, mister kjøper muligheten til å kreve dagmulkt.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar for sameiet. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Sameiet er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen, Skårer vest, delområde 3A, 3B, 4 og 10, er etter bestemmelser til detaljreguleringsplan vedtatt 14.03.2018, samt plankart datert 23.08.2017, regulert til:

1. Bebyggelse og anlegg.
- Bolig (felt B1, B2, B3, B4, B5, B6)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - bolig/offentlig eller privat tjenesteyting (barnehage). (Felt B4/T)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - bolig/ forretning (detaljhandel) / kontor/offentlig eller privat tjenesteyting/bevertning (felt C1/T, C2/T, C3/ T)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.
- Gatetun/ gågate, o_Gatetun
- Gang- og sykkelvei, (o_GS1
- Fortau o_fortau
3. Område for grønnstruktur
- Park, o_Park

Se også:
- Kommunekart/-plan: https://www.arealplaner.no/lorenskog3222/arealplaner/search?knr=3222&gnr=102&bnr=462

Rammetillatelse for oppføring av boligblokk ble gitt 16.11.2023. Det er gitt flere igangsettingstillatelser.

Området er utvikling og 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:

3222/102/462/147:
12.11.1870 - Dokumentnr: 5 - Utskifting
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:462
Gjelder denne registerenheten med flere

23.08.1882 - Dokumentnr: 4 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:2
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:462
Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.1916 - Dokumentnr: 3 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:9
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:462
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.1922 - Dokumentnr: 23 - Skjønn
Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:462
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.1922 - Dokumentnr: 47 - Skjønn
Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:462
Gjelder denne registerenheten med flere

16.08.1922 - Dokumentnr: 69 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:14
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:462
Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.1922 - Dokumentnr: 90 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:13
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:462
Gjelder denne registerenheten med flere

28.12.1957 - Dokumentnr: 5780 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:462
Gjelder denne registerenheten med flere

28.12.1957 - Dokumentnr: 5780 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om generende virksomhet
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:462
Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.1958 - Dokumentnr: 5810 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:462
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.1968 - Dokumentnr: 3822 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:462
Gjelder denne registerenheten med flere

10.05.1974 - Dokumentnr: 2591 - Best. om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:462
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.1976 - Dokumentnr: 2773 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:462
Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.1981 - Dokumentnr: 6947 - Best. om adkomstrett
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:462
Gjelder denne registerenheten med flere

20.11.1987 - Dokumentnr: 10907 - Skjønn
B - 6/1986.
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:462
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.1989 - Dokumentnr: 2339 - Erklæring/avtale
Kartforr. holdt den 01.11.88.
Areal 10669.17 m2.
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:462
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.1990 - Dokumentnr: 11636 - Bruksrett
Delings og bruksrettsavtale vedr. veg og snuplass m.v.
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:462
Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.2020 - Dokumentnr: 3159619 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:52
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:54
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:55
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:56
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:57
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:58
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:59
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:60
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:61
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:62
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:63
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:64
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:65
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:66
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:67
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:68
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:69

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:70
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:71
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:72
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:73
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:74
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:75
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:76
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:77
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:78
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:79
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:80
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:81
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:82
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:83
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:84
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:85
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:86
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:87
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:88
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:89
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:90
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:91
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:92
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:93
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:94
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:95
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:96
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:97
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:98
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:99
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:100
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:101
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:102
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:103
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:104
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:105
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:106
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:107
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:108
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:109
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:110
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:111
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:112
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:113
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:114
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:115
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:116
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:117
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:118
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:119
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:120
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:121
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:122
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:123
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:124
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:125
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:126
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:127
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:128
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:129
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:130
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:131
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:132
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:133
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:134
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:135
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:136
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:137
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:138
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:139
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:140
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:141
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:142
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:143
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:144
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:145
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:146
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:147
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:148
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:149
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:150
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:151
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:152
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:153
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:154
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:155
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:156
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:157
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:158
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:159
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:160
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:161
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:162
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:163
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:164
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:165
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:166
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:167
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:168
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:169
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:170
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:171
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:172
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:173
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:174
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:175
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:176
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:177
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:178
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:179
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:180
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:181
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:182
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:183
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:184
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:185
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:186
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:187
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:188
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:189
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:190
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:191

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:192
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:193
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:194
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:195
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:196
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:197
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:198
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:199
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:200
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:201
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:202
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:203
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:204
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:205
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:206
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:207
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:208
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:209
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:210
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:211
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:212
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:213
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:214
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:215
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:216
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:217
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:218
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:219
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:220
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:221
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:222
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:223
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:224
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:225
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:226
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:227
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:228
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:229
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:230
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:231
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:232
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:233
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:234
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:235
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:236
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:237
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:238
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:239
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:240
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:241
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:242
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:243
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:244
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:245
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:246
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:247
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:248
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:459
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Adkomstrett til fots

Adkomstrett med motorisert kjøretøy
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:462
Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.2020 - Dokumentnr: 3446492 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:461
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:462
Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.2020 - Dokumentnr: 3446492 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:461
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:462
Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.2023 - Dokumentnr: 1224332 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Selvaag Eiendomsoppgjør AS
Org.nr: 971 155 477
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:462
Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2024/1569151-1/200

20.12.2023 - Dokumentnr: 1425339 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:24

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:52
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:54
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:55
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:56
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:57
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:58
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:59
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:60
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:61
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:62
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:63
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:64
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:65
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:66
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:67
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:68
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:69
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:70
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:71
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:72
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:73
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:74
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:75
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:76
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:77
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:78
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:79
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:80
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:81
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:82
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:83
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:84
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:85
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:86
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:87
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:88
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:89
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:90
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:91
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:92
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:93
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:94
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:95
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:96
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:97
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:98
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:99
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:100
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:101
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:102
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:103
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:104
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:105
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:106
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:107
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:108
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:109
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:110
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:111
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:112
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:113
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:114
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:115
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:116
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:117
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:118
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:119
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:120
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:121
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:122
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:123
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:124
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:125
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:126
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:127
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:128
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:129
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:130
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:131
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:132
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:133
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:134
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:135
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:136
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:137
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:138
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:139
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:140
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:141
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:142
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:143
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:144
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:145
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:146

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:147
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:148
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:149
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:150
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:151
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:152
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:153
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:154
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:155
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:156
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:157
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:158
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:159
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:160
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:161
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:162
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:163
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:164
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:165
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:166
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:167
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:168
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:169
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:170
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:171
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:172
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:173
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:174
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:175
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:176
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:177
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:178
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:179
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:180
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:181
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:182
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:183
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:184
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:185
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:186
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:187
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:460 Snr:188
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:462
Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.2023 - Dokumentnr: 1425339 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:52
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:54
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:55
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:56
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:57
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:58
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:59
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:60
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:61
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:62
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:63
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:64
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:65
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:66
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:67
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:68
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:69
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:70
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:71
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:72
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:73

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:74
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:75
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:76
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:77
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:78
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:79
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:80
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:81
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:82
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:83
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:84
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:85
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:86
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:87
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:88
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:89
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:90
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:91
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:92
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:93
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:94
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:95
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:96
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:97
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:98
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:99
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:100
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:101
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:102
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:103
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:104
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:105
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:106
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:107
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:108
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:109
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:110
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:111
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:112
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:113
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:114
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:115
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:116
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:117
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:118
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:119
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:120
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:121
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:122
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:123
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:124
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:125
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:126
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:127
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:128
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:129
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:130
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:131
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:132
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:133
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:134
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:135
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:136
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:137
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:138
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:139
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:140
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:141
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:142
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:143
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:144
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:145
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:146
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:147
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:148
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:149
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:150
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:151
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:152
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:153
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:154
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:155
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:156
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:157
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:158
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:159
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:160
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:161
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:162
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:163
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:164
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:165
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:166
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:167
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:168
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:169
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:170
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:171
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:172
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:173
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:174
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:175
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:176
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:177
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:178
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:179
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:180
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:181
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:182
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:183
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:184
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:185
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:186
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:187
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:188
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:189
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:190
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:191
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:192
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:193
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:194
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:195

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:196
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:197
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:198
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:199
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:200
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:201
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:202
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:203
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:204
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:205
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:206
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:207
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:208
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:209
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:210
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:211
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:212
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:213
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:214
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:215
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:216
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:217
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:218
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:219
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:220
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:221
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:222
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:223
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:224
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:225
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:226
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:227
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:228
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:229
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:230
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:231
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:232
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:233
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:234
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:235
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:236
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:237
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:238
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:239
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:240
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:241
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:242
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:243
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:244
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:245
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:246
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:247
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:458 Snr:248
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:467 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:467 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:467 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:467 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:467 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:467 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:467 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:467 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:467 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:467 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:467 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:467 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:467 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:467 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:467 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:467 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:467 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:467 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:467 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:467 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:467 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:467 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:467 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:467 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:467 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:467 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:467 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:467 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:467 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:467 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:467 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:467 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:467 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:467 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:467 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:467 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:467 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:467 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:467 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:467 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:467 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:467 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:467 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:467 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:467 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:467 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:467 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:467 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:467 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:467 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:467 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:467 Snr:52
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:467 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:467 Snr:54
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:467 Snr:55
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:467 Snr:56
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:467 Snr:57
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:467 Snr:58
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:467 Snr:59
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:467 Snr:60
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:467 Snr:61
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:467 Snr:62
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:467 Snr:63
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:467 Snr:64
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:467 Snr:65
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:467 Snr:66
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:467 Snr:67
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:467 Snr:68
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:467 Snr:69

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:467 Snr:70
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:467 Snr:71
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:462
Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.2025 - Dokumentnr: 83261 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:461
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:483
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune Org.nr: 842 566 142
Adkomstrett med motorisert kjøretøy
Adkomstrett til fots
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:462
Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.2025 - Dokumentnr: 83261 - Bestemmelse om vann/kloakk
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:462
Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.2025 - Dokumentnr: 83261 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:461
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:462
Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.2025 - Dokumentnr: 83261 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune Org.nr: 842 566 142
Gjensidig rett til bruk av uteoppholdsarealer
Overført fra: Knr:3222 Gnr:102 Bnr:462
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.2025 - Dokumentnr: 1466864 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 147
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 57/8895

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.
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.

G =folketrygdens grunnbeløp som per. 01.05.2025 er kr. 130 160,-.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og byggrengjort stand.

Overtagelse
Det tas sikte på overtakelse november 2026.

Opprinnelig kontraktsfestet: Siste frist til å ha boligene klare til overtagelse fastsettes til 31.01.2027.

Overtakelse av boligen skal skje ved overtakelsesforretning. Det skal føres protokoll fra forretningen som kjøper og selger skal signere. Partene skal beholde hvert sitt eksemplar av protokollen.

Selger kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlige varsel. Det beregnes dagmulkt fra sistnevnte overtakelsestidspunkt. Ved overtagelse må det regnes med at det gjenstår mindre utvendige eller

innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Etter at styret i sameiet er etablert, og før overtagelse av de enkelte seksjoner, vil selger innkalle sameiets styre til overtakelse av sameiets fellesarealer. Kjøper må akseptere at sameiets styre skal representere alle sameierne ved overtakelse av fellesarealene.

Sentrale lover
Dette er et videresalg etter og avtalen reguleres etter lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad, bustadoppføringslova/buofl. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garanti for oppfylling av avtalen etter bustadoppføringslova § 12. Selger stiller sikkerhet ved forbrukerkjøp for oppfyllelse av kontrakten i samsvar med bustadoppføringslova §12. Sikkerheten tilsvarer 3% av vederlaget frem til overtakelsestidspunktet. Fra overtakelsestidspunktet skal sikkerheten økes til 5% og gjelde i fem år etter overtakelse

Bustadoppføringslova bruker betegnelsene entreprenør og forbruker, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene. Buofl. kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. buofl. § 3. Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til egen bruk. Buofl. kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen som hovedregel reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter buofl, men dette må avtales særskilt ved avtaleinngåelsen. I tilfeller der kjøper ikke er forbruker gjelder ikke forbrukerrettigheter uavhengig lovverk.

Selger forbeholder seg retten til å endre garantibeløpene i samsvar med eventuelle lovendringer. Garanti stilles ikke ved salg til næringsdrivende.

Betalingsbetingelser
Kr. 100 000,-
av kjøpesummen skal ved salg til forbrukere innbetales til oppgjørsmeglers klientkonto når garanti etter bustadoppføringslova §12 foreligger.

Resten av kjøpesummen og omkostninger forfaller til betaling fem virkedager før overtagelse.

Ved salg til andre enn forbruker skal 20% av kjøpesummen være innbetalt til oppgjørsmeglers klientkonto ved kontraktsinngåelse. Det vil bli stilt krav om kommitert finansiering fra bank på resten av kjøpesummen. Resten av kjøpesummen og omkostninger forfaller til betaling fem dager før overtagelse. Alle innbetalinger fra kjøper må skje fra kjøpers bankkonto i norsk bank. Eventuelle avvik må meldes oppgjørsmegler skriftlig innen fem dager før overtakelse. Ansvarlig oppgjørsmegler forbeholder seg retten til å utbetale oppgjør til selger ved overlevering av boligen, dvs. når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og hjemmel er overført. Det gjøres oppmerksom på at oppgjørsmegler kan foreta oppgjør til selger dersom tilstrekkelig garantistillelse i henhold til bustadoppføringslova §47 er stilt. Dette gjelder også oppgjør før seksjoneringen er tinglyst.

Viktig informasjon om budgivning
Boligen selges til fastpris.

Salg etter fastpris vil si at det den som har bud som kommer frem til eiendomsmegler først som får kjøpe eiendommen, forutsatt at formkravene til bud er oppfylt, samt at finansiering kan bekreftes innen budets akseptfrist utløper.

Selger forbeholder seg likevel retten til fritt å akseptere eller forkaste ethvert bud uten nærmere begrunnelse.

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 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.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Selger er her næringsdrivende/selger etter buofl.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. Finansiering må kunne bekreftes før aksept av bud.

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.

Har du spørsmål om budgivningen, ta kontrakt 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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver, eller ved å kjøpe en enhet i prosjektet vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg. Personopplysninger nødvendig for oppfølging/gjennomføring av kjøpet deles med selger.

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 vår behandling av personopplysninger på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 58 500,-
Innhenting av tinglyste dokumenter/stk/kr. 290,- kr. 290,-
Markedspakke prosjekt kr. 11 900,-
Oppgjørshonorar prosjekt MTH144 kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 9 500,-
Tilrettelegging MTH144 kr. 19 900,-

Samlet skal selger betale kr. 89 590,- 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 18. mai 2026

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.

ROMSKJEMA

ROM	GULV	VEGG	TAK
HOVEDINNGANG/ TRAPPEROM/ KORRIDORER	Fliser 60x60 med tilhørende sokkelflis i inngangsparti og foran heis, samt korridor og trapp fra plan U til plan 1. Betongtrapper med vinylbelegg i farge tilsvarende flis.	Sparklet og malt. Byggene vil få ulike farger i oppgang og korridor.	Sparklet og malt og/eller systemhimling. Systemhimling leveres hvit eller med farge innenfor leveverandørens standar-sortiment.
GARASJE	Asfalt/betong/belegningsstein	Betong/mur støvbundet hvit. Kontrastfarge på vegger ved inngangspartier og på søyler.	Betong støvbundet hvit. Garasje isolasjonshimling med duk.
SPORTSBOD	Støvbundet betong.	Netting/støvbundet betong. Tette fronter, i dørhøyde.	Støvbundet betong.
TEKNISKE ROM/ BØTTEKOTT	Vinylbelegg/Epoxy eller annen behandling for vanntetthet.	Støvbundet (til dekk) gips eller bet-ong.	Støvbundet gips eller betong.
HEIS	Samme flis som i hovedinngang	Børstet rustfritt stål på vegger og fronter	Børstet rustfritt stål.
ENTRE/HALL	Parkett, eik 1-stavs lyspigmentert matt lakkert. Terskler og gulvlist i tilsvarende utførelse som parkett. Gulvlist m/synlige spikerhull.	Sparklet og malt. Veggfarge følger de ulike stil-konseptene «Leira», «Losby» eller «Løken».	Malt gips/betong. Malt i farge iht. konsept. Det leveres ikke taklist. Synlige sprinklerhoder/ vanntåkeanlegg.
STUE	Parkett, eik 1-stavs lyspigmentert matt lakkert. Terskler og gulvlist i tilsvarende utførelse som parkett. Gulvlist m/synlige spikerhull.	Sparklet og malt. Veggfarge følger de ulike stil-konseptene «Leira», «Losby» eller «Løken».	Sparklet og malt gips/betong. Malt i farge iht. konsept. Det leveres ikke taklist. Synlig V-fuge i betonghimling. Synlige sprinklerhoder/ van-ntåkeanlegg.

ROMSKJEMA

ELEKTRO	VVS	ANNET
Ringetablå. Ringeklokke ved inngangsdør til leiligheter. Downlights i himling og lamper i tak eller på vegg.		Innfelte postkasser i eller ved inngangspartiet.
Belysning.		Automatisk portåpner med fjernkontroll og/eller for app/ mobil-løsning. P-plasser oppmerkes og nummereres. Utsatte tekniske installasjoner vil bli sikret.
		Boder nummereres. Synlig kanal- og rørføringer kan forekomme og kan redusere bodens lagringskapasitet.
Belysning. Stikk.	Utslagsvask med armatur. Sluk/Pumpesump.	
Lamper innfelt i tak.		Speil. Håndløper
To-veis porttelefon med kamera. Lampepunkt i tak m. bryter. Stikkontakter.		Entredør i farge bestemt av arkitekt, med kikkehull, FG godkjent låskasse og sluttstykke. Tekniske installasjoner (skap) kan forekomme, og vil kunne redusere entreens areal/ lagringskapasitet. Det leveres ikke garderobeskap som standard.
Stikk for taklys ved topp vegg m. bryter. IT/TV punkt. Stikkontakter. Panelovn med elektrisk termostat (programmerbar for uke/nattsenkings-funksjon) inkl. Wifi styringsmulighet via App		

ROMSKJEMA

ROM	GULV	VEGG	TAK
SOVEROM 1 (HOVED)	Parkett, eik 1-stavs hvitpigmentert matt lakkert. Terskler og gulvlist i tilsvarende utførelse som parkett. Gulvlist m/synlige spikerhull.	Sparklet og malt. Veggfarge følger de ulike stil-konseptene «Leira», «Losby» eller «Løken». Om konsept ikke velges eller frist for konseptvalg er utgått, leveres Losby som standard.	Sparklet og malt gips/betong. Malt i farge iht. konsept. Det leveres ikke taklist. Synlig V-fuge i betonghimling. Synlige sprinklerhoder/ vanntåkeanlegg.
SOVEROM 2 OG 3	Som soverom 1	Som soverom 1	Som soverom 1
KJØKKEN	Parkett, eik 1-stavs hvitpigmentert matt lakkert. Terskler og gulvlist i tilsvarende utførelse som parkett. Gulvlist m/synlige spikerhull.	Sparklet og malt. Veggfarge følger de ulike stil-konseptene «Leira», «Losby» eller «Løken». Dekksider og takavslutning i samme farge som kjøkkeninnredningen. Om konsept ikke velges eller frist for konseptvalg er utgått, leveres Losby som standard.	Sparklet og malt gips/betong. Malt i farge iht. konsept. Det leveres ikke taklist. Synlig V-fuge i betonghimling. Synlige sprinklerhoder/ vanntåkeanlegg.
BAD 1	Vitra Flakestone flis, 30x30 cm og 5x5 cm i dusj. Fug med farge tilsvarende flis, ca. 2-3mm tykkelse på fug. Nedsenket dusjsone.	Vitra Flakestone flis, 60x30 cm. Fug med farge tilsvarende flis, ca. 2-3mm tykkelse på fug. Flisfarge følger de ulike stil-konseptene «Leira», «Losby» eller «Løken». Om konsept ikke velges eller frist for konseptvalg er utgått, leveres Losby som standard	Hvite plater /hvitmalt gips. Ev. vannfordelingsskap på vegg. Synlige sprinklerhoder/ vanntåkeanlegg.
BAD 2 (der dette leveres)	Som Bad 1	Som Bad 1	Som Bad 1

ROMSKJEMA

ELEKTRO	VVS	ANNET
Stikk for taklys ved topp vegg, med bryter. Stikkontakter.		Det leveres ikke garderobeskap som standard.
Som soverom 1		Det leveres ikke garderobeskap som standard.
Lyslist/Spotter under overskap. Kontakt ved tak m/bryter. Stikkontakter. Panelovn med elektrisk termostat (programmerbar for uke/nattsenkings-funksjon) inkl. Wifi styringsmulighet via App.	Avtrekk, slimline, over platetopp. Ettgreps blandebatteri med høy svingbar tut og oppløft (propp). Batteri med stoppekran for oppvaskmaskin.	Kjøkkeninnredning iht valgt konsept - «Leira», «Losby» eller «Løken». Dekksider og takavslutning i samme farge som fronter . Håndtak: Håndtak i børstet stål. Benkeplate: Laminat benkeplate iht. interiørkonsept, 20 mm tykkelse Kum: bredde iht plantegning, i rustfritt stål eller tilsvarende, topplimt som standard. Kjøkkenet er forberedt for integrerte hvitevarer. Hvitevarer inngår ikke i leveransen.
Innfelte hvite LED downlights i tak. Lys i speil. Dobbelt stikk på vegg ved servant. Stikkontakter for vaskemaskin og tørketrommel.	Vegghengt toalett. Servantbatteri: Ettgrep med oppløft (propp). Dusjbatteri med termostat, dusjhode med slange på veggmontert stang. Rettvinklete dusjvegger i herdet klart glass som kan svinges inn i dusjnisjen når dusjveggene ikke er i bruk.	Det leveres innredning iht. plantegning. Baderoms-innredningen skal være så bred som mulig, men med avsatt plass til vaskemaskin. Eller innredning med servantskap og vaskesøyle. Speil med lys. Det leveres vannbåren varme i badegulv.
Som Bad 1 Dobbelt stikk på vegg ved servant.	Som Bad 1	Som Bad 1 (uten opplegg for vaskemaskin/tørketrommel) Det leveres vannbåren varme i badegulv.

ROMSKJEMA

ROM	GULV	VEGG	TAK
BOD	Parkett, eik 1-stavs hvitpigmentert matt lakkert. Terskler og gulvlist i tilsvarende utførelse som parkett. Gulvlist m/synlige spikerhull.	Sparklet og malt. Samme farge som tilstøtende rom.	Gipshimling. Malt i farge iht. konsept.
BALKONG	Tremmegulv	Plater, puss eler treverk.	Betong
TAKTERRASSE	Tremmegulv	Plater, puss eler treverk.	
UTEPLASS PÅ TERRENG	Tremmegulv	Plater, puss eler treverk.	
GARDEROBESKAP OG SKYVEDØRSFRONTER			
NEDFORING LEILIGHETER			
INNERDØRER			
VINDUER			

ROMSKJEMA

ELEKTRO	VVS	ANNET
Lampe m/bryter. Stikkontakt.		Tekniske installasjoner (skap) kan forekomme, og vil kunne redusere bodens areal/ lagringskapasitet.
Utelampe med innvendig bryter. Dobbel stikkontakt.		Rekkverk er planlagt med horisontale spiler og/eller glassrekkverk.
Utelampe med innvendig bryter. Dobbel stikkontakt.	Frostfri utekran	Rekkverk og skillevegger mellom takterrasser
Utelampe med innvendig bryter. Dobbel stikkontakt.	Frostfri utekran	Skillevegg/beplantning mellom uteplasser på terreng.
		Det leveres ikke garderobeskap som standard.
		I enkelte områder av leiligheten vil taket bli foret ned for å skjule tekniske føringer. Det vil i disse områdene bli gipshimling og redusert takhøyde. Synlige sprinklerhoder/ vanntåkenalegg.
		Glatte hvite (S 0502-Y) dører. Gjæret hvitt (S 0502-Y) listverk med synlige stifter. Terskel i tilsvarende farge som parkett. Matt vrider i krom.
		Innvendig farge S 0502-Y med tilhørende foringer eller gipssmyg i samme farge som vegg.

V E D T E K T E R

for

Skårerbyen 4 Sameie
org. nr.

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Skårerbyen 4 Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 01.12.2025

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 149 boligseksjoner og 4 næringsseksjon bod på eiendommen gnr. 102, bnr. 462 i Lørenskog kommune, som omfatter Felt BT7 og BT8, HUS CDEFGHJK i utbyggingsprosjektet Skårerbyen.
Sameiet eier også næringsseksjon 47 i gnr. 102 bnr. 461. som består av bodarealer for seksjoner i sameiet.

(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. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- *Markterrasser*
- *Privat utereal*
- *Bod*

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

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA-I areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder er ikke med i hoveddelenes BRA-I.

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.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

BESKYTTET

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.
Seksjonseieren kan ikke uten godkjenning fra styret leie ut av boligen til andre.
Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn til det.
Dette gjelder ikke ved korttidsutleie etter pkt (3) under.

Har sameiet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning utleie innen en måned etter at søknaden har kommet frem til sameiet, skal utleie regnes som godkjent.

Utleie reduserer ikke seksjonseieres plikter overfor sameiet.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Utleie skal registrerer på sameiets beboerportal eller på den måten styret fastsetter. Unnlatelse av registrering av utleie vil være ett mislighold av seksjonseieres forpliktelser overfor sameiet. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) 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:

- 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.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

BESKYTTET

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.

3-2 Enerett til bruk av sportsbod i fellesareal
Hver boligseksjon har enerett til bruk av sportsbod i fellesareal/egen anleggseiendom. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med seksjonen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges krav til bodplass.

Hver bod er tildelt egne nummer og fordeling av boder kommer frem av vedlegg 2. Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1)s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Endring av etablert enerett til sportsbod etter dette punkt krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

Boder som ikke er tilknyttet boligseksjon ved overlevering fra utbygger [Skårer Bolig AS/Selvaag Bolig ASA] til 1.kjøper av boligseksjonene eies og disponeres eksklusivt av utbygger [Skårer Bolig AS/Selvaag Bolig ASA] inntil disse er solgt/overført til seksjon(er) i sameiet/og eller seksjoner som blir etablert innenfor BT7 BT8.
Retten kan bli tinglyst.

Fire boder er seksjonert som selvstendige næringsseksjoner.

3-3 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler 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
Sameiet har ingen egne parkeringsplasser
Det er ca 131 parkeringsplasser i egen garasjekjeller under bebyggelsen som er skilt ut som anleggseiendom gnr 102, bnr 483. Anleggseiendommen er organisert som et tingsrettslig sameie; *Skårerbyen 4 Garasjesameie.*

BESKYTTET

Rettigheter og plikter fremkommer av Garasjesameiets vedtekter, se vedlegg 2

4-2 Rettslig disposisjonsrett
Hver p-plass utgjør en ideell eierandel av anleggseiendommen (Garasjesameiet).

Sameiere i anleggseiendommen er seksjonseiere i sameiet og evt andre som har ervervet p-plass fra utbygger.

En sameieandel med rett til en parkeringsplass kan, med mindre den overdras sammen med tilhørende eierseksjon, kun overdras til annen eierseksjon i sameiet eller til annen boligseksjon eller andel, eller boligselskap innenfor utbyggingsområdet Skårerbyen Skårerbyen Gnr. 102 bnr. 458, Gnr. 102 bnr. 462, Gnr. 102 bnr. 467, Gnr. 102 bnr. 460, Gnr. 102 bnr. 461 Gnr. 102 bnr. 462 Gnr. 102 bnr. 1, Gnr. 102 bnr. 465 og senere fradelte eiendommer fra denne.

Utbygger vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt, herunder salg/utleie til andre.

Sameiers eierrett (hjemmel) til den enkelte parkeringsplass vil ved den første kjøpers overtagelse av hver enkelt plass ved garasjeanleggets ferdigstillelse bli registrert på den enkelte sameier sin seksjon i grunnboken ved tinglysning (realkobling). Dersom den ideelle andelen i anleggseiendommen ikke skal følge tilhørende boligseksjon Skårerbyen 4 Sameie ved senere salg, må selger eller kjøper selv overføre den ideelle eierandelen til kjøpers seksjon, jfr 3.avsnitt.

4-2.2 Fysisk bruk av garasjekjeller og parkeringsarealer.
Alle eiere innrette seg etter bestemmelser fastsatt i vedtekter og husordensregler for bruk av garasjekjeller og for atkomst til garasjekjeller.

All ferdsel på eiendommen, garasjekjeller 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/styret i Garasjesameiet

BESKYTTET

4-3 Drift, vedlikehold og administrasjon av garasjesameie
Skårerbyen 4 Sameie v/ styret er ansvarlig for drift og vedlikehold og administrasjon av garasjeanlegget, jfr vedtektene for Garasjesameiet.

4-4 Kostnader
Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles med likt beløp pr p-plass som disponeres i og innbetales til Skårerbyen 4 Sameie.
Garasjesameiet kan bli etablert med eget styre og administrasjon.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- ventilasjon og øvrig tekniske anlegg
- andre drifts og administrasjonskostnader knyttet til garasjeanlegget

Felleskostnader for p-plass skal innbetales til Skårerbyen 4 Sameie med mindre Garasjesameiet beslutter noen annet.

Skårerbyen 4 Sameie skal gjennom sitt regnskap, føre ett underregnskap/avdelingsregnskap for inntekter og kostnader forbundet med garasjeanlegget.

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra Styret/styret i Garasjesameiet anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret i Garasjesameiet anviser. Styret i Garasjesameiet kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier som disponerer p-plass i garasjesameiet. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av Styret/styret i Garasjesameiet dersom det ikke er egen måler.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at Styret/styret i Garasjesameiet pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i Garasjesameiet. 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.

BESKYTTET

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

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) 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.

(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.

BESKYTTET

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

BESKYTTET

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

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Dersom det installeres individuell måling for hver eierseksjon skal kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

(3) Eiere av p-plass i anleggseiendom (Garasjesameiet) skal innbetale felleskostnader for p-plass til Skårerbyen 4 Sameie og skal kun dekker kostnader til garasjeanlegget slik det kommer frem av vedtektenes pkt 4-4, og vedtekter for Garasjesameiet.

(4) Kostnader forbundet med servicekonsept med nabolagsfunksjoner (felleslokale mm) som er etablert/etableres i Skårerbyen 1 Sameie (Kongla), Skårerbyen 3 Sameie (Gårdskvartalet) og Skårerbyen 4 Sameie (Matildetunet) og Skårerbyen 5 Sameie (Skårer Park) jfr vedtektenes pkt 11-6, fordeles med lik andel pr boligseksjon.

(5) Næringssekson bod seksjon 150-153, skal kun utlignes med ordinære felleskostnader iht sin sameierbrøk.

(6) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(7) 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.

BESKYTTET

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
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.

BESKYTTET

(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
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.

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.

BESKYTTET

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.

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:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- 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.

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.

(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 seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Næringsseksjon 318 parkering har ikke stemmerett. Næringsseksjon 319-353 (nod) har ikke stemmerett

(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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) 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.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

BESKYTTET

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) 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
a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) 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.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.

BESKYTTET

i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
l) 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 Medlemskap/eierskap i felles utomhussameie/driftsforening/velforening i «Skårerbyen»
Skårerbyen 4 Sameie [Skårerbyen BT7 HUS 8 Sameie CDEFGHKL] har rett og plikt til å være medlem/eier av evt. utomhussameier/drifts-velforening, fjernvarmesentraler som blir opprettet innenfor utbyggingsprosjektet ”Skårerbyen” og evt innenfor felt BT7 og BT8. 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 Skårerbyen 4 Sameie [Skårerbyen BT7 HUS 8 HUS CDEFGHKL] er forpliktet til å etterleve disse.

Det kan bli tinglyst gjensidige bruks og adkomstrett og bestemmelser om kostnadsfordeling til felles uteareal, anleggseiendom mv. .

11-5 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.

11-6 Felleslokale med nabolagsfunksjoner
I HUS H og J vil det bli etablert Felleslokaler med nabolagsfunksjoner/servicekonsept for boligselskapene som etableres innenfor utbyggingsområdet som omfatter i Skårerbyen 1 Sameie (Kongla), Skårerbyen 3 Sameie (Gårdskvartalet) og Skårerbyen 4 Sameie (Matildetunet) og Skårerbyen 5 Sameie (Skårer Park).

Felleslokalene er ikke endelig detaljprosjektert og det tas forbehold om etablering, utforming og funksjon.

BESKYTTET

Felleslokalet vil kunne bestå av [Ikke endelig fastsatt]

- Lokale
- Møterom
- Garderobe og toalett
- Lager (smørebod/skibod)
- Sykkelverksted

Utbygger [Skårer Bolig AS/Selvaag Bolig ASA] forbeholder seg retten til å inngå avtale på vegne av sameiet med [leverandør/tjenesteyter] om etablering og drift av servicekonsept for Felleslokalet.

Skårerbyen 4 Sameie forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene knyttet til drift/vedlikehold av lokalene og kostnader til eventuell avtale med [leverandør/tjenesteyter] av servicekonsept som kan bli etablert.

For Felleslokalene vil utbygger [Skårer Bolig AS/Selvaag Bolig ASA] fastsette egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om, eierskap, bruk, råderett mv. Utbygger forbeholder seg retten til å overføre hjemmel til ideell eierandel til Felleslokalene til Skårerbyen 4 Sameie og/eller tinglyse nødvendige rettigheter og plikter til Felleslokalet. Sameiet er forpliktet til medvirke til slik tinglysing.

11-8 Bestemmelse om kostnadsfordeling med HUS A B GNR 102 BNR 461

Sameiet deler enkelte fellesfunksjoner for teknisk anlegg og installasjoner med gnr. 102 bnr. 461. Kostnad til fellesfunksjoner skal fordeles iht brøk, hvor nevner i sameierbrøk for sameet, og nevner i sameierbørk for gnr. 102 bnr 461 legges til grunn som fordelingsnøkkel, med mindre annet avtales.

11-9 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Utbyggingsprosjektet ”Skårerbyen” er planlagt gjennomført ved utbygging i flere byggetrinn, med en planlagt bebyggelse på ca 1000-1100 boliger med 1 eller flere næringsseksjoner, felles utomhusarealer, anleggseiendommer, felles driftsforening mv.

For BT7 og BT8 tas det forbehold om endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell.

Utbygger Skårer Bolig AS/Selvaag Bolig ASA, evt den disse utpeker, og deres rettsetterfølgere står fritt til å igangsette og ferdigstille byggetrinn.

Skårer Bolig AS/ Selvaag Bolig ASA har som utbygger av eiendommene Gnr. 102 bnr. 458, Gnr. 102 bnr. 462, Gnr. 102 bnr. 467, Gnr. 102 bnr. 460, Gnr. 102 bnr. 461 Gnr. 102 bnr. 462 Gnr. 102 bnr. 1, Gnr. 102 bnr. 465 og senere fradelte eiendommer fra denne rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre prosjektet. Denne retten omfatter etablering av adkomst over og under bakken, etablering av grøntanlegg, 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.

BESKYTTET

Inntil utbyggingsprosjektet ”Skårerbyen” 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 ”Skårerbyen”.

ooOoo

BESKYTTET

Kjøpekontrakt: Rett til bolig/eierseksjon under oppføring.

Kontraktens bestemmelser utfylles av: Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad mm, Bustadoppføringslova, av 13. juni 1997 nr. 43, samt annen bakgrunnsrett.

Kontraktsparter.

Selger:

Kjøper:

1 Grunnlag.

1.1 Partene er i dag blitt enige om vilkår som følger av denne avtale i forbindelse med kjøp av ny eierseksjon med tomt.

1.2 **Mathildetunet** er under oppføring hovedsakelig på eiendommen:
Gnr. 102, bnr. 461 i Lørenskog kommune.

1.3 **Utbygger er Skårer Bolig AS, org.nr. 990 212 929.**

1.4 Hjemmelen til de eiendommen ligger hos Prosjekt Skårerløkka AS, org.nr. 823 559 682. Hjemmel overføres direkte fra hjemmelshaver til kjøper.

2 Eiendommen.

2.1 Selger overdrar til kjøper **leilighet i hus H med nummer: 144**
på eiendommen, samt ideell andel av sameiets fellesareal.

2.2 Selger tar forbehold om mindre avvik i tomtens størrelse og endelige grenser inntil oppmålingsforretning er gjennomført.

2.3 **Medfølger:**
- Eksklusiv bruksrett til sportsbod: 1 stk.

2.4 **Medfølger:**
- Garasjeplass.

Selger/Utbygger forbeholder seg retten til å foreta fordeling av boder i prosjektet.

2.4 **Evt. tilvalg – Se tilvalgsskjema i salgsoppgave.**

2.5 Den samlede ytelse som overdras til kjøper er heretter kalt eiendommen.

Kjøpekontrakt: Rett til bolig/eierseksjon under oppføring.

Kontraktens bestemmelser utfylles av: Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad mm, Bustadoppføringslova, av 13. juni 1997 nr. 43, samt annen bakgrunnsrett.

3 Eiendomsmegler.

3.1 Eiendomsmegler er Christiania Eiendomsmegling AS, org.nr. 924 831 332.

Eiendomsmeglers vederlag betales av selger og forfaller til betaling ved underskrift av kjøpekontrakten. Eiendomsmegler overtar imidlertid ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne Kjøpekontrakt.

3.2 Oppgjøret foretas av Nordvik Oppgjør AS, org.nr. 814 449 912.

4 Kontraktsdokumenter.

Datoer for de enkelte dokumenter oppdateres i forkant av kontraktsmøtet. Dokumentene i punkt 4 og 5 er forelagt kjøper og er en del av kjøpekontrakten. Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, skal dokumentene gjelde i ovennevnte rekkefølge. Tilleggsavtaler til denne Kjøpekontrakt som er datert etter Kjøpekontrakten gjelder foran Kjøpekontrakten. Videre gjelder i tilfelle motstrid yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser. Kjøper er gjort kjent med at alle frihåndstegninger i perspektiv, planer, skisser og bilder i salgsoppgaven er av illustrativ karakter, og derfor kan inneholde innredning og detaljer mv. som ikke inngår i avtalen.

4.1 Kjøpekontrakten med instruks for oppgjør.
4.2 Salgsoppgave, *se info i elektronisk prospekt for seneste dato.*
4.3 Kontraktsvedlegg fra utbygger.
4.4 Tilvalgsskjema, oversikt over evt. tilleggsbestillinger.
4.5 Garantier: ***Ettersendes av utbygger/selger.***
4.6 Energiattest: ***Ettersendes av utbygger/selger.***
4.7 Innkalling til forhåndsbefaring og overtakelse: ***Ettersendes av utbygger/selger.***

5 Offentlige dokumenter.

5.1 Rammesøknad, **samme dato som i prospekt.**
5.2 Rammetillatelser, **samme dato som i prospekt.**
5.3 Igangsettingstillatelser, **samme datoer som i prospekt.**
5.4 Andre dokumenter fra kommunen.
5.5 Utskrift av grunnboken**, samme dato som prospekt.**
5.6 Heftelser/Servitutter.

Kjøpekontrakt: Rett til bolig/eierseksjon under oppføring.

Kontraktens bestemmelser utfylles av: Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad mm, Bustadoppføringslova, av 13. juni 1997 nr. 43, samt annen bakgrunnsrett.

6 Kjøpesum, omkostninger og tilvalg.

6.1 Eiendommen overdras for kjøpesum:
Kroner:
00/100 inkl. mva.

6.2 I tillegg til Kjøpesummen betales følgende omkostninger ved overtagelse:
1. Dokumentavgift til staten tilsvarende 2,5 % av andel tomtekostnad for leiligheten. Avgiftsgrunnlaget utgjør kr. X xxx xxx,-. Andel dokumentavgift utgjør dermed kr. xx xxx,-.
2. Tinglysingsgebyr for skjøte, kr. 545,-.
3. Tinglysingsgebyr for kjøpers evt. pantedokumenter, pr stk, kr. 545,-.
4. Panteattest kjøper, kr. 290,-.
5. Administrasjonsgebyr, kr. xx xxx,-
6. Stipulert oppstartskapital faktureres kjøper direkte av forretningsfører etter overtakelse, kr. X xxx,-.

7. Totale omkostninger, kr. Xx xxx,-.

8. Total kjøpesum for leiligheten inkl. omk. er kr.

Det tas forbehold om at leiligheten kan skjøtes direkte over på ny kjøper. I motsatt fall fristilles partene fra avtalen. Dette avklares innen to uker etter aksept av bud. Det tas forbehold om aksept av avgiftsgrunnlaget fra tinglysningsmyndighetene og endringer av offentlige satser/avgifter. Andel eierskap til fellesarealene er inkludert i kjøpesummen for boligen. Oppstartskapitalen er et éngangs kapitaltilskudd til sameiet som tilsvarer to måneders husleie, stipulert, og vil ikke bli avregnet mot månedlige felleskostnader eller tilbakebetalt ved eventuelt salg av seksjonen.

6.3 Dersom kjøper opptar flere lån hvor panterettsdokument skal tinglyses på Eiendommen, påløper ytterligere kr. 835,- pr. panterettsdokument i tinglysingsgebyr.

6.4 Omkostningene betales til eiendomsmeglers klientkonto samtidig med sluttoppgjøret.

6.5 **Evt. tilvalg er inkludert i kjøpesummen.**

Evt. tilleggs- og endringsbestillinger innbetales til eiendomsmeglers klientkonto samtidig med sluttoppgjøret på bakgrunn av skriftlig avtale mellom partene. Faktura med betalingsvilkår utstedes av selger.

7 **Betaling –** LESES NØYE AV KJØPERS BANK.

7.1 **Kjøpesummen betales uoppfordret til eiendomsmeglers klientkonto på følgende måte:**

I. **Delbetaling betales senest 5 virkedager etter at §12-garanti er stilt:**
II. **Kjøpesummen betales senest 5 virkedager før overtakelse:**
III. **Omkostninger betales senest 5 virkedager før overtakelse:**
IV. **Evt. tilvalg utover de som er inkl. i kjøpesummen.**

V. **Totalt: kr.**

Alle innbetalinger skal skje til eiendomsmeglers klientkonto.
- **Klientkontonummer:**
- **KID:**

7.2 Betaling anses å ha skjedd den dato pengene er disponible på eiendomsmeglers klientkonto. Evt. pant fra kjøpers kreditor/-er regnes som en del av betalingen. Kjøper er ansvarlig for sin kreditor/bank.

7.3 Kjøper plikter å sende utkast til kjøpekontrakt og deretter signert kjøpekontrakt til sin kreditor/bank så snart den er mottatt. Kjøper oppfordres til å sjekke at evt. kreditor/bank 5 virkedager før overtakelse har kontroll på at penger og pant kommer inn rettidig iht. kjøpekontrakt.

7.4 Det er kjøpers ansvar at evt. pant fra kjøpers kreditor er mottatt fysisk, senest 5 virkedager før overtakelse, hos Nordvik Oppgjør AS, org.nr. 814 449 912, PB 397 Skøyen, 0213 Oslo. Skann av pant tilsendt pr. e-post eller levering av pant til eiendomsmegler kontor er ikke å regne som mottatt.

7.5 Det er kjøpers ansvar å sende over info knyttet til pantet til megler senest 10 virkedager før overtakelse. Da bla. panthaver med organisasjonsnummer, pantebeløp og lånenummer. Dette er en del av panteleveransen fra kjøper.

7.6 Dersom pant fra kjøpers kreditor ikke er fremme til 1 virkedag etter fristen, så plikter kjøper å ordne med nytt pant (inkl. samtykke til tinglysning/andre tinglysningsdokumenter) som sendes med bud, evt. også andre dokumenter, slik at det senest er innen 2 virkedager etter fristen. Evt. merkostnad knyttet til dette dekkes av kjøper.

7.7 Opptjente renter på kjøpers innbetalinger tilfaller Kjøper frem til skjøtet er tinglyst, med mindre selger får disposisjonsretten over beløpet som en følge av at det stilles garanti etter buofl. § 47.

7.8 Dersom selger ønsker å disponere Kjøpers innbetalinger før hjemmel til eiendommen er overført på kjøper må selger stille en selvskyldnergaranti fra bank/forsikringsselskap til kjøper som sikkerhet for det beløp som skal disponeres til fordel for selger, jfr. buofl. § 47.
Se pt. 10.

8 Betalingsmislighold.

8.1 Ved forsinket betaling har selger rett til å nekte overlevering.

8.2 Kjøper svarer morarenter til selger hvis kjøpesummen iht. denne kontrakt ikke er disponibel i sin helhet hos eiendomsmegler. Morarenter beregnes av hele kjøpesummen, da manglende innbetaling vil stoppe hjemmelsoverføringen av eiendommen, og anses som mislighold av kjøpers forpliktelse i henhold til denne kontrakten.

8.3 Hvis kjøpekontrakten misligholdes vesentlig av kjøper, har selger rett til å heve kjøpekontrakten. Selger har i et slikt tilfelle rett, men ikke plikt til å heve kjøpekontrakten og foreta dekningssalg. Selger kan da ta dekning for sitt tilgodehavende etter denne kjøpekontrakt i kjøpers eventuelle innbetalte terminbeløp, herunder også opptjente renter og andre omkostninger som påløper på grunn av kjøpers mislighold.

8.4 Hvis kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i Eiendommen før fullt oppgjør har funnet sted, på tross av garantier, eller av andre grunner ikke presterer fullt oppgjør etter kjøpekontrakten, godtar kjøper utkastelse fra eiendommen uten søksmål og dom. Kjøper har da ikke har rett til å besitte eiendommen, jfr. tvangsloven § 13-2.3.e.

9 Tinglysing.

9.1 Skjøte blir utstedt av selger når alle nødvendige opplysninger er tilgjengelig, og senest i forbindelse med overtakelse og oppgjør.

Dersom det er flere kjøpere og det ikke er opplyst annet, så fordeles boligen med en lik ideell andel på hver av kjøperne.

Dokumentet oppbevares hos eiendomsmegler inntil tinglysing finner sted. Eiendomsmegler gis fullmakt til å påføre eiendomsbetegnelsen i skjøtet så snart dette foreligger. In blanco skjøte aksepteres ikke**.**

9.2 Etter overtakelse skal eiendommen overskjøtes til den kjøper som kjøpekontrakten utpeker. Dette under forutsetning av at innbetaling av kjøpesummen inkl. omkostninger og eventuelle tilleggs- og endringsbestillinger er bekreftet innbetalt.

9.3 Kjøper må godtgjøre at kjøpet ikke er i strid med eierseksjonsloven § 23, og utsteder en særskilt erklæring om dette som vedlegges skjøtet når dette sendes for tinglysing.

10 Sikkerhet og garantistillelse.

10.1 Selger utsteder til Eiendomsmegler et panterettsdokument med urådighetserklæring/sikringsdokument som lyder på minimum Kjøpesummen for Eiendommen. Sikringsdokumentet tjener som sikkerhet for den del av Kjøpesummen som er betalt av Kjøper.

10.2 Sikringsdokumentet skal tinglyses på eiendommen og slettes så snart alle formaliteter er i orden. Sikringsdokumentet skal ha prioritet etter byggelån og foranstående heftelser. Selger kan ikke kreve oppgjør før sikringsdokumentet er tinglyst.

10.3 Selger stiller som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter Kjøpekontrakten en garanti på 3 % av Kjøpesummen frem til overtakelse. Beløpet økes deretter til 5 % av kjøpesummen og står i 5 – fem - år etter overtakelsen jfr. buofl. § 12, 3 ledd.

11 Heftelser.

Se salgsoppgave.

12 Tilleggsbestillinger/Endringer.

Se salgsoppgave.

13 Fremdrift, forhåndsbefaring og ferdigstilling.

13.1 **Det tas sikte på overtakelse november 2026.**
Prosjektet har rammetillatelse og flere igangsettingstillatelser.

Opprinnelig kontraktsfestet:
Siste frist til å ha boligene klare til overtagelse fastsettes til 31.01.2027.

Overtakelse av boligen skal skje ved overtakelsesforretning. Det skal føres protokoll fra forretningen som kjøper og selger skal signere. Partene skal beholde hvert sitt eksemplar av protokollen.

13.2 Selgeren kan kreve overtakelse inntil 4 – fire – måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selgeren skal skriftlig varsle Kjøper om dette minimum 2 – to – måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst fjorten kalenderdagers skriftlig varsel.

13.3 Dersom eiendommen ikke er klar til overlevering i henhold til varsel etter pkt. 13.2 vil Kjøper kunne ha krav på dagmulkt i henhold til bustadoppføringsloven § 18, forutsatt at forsinkelsen ikke skyldes forhold omtalt i kontraktens pkt. 13.5 eller 13.6.

13.4 Dagmulkt beregnes med 0,75 promille av kjøpesummen og regnes for hver kalender dag frem til Eiendommen er klar for overlevering. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, jf. buofl. § 18.

13.5 Dersom arbeidene forsinkes av forhold kjøper svarer for, har selger krav på fristforlengelse og dekning av sine merkostnader jf. buofl. §§ 11 og 43.

13.6 Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor Selgers kontroll har Selger krav på fristforlengelse jf. buofl. § 11.

14 Overtakelse

14.1 Når eiendommen er klar for overlevering og midlertidig brukstillatelse, alternativt ferdigattest jf. plan- og bygningsloven § 21-10, foreligger, skal det avholdes overtakelsesforretning. I tilfeller hvor det overleveres på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse, vil ferdigattest bli rekvirert av Selger når alle arbeider er fullført.

Kjøper har imidlertid ikke rett til å overta eiendommen før hele kjøpesummen, inklusive endrings- og tilleggsbestillinger, omkostninger og eventuelle renter i henhold til pkt. 7 er disponible på Eiendomsmeglers klientkonto.

Kjøper vil på overtakelsen være berettiget til å holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen som sikkerhet for selgers oppfyllelse av gjenstående arbeid, herunder utstedelse av ferdigattest. Et tilbakeholdskrav må gjøres gjeldende før overskjøting og bør derfor anmerkes i overtakelsesprotokollen, jfr. pkt. 15.3 og 15.4.

Ved enhver overtagelse opphører et eventuelt dagmulktkrav, jfr. pkt. 13.

14.2 Kjøper aksepterer at sameiets styre valgt på konstituerende sameiermøte overtar andel fellesareal på vegne av Kjøper. Kjøper vil gi styret fullmakt til dette på konstituerende sameiermøte. Fullmakten innebærer også en rett for styret til å beslutte eventuelt tilbakehold/deponering for ikke fullførte eller mangelfulle arbeider på fellesarealene. Overtakelsesforretning for fellesarealene skal gjennomføres før overtakelsesforretning for de enkelte seksjoner.

14.3 Under overtakelsesforretningene skal selger påse at det føres overtakelsesprotokoll som underskrives av begge parter. Der hvor det er mer enn én kjøper/selger, gir disse ved denne kontrakts underskrift hverandre gjensidig fullmakt til å representere den/de andre på overtagelsesforretningen og ved oppfølging av eventuelle avtaler inngått på overtagelsen. Kjøperen, hhv. sameiets styre i tilknytning fellesarealene, skal sørge for å protokollføre de mangler en eventuelt påberoper seg vedrørende eiendommen, hhv. fellesarealene. Det kan ikke senere påberopes mangler en med rimelighet burde ha oppdaget i forbindelse med overtakelsesforretningen. **Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger kan ikke påberopes etter overtakelsen.**

14.4 Dersom kjøper har krav mot selger som følge av forsinket eller mangelfull ytelse, har kjøper rett til å holde tilbake en så stor del av vederlaget som er nødvendig for å sikre kravet, buofl. §§ 24 og 31. Betaling anses likevel for å ha skjedd dersom kjøper deponerer det omtvistede beløp på eiendomsmeglers klientkonto etter buofl. § 49. Krav om deponering som er kjent på overtakelsestidspunktet skal fremgå uttrykkelig av overtakelsesprotokollen med angivelse av beløp som kreves tilbakeholdt.

14.5 Såfremt fullt oppgjør, penger og evt. pant, i henhold til kjøpekontrakt er bekreftet disponibelt på eiendomsmeglers klientkonto utleveres nøkler til eiendommen ved overtakelsesforretningen. Selger sørger for å innhente slik bekreftelse.

14.6 Eiendommen anses for overlevert på dato for overtakelsesforretning dersom kjøper uten gyldig grunn ikke møter til overtakelsesforretning. Forutsatt at kjøper er behørig varslet, jf. buofl. § 15, anses Eiendommen i disse tilfeller som godkjent og overtatt selv om Kjøper ikke har vært til stede, jf. buofl. §§ 14 og 15.

14.7 Eiendommen overleveres i byggrengjort stand. Støv og merker må regnes med.

14.8 Inntil samtlige bygninger er ferdigstilt, har selger/utbygger rett til bruk og rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer og utstyr på eiendommen. Eventuelle skader dette måtte påføre eiendommen, skal selger/utbygger snarest utbedre.

14.9 Eiendommen står fra dato for overtakelse for Kjøpers regning og risiko i ethvert tilfelle. Eiendommens faste utgifter og inntekter avregnes fra dato for overtakelse.

14.10 I nyoppførte boliger forventes i noen grad svinn og krymping av materialer, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i tapet og maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping av trevirke etc. For slike forhold er Selger ikke ansvarlig. Skulle det være oppstått mangler hvor utbedringskostnaden er urimelig i forhold til den betydning manglene har for boligens bruksverdi, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

14.11 Dersom eiendommen overleveres på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse plikter Selger å fremskaffe ferdigattest for eiendommen. Kjøper er kjent med at dette kan ta noe tid.

15 Reklamasjon.

15.1 Dersom det foreligger en mangel i henhold til bustadoppføringslova, kan forbrukeren etter lovens kapittel IV holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen.

15.2 Kjøper må skriftlig reklamere så snart som mulig etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen.

15.3 Ved mangler som har forårsaket eller kan forårsake skade på Boligen, har Kjøper plikt til å begrense skadeomfanget inntil mangelen utbedres.

15.4 Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter følgende punkter:

a) Sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer
b) Mangler som oppstår på grunn av Kjøpers mangelfulle vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av Boligen med utstyr
c) Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtakelse som Selger ikke kan lastes eller ha ansvaret for

15.5 Eventuelle reklamasjoner og etterarbeider vil bli utført mest mulig samlet for alle boligene i prosjektet, så sant ikke normal bruk av Boligen krever at en eventuell feil utbedres omgående.

15.6 En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn 5 år etter overtakelsen, med mindre Selger har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med god tro, buofl. § 30.

16 Ettårsbefaring.

16.1 Ca. ett år etter overtakelsesforretning kan det avholdes ettårs befaring jf. buofl. § 16. Det gjøres spesielt oppmerksom på at selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold, eller sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlig krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra selgerens side.

16.2 Selgers utbedringsplikt omfatter heller ikke mangler som oppstår som følge av mangelfullt vedlikeholdt, uforsvarlig eller feilaktig bruk av Eiendommen med utstyr, samt skader som skyldes tilfeldig begivenhet etter overtakelse som Selger ikke kan lastes for.

16.3 Ved utbedring av eventuelle mangler forplikter Kjøper seg til å gi Selger og dennes representanter adgang til Eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 07.00 og 16.30.

17 Særlige bestemmelser.

17.1 Kjøper kan kansellere inngått Kjøpekontrakt før overtagelse i samsvar med avbestillingsretten jf. buofl. § 52. Kjøper er imidlertid innforstått med at Selger i slike tilfeller vil kunne kreve erstatning jf. § 53.

17.2 Videresalg/Transport av kontrakt er ikke tillatt. Leiligheten tinglyses på kjøper etter denne Kontrakt.

17.3 Evt. ønske om tilføying av ekstra kjøpere etter signert skjøte vil medføre et nytt administrasjonsgebyr.

18 Forbehold.

Se salgsoppgave.

19 Forsikring.

19.1 Kjøper er kjent med at utbygger holder bygget forsikret som bygg under oppføring frem til overtakelse har funnet sted.

19.2 Dersom det skulle inntreffe brann eller annen skade under byggetiden som dekkes av forsikringen, eller som skyldes forhold utenfor Selgerens kontroll, skal avtalen likevel opprettholdes fullt ut idet skadeserstatningen tilfaller Selger, som på sin side plikter å foreta gjenoppbygging etter opprinnelige tegninger innen rimelig tid. Selger vil ved tilfelle som nevnt her ikke ha noe ansvar for Kjøpers forsinkede innflytting jf. buofl. § 17.

19.3 Kjøper tegner selv innbo- og løsøreforsikring.

20 Etablering av sameie.

20.1 Kjøper er innforstått med at man som Kjøper av en seksjon blir sameier i henhold til Eierseksjonsloven av 16. juni 2017. Kjøper har rett og plikt til å følge loven og de til enhver tid gjeldende vedtekter.

20.2 Fellesutgiftene for eiendommen avgjøres av sameiet. Hvor store utgiftene blir, avhenger av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer.

20.3 Se salgsoppgave for felleskostnader per. mnd.

20.4 Det påhviler alle eiere felles solidarisk drift og vedlikeholdsansvar for fellesarealer.

20.5 For sameiet er det utarbeidet vedtekter, se pkt. 4. Disse vedtekter aksepteres av Kjøper, og endringer kan kun skje i henhold til vedtektenes regler for vedtektsendringer. Selger innkaller til konstituerende sameiermøte ca. 1 måned før ferdigstillelse for å etablere sameie og velge styre. Selger vil kunne være eier og kan i tilfelle stemme på vegne av eventuelt usolgte seksjoner.

20.6 Selger engasjerer forretningsfører for sameiet og for sameiets regning. Avtalen kan ikke sies opp før etter to år fra og med overtakelse.

20.7 Kjøper er kjent med at sameiet forbeholder seg panterett tilsvarende grunnbeløpet i folketrygden i Eiendommen i henhold til eierseksjonsloven § 31, som sikkerhet for Kjøperens forpliktelser overfor sameiet.

20.8 Etter at sameie er etablert og før overtakelse av de enkelte seksjoner, skal Selger innkalle styret til overtakelsesforretning for sameiets fellesarealer. Det skal føres protokoll og eventuelle mangler og gjenstående arbeider som skal utbedres av Selger skal noteres. Fremdriften og ferdigstillelse av disse arbeider skal også protokolleres.

20.9 Til sikkerhet for at disse arbeider utføres, skal det avtales et beløp som kan sperres hos Megler. Selger kan alternativt stille bankgaranti for hele beløpet. Styret plikter å kvittere ut fortløpende for utførte arbeider i henhold til protokoll slik at tilsvarende tilbakeholdt beløp kan utbetales.

20.10 Hovedadkomst til prosjektet er offentlige med interne private veier. Sameier har plikt til å dekke sin forholdsmessige andel av drift og vedlikehold av veier.

20.11 Eierskiftemelding sendes i tilknytning transaksjon til utbygger/leverandører. Kjøper plikter å forsikre seg om at samtlige avtaler er overført kjøper senest 1 uke etter overtakelse. Partene vil sammen rette opp i evt. feilføringer senest 2 uker etter overtakelse.

21 Tvister.

21.1 Partene har gjennomgått Kjøpekontrakten samt medfølgende dokumenter jf. pkt. 4 og 5 og bekrefter at den inneholder alt hva partene har avtalt. Diskusjoner, alternativer, muligheter mv. som ikke er tatt med, er dermed ikke avtalt mellom partene.

21.2 Tvister angående forståelse av kontrakten eller praktiseringen av denne, skal primært løses ved forhandlinger mellom partene. Når enighet ikke oppnås, skal tvisten løses ved domstolsbehandling.

****

Denne kontrakt signeres elektronisk. Den arkiveres iht. gjeldende rett hos megler.

Der hvor det er mer enn én kjøper, gir disse ved denne kontrakts underskrift hverandre gjensidig fullmakt til å representere den/de andre på overtakelsesforretningen.

Selger

Kjøper

FORSLAG TIL DRIFTSBUDSJETT SAMEIET MATHILDETUNET - SKÅRERBYEN BT7 BT8

DRIFTSINNTEKTER		**SUM ALLE**	*Kommentar*
Innkrevde felleskostnader		**8 502 312**	
	Bolig - felleskostnader	5 758 128	
	Fjernvarme akonto	1 279 584	
	Service-konsept Selvaag Pluss	357 600	
	Digital-TV/Internett - bolig	804 600	
	Felleskostnader garasje	302 400	
Andre inntekter		**0**	
	399 Diverse - leieinntekter	0	
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 502 312**	
DRIFTSKOSTNADER		Estimerte kostnader	
Personalkostnader		**30 000**	
	5400 Arbeidsgiveravgift	30 000	
Styrehonorar		**200 000**	
	530 Styrehonorar	200 000	
Revisjonshonorar		**14 000**	
	671 Revisorhonorar	14 000	
Forretningsførerhonorar		**195 000**	
	670 Forretningsførerhonorar	195 000	
Konsulent og forvaltn.tjen		**20 000**	
	673 Konsulenthonorar	20 000	
Drift og vedlikehold		**1 342 400**	
	6601 Drift/vedl.hold bygninger	300 000	
	6602 Drift/vedl.hold VVS/Sprinkling	100 000	
	6603 Drift/vedl.hold elektro	50 000	
	6604 Drift /vedll.hold utvendig anlegg	100 000	
	6606 Drift/vedl.hold heiser	240 000	8 heiser
	6609 Drift/vedl.hold brannsikring	150 000	
	6612 Drift/vedl.hold ventilasjonsanlegg	100 000	
	6614 Drift/vedl.hold garasjeanl.*	302 400	
Forsikringer		**375 000**	
	7501 Forsikring bygninger	375 000	
Festeavgift		**0**	
	775 Festeavgift	0	
Kommunale avgifter		**2 140 000**	
	7721 Vann- og avløpsavgift	1 240 000	Stipulert forbruk BRA x 1,2 * Årsgebyr pr m3 +15% prisøkning
	7723 Feieavgift	0	
	7724 Renovasjonsavgift	900 000	Grunnbeløp kr 3506,25 pr enhet + variabel del avfallsbrønn 90 ltr pr bohenhet * kr 19,51. Nivå 2024 + 15% prisøkning
	7720 Eiendomsskatt	0	
Kostnader sameie (felles utomhus)		**537 600**	
	488 Service-konsept- fellesarealer	357 600	
	487 Kostnader sameie	180 000	
Energi		**1 679 584**	
	620 Elektrisk energi fellesarealer	400 000	
	628 Fjernvarme	1 279 584	
Kabel/TV-anlegg (inkl internett)		**804 600**	
	6607 Kabel/TV-anlegg/internett	804 600	
Andre driftskostnader		**691 000**	
	655 Driftsmaterialer	20 000	
	674 Vaktmestertjenester og renhold	500 000	
	6741 Vakthold	0	
	677 Renhold ved firmaer	0	Se kto 674
	678 Snørydding og gressklipping	150 000	
	679 Energiavregning	0	Tas med på energiavregning
	689 Andre kontorkostnader	10 000	
	694 Porto/SMS	8 000	
	777 Bank og kortgebyr	3 000	
SUM DRIFTSKOSTNADER		**8 029 184**	
DRIFTSRESULTAT		**473 128**	
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER			
Finansinntekter		**0**	
	8026 Renter sparekonto i OBOS	0	
	8034 Renter driftskonto i OBOS	0	
Finanskostnader		**0**	
	8099 Andre rentekostnader	0	
RES. FINANSINN./-KOSTNADER		**0**	
ÅRSRESULTAT		**473 128**	

Forutsetninger:	**Antall**	**BRAs - BRØK**	iht arealoversikt 171023
HUS CD	29	1819	
HUS EF	25	1532	
HUS GH	45	2785	
HUS K	28	1362	
HUS J	22	1388	
SUM	**149**	**8886**	
Antall garasjeplasser*	126	Ligger i egen anleggseiendom	

Felleskostnader:		
Felleskostnader	54	kr pr kvm pr mnd
Fjernvarme	12	kr pr kmv pr mnd
Service-konsept fra Selvaag Pluss	200	kr pr leil pr mnd
Digital-Tv/Internett	450	kr pr leil pr mnd — Avtale ikke kjent
Felleskostnader garasje	200	kr pr p-plass 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 13.02.2024

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

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet" Skårerbyen BT7/BT8», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

.

.

UTKAST VEDTEKTER
FOR

Skårerbyen BT7 BT8 Garasjesameie
Gnr. XXX, bnr. XXX i Lørenskog kommune
Fastsatt av utbygger
Tiltredes ved kjøp av ideell eierandel til p-plass i prosjektet «Skårerbyen BT7 BT7»

§ 1
Navn

Sameiets navn er Skårerbyen BT7 BT8 Garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter en egen fradelt eiendom under bakkenivå betegnet som gnr.XXX, bnr. [XXX], i Lørenskog kommune (Garasjeeiendommen). Garasjeeiendommen består av arealer for parkering inkludert kjørearealer, boder, tekniske rom mv. for bebyggelsen i utbygningsprosjektet «Skårerbyen»

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

Sameiet består av [126] andeler med bruksrett til parkeringsplass, med en sameiebrøk hver utgjørende [1/126].

I tillegg har følgende eiendommer og seksjoner (heretter kalt bruksrettshavere) tinglyst rett til adkomst, bruk av boder og tekniske rom (heretter også kalt spesialrom), sykkelparkering og fellesareal (inkludert gjesteparkering):

Gnr / bnr	Eier
XXX /XXX	Skårebyen BT 7 BT8 HUS AB
XXX/XXX	Skårebyen BT 7 BT8 HUS CDEFHGJK

Erklæring med dokumentnummer XX.XX.XXXX, tinglyst XX.XX.XXXX følger som **vedlegg 2** til disse vedtektene.

3
Formål

Formål er å drifte og forvalte et felles garasjeanlegg, felles tekniske rom og øvrig areal til beste for sameierne og bruksrettshaverne.

BESKYTTET

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet" Skårerbyen BT7/BT8», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

.

.

§ 4

Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier eller bruksrettshaver har enerett til bruk av enkelte deler av Garasjeeiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over Eiendommen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike plasser.

Garasjeeiendommen omfatter felles tekniske rom som skal tjene bebyggelsens behov.. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid har bruksrett til de ulike tekniske rom.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser og boder uten at de berørte sameierne og bruksrettshaverne har gitt sitt samtykke til dette.

Garasjeeiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt tinglyst 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 Garasjeeiendommen skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

I Garasjeeiendommen tillates det ikke etablering av faste installasjoner eller konstruksjoner på gulvarealet, samt permanent lagring av utstyr eller materiell på gulvet. Unntatt her er for eksempel sykler og tilhenger, og slik at all lagring må skje innenfor oppmerket plass. Det er ikke tillatt å henge eller installere noe i garasjen fra tekniske installasjoner, på vegger eller i himlinger (kanaler/kabelbroer/kabler eller lignende).

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom, med unntak av bildelingsløsninger o.l. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Alle eiere i Garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Sameies vedtekter og husordensregler for bruk av garasjekjeller og for atkomst til sameiets eiendom.

§ 5

Rettslige disposisjoner

Sameierne og bruksrettshaverne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel eller bruksrett innenfor rammen av disse vedtekter.

Sameieandel med rett til parkeringsplass(er) i Garasjeeiendommen eiet direkte av seksjonseier, kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med eierseksjon innenfor

BESKYTTET

eget eierseksjonssameie, med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Bruksrett med rett til spesialrom (tekniske rom, boder, sykkelparkering mv) kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelse arealene skal betjene. Det samme gjelder evt. sameieandel med rett til parkeringsplasser eiet av eierseksjonssameier. Dog kan den interne plasseringen av sportsboder endres/byttes internt mellom seksjoner i eierseksjonssameiet, med melding til styret/forretningsfører, jf. § 4 tredje avsnitt.

Enhver rettslig disponering av sameieandel eller bruksrett (salg, utleie og/eller annen disponering) skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel eller bruksrett er bindende overfor sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon som sameieandelen er knyttet til.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

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

§ 6
Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel med rett til parkeringsplass i Garasjeeiendommen gir rett til en eller flere bestemt(e) parkeringsplass(er) i sameiets garasjeanlegg. Rettigheten til bruk av den enkelte parkeringsplass er fordelt av utbygger [XXX] i forbindelse med det første salg av parkeringsplassene (sameieandelene) i Garasjeeiendommen. Hver slik sameieandel skal være tildelt et eller flere nummer, hvor hvert nummer gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt, jf. vedlegg 1.

En sameieandel med rett til en parkeringsplass kan, med mindre den overdras sammen med tilhørende eierseksjon, kun overdras til annen eierseksjon i sameiet eller til annen boligseksjon eller andel, eller boligselskap innenfor utbyggingsområdet Skårerbyen gnr XX, bnr XX, gnr XX, bnr XX, gnr XX, bnr XX.

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

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon og flytter fra sitt eierseksjonssameie uten samtidig å overdra sin andel i sameiet, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommende sin andel i sameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper som tilfredsstiller vilkårene for å være sameier, evt. kan sameiet kjøpe andelen selv.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet" Skårerbyen BT7/BT8», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

.

.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i Garasjeeiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 26 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

Den sameier som overdrar eller leier ut garasjeplass plikter å melde fra om overdragelsen eller utleieforholdet til forretningsfører/styret i sameiet.

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall handikap plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av **Vedlegg 1**. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som er eier av eierseksjon hos bruksrettshaverne, jf § 2, og som har dokumentert handikap som tilsier behov for en slik plass. Det tilligger styret i sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til p-plasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasjeanlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som den enkelte sameier disponerer.

Sameiers eierrett (hjemmel) til den enkelte parkeringsplass vil ved den første kjøpers overtagelse av hver enkelt plass ved garasjeanleggets ferdigstillelse bli registrert på den enkelte sameier sin seksjon i grunnboken ved tinglysning (realkobling). Dersom den ideelle andelen i anleggseiendommen ikke skal følge tilhørende boligseksjon [Skårerbyen BT7 BT8 Sameie] ved senere salg, må selger eller kjøper selv overføre den ideelle eierandelen til kjøpers seksjon, jfr 2.avsnitt.

Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En sameier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass boligseksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

§ 7
Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Enhver sameier eller bruksrettshaver i Garasjeeiendommen har møte-, tale-, forslags- og stemmerett på sameiermøtet. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

BESKYTTET

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet" Skårerbyen BT7/BT8», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

.

.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Møtet avholdes fortrinnsvis digitalt. Styret skal på forhånd varsle sameierne og bruksrettshaverne 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 angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

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

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

Årsberetning, regnskap og 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 eller bruksrettshaverne 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 kostnadsfordelingsbrøken. Hver sameier eller bruksrettshaver har stemmerett iht. sin andel av denne, jf. § 14.3.

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,

BESKYTTET

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.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere eller bruksrettshavere 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

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

Styret består av det til enhver tid sittende styret i Sameiet Mathildetunet, med mindre sameiermøtet velger andre.

Sameiet Mathildetunet/ styret er ansvarlig for administrasjon av, og drift og vedlikehold for adkomstarealer-, kjørebane, parkeringsarealer, port og andre felles funksjoner knyttet til Garasjeeiendommen gnr. XXX bnr. XXX. Plikten påligger Sameiet Mathildetunet v/ styret så langt ikke Garasjesameiet vedtar å ivareta dette selv.

Sameiet skal ha et styre på 3 - 5 medlemmer. Sameiermøtet kan velge andre styremedlemmer.

Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiermøtet fastsetter noe annet.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal 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 til stede. 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.

BESKYTTET

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet" Skårerbyen BT7/BT8», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

.

.

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiermøtet beslutter noe annet, representerer to styremedlemmer i fellesskap sameiet og forplikter det med sin underskrift.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameiet på samme måte som styret.

§ 12
Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

Når skader på sameiets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter Lov om erstatningsplikt av 2. desember 1969. Ansvar kan også følge av annen lovgivning.

§ 13
Vedlikehold

Garasjeeiendommen skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forestås av Sameiet og ikke den enkelte Sameier eller bruksrettshaver. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for eiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Sameiet har ansvar for å vedlikeholde og drifte hele eiendommen, men likevel slik at tekniske rom, installasjoner, derunder elektroinstallasjoner, varmeinstallasjoner på sekundærsiden og IKT-installasjoner, som betjener boligeiendommene Lille Løren Park 1, 2, og 3 Sameie har de respektive bruksretthaverne selv ansvar for å besørge og bekoste drift og vedlikehold av.

Garasjeeiendommens grense i horisontalplanet mot overliggende eiendom går i overkant av garasjekonstruksjonen slik at membranen tilhører og vedlikeholdes av Sameiet.

§ 14
Fordeling av drifts og vedlikeholdskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, skal fordeles mellom sameierne med likt beløp pr p-plass som disponeres.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

a. eiendomsforsikring, jf § 17
b. kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanlegget
c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon

BESKYTTET

d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
e. renhold av fellesarealer
f. kostnader ved forretningsførsel, underregnskap, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
g. Garasjeport
h. GSM-key el. tilsvarende
i. Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
j. Oppmerking av p-plasser
k. Snøsmelteanlegg til garasjekjelleren
l. Kostnader til felles innkjøringsport, og adkomstarealer til Garasjeeiendommen.

Plikt til kostnadsdekning iht. pkt over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller er overlevert til kjøper av p-plass.

(2) Kostnader som gjelder bodarealer eller tekniske rom skal dekkes av bruksrettshaver iht tinglyst erklæring av XX.XX.XXXX.

§ 15
Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier og bruksrettshaver skal månedlig 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

Den enkelte sameier eller bruksrettshaver hefter utad ikke for en annen sameier eller bruksrettshavers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier eller bruksrettshaver således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet eller vedtektene er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

BESKYTTET

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet" Skårerbyen BT7/BT8», og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltredes ved kjøp av seksjon i sameiet.

.

.

§ 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
Revisor og regnskapsførsel

Sameiet kan velge revisor.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 19
Kamera/videoovervåking av fellesarealer

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kamera-/videoovervåking av sameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking innenfor den ramme sameiermøtet har gitt.

§ 20
Sameieloven

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

ooOoo

BESKYTTET

Informasjonsmøte 2
Mahildetunet

8 oktober 2025

SELVAAG BOLIG

Agenda

- Generell informasjon
- Nabolagskonsept i Skårerbyen
- Orientering om Mathildetunet og Skårerbyen
- Informasjon om ferdigbefaring og overlevering
- Oppgjør
- FDV-dokumentasjon og reklamasjoner i Viscenario
- Organisering og stifting av sameie v/ OBOS



Deltakere:

- Selvaag Bolig:
  - Line Sophie Wegger, prosjektdirektør
  - Geir Nygård, Prosjektleder
  - Kimmy Rosengren, kundekonsulent
- Entreprenør Veidekke:
  - Eirik Birkeland Nicolaisen
  - Peder Christensen
- Selvaag Bolig Pluss:
  - Anders Haavik
- OBOS:
  - Espen Jørgensen

SELVAAG BOLIG

Informasjon

- Referat/kopi av presentasjonen sendes ut etter møtet
- Generelle spørsmål vil besvares underveis i møtet. Ved spørsmål for hver leilighet, kan disse sendes inn på mail kr@selvaagbolig.no.
- Praktisk informasjon om boligene blir sendt ut på mail.
  - Adresse
  - Gårds-, bruks- og seksjonsnummer.
  - Forsikring
  - Energimerke finner dere i FDV dokumentasjon i Viscenario.
  - Hold oss oppdatert vedrørende evt. ny adresse, **epost, mobil** etc.

SELVAAG BOLIG

Kundeundersøkelse

- Etter overtagelse vil dere motta en kundeundersøkelse fra Prognosesenteret.
- Vi håper alle tar seg tid til å svar på denne.
- Tilbakemeldingene vi får tar vi til oss slik at vi kan blir bedre på det vi gjør.



Prognosesenteret

TV og bredbånd

- Komplett 500
- 439,- pr. måned (nypris i 12 måneder etter innflytting)
- Utstyr som følger med: trådløs Ruter + dekoder.
- Mer informasjon sendes ut etter møte sammen med møtereferat.

Komplett 500

Mathildetundet

Med pakken Komplett får alle beboere TV- og strømmetjenesten T-We og stabilt bredbånd fra Telenor.

Praktisk informasjon

UTSTYR I LEILIGHETEN
I leiligheten er det klargjort for TV og bredbånd fra Telenor. Inkludert er ruter og TV-boks. Alt utstyr tilhører leiligheten/Telenor og ikke den enkelte beboer. Utstyret skal derfor følge leiligheten ved kjøp/salg. Vedlagt boksen finner du mer informasjon og brukerveiledninger.

Elbillader

Type lader: *Easee lader*

Alle p-plasser inkluderer elbil-lader.

- https://www.plugpay.no/

Slik fungerer det:

- **Abonnement 59,- / måned**
- **Enkel og problemfri ladeopplevelse for alle brukere**
  1. Start ladingen enkelt ved bruk av mobilappen.
  2. Du vil motta en regning hver måned som viser ditt totale forbruk.

- Mer informasjon blir sendt ut når vi nærmer oss overtagelse.

SELVAAG BOLIG

Nabolagskonsept i Skårerbyen

SELVAAG BOLIG



SKÅRERBYEN | NABOLAGET KONGLA

SELVAAG BOLIG

Nabolagsvert

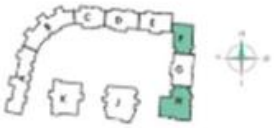
- Daglig tilstede – 100 % stilling
- Ansatt hos Selvaag Pluss Service
- Tjenester for en enklere hverdag
- Velkomstsamtale med nye beboere
- Forvalter felles lokaler og tjenester
- Bindeledd off. og privat
- Serviceavgift kr. 205.- per husstand (2025)
- Treningsrom kr. 299.- per mnd.
- **TJENESTER**
  - Gratis nøkkeloppbevaring
  - Fordeler og rabatter
  - Faste arrangementer
  - Temakvelder
  - Informasjon og medvirkning







Felles rom for enhver anledning



De nye fellesarealene er ikke endelig prosjekterte, men planlegges for bruk som: Fellesareal i hus H planlegges brukt som selskapslokale/møterom/hjemmekontor med garderobe og toalett. Fellesareal i hus F planlegges brukt som smørebod/sykkelverksted.





SELVAAG BOLIG





Vår ambisjon med Nabolag

- Nabolag» skal være en utvidet stue – forlengelse av et hjem og konseptets overordnede mål er å skape møteplasser som bidrar til bedre og tryggere nabolag
- Inkluderende, uavhengig av alder og kultur
- Sørge for bærekraftige dele-løsninger som er bra miljøet og økonomien
- Vertskap som bidrar til dialog - kommunalt og innad i sameiene
- Profesjonell drift som gir forutsigbarhet og trygghet

Foto: Farid Dino Omer, Lørenskog kommune

SELVAAG BOLIG

Mathildetunet J / K – Orientering om prosjektet



SELVAAG BOLIG

Status og praktisk info

- Ferdigbefaringer i uke 45-47 (3.11-18.11)
- Overleveringer i 49-51 (1.12-16.12)
- Når dere flytter inn vil det fortsatt pågå arbeider i hus C-H, og uteområdene vil være avsperret med byggeplassgjerder som vist på tegning i neste slide
- Hus J & K kaster søppel midlertidig hos Gårdskvartalet

SELVAAG BOLIG



SELVAAG BOLIG







Overtagelse fellesareal

Overleveres til styret eller dets representanter

Egne protokoller for fellesareal

Ferdigbefaring

- Leilighetene blir grundig kontrollert i forkant av ferdigbefaringene.
- Under ferdigbefaringen vil Veidekke sammen med kunden ta en ny kontrollrunde.
- Feil og mangler som blir avdekket under ferdigbefaringen vil bli protokollført og rettet opp til overtagelse.



Overlevering

- Kontrolleres at feil og mangler fra ferdigbefaringen er utbedret.
- Evt. gjenstående eller nye feil/mangler føres inn i overtagelsesprotokollen.
- Leser av strøm.
- Overfører strømabonnement til Fjordkraft.
- Leser av vann
- Viser bod og parkeringsplass.
- Overrekker nøkler.
- Overtagelsesprotokollen signeres.



SPØRSMÅL?



SELVAAG
EIENDOMSOPPGJØR

Kort innføring i betaling og oppgjør i forbindelse med overtagelse av bolig i Mathildetunet

Før overtagelse

- Kjøper får tilsendt en e-post fra Selvaag Eiendomsoppgjør ca. 4-6 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

Innbetaling av restoppgjør

- Fullt oppgjør innbetales innen forfallsdato på fakturaen, som er senest **2 virkedager** før overtagelse. Kidnr 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. Det er ikke mulig med elektronisk tinglysing av pant.
- 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

Hovedoppgaver for oppgjør i overtagelsesfasen

- Følge opp innbetaling fra kjøper/kjøpers bank.
- Påse mottak av gyldig overtagelsesprotokoll (signaturer/fullmakt).
- Sørge for tinglysing av skjøte og evt. pantedokument.
- Forhøye garantier iht. Bustadoppføringslova §12
- Foreta oppgjøret til selger
- 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 delt på kundeweb.
- Alle kjøpere har tilgang til kundeweb;
  https://sb.webtopsolutions.com/tide/#/innlogging
  Innlogging med telefonnummer.

Husbankfinansiering

- Viktig informasjon for søkere av Husbankfinansiering
- For at prosessen skal foregå smidig, Husbanken skal utbetale i tide og dere skal motta nøkler på overtagelsesdagen anbefaler vi følgende:
- Vi ber om at tilsagnsbrevet fra Husbanken gjennomgås grundig, og at samtlige vilkår og forutsetninger følges opp i henhold til det som fremgår der.
- Det originale pantedokumentet utstedt av Husbanken bør være oss i hende senest 14 dager før overtakelsesdato.
- Innbetaling av egenkapital bør skje til vår klientkonto i god tid før overtakelse.
- Dette for at vi skal kunne utstede en inneståelseserklæring overfor Husbanken, hvor vi bekrefter mottak av både pantedokumentet og innbetalt egenkapital.

SELVAAG BOLIG

Kontaktinfo - oppgjør

SELVAAG EIENDOMSOPPGJØR

Selvaag Eiendomsoppgjør AS

Tlf. 915 02 224

Epost: post@selvaagoppgjor.no

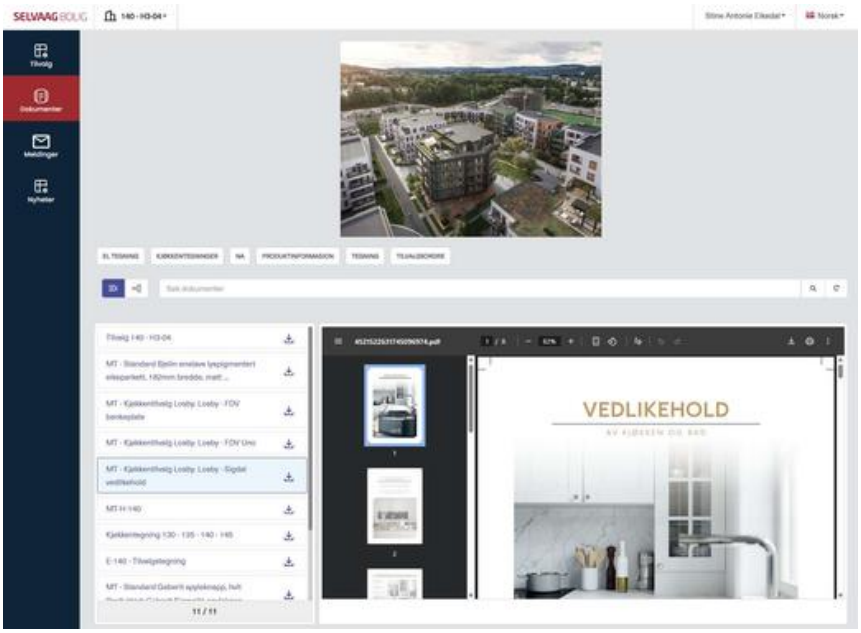
SELVAAG BOLIG

FDV DOKUMENTASJON

- Forvaltning, drift og vedlikehold
- Normal vedlikehold av boligen
- Hurtigguide for FDV mottar dere på overtagelsen
- Dokumentasjon ligger i Viscenario

SELVAAG BOLIG

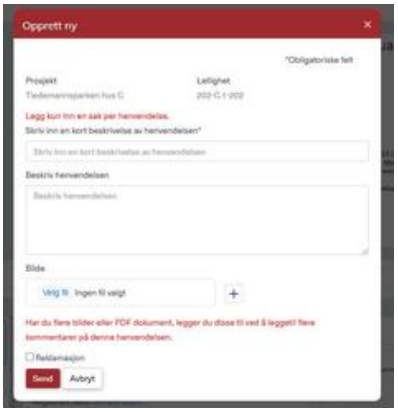
FDV dokumentasjonen finner dere i Viscenario under «dokumenten».

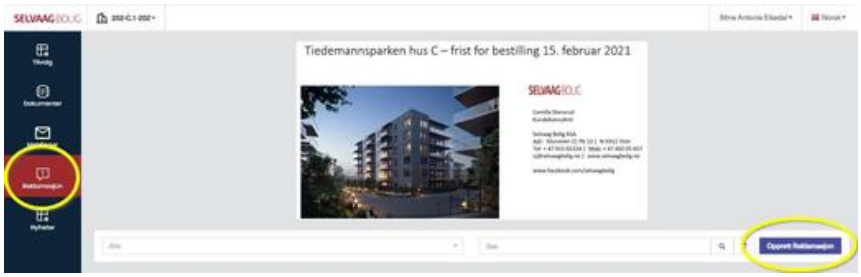


SELVAAG BOLIG

VISCENARIO

I Viscenario vil dere kunne sende inn henvendelser og reklamasjoner. Hvis dere finner en feil eller mangel etter overtagelsen skal dette meldes inn i Viscenario.





Ved innsendelse ønsker vi en sak pr henvendelse. Vi ønsker en god **forklaring** på hva dere reklamere på + **bilde.**

SELVAAG BOLIG

Da gir jeg ordet til OBOS
Tusen takk for meg og deres oppmerksomhet



SELVAAG BOLIG

Skårerbyen 4 Sameie Mathildetunet

Eks. ord årsmøte/infomøte 07.10.2025

Espen Jørgensen

OBOS



Organisering

- Skårerbyen 4 Sameie
- Eierseksjonssameie med 149 boligseksjoner
- Eiendommen er under seksjonering
- Gnr 102 Bnr 462, Lørenskog
- Adresse
  - Søster Mathildes gate 54 og 56
  - Garchinggata 3,5, og 7
  - Emaljeverksgata 1,3,5,og 7
- Garasje – Eget garasjesameie , driftes og administreres av Skårerbyen 4 Sameie v/ styret
- Del av større utbyggingsområde; Skårerbyen



Agenda

- Konstituering
- Orientering ved forretningsfører
  - Organisering, vedtekter, budsjett og felleskostnader, forsikring og Vibbo
- Valg av revisor og styre

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
  - IN-ordning



Vedtekter

- Fastsatt av utbygger ved seksjonering
- Følger eierseksjonslovens bestemmelser
- Øverste myndighet – Årsmøtet
- Styret – sørge for forsvarlig drift og vedlikehold fellesareal og bygningsmasse
- Seksjonseier – ansvar for vedlikehold av egen bolig

Felleskostnader

Skal dekke alle borettslagets kostnader

- Drift og vedlikehold
- Serviceavtaler
- Styrehonorar, revisjonshonorar, forretningsførerhonorar
- Bygningsforsikring
- Kollektiv TV/bredbåndsavtale
- Felles utomhusområder
- Andel driftskostnader for bodarealer mv
- Andre drifts- og administrasjonskostnader
- Fjernvarme (oppvarming/varmt tappevann) individuell avregning
- Kommunale avgifter
- Serv.avgift Fellesfunksjonger

Budsjett og felleskostnader

Budsjettforslag utarbeides av forretningsfører i samarbeid med utbygger. Vedtas av styret

Ca. nivå på felleskostnader:

- Felleskostnader pr kvm pr mnd k 52-54
- Digital-Tv/bredbånd pr seksjon mnd kr 490
- Akonto fjernvarme* kr 12
- Pluss pr bolig pr mnd kr 200
- P-plass pr plass pr mnd** kr 200

*Individuell avregning iht måler. Kommunalt vann- og avløp kan også bli avregnet. Akontobeløp vil da økes og felleskostnader reduseres.

** Kun for de som har kjøpt p-plass

Nivå på felleskostnader kan bli endret.

Startkapital

Sameiet vil innkreve 2 måneders ekstra felleskostnader som startkapital til sameiet .

Kapitaltilskuddet vil ikke bli avregnet mot månedlige felleskostnader eller tilbakebetalt ved eventuelt salg av seksjonen .

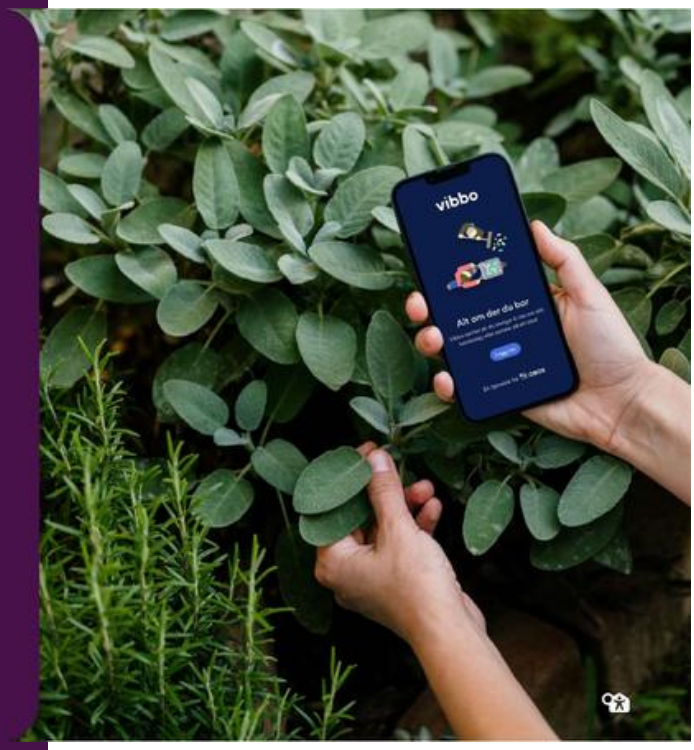
Forsikring



- Tryg Forsikring – avtalnummer ettersendes
- Fullverdiforsikring bygningsforsikring
- Inkluderer også bla.
- styreansvarsforsikring
- ulykkesforsikring ved dugnad mv.
- Husk å tegne egen innboforsikring!

Vibbo

- Vibbo samler alt som skjer i ditt borettslag
- 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 borettslaget
- Få en oversikt over kontaktpersoner og deres ansvarsområder
- Hold din egen kontaktinformasjon oppdatert
- Opprett egne oppslag



Valg av styre

- Styret får fullmakt og ansvar for daglig drift og forvaltning
- Styret behandle beboersaker
- Oppfølging av utbygger
- Inngå service- og driftsavtaler
- Økonomi
- Overtakelse av fellesarealer

Valg av styre

Morten Granhaug - styreleder
Arnfinn Storsveen - styremedlem
Mustafa Mahmood - styremedlem


Oppgang B:
97m via heis
i F
Oppgang C:
87m via
P-kjeller
Oppgang D:
66m via
P-kjeller
Oppgang E:
44m via
P-kjeller
Oppgang F:
10m
Oppgang G:
34m
Oppgang H:
60m
Oppgang J:
94m via heis
i F
Oppgang K:
88m via heis
i F
Oppgang A:
100m til
avfallsstasjon
i BT5
Fortau
SELVAAG BOLIG
SKÅRERBYEN BT7 OG BT8
OVERSIKT RENOVASJON
Koordinatsystem Euref89 NTM10, NN-2000
Rammesøknad
22098
902
C01

Lørenskog

Eiendom:

102/461
102/462

Dato:

06.02.2023

Målestokk:

1:1000



Vei som bygget. Gjeldende veitrase for Nordliveien mottatt 04.05.2020 fra prosjekteleder i prosjektseksjonen, teknisk sektor, Lørenskog kommune

N

UTM-32



SELVAAG BOLIG

HRTB

HRTB A/S Arkitekter
Pilestredet 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA

MATHILDETUNET

Skårersletta 45 1473 Lørenskog Gnr/Bnr: 102/461 102/462

Situasjonsplan

Rev.b påført coter 10.05.23

D1c

Prosjektfase:	Tegnet av:	Kontrollert:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:C
RAMMESØKNAD	MNO	SL	13.03.23	1:1000	A10-01	17.10.23


SNITT A
SNITT B
HUS 6
Garchin
Søster Mathildes gate
Lekehus
Vippe
Dobbelhuske
Nærlek
Terrengsklie
Brannhydrant
Avfallssug
Innkjøring P-hus
Benk
Avkast kjeller
Avgrensning kjeller
Brannoppstillingsplass
Tegnforklaring
Eksisterende
Grenser
Bygning
Terrengbehandling
Konstruksjoner
Veier og plasser
Park og hage
FAS L
DATABUNNR 22098
TEGNR 101
REVISJON C01
OPPDRAGSGIVER
SELVAAG BOLIG
PROSJEKT
SKÅRERBYEN BT7 OG BT8
UTOMHUSPLAN
Koordinatsystem Euref89 NTM10, NN-2000
PROSJEKTFASE
Rammesøknad
grindaker
L_22098_101
HSG
ME
13.03.23
A1 1:200
A3 1:400

Uteoppholdsareal:
Det er etablert minste uteoppholdsareal (MUA) på totalt 5 116 m². Dette tilsvarer 26,1 m² MUA pr. bolig, som er innenfor kravet på min. 25 m². Uteareal på terreng oppgis å være 3744 m². Det etableres en nærlekeplass på 150 m² fordelt mellom areal i sentralt grøntareal og overdekket under hus J.

Kravet til uteoppholdsarealer per boenhet er ivaretatt ifølge opplysninger fra ansvarlig søker/prosjekterende.

Parken (Järvenpääparken)
Landskapsplan (LA 102) viser avgrensing for opparbeidelse av park tilhørende felt B5 og B6.Denne del av parken er en videreføring av parken i sør. Hovedfunksjonene til parken er at den skal fungere for håndtering av overvann, ivareta viktige gangforbindelser, og legge til rette for aktivitet og opphold.

Parkering:
Blokkene er prosjektert med felles garasjeanlegg under terreng som strekker seg under stort sett hele tomtens areal, og er innenfor byggegrensen. Innkjøring til parkeringsanlegg etableres på bakkeplan fra snuplass på adkomsttorv.

Kravet til antall parekingsplasser for felt B5 og B6 er 137 plasser. Det er prosjektert 155 plasser under felt B5 og B6.

Kravet er 2 sykler pr boenhet. Det er prosjektert 196 sykkelplasser på terreng og 196 sykkelplasser i parkeringskjeller.

Bygg A
Blokk A er plassert vestsiden av felt B5. Blokken er prosjektert med 4 etasjer over bakkenivå, med til sammen 28 boenheter (2 roms stk. 18), (3. roms stk. 10). Bruksarealet er oppgitt å være 1480m². Gesimshøydene er oppgitt å være C+193,9 og C+197,3. Fasaden prosjekteres i luftet pusskledning, med innslag av fasader med metallfasader/platekledning og trepaneler.

Bygg B
Blokk B er plassert på nordvest siden av felt B5. Blokken er prosjektert med 4 etasjer over bakkenivå, med til sammen 18 boenheter, (2 roms stk. 4), (3. roms stk. 13), (4. roms stk. 1). Bruksarealet er oppgitt å være 1 242 m². Gesimshøydene er oppgitt å være C+193,9 og C+197,3. Fasaden prosjekteres i luftet pusskledning, med innslag av fasader med metallfasader/platekledning og trepaneler.

Bygg C og D
Blokk C og D er plassert på nordsiden av felt B5 og B6. Blokkene er prosjektert med 4 - 5 etasjer over bakkenivå, med til sammen 29 boenheter, (2 roms stk. 15), (3. roms stk. 2), (4. roms stk. 12). Bruksarealet er oppgitt å være 2 119 m². Gesimshøydene er oppgitt å være C+193,9 og C+198. Fasaden prosjekteres i luftet pusskledning, med innslag av fasader med metallfasader/platekledning og trepaneler.

Bygg E og F
Blokk E og F er plassert på nordøst siden av felt B6. Blokkene er prosjektert med 4 - 6 etasjer over bakkenivå, med til sammen 25 boenheter, (2 roms stk. 5), (3. roms stk. 12), (4. roms stk. 8). Bruksarealet er oppgitt å være 1 856 m². Gesimshøydene er oppgitt å være C+193,9 og C+197,3. Innkjøringen til parkeringskjeller og felles lokaler på 35,30 m² er plassert i blokk F. Fasaden prosjekteres i luftet pusskledning, med innslag av fasader med metallfasader/platekledning og trepaneler.

Bygg G og H
Blokk G og H er plassert på øst siden av felt B6. Blokkene er prosjektert med 5 - 8 etasjer over bakkenivå, med til sammen 45 boenheter, (2 roms stk. 19), (3. roms stk. 8), (4. roms stk. 18). Bruksarealet er oppgitt å være 3 349 m². Gesimshøydene er oppgitt å være C+193,9 og C+203,7. Det etableres fellesareal på 125 m² i blokk H. Fasaden prosjekteres i luftet pusskledning, og balkonger med delvis tett rekkverk i samme materiale

Lørenskog kommune

Hrtb As
Pilestredet 28
0166 OSLO

Siv Larsson

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Nirosh Theva Ranjan / 969 47 042	23/2759- 23		16.11.2023

Rammetillatelse til boligblokk

Adresse	**Gnr./bnr./fnr./snr.**	**Bygning**
Skårer vest felt B5 og B6	102/461 og 102/462	
Ansvarlig søker Hrtb As Pilestredet 28 0166 OSLO	**Tiltakshaver** Skårer Bolig As Postboks 13 0311 OSLO	
Tiltakets art: Skårer BT7 og BT 8 - Nytt bygg - Boligformål - Vei	**Bygningstype:** Stort sammenh.boligbygg på 5 -> etasjer eller over (5 boliger eller mer)	

Søknad om rammetillatelse godkjennes i henhold til plan- og bygningsloven § 21-4 for oppføring av boligblokk i rekke, 2 frittstående punkthus, parkeringskjeller, tilhørende del av Järvenpääparken, gang- og sykkelvei og adkomstveien Evaletgate

Søknad
Søknad om rammetillatelse med 12 ukers behandlingstid er mottatt 15.03.2023. Mangelbrev ble sendt 02.05.2023, 12.10.2023 og 31.10.2023. Supplerende dokumentasjon ble mottatt 11.05.2023, 15.09.2023, 17.10.2023 og 03.11.2023.

Det er gitt følgende opplysninger i søknaden:
Tiltaket omfatter oppføring av en boligblokk med 8 oppganger (Bygg A, B, C, D, E, F, G og H) og 2 frittstående punkthus. Boligene har til sammen 195 boenheter, med en felles parkeringskjeller under bakken.

Grad av utnytting:
Utnyttelse er regulert gjennom §3.3 og sier følgende (sist revidert 25.07.2023):

«Samlet tillatt bruksareal for delfeltene B1, B2, B3, B4, B4/T, B5 og B6 skal ikke overstige 53 530 m². Av tillatt bruksareal skal 530m² benyttes til felleslokaler og underskjæringer av bygg i tilknytning til disse fellesarealene innenfor felt B5 og B6. Overnevnte areal kan ikke brukes til andre formål.»

- Delfelt B1 og B2: 18 725 m²
- Delfelt B3, B4 og B4/T: 20 467 m²
- Delfelt B5 og B6: 13 808 m²
- Under felt B6 etableres felleslokaler og underskjæringer av bygg i tilknytning til disse fellesarealene med et bruksareal på totalt 530 m².

Totalt bruksareal for delfeltene B1, B2, B3, B4, B4/T, B5 og B6: **53 530 m²**

Postadresse:
Lørenskog kommune
Postboks 304
1471 Lørenskog

67 93 40 00
postmottak@lorenskog.kommune.no
www.lorenskog.kommune.no
Org.nr.: 842 566 142 (mva)

Besøksadresse:
Lørenskog hus, Festplassen 1
1473 LØRENSKOG

Felt B5 og B6 er organisert som et storgårdskvartal. Bebyggelsen artikuleres som ulike hus bygget inntil hverandre i randsonen, med to sentralt plasserte punkthus i sør. Byggene har variasjon i høydene som bryter ned bygningsmassen til mindre volumer. Fasadene er prosjektert med ulike farger og materialer for å få et nedskalert uttrykk. Materialene som er brukt er, pussskledning, metallplater og trekledning. Balkongene prosjekteres med ulike typer rekkverk for å artikulere de ulike byggene. Kommunen har vurdert at prosjektet innehar en god variasjon i utforming og farge, slik det er beskrevet i søknaden.

Tiltaket har etter plan- og bygningsmyndighetens skjønn gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturgitte omgivelser og plassering, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

Ansvar
Det forutsettes at samtlige relevante funksjoner og ansvarsområder i tiltaket er dekket med nødvendig ansvar jf. plan- og bygningsloven § 23-3. Ansvarlige foretak må sende kommunen erklæring om ansvarsrett før arbeidene de skal være ansvarlige for utføres. Vi anbefaler at erklæringene sendes via ansvarlig søker.

Ansvarlig søker må til enhver tid sørge for at gjennomføringsplanen er oppdatert, og sende den den til kommunen.

Vedtak
Rammetillatelse for oppføring av boligblokk i rekke, 2 frittstående punkthus, parkeringskjeller, tilhørende del av Järvenpääparken, gang- og sykkelvei og adkomstveien Evaletgate gis på delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4.

Vilkår for igangsettingstillatelse
Før igangsettingstillatelse kan gis, skal følgende være avklart:

1. Ansvarsretter: Alle fagområder som er knyttet til prosjektering skal være belagt med ansvarsrett og revidert gjennomføringsplan må innsendes. Obligatorisk uavhengig kontroll må være utført for de områdene det søkes om igangsettingstillatelse for.
2. Tiltaksplan for forurenset grunn: Forurensningsmyndigheten/kommunalteknikk vil vurdere og fatte enkeltvedtak knyttet til tiltaksplanen. Godkjent tiltaksplan for forurenset grunn må foreligge før søknad om igangsettingstillatelse.
3. Kommunaltekniske forhold: Det skal foreligge godkjent søknad om ny tilknytning til offentlig vann- /avløpsanlegg.
4. Uttalelse fra NRBR: En uttalelse fra brannvesenet om tilgjengeligheten til oppstillingsplassene og om de er i henhold til kravene.
5. Anleggstrafikk: Anleggstrafikken må være avklart/godkjent av kommunalteknisk avdeling.
6. Oversiktsplan over parkeringskjelleren for felt B1-B6. Planen skal vise antall parekingsplasser for hver felt.
7. Før igangsettingstillatelse 1 kan gis skal det foretas grensejustering for hjørnet på markterrasse på blokk F kommer innenfor eiendomsgrensen
8. For at bygg A skal bruke avfall systemet på naboeiendommen (gnr. 102 bnr. 460) Skal det foreligge en tinglyst rettighet for bruk av renovasjon på gnr. 102 bnr. 460.

Tiltaket skal være prosjektert og utført i tråd med alle kravene i reguleringsplanen/kommuneplanen og TEK17.

Tilsyn
Kommunen har plikt til å føre tilsyn og avgjør i hvilke saker og i hvilken grad, jf. plan- og bygningsloven §§ 25-1 og 25-2. Det gjøres derfor oppmerksom på at tiltaket kan bli gjenstand for tilsyn.

Andre forhold
Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Blokk J
Blokk J er plassert på sør-siden av felt B5 og B6. Blokken er prosjektert med 6 etasjer over bakkenivå, med til sammen 22 boenheter, (2 roms stk. 4), (3. roms stk. 12), (4. roms stk. 6). Bruksarealet er oppgitt å være 1 658 m². Gesimshøydene er oppgitt å være C+197 og C+201. Det etableres fellesareal på 368 m² i 1. etasje. Fasaden prosjekteres i luftet pussskledning, og balkonger med delvis tett rekkverk i samme materiale

Blokk K
Blokk K er plassert på sør-siden av felt B5. Blokken er prosjektert med 5 etasjer over bakkenivå, med til sammen 28 boenheter, (2 roms stk. 13), (3. roms stk. 15). Bruksarealet er oppgitt å være 1 635 m². Gesimshøydene er oppgitt å være C+197,3. Fasaden prosjekteres i luftet pussskledning, og balkonger med delvis tett rekkverk i samme materiale

Tomta utvikles som et storgårdskvartal med en sammenhengende boligbebyggelse mot Nordliveien, rundkjøringen, Garchinggata og adkomstvei. Bebyggelsen er artikulert som mange volumer/ ulike bygninger med varierende høyder satt inntil hverandre. Denne randbebyggelsen skjermer det indre gårdsrommet mot støy fra veiene. På sørsiden av kvartalene etableres to punkthus, hvor det ene av disse er Generator 2 (blokk J). Gjennomsnittlig høyde for bebyggelsen er mindre enn 5 etasjer

Plangrunnlag
Eiendommen omfattes av detaljreguleringsplan for Skårer Vest, delområde 3a, 3b. 4 og 10 – Plan ID 036, vedtatt 14.03.2018, og sist revidert 07.09.2023. Felt B5 og B6 er avsatt til boligformål.

Dispensasjon
Dispensasjon fra regulert veiformål ble gitt 09.11.2023 (dok. 23/2759-22)

Vurdering fra kommunalteknikk
Kommunalteknikk har ingen innvendinger mot at det gis rammetillatelse.

Nabovarsel
Naboer er varslet i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-3. Det foreligger ikke merknader til søknaden.

Støy
Deler av tomten omfattes av gul støysone i henhold til Klima- og miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy, T-1442/2021. Grenseverdiene i T-1442 tabell 2 og krav til innendørs støynivå i henhold til gjeldende teknisk forskrift (TEK 17) må være oppfylt.

I reguleringsplanen §7 fjerde ledd) står det *«I alle boenheter skal minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål, herunder minimum 1 soverom ha =< Lden 55 dB ved åpningsbart vindu»*

Det vises ansvarlig søkeres redegjørelse vedrørende støy, samt støyrapport fra ansvarlig prosjekterende.

> *«Mot rød og gul støysone mot Nordliveien og Garchinggata er leilighetene gjennomgående med halvparten av alle rom og minst ett soverom mot stille side eller ensidig vendt mot stille side. Mot adkomstvei er det en liten overskridelse av støy fra Garchinggata på deler av fasade. Her etableres det mulighet for lufting innenfor krav om under 55dB ved åpningsbart vindu. Dempet fasade er løst ved glasskjerm dvs sidefelt i glass på balkong Hus F og glassrekkverk på balkong Hus G. Ingen innglasset balkong.»*

Boenhetene har minst en stille side og vindu på soverommet som vender ut mot stille side, og egnet uteoppholdsareal som ikke ligger i gul støysone.

Visuell utforming
Det er i henhold til reguleringsbestemmelsene at hvert kvartal skal ha enhetlig uttrykk slik at hvert delfelt framstår med sin egen karakter.

Vedlegg:
Felt 5 av park tilhørende BT7 og BT8
D6c_SAMLEPLANER ALLE HUS inkl p-kjeller
E24a TAKPLAN ALLE HUS
Hus A Plan U og 1
E2a Hus A Plan 2 og 3
E3a Hus A Plan 4 og 5
Hus B Plan U1 og 1
E5a Hus B Plan 2 og 3
E6a Hus B Plan 4 og 5
E7c HUS CD Plan U1 og 1
E8b HUS CD Plan 2 og 3
E9b HUS CD Plan 4 og 5
E11b HUS EF Plan 2 og 3
Hus EF Plan U1 og 1
E12a Hus EF Plan 4 og 5
E11a Hus EF Plan 2 og 3
E13b HUS GH Plan U1 og 1
E14a Hus GH Plan 2 og 3
E15a Hus GH Plan 4 og 5
E16a Hus GH Plan 6 og 7
Hus J Plan U1 og 1
E18a Hus J Plan 2 og 3
E19a Hus J Plan 4, 5 og 6
Hus K Plan U1 og 1
E22a Hus K Plan 2 og 3
E23a Hus K Plan 4 og 5
D8b_L_22098_201_C03
D5b - Hovedsnitt
Tegning - Hus A snitt A og B
Tegning - Hus B snitt BA og BB
Tegning - Hus CD snitt CD og C
E28a HUS EF Snitt EF
Tegning - Hus GH snitt GH
Tegning - Hus J snitt J
Tegning - Hus K snitt K
D3b - Fasade Sør og Øst
D4b - Fasade Nord og Vest
F16_Illustrasjoner av samlede fasader
Tegning - Hus J - Fasade Nord og Sør
Tegning - Hus J - Fasade Øst og Vest
Tegning - Hus K - Fasader

Kopi til:
Skårer Bolig As Postboks 13 0311 OSLO

Intern kopi til:

Plassering og beliggenhetskontroll
Bygget skal koordinatfestes, jf. plan- og bygningsloven § 2-1. Rapport om eksakt plassering sendes kommunen snarest etter at tiltaket er plassert og senest innen ferdigattest (ev. midlertidig brukstillatelse) gis. Rapporten skal inneholde kart med omriss av bygningen samt punktliste med koordinater for alle hushjørner. Alle hushjørner skal måles med x-, y- og z-koordinater. Beliggenhetskontrollen skal leveres digitalt i EUREF89-koordinatsystem i gjeldende sosi-format. Høydene skal angis i NN2000.

Vann og avløp
Søknad om sanitærabonnement er ikke en del av byggesaksbehandlingen, og skal behandles av kommunalteknikk. Dette må følges opp direkte mellom tiltakshaver og kommunen som ledningseier (kommunalteknikk). Dersom byggverket tas i bruk før tilstrekkelig avklaring med ledningseier foreligger, vil dette kunne være et brudd på de vilkår som ledningseier setter for tilkobling og bruk av vann- og avløpstjenester.

For spørsmål vedrørende tilknytningsavgift, ta kontakt med kommunalteknikk.

Opplysninger i matrikkelen i henhold til matrikkelloven §27
Vi ber om matrikkelopplysninger om tiltaket sendes inn dersom det ikke er gjort.

Gebyr
Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ. Ileggelse av gebyr er ikke et enkeltvedtak og kan således ikke påklages. Behandlingsgebyret skal betales i henhold til faktura. Faktura for tiltaket ettersendes, dette er kun gebyrgrunnlaget.

Satser i gebyrregulativet for 2023	Antall	Beløp	Varenr.
2.2.4 Boligblokk, per søknad og for første blokk: For 1. vedtak (grunnbeløp) per søknad	1	400 000	6
2.2.5 Boligblokk, fra blokk nr. 2, per blokk: For 1. vedtak (grunnbeløp)	4 x 47 200	188 800	3
2.2.1 Tillegg for per boenhet	196 x 7 600	1 489 600	67
Total		2 078 400	
Redusert pga. maks gebyr		-778 400	88
Maks. gebyr å betale		**1 300 000**	

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til statsforvalteren i Oslo og Viken i medhold av plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI. Klage sendes Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog eller postmottak@lorenskog.kommune.no

Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til klageren. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort.

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Na Stephansen
avdelingsleder

Nirosh Theva Ranjan
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:
Utomhusplan
Situasjonsplan
D9a Uteoppholdsarealer MUA
Evalet gate - Planteplan

Vedtak
Igangsettingstillatelse del 1 for utgraving og sprenging, samt peling og fundamentering for kjeller del 1 gis på delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4.

Vilkår for igangsettingstillatelse del 2
Før igangsettingstillatelse kan gis, skal følgende være avklart:

1. Ansvarsretter: Alle fagområder som er knyttet til prosjektering skal være belagt med ansvarsrett og revidert gjennomføringsplan må innsendes. Obligatorisk uavhengig kontroll må være utført for de områdene det søkes om igangsettingstillatelse for.
2. Kommunaltekniske forhold: Det skal foreligge godkjent søknad om ny tilknytning til offentlig vann- /avløpsanlegg.
3. Før igangsettingstillatelse del 2 kan gis skal det foretas grensejustering for hjørnet på markterrasse på blokk F kommer innenfor eiendomsgrensen.
4. For at bygg A skal bruke avfall systemet på naboeiendommen (gnr. 102 bnr. 460) Skal det foreligge en tinglyst rettighet for bruk av renovasjon på gnr. 102 bnr. 460.

Tiltaket skal være prosjektert og utført i tråd med alle kravene i reguleringsplanen/kommuneplanen og TEK17.

Ferdigstillelse og sluttkontroll
Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen. Tillatelsen faller bort dersom tiltaket ikke er satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelse er gitt. Det samme gjelder hvis byggearbeidet stopper opp i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Når arbeidene er ferdig utført skal du søke om ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften § 8-1.

Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal meldes med en gang til kommunen både av den opprinnelige og den nye tiltakshaveren, jf. plan- og bygningsloven § 23-2. Bygg/anlegg skal ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest er gitt. Dersom det tas i bruk uten tillatelse, vil saken følges opp som ulovlighet.

Tilsyn
Vi gjør oppmerksom på at kommunen kan gjennomføre tilsyn i løpet av byggesaken, og inntil fem år etter at ferdigattest er utgitt.

Det er kommunen som avgjør hvor og i hvilket omfang det skal føres tilsyn i saker, jf. plan- og bygningsloven §§ 25-1 og 25-2.

Andre forhold
Plassering og beliggenhetskontroll
Bygget skal koordinatfestes, jf. plan- og bygningsloven § 2-1. Rapport om eksakt plassering sendes kommunen snarest etter at tiltaket er plassert og senest innen midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis. Rapporten skal inneholde kart med omriss av bygningen samt punktliste med koordinater for alle hushjørner. Alle hushjørner skal måles med x-, y- og z-koordinater. Beliggenhetskontrollen skal leveres digitalt i EUREF89-koordinatsystem i gjeldende sosi-format. Høydene skal angis i NN2000.

Vann og avløp
Søknad om sanitærabonnement må følges opp direkte mellom tiltakshaver og kommunen som ledningseier (kommunalteknikk), da dette ikke er en del av byggesaksbehandlingen.

Dersom byggverket tas i bruk før nødvendige avklaringer med ledningseier er utført, kan dette være et brudd på ledningseiers vilkår for tilkobling og bruk av vann- og avløpstjenester.

For spørsmål vedrørende tilknytningsavgift, ta kontakt med kommunalteknikk.

Støy i bygge- og anleggsfasen
Kommuneplanen punkt 10.5 har bestemmelser om støy i bygge- og anleggsfasen. Kommunen peker på at de ansvarlige i byggesaken må følge denne bestemmelsen for å unngå at bygge- og

Lørenskog kommune

Hrtb As
Pilestredet 28
0166 OSLO

Ingegerd Berntsson

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Nirosh Theva Ranjan / 969 47 042	23/2759- 30		03.04.2024

Igangsettingstillatelse - Del 1 - Boligblokk

Adresse Skårer vest felt B5 og B6	**Gnr./bnr./fnr./snr.** 102/461 og 102/462	**Bygning**
Ansvarlig søker Hrtb As Pilestredet 28 0166 OSLO	**Tiltakshaver** Skårer Bolig As Postboks 13 0311 OSLO	
Tiltakets art: Skårer BT7 og BT 8 - Nytt bygg - Boligformål - Vei	**Bygningstype:** Stort sammenh.boligbygg på 5 -> etasjer eller over (5 boliger eller mer)	

Søknad om igangsettingstillatelse del 1 er godkjent med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4 for utgraving og sprenging, samt peling og fundamentering for kjeller del 1

Søknad om igangsettingstillatelse del 1 er mottatt 04.03.2024, og gjelder for utgraving og sprenging, samt peling og fundamentering for kjeller del 1.

Gjenstående arbeider til neste igangsettingstillatelser:
1. IG2: Peling fundamentering kjeller del 2, bunnplate
2. IG3: Råbygg kjeller
3. IG4: Råbygg hus AB, KJ
4. IG5 Råbygg hus, C, D, E, F og G
5. IG6 Tett bygg, utomhus
6. IG7 Kompletterende arbeider

Tidligere tillatelser:
1. Rammetillatelse for oppføring av boligblokk i rekke, 2 frittstående punkthus, parkeringskjeller, tilhørende del av Järvenpääparken, gang- og sykkelvei og adkomstveien Evaletgate ble gitt 16.11.2023 (dok. 23/2759-23)

Ansvar
Alle relevante funksjoner og ansvarsområder i tiltaket må være dekket med nødvendig ansvar, jf. plan- og bygningsloven § 23-3. Ansvarlige foretak må sende kommunen erklæring om ansvarsrett før arbeidet starter opp. Vi anbefaler at erklæringene sendes via ansvarlig søker.

Ansvarlig søker må til enhver tid sørge for at gjennomføringsplanen er oppdatert, og sende den til kommunen.

Vurdering fra kommunalteknisk avdeling
Kommunalteknikk har ingen innvendinger til at det gis igangsettingstillatelse del 1.

Postadresse:
Lørenskog kommune
Postboks 304
1471 Lørenskog

67 93 40 00
postmottak@lorenskog.kommune.no
www.lorenskog.kommune.no
Org.nr.: 842 566 142 (mva)

Besøksadresse:
Lørenskog hus, Festplassen 1
1473 LØRENSKOG

anleggsstøy overskrider støygrensen i T-1442-2021 tabell 4 eller anbefalte grenseverdier i T-1442-/2012. Se kommuneplanen i sin helhet på kommunen sine hjemmesider.

Gebyr
Du må betale gebyr for behandling søknadspliktige tiltak i henhold til kommunens gebyrregulativ. Behandlingsgebyret betales via faktura som ettersendes. I tabellen under vises gebyrgrunnlaget. Gebyret er ikke et enkeltvedtak, og kan derfor ikke klages på.

Satser i gebyrregulativet for 2024	Antall	Beløp	Varenr.
2.9.2 Andregangsvedtak: Igangsettingstillatelse fra nr. 2	3	1 704	81
Total		**5 112**	

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til statsforvalteren i Oslo og Viken i medhold av plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI. Klage sendes Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog eller postmottak@lorenskog.kommune.no

Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til klageren. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort.

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Kourosh Mastoury for
Na Stephansen
avdelingsleder

Nirosh Theva Ranjan
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi til:
Skårer Bolig As Postboks 13 0311 OSLO

Intern kopi til:

Vedtak
Igangsettingstillatelse del 2 for peling fundamentering kjeller del 2, bunnplate gis på delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4.

Vilkår for igangsettingstillatelse del 3
Før igangsettingstillatelse kan gis, skal følgende være avklart:

1. Ansvarsretter: Alle fagområder som er knyttet til prosjektering skal være belagt med ansvarsrett og revidert gjennomføringsplan må innsendes. Obligatorisk uavhengig kontroll må være utført for de områdene det søkes om igangsettingstillatelse for.
2. Kommunaltekniske forhold: Det skal foreligge godkjent søknad om ny tilknytning til offentlig vann- /avløpsanlegg.
3. Før igangsettingstillatelse kan gis skal det foretas grensejustering for hjørnet på markterrasse på blokk F kommer innenfor eiendomsgrensen.
4. For at bygg A skal bruke avfall systemet på naboeiendommen (gnr. 102 bnr. 460) Skal det foreligge en tinglyst rettighet for bruk av renovasjon på gnr. 102 bnr. 460 før IG4 kan tas til behandling.

Tiltaket skal være prosjektert og utført i tråd med alle kravene i reguleringsplanen/kommuneplanen og TEK17.

Ferdigstillelse og sluttkontroll
Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen. Tillatelsen faller bort dersom tiltaket ikke er satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelse er gitt. Det samme gjelder hvis byggearbeidet stopper opp i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Når arbeidene er ferdig utført skal du søke om ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften § 8-1.

Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal meldes med en gang til kommunen både av den opprinnelige og den nye tiltakshaveren, jf. plan- og bygningsloven § 23-2. Bygg/anlegg skal ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest er gitt. Dersom det tas i bruk uten tillatelse, vil saken følges opp som ulovlighet.

Tilsyn
Vi gjør oppmerksom på at kommunen kan gjennomføre tilsyn i løpet av byggesaken, og inntil fem år etter at ferdigattest er utgitt.

Det er kommunen som avgjør hvor og i hvilket omfang det skal føres tilsyn i saker, jf. plan- og bygningsloven §§ 25-1 og 25-2.

Andre forhold
Plassering og beliggenhetskontroll
Bygget skal koordinatfestes, jf. plan- og bygningsloven § 2-1. Rapport om eksakt plassering sendes kommunen snarest etter at tiltaket er plassert og senest innen midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis. Rapporten skal inneholde kart med omriss av bygningen samt punktliste med koordinater for alle hushjørner. Alle hushjørner skal måles med x-, y- og z-koordinater. Beliggenhetskontrollen skal leveres digitalt i EUREF89-koordinatsystem i gjeldende sosi-format. Høydene skal angis i NN2000.

Vann og avløp
Søknad om sanitærabonnement må følges opp direkte mellom tiltakshaver og kommunen som ledningseier (kommunalteknikk), da dette ikke er en del av byggesaksbehandlingen.

Dersom byggverket tas i bruk før nødvendige avklaringer med ledningseier er utført, kan dette være et brudd på ledningseiers vilkår for tilkobling og bruk av vann- og avløpstjenester.

For spørsmål vedrørende tilknytningsavgift, ta kontakt med kommunalteknikk.

Lørenskog kommune

Hrtb As
Pilestredet 28
0166 OSLO

Ingegerd Berntsson

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Nirosh Theva Ranjan / 969 47 042	23/2759- 37		28.05.2024

Igangsettingstillatelse - Del 2 - Boligblokk

Adresse	**Gnr./bnr./fnr./snr.**	**Bygning**
Skårer vest felt B5 og B6	102/461//	
Ansvarlig søker Hrtb As Pilestredet 28 0166 OSLO	**Tiltakshaver** Skårer Bolig As Postboks 13 0311 OSLO	
Tiltakets art: Skårer BT7 og BT 8 - Nytt bygg - Boligformål - Vei	**Bygningstype:** Stort sammenh.boligbygg på 5 -> etasjer eller over (5 boliger eller mer)	

Søknad om igangsettingstillatelse del 2 er godkjent med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4 for peling og fundamentering kjeller del 2, bunnplate

Søknad om igangsettingstillatelse del 2 er mottatt 10.05.2024, og gjelder peling fundamentering kjeller del 2, bunnplate

Gjenstående arbeider til neste igangsettingstillatelser:
1. IG3: Råbygg kjeller
2. IG4: Råbygg hus AB, KJ
3. IG5 Råbygg hus, C, D, E, F og G
4. IG6 Tett bygg, utomhus
5. IG7 Kompletterende arbeider

Tidligere tillatelser:
1. Rammetillatelse for oppføring av boligblokk i rekke, 2 frittstående punkthus, parkeringskjeller, tilhørende del av Järvenpääparken, gang- og sykkelvei og adkomstveien Evaletgate ble gitt 16.11.2023 (dok. 23/2759-23)
2. Igangsettingstillatelse del 1 for utgraving og sprenging, samt peling og fundamentering for kjeller del 1 ble gitt den 03.04.2024 (dok. 23/2759-30)

Ansvar
Alle relevante funksjoner og ansvarsområder i tiltaket må være dekket med nødvendig ansvar, jf. plan- og bygningsloven § 23-3. Ansvarlige foretak må sende kommunen erklæring om ansvarsrett før arbeidet starter opp. Vi anbefaler at erklæringene sendes via ansvarlig søker.

Ansvarlig søker må til enhver tid sørge for at gjennomføringsplanen er oppdatert, og sende den til kommunen.

Støy i bygge- og anleggsfasen
Kommuneplanen punkt 10.5 har bestemmelser om støy i bygge- og anleggsfasen. Kommunen peker på at de ansvarlige i byggesaken må følge denne bestemmelsen for å unngå at bygge- og anleggsstøy overskrider støygrensen i T-1442-2021 tabell 4 eller anbefalte grenseverdier i T-1442-/2012. Se kommuneplanen i sin helhet på kommunen sine hjemmesider.

Gebyr
Du må betale gebyr for behandling søknadspliktige tiltak i henhold til kommunens gebyrregulativ. Behandlingsgebyret betales via faktura som ettersendes. I tabellen under vises gebyrgrunnlaget. Gebyret er ikke et enkeltvedtak, og kan derfor ikke klages på.

Satser i gebyrregulativet for 2024	Antall	Beløp	Varenr.
2.9.2 Andregangsvedtak: Igangsettingstillatelse fra nr. 2	3	1 704	81
Total		**5 112**	

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til statsforvalteren i Oslo og Viken i medhold av plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI. Klage sendes Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog eller postmottak@lorenskog.kommune.no

Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til klageren. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort.

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Kourosh Mastoury for
Na Stephansen
avdelingsleder

Nirosh Theva Ranjan
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan v4

Kopi til:
Skårer Bolig As Postboks 13 0311 OSLO

Intern kopi til:

Vedtak
Igangsettingstillatelse del 3 for råbygg for samtlige hus inkludert p-kjeller gis på delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4.

Vilkår for igangsettingstillatelse del 4
Før igangsettingstillatelse kan gis, skal følgende være avklart:

1. Ansvarsretter: Alle fagområder som er knyttet til prosjektering skal være belagt med ansvarsrett og revidert gjennomføringsplan må innsendes. Obligatorisk uavhengig kontroll må være utført for de områdene det søkes om igangsettingstillatelse for.
2. For at bygg A skal bruke avfall systemet på naboeiendommen (gnr. 102 bnr. 460) Skal det foreligge en tinglyst rettighet for bruk av renovasjon på gnr. 102 bnr. 460 før IG4 kan tas til behandling.

Tiltaket skal være prosjektert og utført i tråd med alle kravene i reguleringsplanen/kommuneplanen og TEK17.

Ferdigstillelse og sluttkontroll
Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen. Tillatelsen faller bort dersom tiltaket ikke er satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelse er gitt. Det samme gjelder hvis byggearbeidet stopper opp i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Når arbeidene er ferdig utført skal du søke om ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften § 8-1.

Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal meldes med en gang til kommunen både av den opprinnelige og den nye tiltakshaveren, jf. plan- og bygningsloven § 23-2. Bygg/anlegg skal ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest er gitt. Dersom det tas i bruk uten tillatelse, vil saken følges opp som ulovlighet.

Tilsyn
Vi gjør oppmerksom på at kommunen kan gjennomføre tilsyn i løpet av byggesaken, og inntil fem år etter at ferdigattest er utgitt.

Det er kommunen som avgjør hvor og i hvilket omfang det skal føres tilsyn i saker, jf. plan- og bygningsloven §§ 25-1 og 25-2.

Andre forhold
Plassering og beliggenhetskontroll
Bygget skal koordinatfestes, jf. plan- og bygningsloven § 2-1. Rapport om eksakt plassering sendes kommunen snarest etter at tiltaket er plassert og senest innen midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis. Rapporten skal inneholde kart med omriss av bygningen samt punktliste med koordinater for alle hushjørner. Alle hushjørner skal måles med x-, y- og z-koordinater. Beliggenhetskontrollen skal leveres digitalt i EUREF89-koordinatsystem i gjeldende sosi-format. Høydene skal angis i NN2000.

Vann og avløp
Søknad om sanitærabonnement må følges opp direkte mellom tiltakshaver og kommunen som ledningseier (kommunalteknikk), da dette ikke er en del av byggesaksbehandlingen.

Dersom byggverket tas i bruk før nødvendige avklaringer med ledningseier er utført, kan dette være et brudd på ledningseiers vilkår for tilkobling og bruk av vann- og avløpstjenester.

For spørsmål vedrørende tilknytningsavgift, ta kontakt med kommunalteknikk.

Støy i bygge- og anleggsfasen
Kommuneplanen punkt 10.5 har bestemmelser om støy i bygge- og anleggsfasen. Kommunen peker på at de ansvarlige i byggesaken må følge denne bestemmelsen for å unngå at bygge- og anleggsstøy overskrider støygrensen i T-1442-2021 tabell 4 eller anbefalte grenseverdier i T-1442-/2012. Se kommuneplanen i sin helhet på kommunen sine hjemmesider.

Lørenskog kommune

Hrtb As
Pilestredet 28
0166 OSLO

Ingegerd Berntsson

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Nirosh Theva Ranjan / 969 47 042	23/2759- 40		10.07.2024

Igangsettingstillatelse - Del 3 - Boligblokk

Adresse	**Gnr./bnr./fnr./snr.**	**Bygning**
Skårer vest felt B5 og B6	102/461//	
Ansvarlig søker Hrtb As Pilestredet 28 0166 OSLO	**Tiltakshaver** Skårer Bolig As Postboks 13 0311 OSLO	
Tiltakets art: Skårer BT7 og BT 8 - Nytt bygg - Boligformål - Vei	**Bygningstype:** Stort sammenh.boligbygg på 5 -> etasjer eller over (5 boliger eller mer)	

Søknad om igangsettingstillatelse del 3 er godkjent med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4 for råbygg for samtlige hus inkludert p-kjeller

Søknad om igangsettingstillatelse del 3 er mottatt 05.06.2024, og gjelder råbygg for samtlige hus inkludert p-kjeller.

Gjenstående arbeid til neste igangsettingstillatelser:
1. IG4 Tett bygg, utomhus
2. IG5 Kompletterende arbeider

Tidligere tillatelser:
1. Rammetillatelse for oppføring av boligblokk i rekke, 2 frittstående punkthus, parkeringskjeller, tilhørende del av Järvenpääparken, gang- og sykkelvei og adkomstveien Evaletgate ble gitt 16.11.2023 (dok. 23/2759-23)
2. Igangsettingstillatelse del 1 for utgraving og sprenging, samt peling og fundamentering for kjeller del 1 ble gitt den 03.04.2024 (dok. 23/2759-30)
3. Igangsettingstillatelse del 2 for peling fundamentering kjeller del 2, bunnplate ble gitt den 28.05.2024 (dok. 23/2759-37)

Vurdering fra kommunalteknisk avdeling
Kommunalteknisk avdeling har brev 11.06.2024 godkjent søknad om vann- og avløpsarbeid.

Ansvar
Alle relevante funksjoner og ansvarsområder i tiltaket må være dekket med nødvendig ansvar, jf. plan- og bygningsloven § 23-3. Ansvarlige foretak må sende kommunen erklæring om ansvarsrett før arbeidet starter opp. Vi anbefaler at erklæringene sendes via ansvarlig søker.

Ansvarlig søker må til enhver tid sørge for at gjennomføringsplanen er oppdatert, og sende den til kommunen.

Postadresse:
Lørenskog kommune
Postboks 304
1471 Lørenskog

67 93 40 00
postmottak@lorenskog.kommune.no
www.lorenskog.kommune.no
Org.nr.: 842 566 142 (mva)

Besøksadresse:
Lørenskog hus, Festplassen 1
1473 LØRENSKOG

Dokument-ID:
24/57629

Gebyr
Du må betale gebyr for behandling søknadspliktige tiltak i henhold til kommunens gebyrregulativ. Behandlingsgebyret betales via faktura som ettersendes. I tabellen under vises gebyrgrunnlaget. Gebyret er ikke et enkeltvedtak, og kan derfor ikke klages på.

Satser i gebyrregulativet for 2024	Antall	Beløp	Varenr.
2.9.2 Andregangsvedtak: Igangsettingstillatelse fra nr. 2	3	1 704	81
Total		**5 112**	

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til statsforvalteren i Oslo og Viken i medhold av plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI. Klage sendes Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog eller postmottak@lorenskog.kommune.no

Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til klageren. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort.

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Kourosh Mastoury for
Na Stephansen
avdelingsleder

Nirosh Theva Ranjan
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan v5

Kopi til:
Skårer Bolig As Postboks 13 0311 OSLO

Intern kopi til:

Vedtak
Igangsettingstillatelse del 4 for tømrearbeider, taktekking, ventilasjon og utomhusarbeider gis på delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4.

Vilkår for igangsettingstillatelse del 5
Før igangsettingstillatelse kan gis, skal følgende være avklart:

- Ansvarsretter: Alle fagområder som er knyttet til prosjektering skal være belagt med ansvarsrett og revidert gjennomføringsplan må innsendes. Obligatorisk uavhengig kontroll må være utført for de områdene det søkes om igangsettingstillatelse for.

Gjenstående arbeid til neste igangsettingstillatelser (IG5): Kompletterende arbeider (Murarbeid - pussing av plater i luftet fasadesystem).

Tiltaket skal være prosjektert og utført i tråd med alle kravene i reguleringsplanen/kommuneplanen og TEK17.

Ferdigstillelse og sluttkontroll
Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen. Rammetillatelsen faller bort dersom tiltaket ikke er satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelse er gitt. Det samme gjelder hvis byggearbeidet stopper opp i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Når arbeidene er ferdig utført skal du søke om ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften § 8-1.

Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal meldes med en gang til kommunen både av den opprinnelige og den nye tiltakshaveren, jf. plan- og bygningsloven § 23-2. Bygg/anlegg skal ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest er gitt. Dersom det tas i bruk uten tillatelse, vil saken følges opp som ulovlighet.

Tilsyn
Vi gjør oppmerksom på at kommunen kan gjennomføre tilsyn i løpet av byggesaken, og inntil fem år etter at ferdigattest er utgitt.

Det er kommunen som avgjør hvor og i hvilket omfang det skal føres tilsyn i saker, jf. plan- og bygningsloven §§ 25-1 og 25-2.

Andre forhold
Plassering og beliggenhetskontroll
Bygget skal koordinatfestes, jf. plan- og bygningsloven § 2-1. Rapport om eksakt plassering sendes kommunen snarest etter at tiltaket er plassert og senest innen midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis. Rapporten skal inneholde kart med omriss av bygningen samt punktliste med koordinater for alle hushjørner. Alle hushjørner skal måles med x-, y- og z-koordinater. Beliggenhetskontrollen skal leveres digitalt i EUREF89-koordinatsystem i gjeldende sosi-format. Høydene skal angis i NN2000.

Vann og avløp
Søknad om sanitærabonnement må følges opp direkte mellom tiltakshaver og kommunen som ledningseier (kommunalteknikk), da dette ikke er en del av byggesaksbehandlingen.

Dersom byggverket tas i bruk før nødvendige avklaringer med ledningseier er utført, kan dette være et brudd på ledningseiers vilkår for tilkobling og bruk av vann- og avløpstjenester.

For spørsmål vedrørende tilknytningsavgift, ta kontakt med kommunalteknikk.

Støy i bygge- og anleggsfasen
Kommuneplanen punkt 10.5 har bestemmelser om støy i bygge- og anleggsfasen. Kommunen peker på at de ansvarlige i byggesaken må følge denne bestemmelsen for å unngå at bygge- og anleggsstøy overskrider støygrensen i T-1442-2021 tabell 4 eller anbefalte grenseverdier i T-1442-/2012. Se kommuneplanen i sin helhet på kommunen sine hjemmesider.

Lørenskog kommune

Hrtb As
Pilestredet 28
0166 OSLO

Siv Larsson

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Kourosh Mastoury / 476 99 307	23/2759- 56		16.10.2024

Igangsettingstillatelse - Del 4 - Boligblokk

Adresse Garchinggata 1 og Søster Mathildes gate 52	**Gnr./bnr./fnr./snr.** 102/461//	**Bygning**
Ansvarlig søker Hrtb As Pilestredet 28 0166 OSLO	**Tiltakshaver** Skårer Bolig As Postboks 13 0311 OSLO	
Tiltakets art: Skårer B5, B6 og o_vei - Nytt bygg - Boligformål - Vei	**Bygningstype:** Stort sammenh.boligbygg på 5 -> etasjer eller over (5 boliger eller mer)	

Søknad om igangsettingstillatelse del 4 er godkjent med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4 for del av tiltaket

Søknad om igangsettingstillatelse del 4 er mottatt 11.10.2024, og gjelder for tømrearbeider, taktekking, ventilasjon og utomhusarbeider.

Tinglyst rettighet for bruk av renovasjon på gnr. 102 bnr. 460 er datert 12.09.2024.

Tidligere tillatelser:
1. Rammetillatelse for oppføring av boligblokk i rekke, 2 frittstående punkthus, parkeringskjeller, tilhørende del av Järvenpääparken, gang- og sykkelvei og adkomstveien fra Evaletgate ble gitt 16.11.2023 (dok. 23/2759-23)
2. Igangsettingstillatelse del 1 for utgraving og sprenging, samt peling og fundamentering for kjeller del 1 ble gitt den 03.04.2024 (dok. 23/2759-30)
3. Igangsettingstillatelse del 2 for peling fundamentering kjeller del 2, bunnplate ble gitt den 28.05.2024 (dok. 23/2759-37)
4. Igangsettingstillatelse del 3 for råbygg for samtlige hus inkludert p-kjeller ble gitt den 10.07.2024 (dok. 23/2759-40)
5. Endringstillatelse om vinduer/balkondører, rekkverk på balkonger/takterrasser, fasader og endring i bruksareal på boligene i hus J blokk ble godkjent 30.09.2024 (dok. 23/2759-53).

Ansvar
Alle relevante funksjoner og ansvarsområder i tiltaket må være dekket med nødvendig ansvar, jf. plan- og bygningsloven § 23-3. Ansvarlige foretak må sende kommunen erklæring om ansvarsrett før arbeidet starter opp. Vi anbefaler at erklæringene sendes via ansvarlig søker.

Ansvarlig søker må til enhver tid sørge for at gjennomføringsplanen er oppdatert, og sende den til kommunen.

Postadresse:
Lørenskog kommune
Postboks 304
1471 Lørenskog

67 93 40 00
postmottak@lorenskog.kommune.no
www.lorenskog.kommune.no
Org.nr.: 842 566 142 (mva)

Besøksadresse:
Lørenskog hus, Festplassen 1
1473 LØRENSKOG

Dokument-ID:
24/85428

Gebyr
Du må betale gebyr for behandling søknadspliktige tiltak i henhold til kommunens gebyrregulativ. Behandlingsgebyret betales via faktura som ettersendes. I tabellen under vises gebyrgrunnlaget. Gebyret er ikke et enkeltvedtak, og kan derfor ikke klages på.

Satser i gebyrregulativet for 2024	Antall	Beløp	Varenr.
2.9.2 Andregangsvedtak: Igangsettingstillatelse fra nr. 2	3	1 704	81
Total		**5 112**	

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus i medhold av plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI. Klage sendes Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog eller postmottak@lorenskog.kommune.no

Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til klageren. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Na Stephansen
avdelingsleder

Kourosh Mastoury
fagsjef

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan v7

Kopi til:
Skårer Bolig As Postboks 13 0311 OSLO

Intern kopi til:

Vedtak
Igangsettingstillatelse del 5 for resterende del av tiltaket gis på delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4.

Tiltaket skal være prosjektert og utført i tråd med alle kravene i reguleringsplanen/kommuneplanen, TEK17 og godkjente tegninger.

Ferdigstillelse og sluttkontroll
Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen. Rammetillatelsen faller bort dersom tiltaket ikke er satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelse er gitt. Det samme gjelder hvis byggearbeidet stopper opp i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Når arbeidene er ferdig utført skal du søke om ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften § 8-1.

Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal meldes med en gang til kommunen både av den opprinnelige og den nye tiltakshaveren, jf. plan- og bygningsloven § 23-2. Bygg/anlegg skal ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest er gitt. Dersom det tas i bruk uten tillatelse, vil saken følges opp som ulovlighet.

Tilsyn
Vi gjør oppmerksom på at kommunen kan gjennomføre tilsyn i løpet av byggesaken, og inntil fem år etter at ferdigattest er utgitt.

Det er kommunen som avgjør hvor og i hvilket omfang det skal føres tilsyn i saker, jf. plan- og bygningsloven §§ 25-1 og 25-2.

Andre forhold
Plassering og beliggenhetskontroll
Bygget skal koordinatfestes, jf. plan- og bygningsloven § 2-1. Rapport om eksakt plassering sendes kommunen snarest etter at tiltaket er plassert og senest innen midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis. Rapporten skal inneholde kart med omriss av bygningen samt punktliste med koordinater for alle hushjørner. Alle hushjørner skal måles med x-, y- og z-koordinater. Beliggenhetskontrollen skal leveres digitalt i EUREF89-koordinatsystem i gjeldende sosi-format. Høydene skal angis i NN2000.

Vann og avløp
Søknad om sanitærabonnement må følges opp direkte mellom tiltakshaver og kommunen som ledningseier (kommunalteknikk), da dette ikke er en del av byggesaksbehandlingen.

Dersom byggverket tas i bruk før nødvendige avklaringer med ledningseier er utført, kan dette være et brudd på ledningseiers vilkår for tilkobling og bruk av vann- og avløpstjenester.

For spørsmål vedrørende tilknytningsavgift, ta kontakt med kommunalteknikk.

Støy i bygge- og anleggsfasen
Kommuneplanen punkt 10.5 har bestemmelser om støy i bygge- og anleggsfasen. Kommunen peker på at de ansvarlige i byggesaken må følge denne bestemmelsen for å unngå at bygge- og anleggsstøy overskrider støygrensen i T-1442-2021 tabell 4 eller anbefalte grenseverdier i T-1442-/2012. Se kommuneplanen i sin helhet på kommunen sine hjemmesider.

Gebyr
Du må betale gebyr for behandling søknadspliktige tiltak i henhold til kommunens gebyrregulativ. Behandlingsgebyret betales via faktura som ettersendes. I tabellen under vises gebyrgrunnlaget. Gebyret er ikke et enkeltvedtak, og kan derfor ikke klages på.

Satser i gebyrregulativet for 2025	Antall	Beløp	Varenr.
2.9.2 Andregangsvedtak: Igangsettingstillatelse fra nr. 5	3	1 804	81
Total		5 412	

Lørenskog kommune

Hrtb As
Pilestredet 28
0166 OSLO

Siv Larsson

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Kourosh Mastoury / 476 99 307	23/2759- 68		11.02.2025

Igangsettingstillatelse - Del 5 - Boligblokk

Adresse	**Gnr./bnr./fnr./snr.**	**Bygning**
Garchinggata 1 og Søster Mathildes gate 52	102/461//	
Ansvarlig søker Hrtb As Pilestredet 28 0166 OSLO	**Tiltakshaver** Skårer Bolig As Postboks 13 0311 OSLO	
Tiltakets art: Nybygg	**Bygningstype:** Stort sammenh.boligbygg på 5 -> etasjer eller over (5 boliger eller mer)	

Søknad om igangsettingstillatelse del 5 er godkjent med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4 for hele tiltaket.

Søknad om igangsettingstillatelse del 5 er mottatt 07.12.2025, og gjelder for resterende del av tiltaket.

Tinglyst rettighet for bruk av renovasjon på gnr. 102 bnr. 460 er datert 12.09.2024.

Tidligere tillatelser:
1. Rammetillatelse for oppføring av boligblokk i rekke, 2 frittstående punkthus, parkeringskjeller, tilhørende del av Järvenpääparken, gang- og sykkelvei og adkomstveien fra Evaletgate ble gitt 16.11.2023 (dok. 23/2759-23)
2. Igangsettingstillatelse del 1 for utgraving og sprenging, samt peling og fundamentering for kjeller del 1 ble gitt den 03.04.2024 (dok. 23/2759-30)
3. Igangsettingstillatelse del 2 for peling fundamentering kjeller del 2, bunnplate ble gitt den 28.05.2024 (dok. 23/2759-37)
4. Igangsettingstillatelse del 3 for råbygg for samtlige hus inkludert p-kjeller ble gitt den 10.07.2024 (dok. 23/2759-40)
5. Endringstillatelse om vinduer/balkondører, rekkverk på balkonger/takterrasser, fasader og endring i bruksareal på boligene i hus J blokk ble godkjent 30.09.2024 (dok. 23/2759-53).
6. Igangsettingstillatelse del 4 for for tømrearbeider, taktekking, ventilasjon og utomhusarbeider ble gitt den 16.10.2024 (dok. 23/2759-56).

Ansvar
Alle relevante funksjoner og ansvarsområder i tiltaket må være dekket med nødvendig ansvar, jf. plan- og bygningsloven § 23-3. Ansvarlige foretak må sende kommunen erklæring om ansvarsrett før arbeidet starter opp. Vi anbefaler at erklæringene sendes via ansvarlig søker.

Ansvarlig søker må til enhver tid sørge for at gjennomføringsplanen er oppdatert, og sende den til kommunen.

Postadresse:
Lørenskog kommune
Postboks 304
1471 Lørenskog

67 93 40 00
postmottak@lorenskog.kommune.no
www.lorenskog.kommune.no
Org.nr.: 842 566 142 (mva)

Besøksadresse:
Lørenskog hus, Festplassen 1
1473 LØRENSKOG

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus i medhold av plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI. Klage sendes Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog eller postmottak@lorenskog.kommune.no

Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til klageren. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Mirjana Andrić for
Na Stephansen
avdelingsleder

Kourosh Mastoury
fagsjef

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan v10

Kopi til:
Skårer Bolig As Postboks 13 0311 OSLO

7. Balkongrekkverk: Det er benyttet tre ulike typer av rekkverk på balkonger som et virkemiddel for å artikulere bebyggelsens ulike volumer - glassrekkverk, rekkverk med stående spiler samt rekkverk med liggende spiler med bakenforliggende glass. For å forenkle utførelsen og skape et roligere visuelt uttrykk er det ønskelig å endre sammensetningen av rekkverkstyper. Endringen består i at antall rekkverkstyper innad mot gårdsrommet i randbebyggelsen reduseres til to – glassrekkverk og rekkverk med stående spiler. Intensjonen om at bebyggelsen skal fremstå som mange mindre hus bygget inntil hverandre ivaretas av den varierte volumoppbyggingen og ulike fasadefarger og -materialer. I fasadene som vender ut, og i hus K, beholdes rekkverkstypen med horisontale spiler. Denne typen skiller seg fra de tidligere byggetrinnene og bidrar til at kvartalet utad fremstår med sin egen karakter i tråd med reguleringsbestemmelsene. Glassrekkverk på takterrasser i hus A og B erstattes med spilerekkverk.
8. Endringer i fasadematerialer på hus J: Fasaden prosjekteres i luftet pusskledning, og balkonger med delvis tett rekkverk i samme materiale. Fasaden i plan 2-5 er prosjektert med trepanel og balkongrekkverk med stående spiler, og i plan 1 og 6 med platekledning.

Tidligere tillatelser:

1. Rammetillatelse for oppføring av boligblokk i rekke, 2 frittstående punkthus, parkeringskjeller, tilhørende del av Järvenpääparken, gang- og sykkelvei og adkomstveien Evaletgate ble gitt 16.11.2023 (dok. 23/2759-23)
2. Igangsettingstillatelse del 1 for utgraving og sprenging, samt peling og fundamentering for kjeller del 1 ble gitt den 03.04.2024 (dok. 23/2759-30)
3. Igangsettingstillatelse del 2 for peling fundamentering kjeller del 2, bunnplate ble gitt den 28.05.2024 (dok. 23/2759-37)
4. Igangsettingstillatelse del 3 for råbygg for samtlige hus inkludert p-kjeller ble gitt den 10.07.2024 (dok. 23/2759-40)

Plangrunnlag
Eiendommen omfattes av detaljreguleringsplan for Skårer Vest, delområde 3a, 3b. 4 og 10 – Plan ID 036, vedtatt 14.03.2018, og sist revidert 07.09.2023. Felt B5 og B6 er avsatt til boligformål.

Nabovarsel
Naboer/gjenboere er ikke varslet om tiltaket. Pbl. § 21-3 første ledd legger som utgangspunkt til grunn at naboer/gjenboere skal varsles. Bestemmelsens andre ledd angir imidlertid at varsel kan unnlates når arbeidet ikke, eller i liten grad, berører interessen til naboer/gjenboere.
Det gir fritak fra krav om å varsle naboer og gjenboere da deres interesser ikke anses å bli berørt av tiltaket, jf. plan -og bygningslovens § 21-3.

Ansvar
Det forutsettes at samtlige relevante funksjoner og ansvarsområder i tiltaket er dekket med nødvendig ansvar jf. plan- og bygningsloven § 23-3. Ansvarlige foretak må sende kommunen erklæring om ansvarsrett før arbeidene de skal være ansvarlige for utføres. Vi anbefaler at erklæringene sendes via ansvarlig søker.

Ansvarlig søker må til enhver tid sørge for at gjennomføringsplanen er oppdatert, og sende den til kommunen.

Vedtak
Søknad om endring av tillatelse innvilges i medhold av plan- og bygningslovens § 21-4.

Ferdigstillelse og sluttkontroll
Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.

Tillatelsen faller bort dersom tiltaket ikke er satt i gang senest 3 år etter at opprinnelig tillatelse er gitt. Det samme gjelder hvis byggearbeidet stopper opp i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Når arbeidene er ferdig utført skal du søke om ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften § 8-1.

Lørenskog kommune

Hrtb As
Pilestredet 28
0166 OSLO

Siv Larsson

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Kourosh Mastoury / 476 99 307	23/2759- 53		30.09.2024

Endringstillatelse - Boligblokk

Adresse	**Gnr./bnr./fnr./snr.**	**Bygning**
Garchinggata 1 og Søster Mathildes gate 52	102/461//	
Ansvarlig søker Hrtb As Pilestredet 28 0166 OSLO	**Tiltakshaver** Skårer Bolig As Postboks 13 0311 OSLO	
Tiltakets art:	**Bygningstype:** Stort sammenh.boligbygg på 5 -> etasjer eller over (5 boliger eller mer)	

Søknad om endring av tillatelse er godkjent i medhold av plan- og bygningslovens § 21-4.

Din søknad om endring av rammetillatelse/tillatelse er mottatt 12.09.2024. Supplerende dokumentasjon ble mottatt 27.09.2024.

Søknaden gjelder endring av vinduer/balkondører, rekkverk på balkonger/takterrasser, fasader og endring i bruksareal på boligene i hus J.

- Franske balkonger med innadslående dører erstattes med tofagssvinduer med brystningshøyde 0,2m og sprosse i rekkverkshøyde.
- Brystningshøyden i soverom endres fra 0,4m til 0,8m over gulv med unntak av vinduer i hus K og vinduer der det er krav om luftevindu med støyreduksjon.
- Garasje: To rom for boder er slått sammen.
- Hus J:
  1. 1. etasje: Som en følge av detaljprosjektering har sjakt for teknisk føringer blitt flyttet fra vegg mot heis til yttervegg mot sør. Inngangsdøren er skjøvet til korridorposisjon og vindusarealet er redusert for å forbedre byggets energiregnskap. Det er etablert en føringssjakt for rør på utsiden av trapperommet.
  2. 6. etasje: Utgang fra felles trapperom til takterrasse er fjernet da takterrassen er privat.
  3. Det skal bygges utvendige skap til takterrasse med en innvendig høyde som er lavere enn 1,9 meter. Plantekasser på takterrassen er fjernet.
  4. Alle vinduer i hus J som tidligere gikk til gulv, får en brystningshøyde på 0,3m. Vindusarealet i inngangspartiet reduseres.
  5. BRA for hus J har blitt redusert fra 1657,88 m² i rammesøknaden til 1657,5 m², dvs. -0,3 m².
  6. Et vindu i et hjørnerom i hus A, plan 2-4, fjernes. I tillegg endres formatet noe og inndelingen med sprosser på en del vinduer for å oppnå gunstigere u-verdier. Det tilrettelegges for fremtidig montering av solavskjerming ved at det etableres et beslått felt over alle vinduer til boliger.

Postadresse:
Lørenskog kommune
Postboks 304
1471 Lørenskog

67 93 40 00
postmottak@lorenskog.kommune.no
www.lorenskog.kommune.no
Org.nr.: 842 566 142 (mva)

Besøksadresse:
Lørenskog hus, Festplassen 1
1473 LØRENSKOG

Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal meldes med en gang til kommunen både av den opprinnelige og den nye tiltakshaveren, jf. plan- og bygningsloven § 23-2.

Bygg/anlegg skal ikke tas i bruk før ferdigattest (ev. midlertidig brukstillatelse) er gitt. Dersom det tas i bruk uten tillatelse, vil saken følges opp som ulovlighet.

Tilsyn
Kommunen har plikt til å føre tilsyn og avgjør i hvilke saker og i hvilken grad, jf plan- og bygningsloven §§ 25-1 og 25-2. Det gjøres derfor oppmerksom på at tiltaket kan bli gjenstand for tilsyn.

Andre forhold
Se i tidligere tillatelser.

Gebyr
Du må betale gebyr for behandling av søknadspliktige tiltak i henhold til kommunens gebyrregulativ. Behandlingsgebyret betales via faktura som ettersendes. I tabellen under vises gebyrgrunnlaget. Gebyret er ikke et enkeltvedtak, og kan derfor ikke klages på.

Satser i gebyrregulativet for 2024	Antall	Beløp	Varenr.
2.8.1 Endringstillatelse, ingen økt BRA/BYA	1	8 500	53
2.9.3 Mertid ved tidskrevende sak/endring	2 timer	3 408	81
Total		11 908	

Klageadgang
Du kan klage på vedtaket til statsforvalteren i Oslo og Viken i henhold til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningslovens kapittel 6. Klage sendes Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog eller postmottak@lorenskog.kommune.no.

Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottar vedtaket. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle tap som tiltakshaver kan få ved en slik omgjøring.

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Na Stephansen
avdelingsleder

Kourosh Mastoury
fagsjef

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:
E19b HUS J Plan 4, 5 og 6
E30a HUS J Snitt J
J-A40-01 HUS J Fasade Nord og Sør
E17c HUS J Plan U1 og 1
E18b HUS J Plan 2 og 3
Tegning - Ny Fasade Hus EF Fasade Nord og Sør
Tegning - Ny Fasade Nord og Vest
Tegning - Ny Fasade Hus CD Fasader
Tegning - Ny Fasade HUS GH Fasade Sør og Vest
Tegning Ny Fasade E36c HUS EF Fasade Øst og Vest
Tegning Ny Fasade E32b HUS A-Fasader
Tegning Ny Fasade E38b HUS GH Fasade Øst og Nord

Vedlegg:
Tegning Ny Fasade Sør og Øst
Tegning Ny Fasade HUS B
Tegning Ny Fasade Illustrasjoner av samlede fasader
Tegning Ny Plan Hus A Plan 2 og 3
Tegning Ny Plan Hus A Plan 4 og 5

Intern kopi til:

6. Igangsettingstillatelse del 4 for for tømrearbeider, taktekking, ventilasjon og utomhusarbeider ble gitt den 16.10.2024 (dok. 23/2759-56).
7. Igangsettingstillatelse del 5 for resterende de av tiltaket (hele tiltaket) ble gitt den 11.02.2025 (dok. 23/2759-68).

Vedtak
I følge innsendt dokumentasjon har tiltaket feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis det midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket. Brukstillatelsen gjelder blokk A, B, K, J, med til sammen 96 boenheter, del av garasjeanlegg med boder, gang, trapper, heis og 67 parkeringsplasser innenfor felt B5 og B6 og del av uteoppholdsarel.

Ferdigstillelse og sluttkontroll
Det må søkes om ferdigattest når nedenstående arbeid er utført innen 01.12.2026.

- Blokk C-H
- Resterende del av garasjeanlegg
- Resterende del av uteoppholdsarealet/uteområde

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
byggesaksavdelingen

Maria Fredrikke Krogstad
avdelingsleder

Kourosh Mastoury
fagsjef

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan v15

Kopi til:
Skårer Bolig As Postboks 13 0311 OSLO

Intern kopi til:

Lørenskog kommune

Hrtb As
Pilestredet 28
0166 OSLO

Siv Larsson

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Kourosh Mastoury / 476 99 307	23/2759- 88		21.11.2025

Midlertidig brukstillatelse - Blokk A-B, K og J - Boligblokk

Adresse	**Gnr./bnr./fnr./snr.**	**Bygning**
Garchinggata 1 og Søster Mathildes gate 52	102/461//	
Ansvarlig søker Hrtb As Pilestredet 28 0166 OSLO	**Tiltakshaver** Skårer Bolig As Postboks 13 0311 OSLO	
Tiltakets art: Nybygg	**Bygningstype:** Stort sammenh.boligbygg på 5 -> etasjer eller over (5 boliger eller mer)	

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

Søknad om brukstillatelse for bokk A-B (46 boenheter), K (28 boenheter), J (22 boenheter), del av parkeringskjeller og del av uteoppholdsareal er mottatt 29.10.2025, 04.11.2025 og 11.11.2025. Supplerende dokumentasjon ble sist mottatt 21.11.2025.



Tidligere tillatelser:

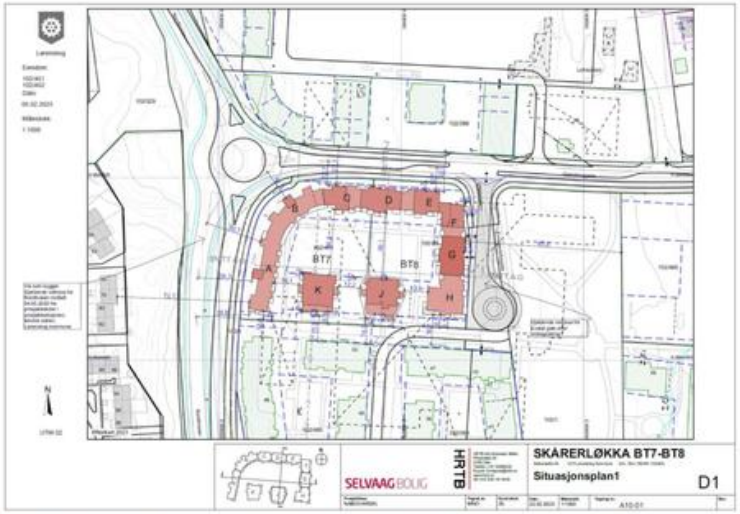
1. Rammetillatelse for oppføring av boligblokk i rekke, 2 frittstående punkthus, parkeringskjeller, tilhørende del av Järvenpääparken, gang- og sykkelvei og adkomstveien fra Evaletgate ble gitt 16.11.2023 (dok. 23/2759-23)
2. Igangsettingstillatelse del 1 for utgraving og sprenging, samt peling og fundamentering for kjeller del 1 ble gitt den 03.04.2024 (dok. 23/2759-30)
3. Igangsettingstillatelse del 2 for peling fundamentering kjeller del 2, bunnplate ble gitt den 28.05.2024 (dok. 23/2759-37)
4. Igangsettingstillatelse del 3 for råbygg for samtlige hus inkludert p-kjeller ble gitt den 10.07.2024 (dok. 23/2759-40)
5. Endringstillatelse om vinduer/balkondører, rekkverk på balkonger/takterrasser, fasader og endring i bruksareal på boligene i hus J blokk ble godkjent 30.09.2024 (dok. 23/2759-53).

Postadresse:
Lørenskog kommune
Postboks 304
1471 Lørenskog

67 93 40 00
postmottak@lorenskog.kommune.no
www.lorenskog.kommune.no
Org.nr.: 842 566 142 (mva)

Besøksadresse:
Lørenskog hus, Festplassen 1
1473 LØRENSKOG

Dokument-ID:
25/92444



Figur 1: Situasjonsplan for utbyggingsområdet. BT7 og BT8 er markert i rødt [HRTB AS arkitekter MNAL].

2 Grenseverdier og retningslinjer

2.1 Byggteknisk forskrift til plan- og bygningsloven

Prosjektet skal oppføres iht. TEK 17 [2], som angir funksjonskrav til lydforhold i og utenfor bygninger. I forskriften er det angitt at ytelsesnivå som tilsvarer grenseverdier for lydklasse C i NS 8175:2012 [3] kan benyttes for å dokumentere at myndighetenes krav om tilfredsstillende lydforhold er oppfylt.

Vibrasjoner fra samferdsel vurderes etter NS 8176 [4].

Gjeldende grenseverdier for støy og vibrasjoner fra vegtrafikk er gitt i tabell 1.

Tabell 1: Grenseverdier for støy og vibrasjoner.

Type krav	Krav	Gyldighetsområde
Innendørs lydnivå fra utendørs støykilder	$L_{p,A,24h}$ ≤ 30 dB	I oppholds- og soverom fra utendørs lydkilder.
	$L_{p,AF,max}$ ≤ 45 dB (natt, fra kl. 23-07)	I soverom fra utendørs lydkilder.
Lydnivå på uteareal og utenfor vinduer	Nedre grenseverdi gul sone	Lydnivå på uteareal og utenfor vinduer fra andre utendørs lydkilder for boliger.
Vibrasjonsnivå fra vegtrafikk	$v_{w,95}$ ≤ 0,3 mm/s $a_{w,95}$ ≤ 11 mm/s²	Maksimalt vibrasjonsnivå fra samferdsel i boliger.

Multiconsult

NOTAT

OPPDRAG	**Skårer vest, delområde 3 og 4**	DOKUMENTKODE	127374-RIA-NOT-004
EMNE	Støyberegning til rammesøknad for BT7 og BT8	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAGSGIVER	**Skårer bolig AS**	OPPDRAGSLEDER	Vemund S. Thorød
KONTAKTPERSON	Line Wegger	SAKSBEHANDLER	Vemund S. Thorød
KOPI		ANSVARLIG ENHET	Multiconsult Norge AS

SAMMENDRAG

Multiconsult Norge AS er engasjert av Skårer Bolig AS som akustisk rådgiver i forbindelse med oppføring av boliger for byggetrinn 7 og 8 (BT7 og BT8) for Skårer vest i Lørenskog kommune. Området består av boligbygg med fellesfunksjoner på gateplan.

Dette notatet omhandler utendørs støy for byggetrinn 7 og 8, samt krav til innendørs lydforhold.

Det er nødvendig med støyskjermende tiltak for deler av Hus F og G. Krav til fasadekonstruksjoner må dimensjoneres for tilfredsstillende innendørs lydnivå for alle bygg, med unntak av bygg J og K. For øvrige boliger er det ikke nødvendig med støyskjermende tiltak eller noen spesielle krav til fasadekonstruksjonene for å tilfredsstille krav til innendørs lydnivå.

For mest støyutsatte fasader vil det være behov for gode lydisolerende fasadekonstruksjoner. Innendørs lydnivå og krav til fasadekonstruksjoner må prosjektertes nærmere i detaljprosjekteringen av aktuelle bygninger.

1 Bakgrunn

Multiconsult Norge AS er engasjert av Skårer Bolig AS som akustisk rådgiver i forbindelse med oppføring av boliger for byggetrinn 7 og 8 (BT7 og BT8) for Skårer vest i Lørenskog kommune. Dette notatet omhandler utendørs støy for byggetrinn 7 og 8, samt krav til innendørs lydforhold.

Det er tidligere utført støyberegninger for hele byggetrinn 1-6.

Illustrasjon av planlagt bebyggelse i byggetrinn BT7 og BT8 er vist i figur 1.

Beregningene i dette notatet er utført med trafikksituasjon tilsvarende fullt utbygget område i år 2030 og Tverrveien bygget. Det forventes derfor at for midlertidig situasjon, før siste byggetrinn er ferdig, kan lydnivået for en del fasader reelt være noe høyere enn beregnet i dette notatet. Dette vil være en kort periode, og BT7 og BT8 ligger i ytterkanten av planområdet, slik at dette er vurdert å få relativt liten betydning.

Det er forutsatt støyskjerm langs Nordliveien med høyde 3,5 meter over terreng/sykkelsti slik den er bygget i full lengde.

00	15.03.2023	Støyberegninger til rammesøknad for BT7 og BT8	Vemund S. Thorød	Henrik L. Parnemann	Vemund S. Thorød
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

2.2 Reguleringsbestemmelser

Reguleringsbestemmelsene §7 vedtatt 14. mars 2018 [5], angir at T-1442 [6] skal benyttes til å vurdere støy på utendørs oppholdsareal, samt støy fra bygge- og anleggsvirksomhet. I bestemmelsene er det i tillegg angitt at:

- *«Alle boenheter innenfor rød støysone skal være gjennomgående og ha en stille side.*
- *I alle boenheter skal minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruksformål, herunder minimum 1 soverom ha ≤ Lden 55 dB ved åpningsbart vindu.*
- *Ved søknad om tillatelse til tiltak, skal detaljerte støyberegninger, samt planer for støybeskyttelsestiltak, foreligge. Eventuelle støybeskyttelsestiltak for det enkelte byggetrinn, skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest gis. Det tillates støyskjerming langs Nordliveien, men ikke langs Garchinggata eller Rådmann Paulsens gate.*
- *Eventuelle støybeskyttelsestiltak for det enkelte byggetrinn skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest gis. Det tillates etablert midlertidige støyskjermingstiltak, dersom det oppstår behov for dette ved etappevis utbygging. Midlertidig og permanente støyskjermingstiltak skal ha en god estetisk utforming.»*

Dette medfører at lydforholdene må vurderes for situasjonen slik den vil være ved dette byggetrinnets ferdigstillelse, i tillegg til for den ferdige utbyggingen av Skårer vest.

2.3 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021)

I T-1442 [6] og reguleringsbestemmelsene vises det til tabell 3, der det gis anbefalte støygrenser ved planlegging av ny støyende virksomhet og bygging av boliger. I ny utgave av T-1442 fra 2021 ble denne tabellen omdøpt til *tabell 2*, men grenseverdiene er uendret fra T-1442/2016. Relevante grenseverdier fra tabellen er gjengitt i tabell 5. Grensene gitt her gjelder i den beregningshøyde som er aktuell for den enkelte bo-/oppholdsenhet.

Tabell 5: Støygrenser ved planlegging av ny støyende virksomhet og bygging av boliger. Alle tall oppgitt i dB, innfallende lydtrykknivå.

Støykilde	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsomt bruksformål	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 - 07
Veg	L_{den} 55 dB	L_{5AF} 70 dB

For mer detaljer i forhold til T-1442 og støysone vises det til tidligere støyrapport [1].

3 Beregningsforutsetninger

Beregninger av L_{den} på fasader og uteområder er gjennomført i henhold til Nordisk beregningsmetode for vegtrafikk [7] med programmet Cadna/A versjon 2023.

Beregningene er utført med utgangspunkt i oppgitt trafikkmengde, andel tungtrafikk, skiltet hastighet og topografiske forhold. Tegninger/modell fra ARK er benyttet.

Beregningene inkluderer 2. ordens refleksjoner. Det er antatt markabsorpsjon = 1 ("myk mark") for hele området med unntak av vegareal, som er vurdert som hard mark. Beregningsresultatene er inklusive fasadereflekjonsbidrag fra alle omliggende bygninger.

For trafikktall og hastigheter henvises det til tidligere rapport for hele området [1].

Det er en lokalveg (Emaljeverksgata) med avkjøring til parkeringskjeller mellom bygg F, G, H og parken. Innkjøring til parkeringskjeller skjer kun få meter etter av-/påkjøring fra Garchinggata og

Kommentarer

- Vibrasjoner fra samferdsel er først og fremst et potensielt problem dersom det er kumlokk eller evt. andre ujevnheter i vegbanen.

Gjeldende grenseverdier for lydisolasjon for boliger er gitt i tabell 2.

Tabell 2: Grenseverdier for lydisolasjon.

Type krav	Krav	Romtype
Luftlydisolasjon	$R'_w \geq 60$ dB	Mellom boliger og næring / garasjeanlegg*
	$R'_w \geq 55$ dB	Mellom boenheter og mellom boenheter og felles gang
	$R'_w \geq 45$ dB	Mellom boenhet og svalgang / utvendig trapp der det er rom med vindu mot disse
Trinnlydnivå	$L'_{n,w} \leq 48$ dB	I bolig fra garasjeanlegg, felles takterrasse, næringsarealer, o.l.
	$L'_{n,w} \leq 53$ dB	Mellom boenheter, samt i en boenhet fra fellesgang, svalgang, trapp etc.
	$L'_{n,w} \leq 58$ dB	I boenhet fra toalett, bad, bod, balkong i annen boenhet

** Minimumsverdi i henhold til TEK. Byggherre avklarer evt. strengere lydkrav for deler av bebyggelsen basert på funksjon og behov. Ved støyende næringsvirksomhet vil minimumskravet kunne være høyere enn angitt her.*

Gjeldende grenseverdier for etterklangstid og midlere absorpsjonsfaktor for boliger er gitt i tabell 3.

Tabell 3: Grenseverdier for romakustikk.

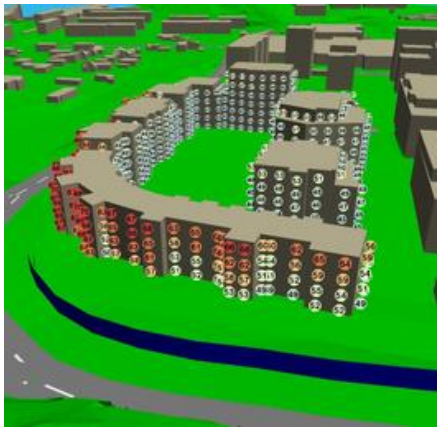
Type krav	Krav	Romtype
Etterklangstid og midlere absorpsjonsfaktor	$\bar{\alpha} \geq 0{,}15$ $T_h \leq 0{,}27 \times h$	I korridorer og fellesgang
	$T \leq 1{,}0$ s	I trapperom

Gjeldende grenseverdier for støy fra tekniske installasjoner er gitt i tabell 4.

Tabell 4: Grenseverdier for støy fra tekniske installasjoner.

Type krav	Krav*	Romtype
Støy fra tekniske installasjoner innendørs	$L_{p,AT}$ ≤ 30 dB $L_{p,AF,max}$ ≤ 32 dB	I oppholds- og soverom fra tekniske installasjoner i samme eller annen bygning, inkludert garasje- og parkeringsanlegg
	$L_{p,AT}$ ≤ 25 dB $L_{p,AF,max}$ ≤ 27 dB	I oppholds- og soverom fra tekniske installasjoner i nærings- og servicevirksomhet i samme bygning
	$L_{p,AT}$ ≤ 38 dB $L_{p,AF,max}$ ≤ 40 dB	I korridorer, fellesgang og trapperom fra tekniske installasjoner i samme bygning.
	$L_{p,AT}$ ≤ 45 dB $L_{p,AF,max}$ ≤ 47 dB	I lokaler for forretning, industri, håndverk e.l. fra tekniske installasjoner i samme bygning.
Støy fra tekniske installasjoner utendørs	$L_{p,AF,max}$ natt, kl. 23-07 ≤ 35 dB kveld, kl. 19-23 ≤ 40 dB dag, kl. 07-19 ≤ 45 dB	På utendørs oppholdsareal og utenfor vindu for boliger, fra tekniske installasjoner på egen og annen bolig

* I enkelte mindre, avgrensede rom som kjøkken, toalett, bad osv. aksepteres 5 dB høyere lydnivå.



Figur 3: Lydnivå på fasader for BT7 og BT8 sett fra vest. Lydnivå L_{den}

Fasader mot Nordliveien og Garchinggata vil få lydnivå over grenseverdien. Leiligheter må være gjennomgående, eller ensidig mot stille side, for å oppnå at minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål, herunder minimum ett soverom, skal ha $L_{den} \leq 55$ dB utenfor åpningsbart vindu.

For enkelte av leilighetene i Hus F og G vil lydnivå på fasade mot øst være like over grenseverdien. Det er ikke tillatt å etablere støyskjerming langs Garchinggata, slik at eventuelle støytiltak må utføres lokalt. Det skal etableres en tett endevegg mot nord i bygg F for å skjerme balkonger og fasade mot støy fra Garchinggata. Det må sikres luftemulighet ($L_{den} \leq 55$ dB utenfor åpningsbart vindu), f.eks. ved å etablere åpningsbart vindu i veggfelt mot balkong med tett rekkverk, vindu ved siden av balkong med tett rekkverk, eller på annen måte skjerme nødvendig antall soveromsvinduer.

Bygg med fasadenivåer som overskrider nedre grenseverdi for gul sone (L_{den} 55 dB) må dimensjoneres for tilfredsstillende innendørs lydnivå i en senere detaljeringsfase. Det vil være behov for god lydisolasjon for mest støyutsatte fasader. Ved dimensjonering av fasadens lydisolerende egenskaper, må det tas hensyn til støy fra innkjøring til parkeringskjeller. Dette gjelder spesielt for maksimalt støynivå for de nærmeste leilighetene, med tanke på innendørs støynivå i soverom, men det bør også gjøres en generell vurdering av totalt innendørs lydnivå. Innendørs lydnivå og krav til fasadekonstruksjoner må prosjektertes nærmere i detaljprosjekteringen av aktuelle bygninger.

hastigheten her vil derfor være veldig lav. Trafikkmengde i gaten er ikke kjent, men det forventes at gaten primært vil være adkomst til parkeringskjeller, pluss noe av-/påstigning i gaten. Det er prosjektert i totalt i underkant av 700 leiligheter med en parkeringsdekning på 0,7-0,8 per leilighet. Veilederen [8] til støyretningslinjen beskriver at ekvivalentnivå (døgngjennomsnitt) ikke gir en god beskrivelse av støybildet ved veger med trafikkvolum mindre enn rundt tusen biler i døgnet og hastigheten er lav.

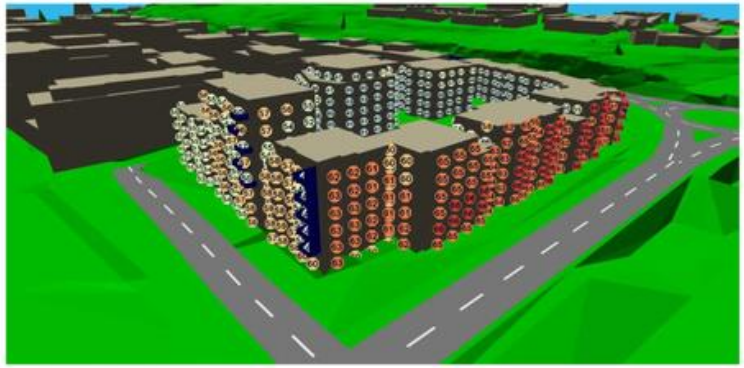
3.1 Generelt

Beregninger av lydnivå L_{den} (ekvivalent lydnivå for dag-kveld-natt) på uteområder i 1,5 m høyde over terreng er vist i vedlegg 1. Beregningene er utført med bygninger tilsvarende full utbygging av området, der siste byggetrinn er estimert med volumer. Det er forutsatt støyskjerm langs Nordliveien langs BT1 med høyde 3,5 meter over terreng/sykkelsti.

Hele utearealet på bakkeplan mellom byggene, samt store deler av arealet bak støyskjerm mot Nordliveien og ut mot det planlagte parkdraget vil få tilfredsstillende lydnivå.

Det planlegges gjennomgangsportaler i bebyggelsen mot Garchinggata. For at disse åpningene i den ellers tette bygningskroppen ikke skal medføre vesentlig økt lydnivå i bakgården, må disse for eksempel bygges med overlappende støyskjermer som en sluse, eller som en akustisk dempet sluse med lydabsorberende himling, samt absorberende veggflater.

Figur 2 og figur 3 viser lydnivå (L_{den}) som kulepunkter på fasadene i prosjektet. Beregningene viser situasjon med støyskjerm langs Nordliveien som er bygget frem til rundkjøringen. Kulepunkter med oransje og rød farge har lydnivå over nedre grenseverdi for gul støysone (L_{den} 55 dB).



Figur 2: Lydnivå på fasader for BT7 og BT8 sett fra nordøst. Lydnivå L_{den}.

5 Referanser

[1] «Skårer vest, delområde 3 og 4 - Beregning av støy fra vegtrafikk», Multiconsult, Oslo, 127374-RIA-RAP-001 Rev_03, mai 2017.
[2] Kommunal- og distriktsdepartementet, «FOR-2017-06-19-840 Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift - TEK17), sist endret FOR-2021-04-28-1315», Oslo, jul. 2017. [Online]. Tilgjengelig på: https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-06-19-840
[3] Standard Norge, «NS 8175 Lydforhold i bygninger. Lydklasser for ulike bygningstyper», 2012.
[4] Standard Norge, «NS 8176:2005 Vibrasjoner og støt. Måling i bygninger av vibrasjoner fra landbasert samferdsel og veiledning for bedømmelse av virkning på mennesker», 2005.
[5] «REGULERINGSBESTEMMELSER TIL OMRÅDEREGULERING FOR SKI VEST», Ski kommune, mar. 2016.
[6] Klima- og miljødepartementet, «T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging», 2021.
[7] TemaNord, *Road traffic noise: Nordic prediction method*. Nordic Council of Ministers, 1996.
[8] Miljødirektoratet, «M-2061 Veileder til retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021)», nov. 2021.

4 Bygg- og anleggsstøy

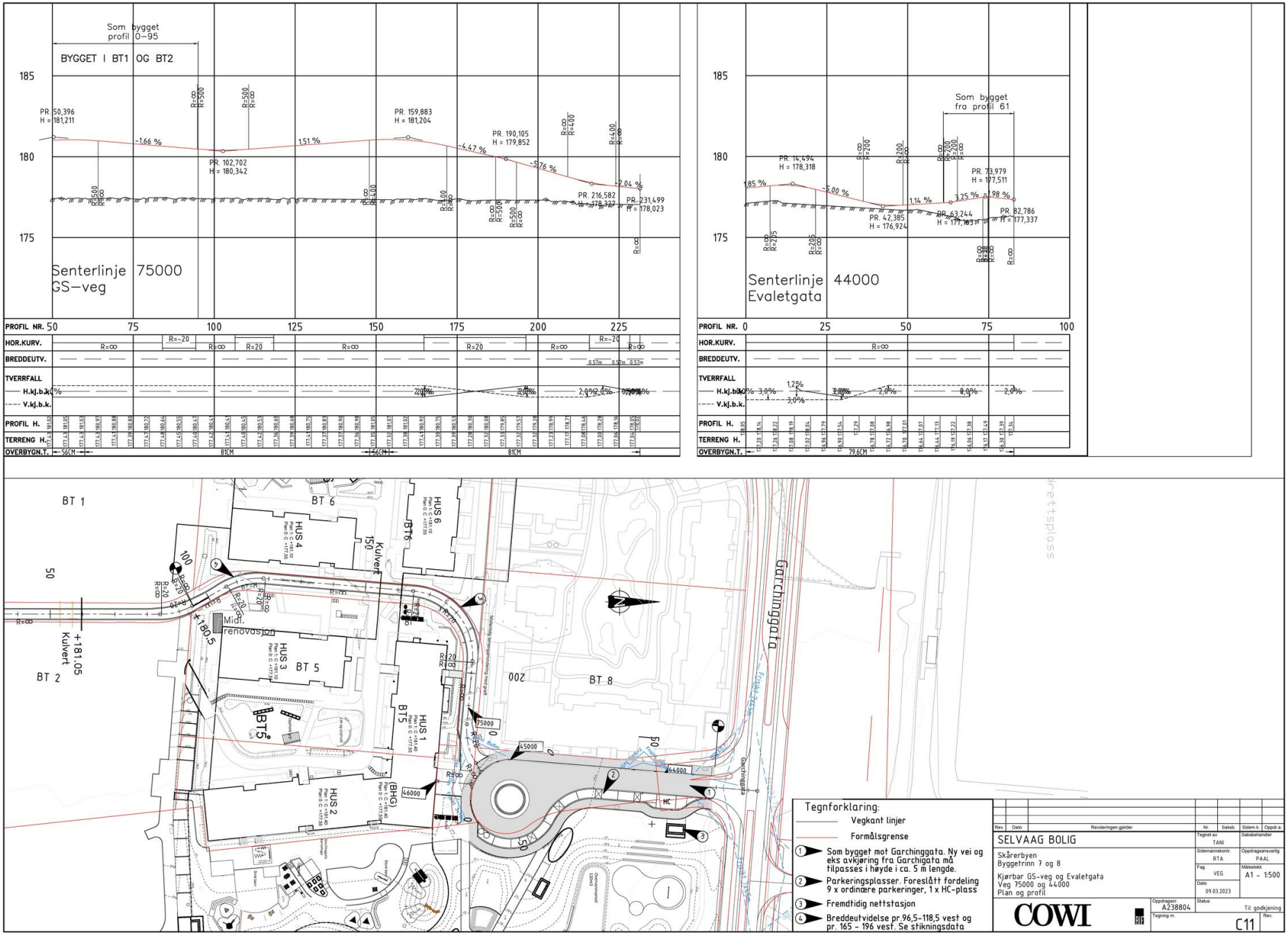
Grenseverdier iht. T-1442 [6] skal legges til grunn for støy fra bygge- og anleggsvirksomhet til omkringliggende bebyggelse, som angitt i bestemmelser til reguleringsplan, gjengitt i tabell 6 under.

Tabell 6: Anbefalte grenseverdier for støy fra bygge- og anleggsvirksomhet med varighet over 6 måneder.

Bygningstype	**Støykrav**		
	Dag (kl. 07-19), $L_{pA,12h}$	**Kveld (19-23), $L_{pA,4h}$ og Søn-/helligdag) 07-23), $L_{pA,16h}$**	**Natt (kl. 23-07), $L_{pA,8h}$**
Boliger, fritidsboliger, sykehus og pleieinstitusjoner	60 dB	55 dB	45 dB
Skole, barnehage	55 dB i brukstid		

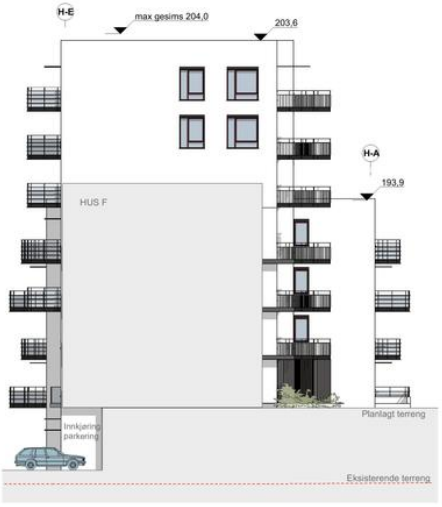
6 Vedlegg 1 – Støykotekart Full utbygging




Som bygget profil 0–95
BYGGET I BT1 OG BT2
Senterlinje 75000
GS–veg
PR. 50,396 H = 181,211
PR. 102,702 H = 180,342
PR. 159,883 H = 181,204
PR. 190,105 H = 179,852
PR. 216,582 H = 178,327
PR. 231,499 H = 178,023
-1.66 %
1.51 %
-4.47 %
-5.76 %
2.04 %
PROFIL NR.
HOR.KURV.
BREDDEUTV.
TVERRFALL
H.kj.b.k.
V.kj.b.k.
PROFIL H.
TERRENG H.
OVERBYGN.T.
Som bygget fra profil 61
Senterlinje 44000
Evaletgata
PR. 14,494 H = 178,318
PR. 42,385 H = 176,924
PR. 63,244 H = 177,163
PR. 73,979 H = 177,511
PR. 82,786 H = 177,337
1.85 %
-5.00 %
1.14 %
3.25 %
3.98 %
BT 1
BT 2
BT 5
BT 6
BT 8
HUS 1
HUS 2
HUS 3
HUS 4
HUS 6
Kulvert
Garchinggata
Midl. renovasjon
HC
Tegnforklaring:
Vegkant linjer
Formålsgrense
1 Som bygget mot Garchinggata. Ny vei og eks avkjøring fra Garchigata må tilpasses i høyde i ca. 5 m lengde.
2 Parkeringsplasser. Foreslått fordeling 9 x ordinære parkeringer, 1 x HC-plass
3 Fremdtidig nettstasjon
4 Breddeutvidelse pr.96,5–118,5 vest og pr. 165 – 196 vest. Se stikningsdata
SELVAAG BOLIG
Skårerbyen
Byggetrinn 7 og 8
Kjørbar GS-veg og Evaletgata
Veg 75000 og 44000
Plan og profil
COWI
A238804
C11
A1 – 1:500
09.03.2023

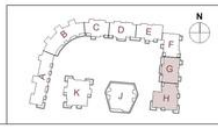


Fasade Øst



Fasade Nord

Rev B Endringssøknad 10.09.2024



SELVAAG BOLIG

HRTB

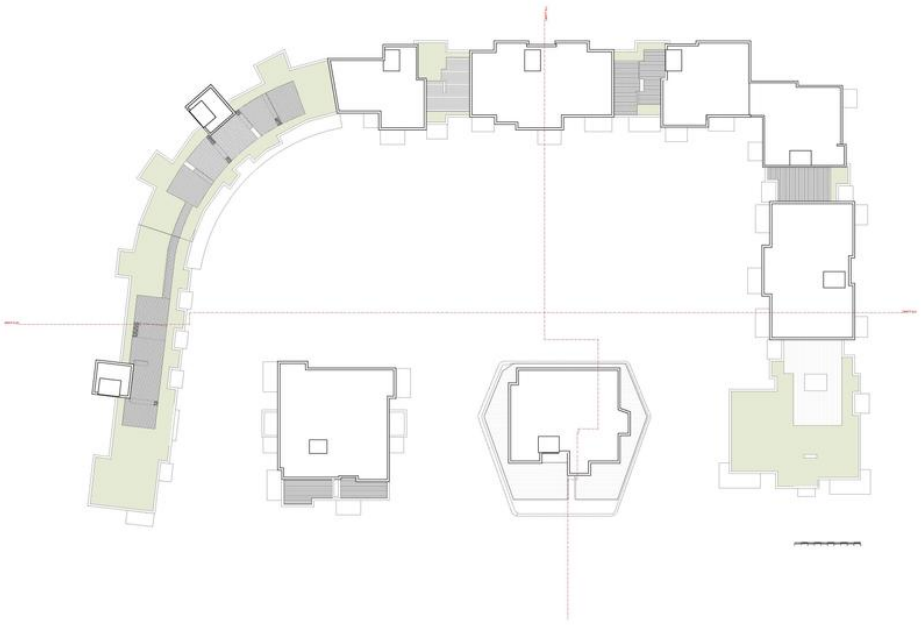
HRTB A/S Arkitekter
Pilestredet 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA

SKÅRERLØKKA BT7 OG BT8

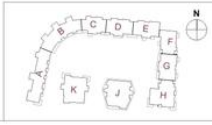
Skårersletta 45 1473 Lørenskog Gnr: 102/ Bnr: 462

HUS GH-Fasade Øst og Nord E38b

Prosjektfase:	Tegnet av:	Kontrollert:		Målestokk:	Tegning nr.:	Rev: B
RAMMESØKNAD	JM	SL	13.03.23	1:200	GH-A40-01	



Takplan



SELVAAG BOLIG

HRTB

HRTB A/S Arkitekter
Pilestredet 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA

MATHILDETUNET

Skårersletta 45 1473 Lørenskog Gnr/Brn: 102/461 102/462

TAKPLAN ALLE HUS

E24a

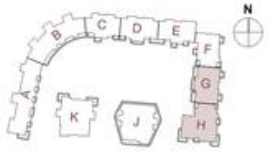
Prosjektfase:	Tegnet av:	Kontrollert:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev: A
RAMMESØKNAD	JM	SL	13.03.23	1:500	A20-107	17.10.23



Plan U1



Plan 1



SELVAAG BOLIG

HRTB

HRTB A/S Arkitekter MNAL
Pilestredet 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA

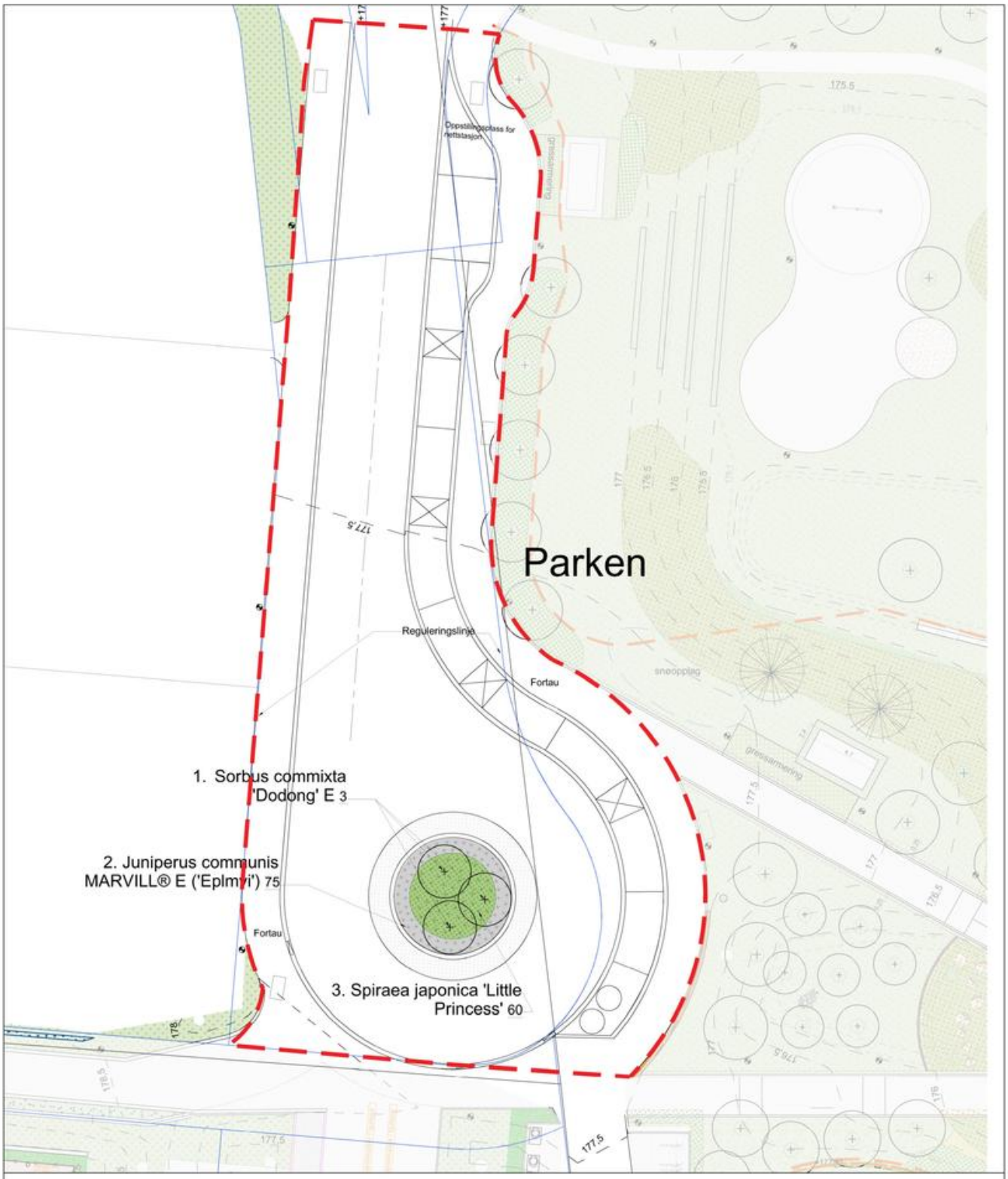
SKÅRERLØKKA BT7-BT8

Skårersletta 45 1473 Lørenskog kommune Gnr: 102/ Bnr: 460

HUS GH Plan U1 og 1

E13

Prosjektfase:	Tegnet av:	Kontrollert:		Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
RAMMESØKNAD	EC	SL	13.03.23	1:200	GH-A20-U1-1	



TEGNFORKLARING

- Reguleringsgrense
- Nyplantet tre. I sirkel med 1 diameter, fuktbevarense lag Oslokompost rundt alle trær.
- Buskfelt
- Vintergrønne busker

Kode	Norsk navn	Latinsk navn	Planteavst. Cm	Størrelse	
	Trær				
1	Rogn 'Dodong' E	*Sorbus commixta 'Dodong' E*		SO 12-14	3
	Buskbeplantning				
2	Norsk einer MARVILL® E	*Juniperus communis* MARVILL® E ('Eplmvi')	60cm	B 30-40	75
3	Japanspirea 'Little Princess'	*Spiraea japonica 'Little Princess'*	70cm	5 gr	60

1:250/A3

BACKE STOR-OSLO AS	Prosjektnr.: 2105
	Tegningsstatus: Rammesøknad
Skårerbyen BT5 og BT6	Dato: 01.03.2023 Tegnet: AG Kontr.: MKR
Planteplan Evalet gate	Målestokk/Format: 250 / A3
LANDSKAPERIET	Tegning nr.: LA 460 Rev.: -

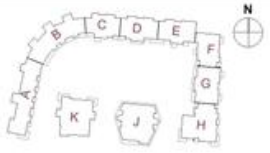

Garchinggata
Evalet gate
Amfi
Lek/aktiviteter
Oppholdsplass m. grill og sitteplasser
Turvei
Gatetun
Parkplassen
innkjøring garasje
(BHG)
HUS 2
Del 5 av park tilhørende rammesøknaden
TEGNFORKLARING
formålsgrense
teoretisk 2-deling av park
nye koter 50cm
eks. punkthøyder
nye punkthøyder
sittekant
opptrinn av stein
belegg
grus
asfalt
sand
grassarmering
hybridgress
gress
buskfelt
blomsterenng
nytt tre
Lys
Kummer ref. VA
AFS inspeksjonskummer
Grense for opparbeidelse av park tilhørende BT7 og BT8/felt B5 og B6 er inntegnet av ansvarlig søker.
03.11.2023 HRTB S.L.
1:500/A3
Selvaag Bolig
2105
Rammesøknad
Skårerbyen BT5 og BT6
Landskapsplan
Järvenpääparken
13.03.2023
MKR
AG/BOA
MKR
250/ A1
500 / A3
LANDSKAPERIET
LA 102
-



Plan U1

Parkering og boder	
	Antall
Bod	196
HC-Parkering	7
Parkering	124
Sykkelparkering	110

Enkelte av de viste sykkelparkeringsplassene er i to etasjer, det blir etablert 196 plasser i kjeller.



SELVAAG BOLIG

HRTB

HRTB A/S Arkitekter
Pilestredet 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA

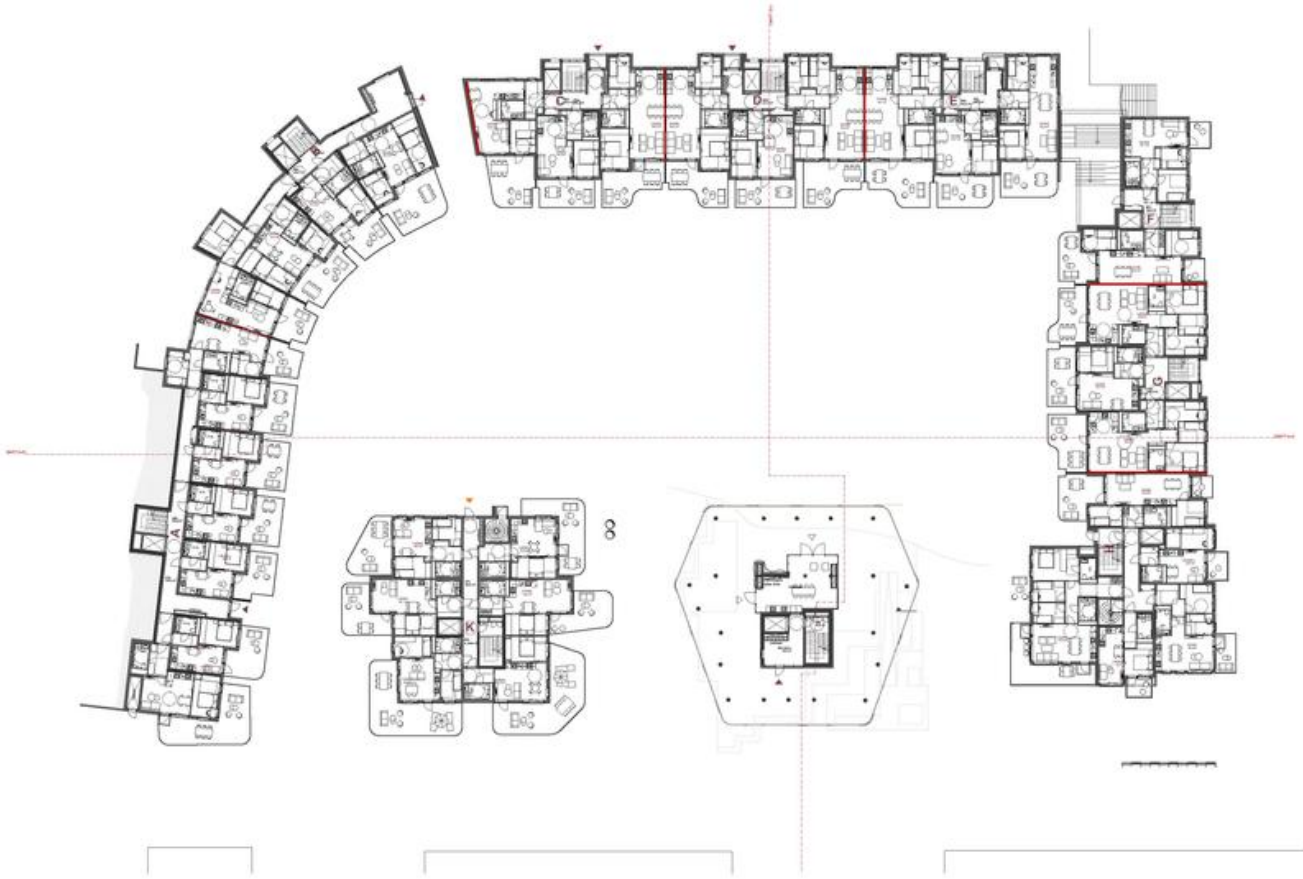
MATHILDETUNET

Skårersletta 45 1473 Lørenskog Gnr/Bnr: 102/461 102/462

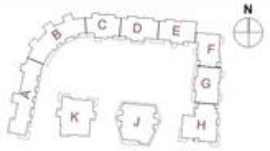
PLAN U ALLE HUS

D6c

Prosjektfase:	Tegnet av:	Kontrollert:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:C
RAMMESØKNAD	JM	SL	13.03.23	1:500	A20-10U	23.10.23



Plan 1



SELVAAG BOLIG

HRTB

HRTB A/S Arkitekter
Pilestredet 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA

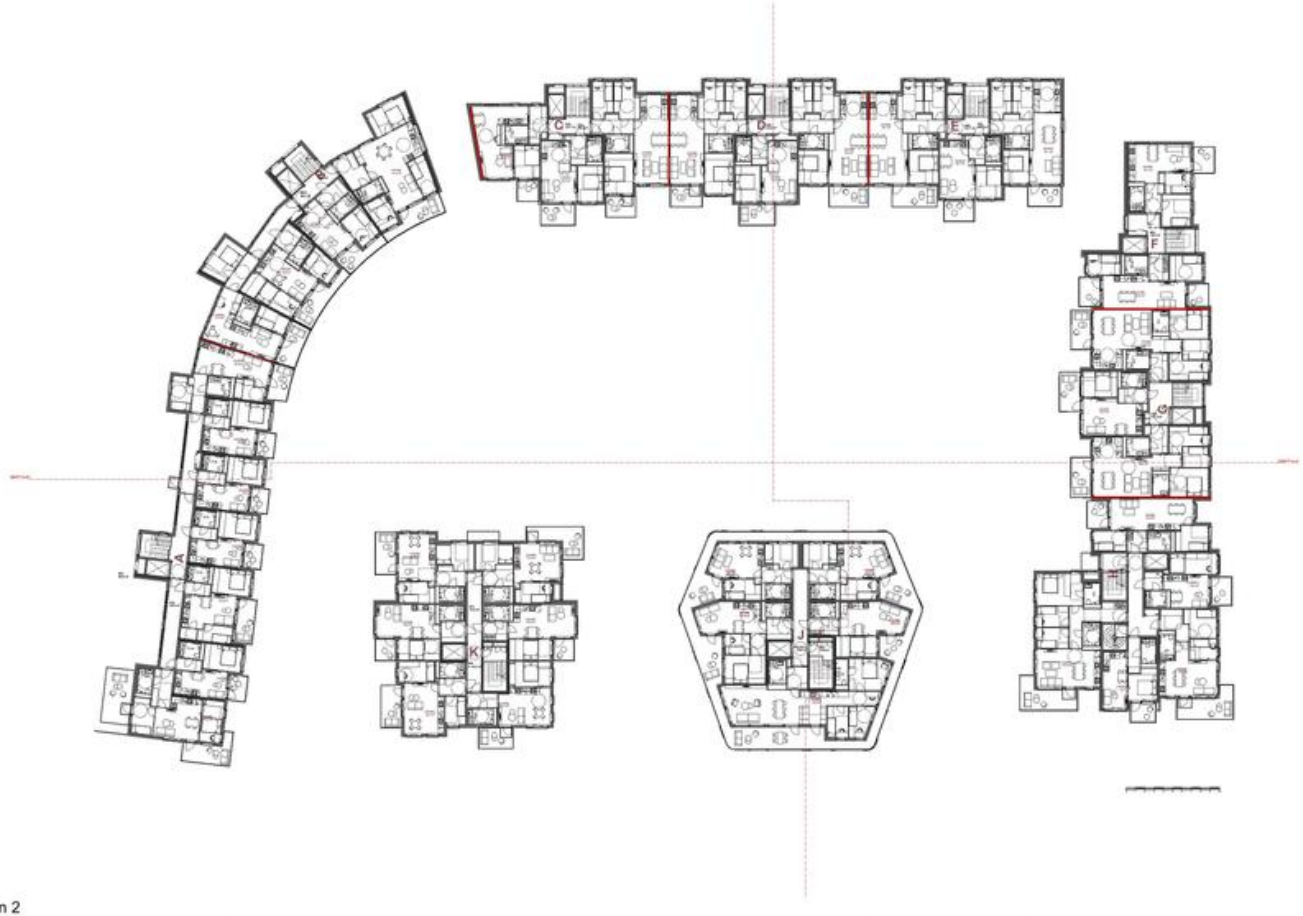
MATHILDETUNET

Skårersletta 45 1473 Lørenskog Gnr/Bnr: 102/461 102/462

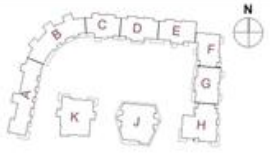
PLAN 1 ALLE HUS

D6c

Prosjektfase:	Tegnet av:	Kontrollert:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:B
RAMMESØKNAD	JM	SL	13.03.23	1:500	A20-101	17.10.23



Plan 2



SELVAAG BOLIG

HRTB

HRTB A/S Arkitekter
Pilestredet 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA

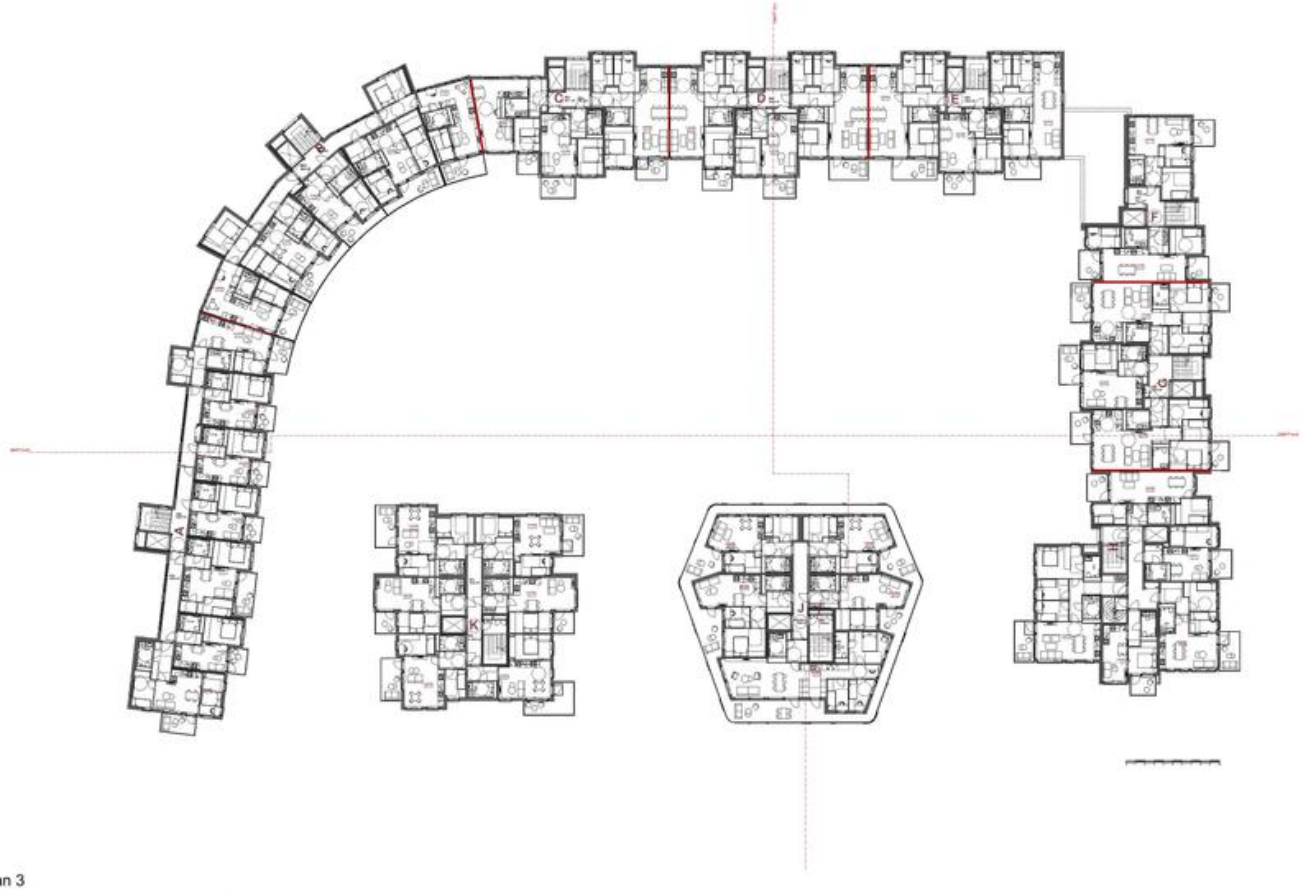
MATHILDETUNET

Skårersletta 45 1473 Lørenskog Gnr/Bnr: 102/461 102/462

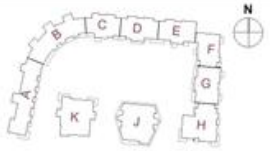
PLAN 2 ALLE HUS

D6c

Prosjektfase:	Tegnet av:	Kontrollert:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
RAMMESØKNAD	JM	SL	16.11.23	1:500	A20-102	



Plan 3



SELVAAG BOLIG

HRTB

HRTB A/S Arkitekter
Pilestredet 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA

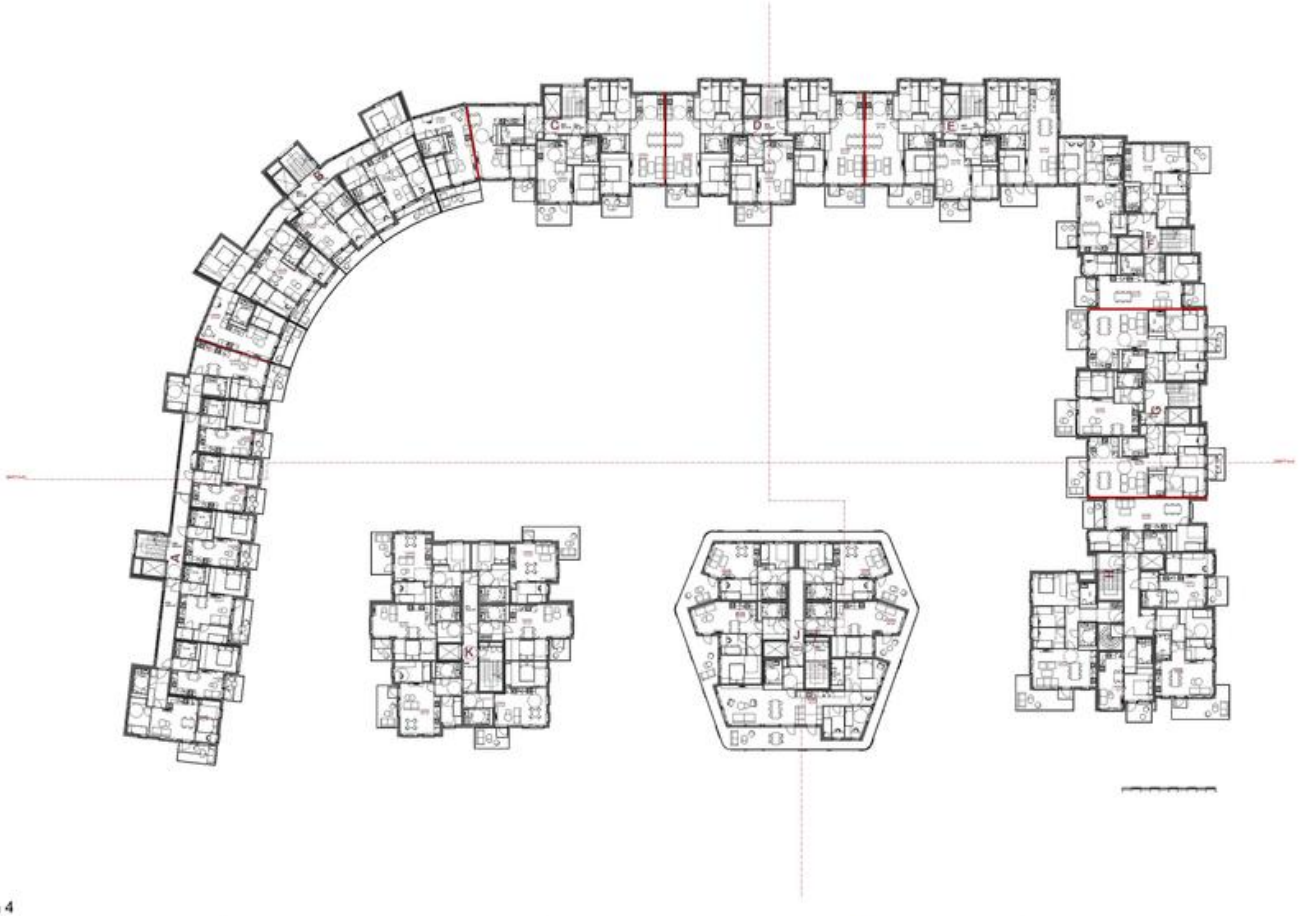
MATHILDETUNET

Skårersletta 45 1473 Lørenskog Gnr/Bnr: 102/461 102/462

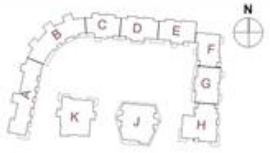
PLAN 3 ALLE HUS

D6c

Prosjektfase:	Tegnet av:	Kontrollert:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:B
RAMMESØKNAD	JM	SL	13.03.23	1:500	A20-103	17.10.23



Plan 4



SELVAAG BOLIG

HRTB

HRTB A/S Arkitekter
Pilestredet 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA

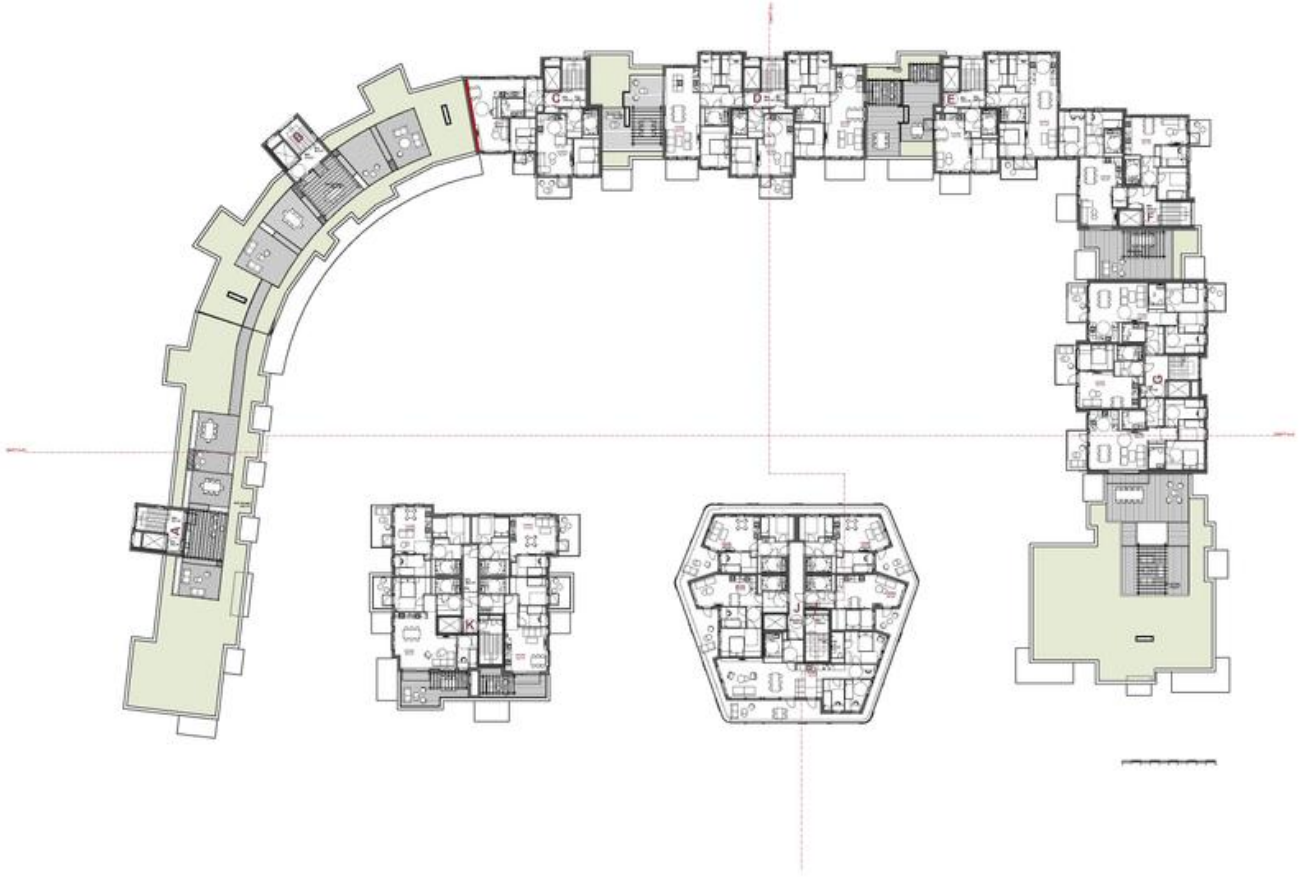
MATHILDETUNET

Skårersletta 45 1473 Lørenskog Gnr/Bnr: 102/461 102/462

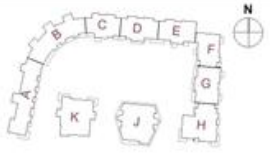
PLAN 4 ALLE HUS

D6c

Prosjektfase:	Tegnet av:	Kontrollert:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
RAMMESØKNAD	JM	SL	16.11.23	1:500	A20-104	



Plan 5



SELVAAG BOLIG

HRTB
HRTB A/S Arkitekter
Pilestredet 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA

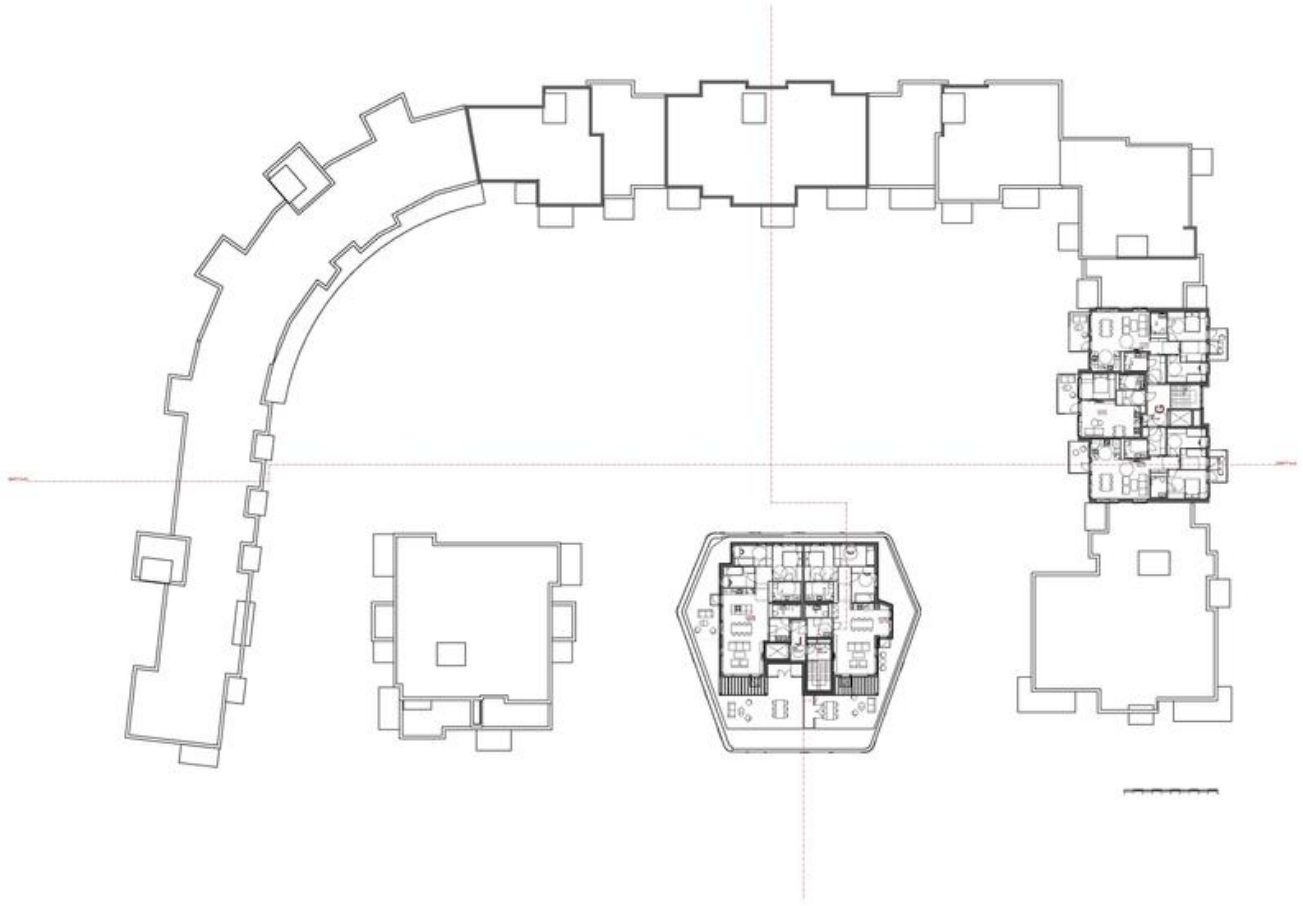
MATHILDETUNET

Skårersletta 45 1473 Lørenskog Gnr/Bnr: 102/461 102/462

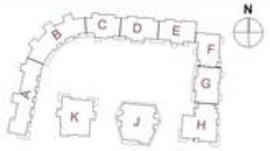
PLAN 5 ALLE HUS

D6c

Prosjektfase:	Tegnet av:	Kontrollert:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:B
RAMMESØKNAD	JM	SL	13.03.23	1:500	A20-105	17.10.23



Plan 6



SELVAAG BOLIG

HRTB

HRTB A/S Arkitekter
Pilestredet 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA

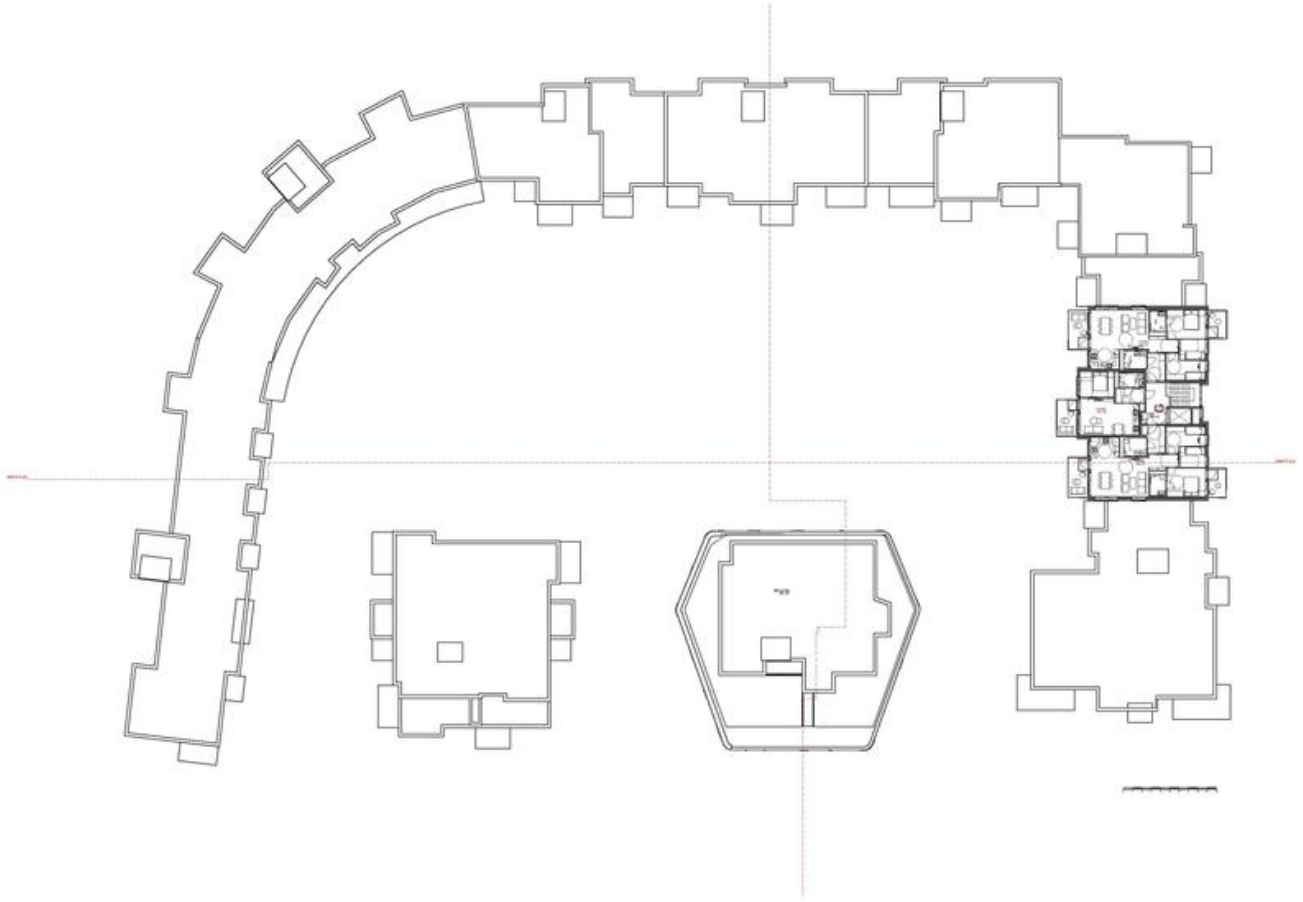
MATHILDETUNET

Skårersletta 45 1473 Lørenskog Gnr/Bnr: 102/461 102/462

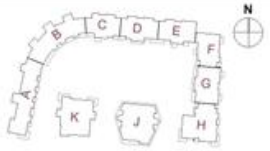
PLAN 6 ALLE HUS

D6c

Prosjektfase:	Tegnet av:	Kontrollert:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
RAMMESØKNAD	JM	SL	16.11.23	1:500	A20-106	



Plan 7



SELVAAG BOLIG

HRTB
HRTB A/S Arkitekter
Pilestredet 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA

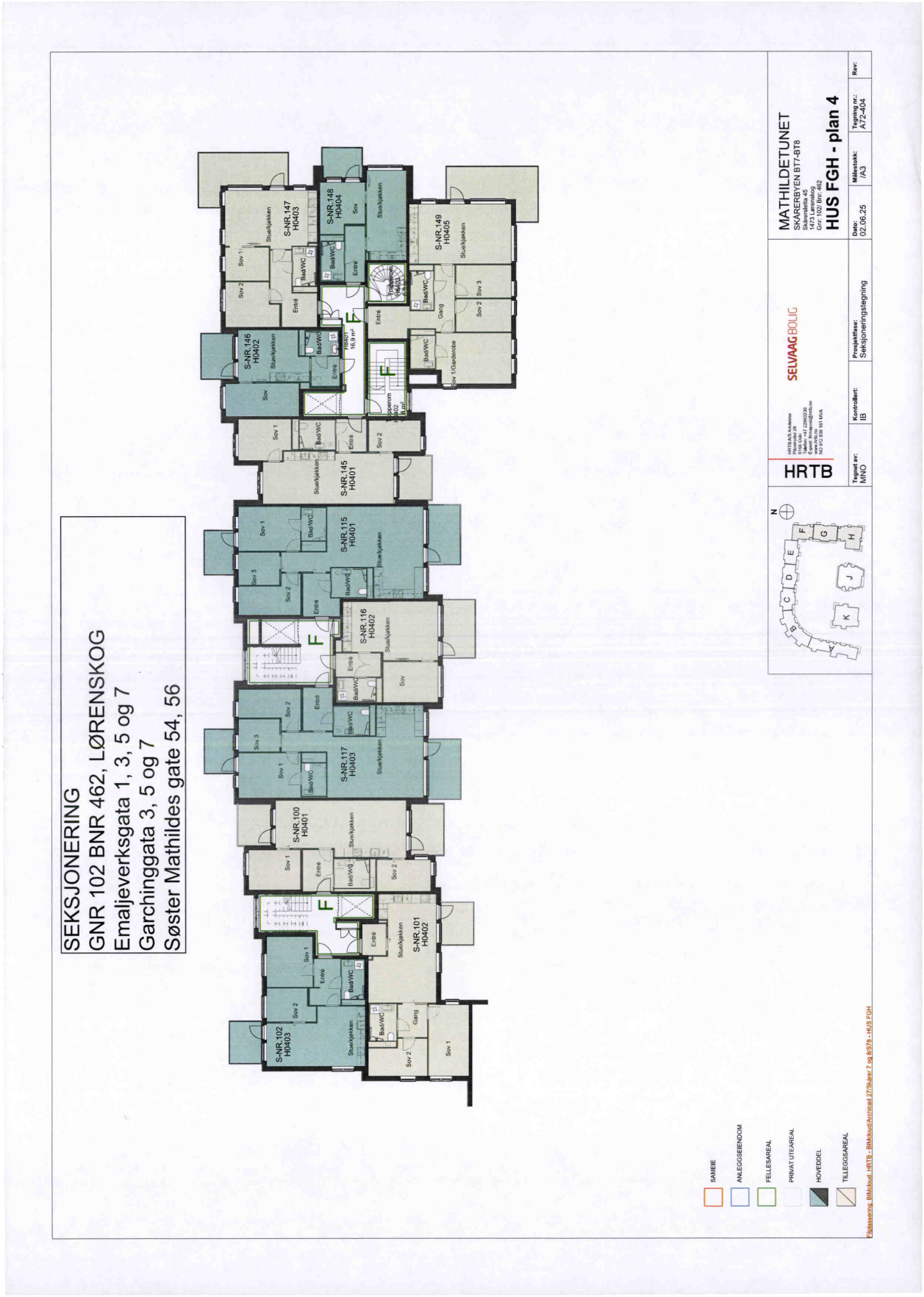
MATHILDETUNET

Skårersletta 45 1473 Lørenskog Gnr/Bnr: 102/461 102/462

PLAN 7 ALLE HUS

D6c

Prosjektfase:	Tegnet av:	Kontrollert:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
RAMMESØKNAD	JM	SL	16.11.23	1:500	A20-107	

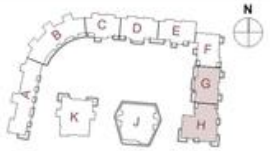

SEKSJONERING
GNR 102 BNR 462, LØRENSKOG
Emaljeverksgata 1, 3, 5 og 7
Garchinggata 3, 5 og 7
Søster Mathildes gate 54, 56
MATHILDETUNET
SKÆRERBYEN BT7-BT8
HUS FGH - plan 4
HRTB
SELVAAGBOLIG
Tegnet av: MNO
Kontrollert: IB
Prosjektfase: Seksjoneringstegning
Dato: 02.06.25
Målestokk: /A3
Tegning nr.: A72-404
Rev:
SAMEIE
ANLEGGSEIENDOM
FELLESAREAL
PRIVAT UTEAREAL
HOVEDDEL
TILLEGGSAREAL



Plan 4



Plan 5



SELVAAG BOLIG

HRTB

HRTB A/S Arkitekter MNAL
Pilestredet 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA

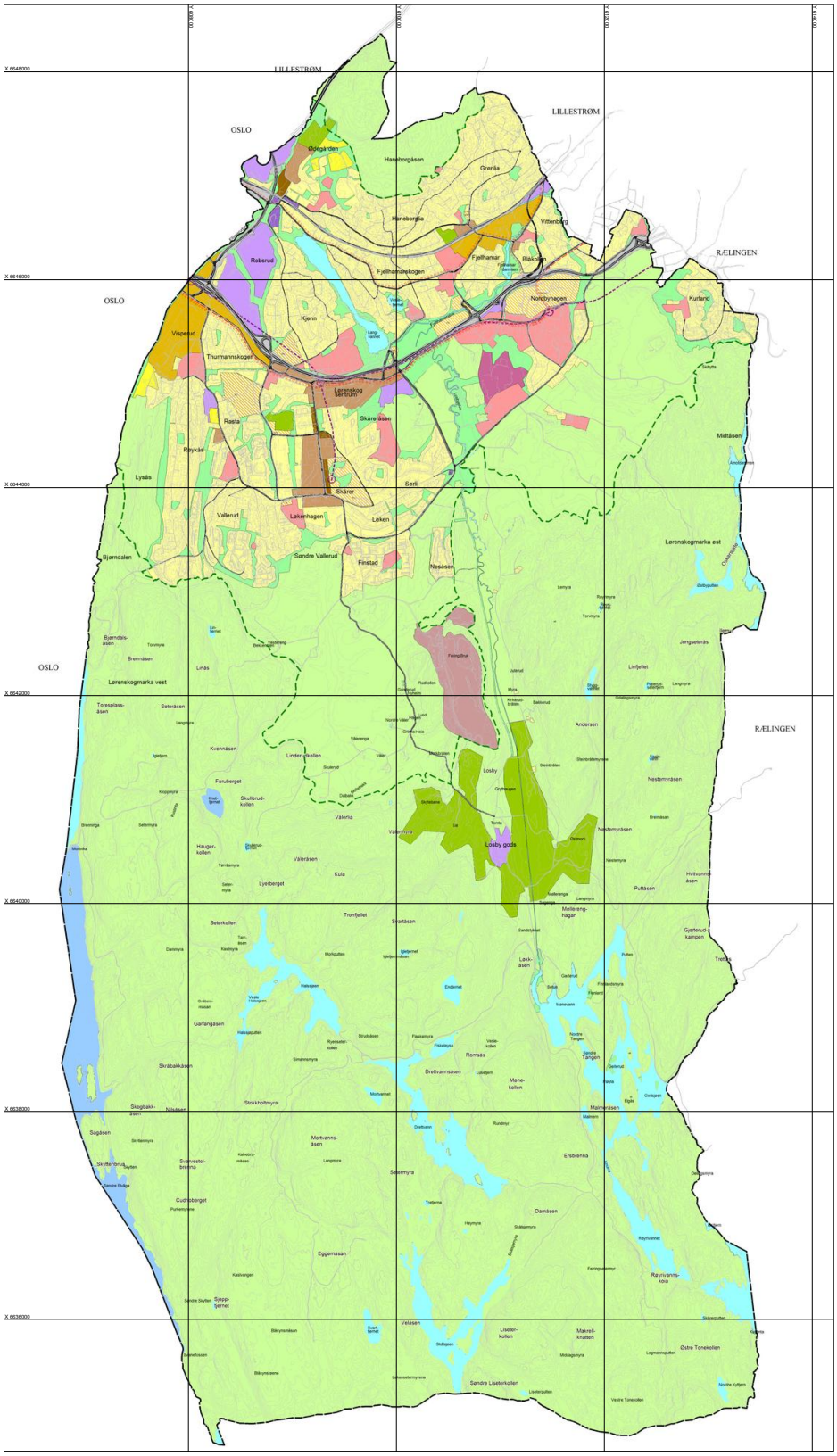
SKÅRERLØKKA BT7-BT8

Skårersletta 45 1473 Lørenskog kommune Gnr: 102/ Bnr: 460

HUS GH Plan 4 og 5

E15

Prosjektfase:	Tegnet av:	Kontrollert:		Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
RAMMESØKNAD	EC	SL	13.03.23	1:200	GH-A20-4-5	



TEGNFORKLARING

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Nåværende | Fremtidig

- Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Tjenesteyting
- Råstoffutvinning
- Næringsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Grav-og urnelund og park
- B/Tj — Boligbebyggelse/tjenesteyting
- B/K/Tj — Boligbebyggelse/kontor/tjenesteyting
- B/N — Boligbebyggelse/næringsbebyggelse
- B/F/T/N — Boligbebyggelse/forretning/ tjenesteyting/næringsbebyggelse
- F/N — Forretning (plasskrevende varer)/ næringsbebyggelse
- I/Id — Tjenesteyting/idrettsanlegg

INFRASTRUKTUR SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK

Nåværende

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR

Nåværende

- Grønnstruktur

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTS-FORMÅL SAMT REINDRIFT

Nåværende

- Landbruk-, natur- og friluftsområde, samt reindrift

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

Nåværende

- Drikkevann
- Friluftsområde vann

HENSYNSSONER, JURIDISKE LINJER OG PUNKTER

Nåværende | Fremtidig

- Planens bregrensning
- Grense for arealformål
- Båndleggingsgrense
- Gjennomføringsgrense
- Sikringsonegrense

- Fjernvei
- Hovedvei
- Samlevei
- Adkomstvei
- Jernbane
- Kollektivtrasé - superbuss
- Høystandard sykkelvei
- Mulig T-banetrasè (ikke juridisk)
- Mulig T-banestasjon (ikke juridisk)
- Markagrensa

Forslagstiller: Lørenskog kommune	Kart revidert av: Lørenskog kommune
Varsel om oppstart	16.09.2021
Kommunestyret - høring av planforslag	21.09.2022
Offentlig ettersyn	27.09.-13.11.2022
Kommunestyret - sluttbehandling	15.03.2023
Kunngjøring - vedtak	25.03.2023

LØRENSKOG KOMMUNE

2022003 KOMMUNEPLAN
AREALPLAN

1:20000

Kartgrunnlaget er kommunens kartverk
Høydesystem NN 2000
Koordinatsystemet Euref89 UTM sone 32
Digitalisering, tilrettelegging og grafisk utforming er utført av Teknisk sektor

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av kommunestyret 15. mars 2023



Lørenskog kommune

Innhold

Innledning

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER 5

1. Forholdet mellom kommuneplanen og øvrige planer 5

2. Plankrav 6
2.1 Krav om reguleringsplan 6
2.2 Unntak fra plankrav 6

3. Rekkefølgekrav og vilkår for å etablere samfunnsservice, grønnstruktur og teknisk infrastruktur 6

4. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler 6
4.1 Geografisk avgrensning 6
4.2 Avgrensning etter type tiltak 6
4.3 Utforming og sosial boligbygging 6
4.4 Klima og miljø 7

5. Krav til infrastruktur 7
5.1 Offentlig teknisk infrastruktur 7
5.2 Avkjørsel 7
5.3 Overvann og VA 7
5.3.1 Overvann 7
5.3.2 Krav om overordnet plan for VA og overvann 7
5.3.3 VA-løsninger for mikrohus 7
5.3.4 Avstandskrav 7
5.4 Renovasjon 8
5.5 Fjernvarme 8
5.6 Fornybar energi 8

6. Skilt og reklame 8
6.1 Definisjoner 8
6.2 Vurderingsgrunnlag 8
6.3 Skiltplan 8
6.4 Plassering 8
6.5 Utforming 9

7. Utforming og boligsammensetning 9
7.1 Utforming 9
7.2 Boligsammensetning 10
7.3 Hybler 10

8. Uteoppholdsareal 10
8.1 Kvalitetskrav 10
8.2 Areal som ikke inngår i minste uteoppholdsareal (MUA) 11
8.3 Privat uteoppholdsareal 11
8.4 MUA-krav for småhusbebyggelse 11
8.5 MUA-krav for konsentrert småhusbebyggelse 11
8.6 MUA-krav for blokkbebyggelse 11

9. Mobilitet og parkering 12

10. Støy 13
10.1 Støyfølsomme bruksformål 13
10.2 Bebyggelse i rød og gul støysone 14
10.3 Samlet vurdering av støyforhold 14
10.4 Ny støyende virksomhet 14
10.5 Bygge- og anleggsfase 14

11. Lokal luftkvalitet 14
11.1 Ny bebyggelse og luftkvalitet 14

12. Kulturminner 14
12.1 Kulturminner med avklart verneverdi 14
12.2 Kulturminner uten avklart verneverdi 15
12.3 Kulturminner i reguleringsplaner 15

13. Naturmangfold og blågrønne strukturer 15
13.1 Blågrønne strukturer 15
13.2 Naturmangfold 16
13.3 Beplantning og biologisk mangfold 16
13.4 Raviner 17
13.5 Vassdragsområder, åpning av vassdrag og vannmiljø 17

14. Masseforvaltning 17
14.1 Massebalanse 17
14.2 Plan for jordflytting 17

15. Områdestabilitet og fare for kvikkleireskred 17

16. Handel og forretning 17

17. Anleggsperioden 17
17.1 Trinnvis utbygging 17
17.2 Anleggsperioden 17

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL 18

18. Byggeområder for bolig 18
18.1 Bolig 18
18.2 Frittliggende småhusbebyggelse 18
18.2.1 Definisjoner 18
18.2.2 Utforming 18
18.2.3 Bebyggelse og fradeling 18
18.2.4 Bebyggelsesstruktur 18
18.2.5 Terrengtilpasning 18
18.2.6 Fortetting og utnyttelse 18
18.2.7 Mikrohus 19
18.2.8 Uteoppholdsareal 19
18.2.9 Parkering 19
18.3 Konsentrert småhusbebyggelse 19
18.3.1 Definisjon 19
18.3.2 Tiltak på eksisterende konsentrert småhusbebyggelse 19

19. Tjenesteyting 19

20. Næring 19

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER 20

21. Sikringssone for drikkevann (H110) 20

22. Sikringssone T-bane (H190_1) 20

23. Sikringssone tunneler (H190_2) 20

24. Sikringssone VA-anlegg (H190_3) 20

25. Faresone kvikkleire (H310) 20

26. Faresone flom (H320) 21

27. Retningslinjer for hensynssone kulturmiljøer (H570) 21

28. Retningslinje til båndleggingssone for Østmarka naturreservat (H720_1) 21

29. Retningslinje til båndleggingssone for Ramstadslottet naturreservat (H720_2) 21

30. Retningslinje til båndleggingssone for Tretjernhøla naturreservat (H720_3) 21

31. Retningslinje til båndleggingssone for Styggvannsdalen naturreservat (H720_4) 21

32. Båndleggingssone for kulturminner - Lørenskog middelalderkirke (H730_1) 21

33. Båndleggingssone for kulturminner - Haneborgåsen (H730_2) 21

34. Båndleggingssone høyspentanlegg (H740) 21

RETNINGSLINJER FOR UTVIKLINGSOMRÅDENE 23

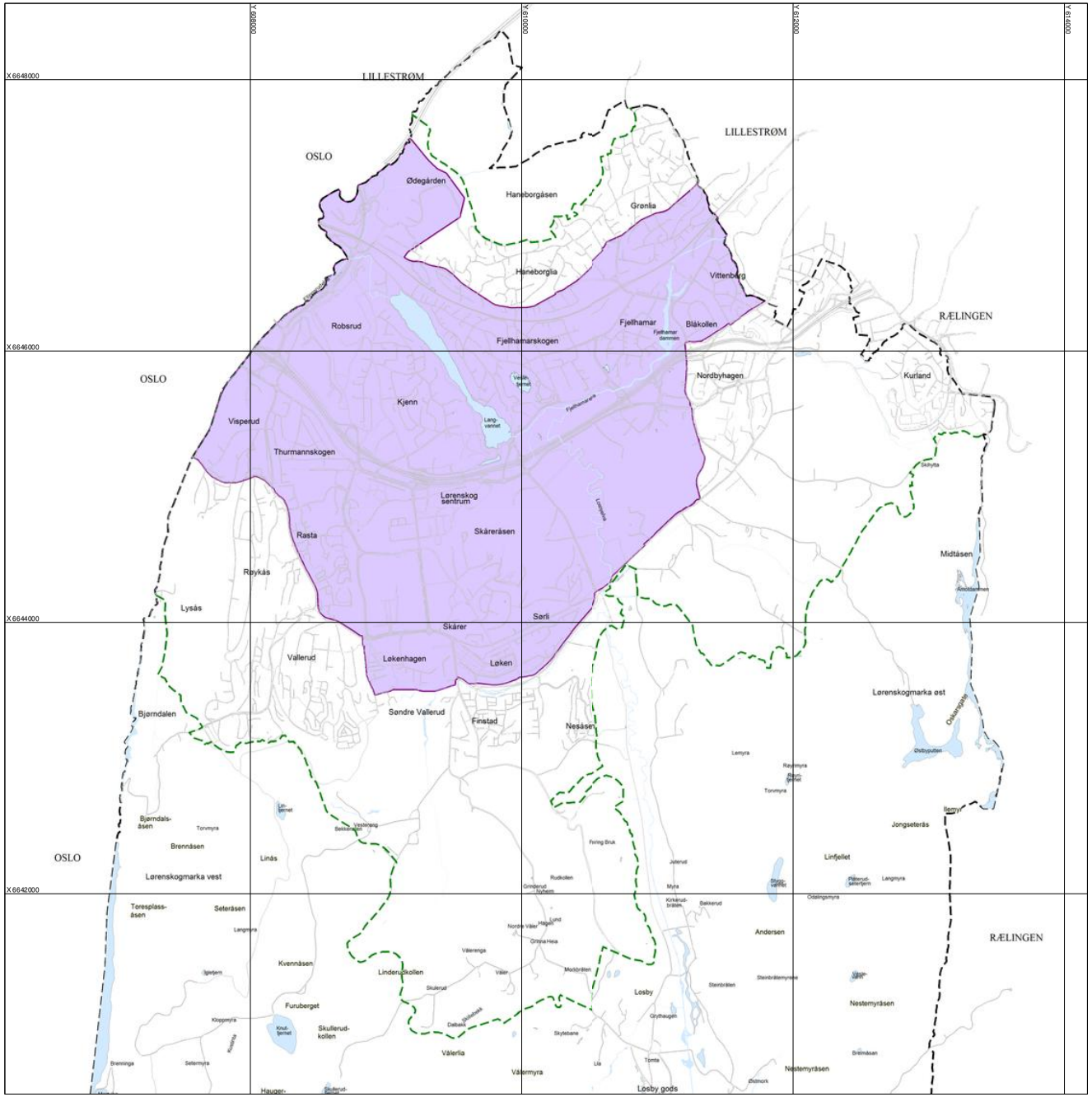
35. Generelle retningslinjer for utviklingsområdene 22

35.1 Lørenskog sentrum 22
35.2 Lørenskog stasjonsområde 23
35.3 Visperud 23
35.4 Fjellhamar 23
35.5 Ahus/ Nordbyhagen 24

RETNINGSLINJER FOR MARKA 24

36. Retningslinjer for Marka 24

37. PLANLISTE 25



TEGNFORKLARING

- Fjernvarme
- Markagrensa
- Kommunegrense

Forslagstiller: Lørenskog kommune	Kart revidert av: Lørenskog kommune
Varsel om oppstart	16.09.2021
Kommunestyret - høring av planforslag	21.09.2022
Offentlig ettersyn	27.09.-13.11.2022
Kommunestyret - sluttbehandling	15.03.2023
Kunngjøring - vedtak	25.03.2023

LØRENSKOG KOMMUNE

2022003 KOMMUNEPLAN

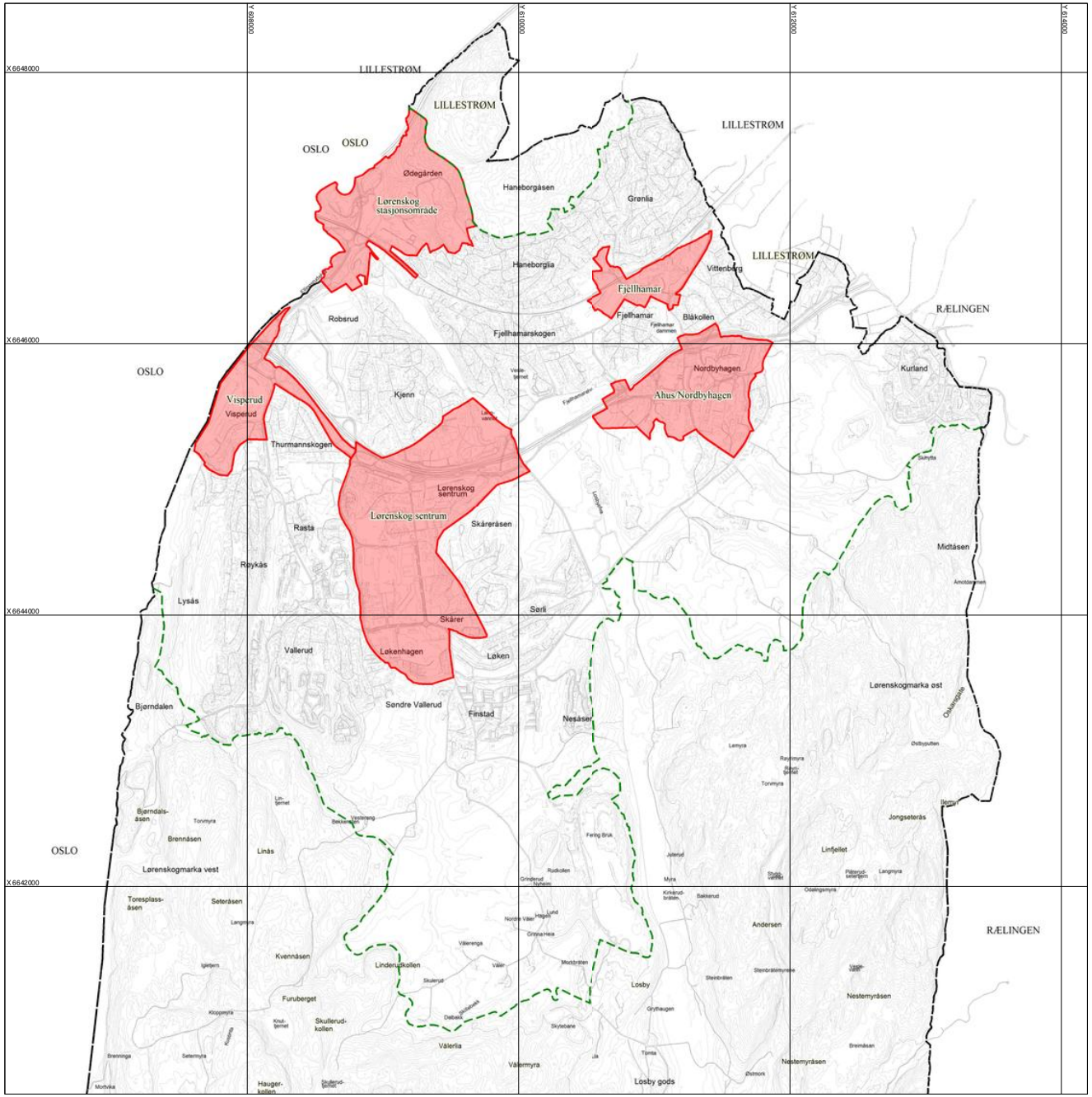
TEMAKART: FJERNVARME

0 200 400 600 800 m

N

Kartgrunnlaget er kommunens kartverk
Koordinatsystemet Euref89 UTM sone 32
Digitalisering, tilrettelegging og grafisk utforming er utført av Teknisk sektor

1:20000



TEGNFORKLARING

- Utviklingsområder
- Markagrensa
- Kommunegrense

Forslagstiller: Lørenskog kommune	Kart revidert av: Lørenskog kommune
Varsel om oppstart	16.09.2021
Kommunestyret - høring av planforslag	21.09.2022
Offentlig ettersyn	27.09.-13.11.2022
Kommunestyret - sluttbehandling	15.03.2023
Kunngjøring - vedtak	25.03.2023

LØRENSKOG KOMMUNE

2022003 KOMMUNEPLAN

TEMAKART: UTVIKLINGSOMRÅDER

0 200 400 600 800 m

N

Kartgrunnlaget er kommunens kartverk
Koordinatsystemet Euref89 UTM sone 32
Digitalisering, tilrettelegging og grafisk utforming er utført av Teknisk sektor

1:20000

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

Planbeskrivelse

Vedtatt av kommunestyret 15. mars 2023



Lørenskog kommune

Innhold

1. Innledning 4
1.1 Kommuneplanens arealdel 4
1.2 Kommuneplanens samfunnsdel 4
1.3 Lørenskogs arealstrategi ligger fast 4
1.4 Hovedtema i planarbeidet 4
1.5 Prosess og medvirkning 5
1.6 Utviklingstrekk ved boligbygging og befolkningsvekst 5

2. Arealstrategi og Lørenskogs utviklingsområder 6
2.1 Utviklingsområder 7
2.1.1 Lørenskog sentrum 7
2.1.2 Lørenskog stasjonsområde 8
2.1.3 Visperud 9
2.1.4 Fjellhamar 10
2.1.5 Ahus/Nordbyhagen 10
2.2. Plan- og utviklingsmodenhet 11
2.3. Dimensjoneringsgrunnlag for framtidige arealbehov 12

3. Stedsutvikling, bomiljø og bokvalitet 13
3.1 Samarbeid og innovasjon med bolignæringen 13
3.2 Nye bestemmelser for småhusområdene 14
3.3 Gjennomføring av utbygging, rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler 14

4. Trygg og miljøvennlig transport 15
4.1 Tiltak for å dreie transporten i miljøvennlig retning 15
4.2 Kollektivsystemet i Lørenskog 15

5. Offentlige formålsbygg og anlegg 16
5.1 Overordnede føringer og behov 16

6. Handel og næring 17
6.1 Næringsaktiv kommune 17
6.2 Handel og publikumsrettet næring 17

7. Kulturminner 18

8. Marka, landbruksområdene og blågrønne verdier 19
8.1 Marka 19
8.2 Jordvern 19
8.3 Urbant landbruk 20
8.4 Landbruk og næringsutvikling 20
8.5 Sammenhengende grøntdrag 20
8.6 Blågrønne strukturer og overvannshåndtering 21
8.7 Naturmangfold 21
8.8 Drikkevannskilde 21

9. Klima 22

10. Masseforvaltning 23

11. Konsekvensutredning og ROS 24
11.1 Endringer fra gjeldende arealdel 24
11.2 Konsekvenser av arealendringene 25
11.3 Risiko og sårbarhet 25

12. Planens virkninger 26

13. Kommuneplanens dokumenter 27

14. Ordliste 28

Forsidefoto: Jonas Ruud, Lørenskog Kommune



Foto: Lørenskog Kommune

asplan
viak

Konsekvensutredning og ROS – kommuneplanens arealdel

Lørenskog kommune



Dato: 01.07.2022
Versjon: 1

asplanviak.no

asplan
viak

Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver:	Lørenskog Kommune
Tittel på rapport:	Konsekvensutredning og ROS – kommuneplanens arealdel
Oppdragsnavn:	Oppfølging samfunnsdel og arealdel
Oppdragsnummer:	632151-01
Utarbeidet av:	Vibeke Arnesen og Ingeborg Austreng
KS	Ingeborg Austreng
Oppdragsleder:	Erik Plathe
Tilgjengelighet:	Åpen

Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS
01	1. jul. 2022	Versjon 1	VA	IA

asplan
viak

Forord

Lørenskog kommune skal rullere kommuneplanens arealdel. I den forbindelse har Asplan Viak AS blitt bedt om å utføre en konsekvens-utredning inkludert risiko- og sårbarhetsanalyse, av arealendringer og de samlede endringene i kommuneplanens arealdel. I tillegg er det gjort en kort gjennomgang av vesentlige endringer hvor det ikke er krav om konsekvensutredning.

Tre arealinnspill/arealformålsendringer er tatt inn i forslag til arealdel. I tillegg er båndleggingssone for t-banen endret, og det er lagt inn ett bestemmelsesområder som åpner for etablering av snødeponi.

Planen er konsekvensutredet for ulike fagtema i tråd med krav fra Forskrift om konsekvensutredning.

I tillegg til konsekvensutredning er det gjort en risiko- og sårbarhetsvurdering av de hendelser som anses relevant ut ifra plannivå, de endringer som foreslås og nytt kunnskapsgrunnlag.

Utredningen er tilpasset plannivået.

Ås, 01.07.2022

Erik Plathe
Oppdragsleder

Innholdsfortegnelse

1. Sammendrag 4

2. Om konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse 6

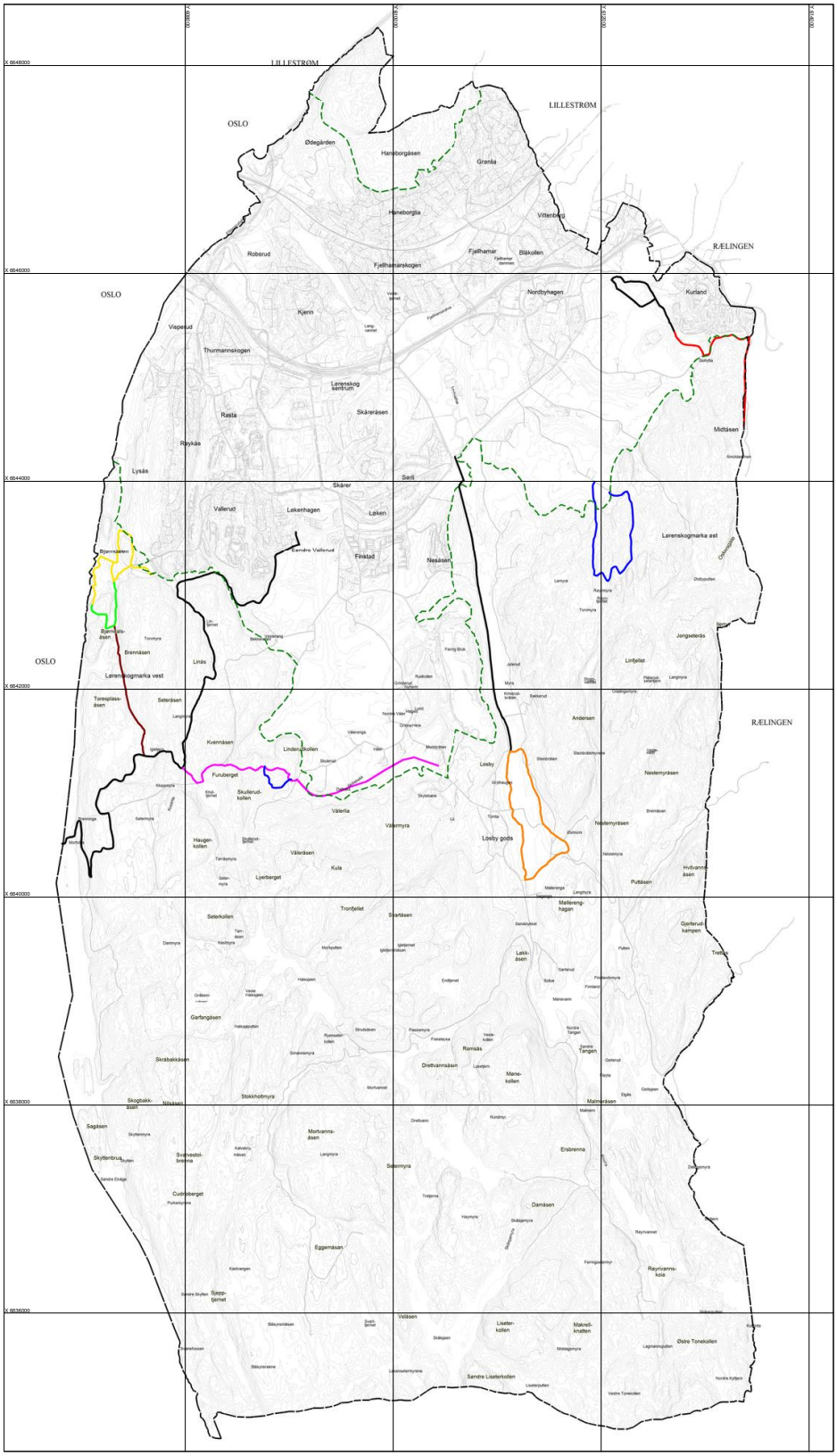
2.1. Kommuneplanens arealdel 6
2.2. Formålet med konsekvensutredning og avgrensning av utredningskravet 6
2.3. Metode for konsekvensutredning 7
2.4. Kort om metode for Risiko- og sårbarhetsanalysen 8
2.5. Kommunens langsiktige arealstrategi, føringer i fastsatt planprogram 9

3. Konsekvensvurdering og ROS 12

3.1. Oversikt over ikke konsekvensutredede endringer 12
3.2. Samlet konsekvensutredning 18
3.3. Konsekvenser av arealendinger 23
3.4. ROS 40

4. Vedlegg 44

4.1. Tematabell arealendringer 44
4.2. Metode for ROS 48



TEGNFORKLARING

- Lysløype - nåværende
- Lysløype - framtidig (Igletjern - Bjørndalen)
- Lysløype - framtidig (rundløype Pålerud)
- Lysløype - framtidig (Skihytta - Amotdammen)
- Lysløype - framtidig (rundløype Losby)
- Skiløype - framtidig (Losby - Skullerud - Knuttjern)
- Lysløype - framtidig (Bjørndalen - Mariholtveien)
- Ridesti - framtidig
- Markagrensa
- Kommunegrense

Forslagstiller: Lørenskog kommune	Kart revidert av: Lørenskog kommune
Varsel om oppstart	16.09.2021
Kommunestyret - høring av planforslag	21.09.2022
Offentlig ettersyn	27.09.-13.11.2022
Kommunestyret - sluttbehandling	15.03.2023
Kunngjøring - vedtak	25.03.2023

LØRENSKOG KOMMUNE

2022003 KOMMUNEPLAN
TEMAKART: PLANLAGTE LØYPER I MARKA

Kartgrunnlaget er kommunens kartverk
Koordinatsystemet Euref89 UTM sone 32
Digitalisering, tilrettelegging og grafisk utforming er utført av Teknisk sektor

1:20000

036
SKÅRER VEST, DELOMRÅDE 3A, 3B, 4 OG 10
BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN – PRIVAT

§ 1
Avgrensning
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 23.08.2017.

§ 2
Formål
Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg
- Bolig (felt B1, B2, B3, B4, B5, B6)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig / offentlig eller privat tjenesteyting (barnehage). (Felt B4/T)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/forretning (detaljhandel) / kontor/ offentlig eller privat tjenesteyting/bevertning (felt C1/T, C2/T, C3/T)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Gatetun/ gågate (o_Gatetun)
- Gang- og sykkelvei (o_GS1)
- Fortau o_fortau

Område for grønnstruktur
- Park (o_Park)

§ 3 Fellesbestemmelser

§ 3.1 Dokumentasjonskrav
Sammen med rammesøknad skal det sendes inn en overordnet plan for organisering av anleggstrafikk i anleggsperioden. Anleggstrafikk skal adskilles fra beboertrafikk og gående/syklende med mindre det er til hinder for oppfyllelse av planens rekkefølgekrav. Det skal legges vekt på å minimere ulemper for naboer i og ved planområdet.

§ 3.2 Plassering og høyder
Der byggegrense ikke er vist, er byggegrense lik formålsgrense.

Takoppbygg tillates i inntil 3m høyde over maksimal kotehøyde med en maksimal utstrekning på 20% av den samlete takflate. Der det er behov for heis opp til tak kan denne delen av takoppbygget tillates i inntil 4m høyde over maksimal kotehøyde. Takoppbygg for heis- og trappehus tillates etablert i fasadeliv.

Rekkverk for takterrasse tillates over maks kotehøyde forutsatt at dette trekkes tilbake tilsvarende rekkverkets høyde fra byggets hovedvolum. Rekkverk for inntrukken toppetasje tillates i fasadeliv. Det tillates etablert vind- og solavskjermingstiltak på takterrasser. Tiltakene kan maksimalt bygge 3,0 meter over maks. tillatt høyde og skal trekkes tilsvarende høyden inn fra gesims.

Balkonger, karnapper og andre mindre bygningselementer, tillates kraget ut over byggegrenser og formålsgrenser til felles grøntanlegg, offentlig park – Järvenpääparken og offentlig trafikkområde – Emaljeplassen, med en dybde på maksimalt 2,5 meter. Balkonger,

karnapper og andre mindre bygningselementer, tillates kraget ut over byggegrenser og formålsgrenser over offentlig trafikkområde – kjørevei og fortau, med en dybde på maksimalt 0,8 meter. Der elementer krager ut over offentlige arealer må det sikres en fri høyde på minimum 4 meter fra bakkeplan/terreng.

Utenfor byggegrenser innenfor planområdet tillates det etablert forhager tilhørende boliger i 1.etasje med tilhørende hekker og murer, nødvendige trapper/ramper, overbygginger for sykkel/barnevognparkering, tekniske anlegg, anlegg for renovasjon og overvannshåndtering, og forstøtningsmurer på inntil 1,5 meter.

Parkeringskjeller skal anlegges under terreng innenfor byggegrense for parkering under bakken angitt på reguleringskart. Det tillates ikke anlagt parkeringskjeller under offentlige arealer. Det tillates kulverter som forbinder parkeringskjellere i ulike kvartaler etablert under offentlig gang og sykkelvei. Plassering og utforming av kulverter skal godkjennes av rette veimyndighet.

For Felt B1, B2, B3, B4, B4/T, B5 og B6 gjelder:
Bebyggelse tillates i maks. 8 boligetasjer med mulighet for trapp-/ heishus og tekniske installasjoner på takflaten. Gjennomsnittlig etasjehøyde skal være 5 etasjer. Bebyggelsen innenfor hvert felt skal artikuleres i minst tre volumer. Det skal etableres minst to passasjer/ åpninger til hvert kvartal. Èn passasje skal orientere seg mot strøksgaten. Èn passasje/ åpning skal dimensjoneres for adkomst for utrykningskjøretøy til hvert kvartal. Passasjene skal etableres slik at gangtrafikk på tvers av og imellom kvartalene muliggjøres. Der to koter er angitt innenfor samme byggegrense skal bebyggelsen utføres som inntrukken toppetasje eller alternativt ha et etasjesprang. Inntil 80% av takflaten tillates etablert til høyeste regulerte kote. Bebyggelse i nordenden av o_GS1 skal utformes som et fondmotiv.

For delfeltene C1/T, C2/T og C3/T gjelder:
Bebyggelse tillates i maks. 9 boligetasjer med mulighet for trapp-/ heishus og tekniske installasjoner på takflaten. Gjennomsnittlig etasjehøyde skal være 7 etasjer. Bebyggelse skal terrasseres ned mot Järvenpääparken. Endelig plassering av høydelinjer for sprangene fastsettes i forbindelse med rammesøknad. Mot Rådmann Paulsensgate skal det være en sammenhengende bymessig fasade innen hvert felt. Det vesentlige av bebyggelsen langs Rådmann Paulsens gate skal ligge i byggegrense mot veien.

§ 3.3 Utnyttelse
Samlet tillatt bruksareal for delfeltene B1, B2, B3, B4, B4/T, B5 og B6 skal ikke overstige 53 000m^2.

Samlet tillatt bruksareal for delfeltene C1/T, C2/T og C3/T skal ikke overstige 32 000 m^2.

Arealer helt under terrengnivå for kjeller, parkering, ramper, transportarealer, tekniske rom, trafo, ventilasjonsanlegg, lager og boder, skal ikke medregnes i BRA m^2.

§ 3.4 Bruk
Forretning tillates kun på bakkeplan mot Garchinggata, Rådmann Paulsens gate og Emaljeplassen.

Bevertning tillates kun på bakkeplan mot Garchinggata, Rådmann Paulsens gate, Emaljeplassen, samt mot grønnstruktur, park.

Mot omkringliggende gater og plasser i nordøstre og sørøstre hjørne av planområdet skal det være utadrettet virksomhet i første etasje.

Innenfor felt C1/T-C3/T skal minimum 40% av sokkeletasjer ha åpne fasader med publikumsrettede virksomheter.

I felt B4/T tillates etablert barnehage i 1. og 2. etasje med inntil 6 avdelinger. Barnehagens utearealer skal være tilgjengelige for beboerne/ allmennheten etter barnehagens stengetid.

§ 3.5 Leilighetsfordeling
Boligbebyggelsen skal ha et variert tilbud av leiligheter.

Leilighetsfordelingen skal ha følgende sammensetning:
- Maks 20% av leilighetene kan være under 45 m^2.
- Minimum 20% av leilighetene skal være over 80 m^2.
Minimumsstørrelse på leilighetene er 35m^2.

Leilighetsfordelingen skal beregnes for planområdet som helhet. Innenfor hvert felt skal det være en variert sammensetning av leilighetsstørrelser.

§ 3.6 Utforming
Planområdet skal utvikles med god og gjennomført arkitektonisk og landskapsmessig kvalitet. Bygnings- og fasadematerialer skal være av høy kvalitet. Planområdet skal gis en helhetlig utforming, det skal sikres variasjoner mellom hvert delfelt gjennom blant annet materialbruk, formgivning, fargebruk og volumer. Bebyggelse innenfor et delfelt skal ha enhetlig uttrykk slik at hvert delfelt får en egen karakter.

Der boliger planlegges i første etasje skal det som utgangspunkt etableres forhager. Forhager/terrasser skal avgrenses mot fellesarealer, veier, park og torg med hekk/beplantning, bygningsmessig oppkant på maks. 1 meter eller ved annen landskapsmessig bearbeidelse.

Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg som trappe-/ heishus og ventilasjonsanlegg skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Det tillates etablert felles og private takhager og takterrasser. Rekkverk som plasseres over angitt maks. høyde skal fortrinnsvis være transparent/ ha åpen struktur/utførelse, men skal uansett utformes som en del av bygningens helhetlige arkitektoniske uttrykk.

§ 3.7 Uteoppholdsarealer
Alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsarealer enten på private balkonger/terrasser/takterrasser/hager og/eller fellesarealer på terreng mellom husene.

Det skal opparbeides min 25 m^2 uteoppholdsarealer per boenhet. Maks. 7 m^2 av uteoppholdsarealet per boenhet kan godkjennes som privat terrasse/ balkong/forhage. Private terrasser/balkonger/forhager kan likevel være større enn 7m^2 der dette bidrar til å gi bebyggelsen gode visuelle kvaliteter og god bokvalitet.

Utomhusarealet skal opparbeides med flater som tillater opphold og lek. Det skal etableres en nærlekeplass i hvert delfelt. Nærlekeplassen skal være på min. 150m^2 og tilrettelegges for variert lek for alle aldersgrupper. Det skal tilrettelegges for gode sittemuligheter. Det skal være høy kvalitet på møblering og materialbruk på lekeplassene. Uteoppholdsarealer skal ha gode lysforhold og ikke ha støynivå over anbefalte grenseverdier.

Hage -/gårdsrommene skal opparbeides med et grønt preg, og omfang av harde flater minimeres. De ulike hage-/gårdsrommene skal gis en egen identitet. Der det er parkeringskjeller under terreng, må det sikres et tilstrekkelig jordvolum, slik at det kan plantes busker og trær.

Hage-/gårdsrom i delfelt C1/T, C2/T og C3/T skal utformes som romlige utvidelser av det grønne parkdraget, men med definert skille mellom privat arealer og Järvenpääparken. Skillet skal utformes som integrerte landskapselementer. Landskapselementene kan blant annet være; åpen overvannshåndtering, beplantning eller terrengformer.

Det skal sikres tilstrekkelig uteoppholdsareal for barnehagen i henhold til gjeldende krav fra kommunen. Uteoppholdsareal for barnehagen tillates innpasset som del av Järvenpääparken. I barnehagens uteareal lokalisert inne i gårdsrom tillates etablert stille funksjoner som oppstilling av barnevogner for barnehagen. Barnehagens lekearealer skal lokaliseres på parksiden. Barnehagens uteareal kan maksimalt strekke seg til halve parkens bredde. Innhegning av barnehagens arealer skal være så transparente som mulig for å opprettholde åpenheten i parken. Barnehagens arealer skal være tilgjengelige for allmennheten etter barnehagens stengetid.

Bebyggelsen innenfor planområdet for felt C1/T, C2/T og C3/T skal deles opp slik at det dannes to gjennomgående passasjer med en bredde på minimum 10 meter fra Rådmann Paulsens gate i øst, gjennom Järvenpääparken til bebyggelsen som grenser mot Nordliveien i vest. Disse skal etableres med vegetasjon, gang- og sykkelvei, samt siktlinjer til parken. Det skal opparbeides en forbindelse for myke trafikanter fra o_Gang- og sykkelvei (GS1) til eksisterende gang- og sykkelvei langs Nordliveien. Forbindelsen skal etableres i tilknytning til en av de gjennomgående passasjene.

§ 3.8 Atkomst og parkering
Parkering skal løses i parkeringsanlegg under terreng. Atkomst til parkering vises med piler

på plankartet. Plassering av atkomstpiler er veiledende og endelig plassering av disse avgjøres i forbindelse med rammesøknad for det enkelte felt. Nedkjøringsramper til parkeringsanlegg skal integreres i bebyggelsen.

Dersom byggetrinnsinndeling og fremdrift tilsier det, kan det gis tidsbegrenset midlertidig brukstillatelse for bebyggelse med midlertidig bakkeparkering inntil 25% av total utbygging av planområdet gjenstår. Ferdigattest for bebyggelse kan ikke gis før permanent parkeringsløsning for den aktuelle bebyggelsen er ferdigstilt. Plan for utforming av midlertidig bakkeparkering skal følge rammesøknad.

Gatetun skal etableres med materialer av god kvalitet og skal gis en god estetisk utforming. Det skal dimensjoneres for snuplass for brannbil/stor lastebil. Det skal beplantes trær langs gatetun.

Det tillates etablert kantparkering på bakkeplan i gatetun langs Järvenpääparken.

For hvert enkelt delfelt skal det totalt sett etableres parkering for bil tilsvarende minimum 0,7 plasser og maksimum 1,0 pr boenhet inkludert gjesteparkering.

Det skal etableres 2 sykkelparkeringsplass pr. boenhet. Minimum 50% av plassene skal etableres som sykkelstativer på terreng i tilknytning til boliginnganger, øvrige plasser kan etableres i kjeller.

Det tillates etablert maks. 0,5 p-plasser pr. ansatt i barnehage. Min. to av disse skal ha ladepunkt for el-bil. I tillegg skal det etableres tilstrekkelig plasser for henting og levering.

Det tillates maks. 0,7 p-plasser pr. 100m^2 kontor. Det tillates maks. 0,7 p-plasser pr. 100m^2 for tjenesteyting (privat og offentlig). For formål som ikke er bolig tillates sambruk av p-plasser. I tillegg tillates det opparbeidet kantparkering langs offentlig vei.

All parkering for boliger med gjester, ansatte i barnehagen og for forretning/kontor/bevertning/tjenesteyting skal i sin helhet plasseres i parkeringskjeller.

Det skal etableres 10 oppstillingsplasser for sykkel pr 1000 m^2 forretning/kontor/bevertning/tjenesteyting.

Minimum 5% av det totale antall parkeringsplasser skal dimensjoneres for bevegelseshemmede.

Min. 50 % av biloppstillingsplassene skal ha fremlagt mulighet for å lade el-biler. Parkeringsanlegget skal planlegges og utformes, slik at det senere er mulig å tilrettelegge samtlige p-plasser for å lade el-biler.

Varelevering tillates fra gatetun, samt fra Rådmann Paulsens gate og Emaljeplassen.

Det tillates etablert midlertidig adkomst gjennom de arealene av park som ikke er opparbeidet. Midlertidige adkomster til bolig skal opparbeides med en god standard og utforming i forhold til sin funksjon og tidshorisont. Adkomstveier for boliger skal ha asfalt eller annet fast dekke.

§ 4 Plan for utomhusområder
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan for det enkelte felt.

Utomhusplan for parken skal blant annet vise beplantning og vegetasjon, plassering av interne stier og gang- og sykkelveier, aktivitetsområder for variert bruk, plassering og utforming av tuftepark, terrengformasjoner, snøopplag, overvannstiltak, belysning og materialbruk.

Utomhusplan skal i tillegg til krav som følger av § 3.7, redegjøre for blant annet: identitet/tema for de forskjellige gårdsrommene, interne veier, utforming og plassering av nærlekeplasser, beplantning og vegetasjon, inkludert verdifull vegetasjon som skal bevares, sykkelparkering, snøopplag, oppstillingsplasser og tilgjengelighet til alle bygg for brannbil, overvannstiltak, belysning, materialbruk, renovasjon og ev. trafostasjoner.

Byggeplan for gang- og sykkelvei (o_GS1) i sin helhet, skal utarbeides i forbindelse med rammesøknad for første byggetrinn. Byggeplanen skal godkjennes av kommunen.

Byggeplan for o_Gatetun skal i tillegg til krav for gatetun som følger under § 5, blant annet redegjøre for: Disponering av alle arealer, korttidsparkering for barnehagen, utforming og plassering av renovasjonspunkt, sykkelparkering, innkjøring til parkeringsanlegg med frisiktlinjer, fast møblering, beplantning og vannelementer, snøopplag, overvannstiltak, belysning og materialbruk. Byggeplanen skal godkjennes av kommunen.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Alle samferdselsanlegg med tilhørende tiltak skal utformes med materialer av god kvalitet og gis en god estetisk utforming.

Gang- og sykkelvei o_GS1:
Gang- og sykkelvei fra Søster Mathildes gate (delområde 6 i plan 32-7-05) skal videreføres gjennom planområdet for å sikre forbindelse til Garchinggata. Forbindelsen skal være

allment tilgjengelig. Innenfor regulert formål som har bredde på 6 meter, skal gang- og sykkelvei dimensjoneres for stor lastebil med en bredde på min.3,5m og en standard som muliggjør nødvendig servicekjøring og tilkomst for brannbil. O_GS1 skal utformes med gode visuelle kvaliteter for området som helhet, langs veien etableres felt med vegetasjon, trær og mindre plassdannelser. Utforming av gang- og sykkelveien skal godkjennes av rette veimyndighet i forbindelse med rammesøknad.

Gatetun:
Gatetunet omfatter atkomst, torg og tilliggende gateareal og skal opparbeides som et miljøprioritert område som ivaretar hensynet til myke trafikanter.

Det legges vekt på høy kvalitet i overflater, estetisk utforming og materialbruk.
Kjørearealer skal underordnes torget/gatetunets materialbruk og ha fartsdempende virkning.
Det skal etableres tydelige skiller mellom kjøresoner og oppholdssoner på gatetunet.
Det skal tilrettelegges for gode hente- og bringemuligheter for barnehagen. Gatetunet skal ha et helhetlig konsept. Det skal utformes med urbane kvaliteter og gis særpreg og identitet ved bruk av beplantning, belysning, møblering og eventuelt innslag av vann og kunstneriske elementer.

Renovasjonspunkt med nedgravde beholdere tillates anlagt i del av gatetunet forutsatt at det legges vekt på estetikk og plassering slik at disse ikke blir et dominerende element på gatetunet. Endelig plassering og utforming skal godkjennes av kommunen.

§ 6 Grønnstruktur (park)
Utforming av parken skal legge til rette for allsidig bruk og for ulike alders- og brukergrupper.

Overvann fra tilliggende boligområder skal kunne ledes til åpne overvannsløsninger og håndteres i parken.

Parken skal ha god romlig tilknytning til offentlig gate og gang-/sykkelvei. Det skal planlegges ballplasser, tuftepark, evt. andre egnede aktivitetsflater av tilsvarende størrelse og kvalitet.

Det skal sikres en sammenhengende turveiforbindelse gjennom Järvenpääparken i nord-sørgående retning fra Vennskapsparken til Garchinggata. Turveien skal koble seg på eksisterende forbindelse gjennom Vennskapsparken.

§ 7 Støy
For utendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets" Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442/2016), tabell 3 eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

For innendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets" Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442/2016), punkt 3.3, 4. ledd, punktum 1, eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

Alle boenheter innenfor rød støysone skal være gjennomgående og ha en stille side.

I alle boenheter skal minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål, herunder minimum 1 soverom ha =< Lden 55 dB ved åpningsbart vindu.

I byggetiden gjøres Miljøverndepartementets «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» (T-1442/2016), kapittel 4, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

Ved søknad om tillatelse til tiltak, skal detaljerte støyberegninger, samt planer for støybeskyttelsestiltak, foreligge. Eventuelle støybeskyttelsestiltak for det enkelte byggetrinn, skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest gis. Det tillates støyskjerming langs Nordliveien, men ikke langs Garchinggata eller Rådmann Paulsens gate.

Eventuelle støybeskyttelsestiltak for det enkelte byggetrinn skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest gis. Det tillates etablert midlertidige støyskjermingstiltak, dersom det oppstår behov for dette ved etappevis utbygging. Midlertidig og permanente støyskjermingstiltak skal ha en god estetisk utforming.

§ 8 Luftkvalitet
Det skal gjøres tiltak som sikrer et tilfredsstillende inneklima for boliger som ligger i gul luftforrurensingsone i henhold til T-1520 og forurensningsforskriften.

Det skal gjøres tiltak som sikrer tilfredsstillende luftkvalitet på felles utomhusarealer som ligger i gul luftforrurensingsone i henhold til T-1520 og forurensningsforskriften. Tiltak kan for eksempel være skjerming med bygningskropper eller med andre bygningsmessige tiltak.

§ 9 Overvannshåndtering
Overvann skal løses med lokal overvannshåndtering innenfor planområdet for plan 32-7-05, «Skårer Vest». Løsningen skal godkjennes av kommunen. Løsninger for håndtering av overvann skal dimensjoneres for 200års regn med en klimafaktor på minimum 1,5. Det skal legges vekt på åpne løsninger, og overvannshåndteringen skal planlegges slik at det inngår som et bruks- og trivselselement i utearealene. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann, drensvann og flomveier, ved søknad om rammetillatelse for hvert felt. Krav om lokal overvannshåndtering gjelder også i bygge-/anleggsperioden for hvert felt.

§ 10 Rekkefølgebestemmelser
Området skal utvikles fra sør mot nord. Ved trinnvis utbygging av området skal utbyggingen organiseres slik at ulemper for ferdigstilte byggetrinn minimeres

Før bebyggelsen tas i bruk må det være etablert tilstrekkelig kapasitet for slokkevann. Tilstrekkelig slokkevann må også sikres i anleggsperioden.

Før bebyggelsen innenfor første byggetrinn kan tas i bruk skal Garchinggata være opparbeidet fra Nordliveien til Rådmann Paulsens gate.

Før det gis brukstillatelse for bebyggelsen i første byggetrinn for felt C1-3/T skal Rådmann Paulsens gate være ferdig opparbeidet fra Garchinggata og til og med hele byggetrinnets lengde.

O_GS1 mellom felt B1 og B2, fra påkobling mot eksisterende gang- og sykkevei i sør til grense mot felt B3 og B4, skal opparbeides og ferdigstilles i henhold § 5 før det gis brukstillatelse for siste bygg som grenser mot o_GS1 innenfor felt B1 og B2.

O_GS1, fra grense mot felt B1 og B2 til påkobling mot o_Gatetun, skal opparbeides og ferdigstilles i henhold til § 5 før det gis brukstillatelse for siste bygg som grenser mot o_GS1 innenfor felt B3 og B4.

Resterende del av o_GS1 samt o_Gatetun skal opparbeides og ferdigstilles i henhold til § 5 før det gis brukstillatelse for siste bygg som grenser mot o_Gatetun innenfor felt B6.

Ved innsendelse av første rammesøknad for felt som grenser inn mot o_Park skal det foreligge en godkjent utomhusplan for hele parken.

Parkdrag tillates opparbeidet i etapper. Samtidig som det sendes inn rammesøknad for tiltak i felt B2, B4, B6, C1/T, C2/T og C3/T som grenser mot park skal det sendes inn rammesøknad for tilliggende del av park. Tilliggende del av park omfatter hele parkens bredde i hele delfeltets lengde. Denne delen av parken skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen på tilgrensende felt kan tas i bruk. Dersom det er gitt rammetillatelse for byggetrinn på motsatt side av parken kan det tillates at ferdigstillelse av de deler av parken som ligger nærmest dette feltet utsettes til før bebyggelsen på feltet kan tas i bruk.

Uteoppholdsarealer for hvert enkelt tiltak skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan for utomhusanlegg før innsending av midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Dersom årstiden vanskeliggjør dette, kan midlertidig brukstillatelse gis. Uteoppholdsarealene skal da ferdigstilles senest i forbindelse med neste vekstsesong.

Barnehagen skal være ferdig bygget før det gis igangsettingstillatelse for mer enn halvparten av bebyggelsen innenfor planområdet.

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en godkjent overvannsplan for hele planområdet.

Planområdet skal betjenes av avfallssuganlegg. Inntil avfallssuganlegget er etablert, må det legges til rette for midlertidige løsninger. Løsningene skal ikke være unødvendig plasskrevende eller sjenerende. Både permanente og midlertidige renovasjonsløsninger skal gis en god estetisk utforming og plasseres slik at de ikke blir et dominerende element i uterommet.

Midlertidige avfallsløsninger skal ikke plasseres på offentlige arealer. Både midlertidige og permanente løsninger skal godkjennes av kommunen i forbindelse med rammesøknad/utomhusplan.

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for tiltak i planområdet før det foreligger godkjent tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn iht. forurensningsforskriften.

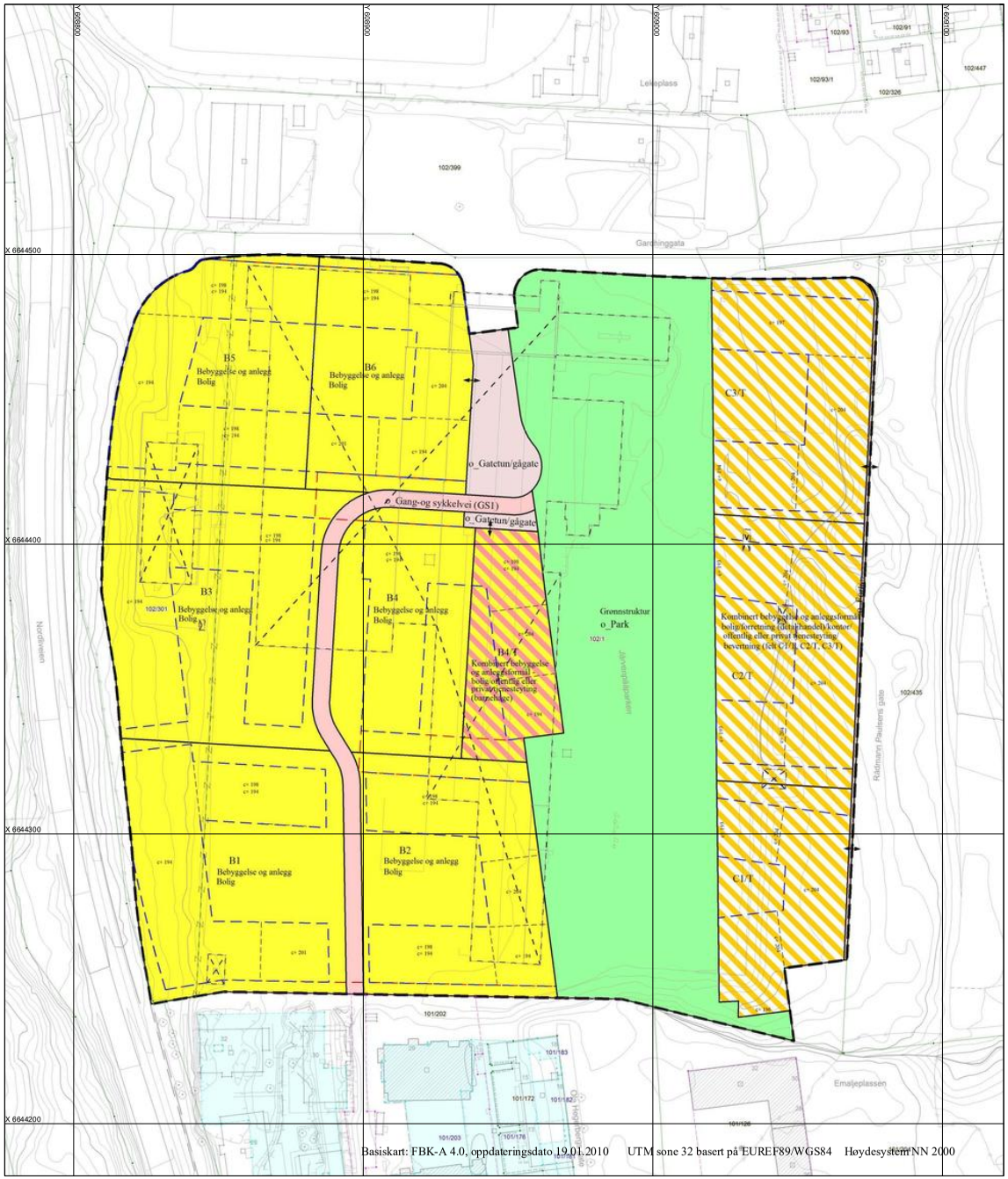
Anleggsperioden
Midlertidige omkjøringsveier skal ha en standard og trasé som er godkjent av kommunen før igangsettelsestillatelse gis. Det skal være sikret trafikksikre forbindelser for myke trafikanter gjennom planområdet fra Søster Mathildes gate til Garchinggata/Skårersletta gjennom hele anleggsperioden.

Ved trinnvis utbygging skal hvert trinn som tas i bruk fungere som selvstendige prosjekt. Byggetrinnet skal oppfylle de kvalitetskrav som framkommer av gjeldende plangrunnlag og byggeteknisk forskrift, som blant annet adkomstkrav, parkering og støynivå. Øvrig utbygging skal foregå uavhengig av ferdigstilte byggetrinn.

Tiltakshaver må vurdere om det kan forekomme støyende aktiviteter som går ut over de anbefalte grenseverdiene i T-1442/2016 eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse. I så fall skal tiltakshaver ha en plan for avbøtende tiltak og rutiner for varsling av naboer.

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre i sak 019/18 den 14.03.2018.

Se også verbalvedtak som oversendes administrasjonen/utbygger.



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 12-5

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Bolig
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - bolig/offentlig eller privat tjenesteyting (barnehage)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - bolig/forretning (detaljhandel) /kontor/offentlig eller privat tjenesteyting/bevertning

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- o_Fortau
- o_Gatetun/gågate
- o_Gang-og sykkelvei

3. GRØNNSTRUKTUR

- o_Park

JURIDISKE LINJER OG PUNKTSYMBOL

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Byggegrense - parkeringsanlegg under bakken
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert høyde
- Avkjørsel

STREKSYMBOLER

- Koordinatbestemt eiendomsgrense
- Ikke koordinatbestemt eiendomsgrense

Tegnet dato: 23.08.2017

0 10 20 30 40 m

Målestokk 1:1000

Forslagstiller:	Planen er utarbeidet av:
Selvaag Bolig ASA	HRTB AS Arkitekter MNAL

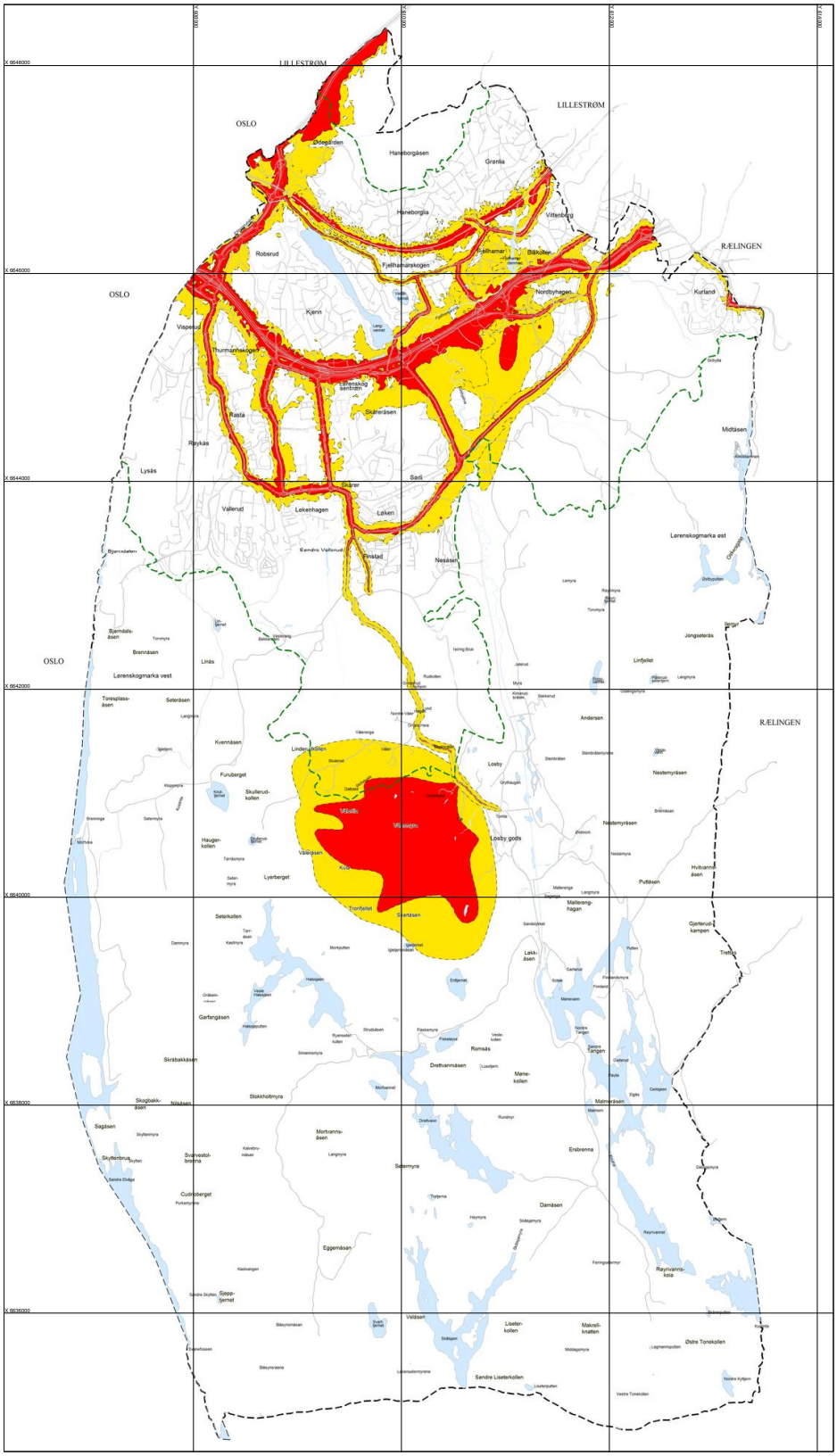
DETALJREGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER FOR:

Skårer vest - felt 3A, 3B, 4 og 10

REVISJONER:		DATO:	SIGN.:
SAKSBEHANDLING IFØLGE PLAN-OG BYGNINGSLOVEN			
VARSEL OM OPPSTART		23.04.2015	HRTB AS Arkitekter
TEKNISK UTVALG 1.GANGS BEHANDLING	SAK 070/17	21.09.2017	IseBen
OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET		06.10.-22.11.2017	IseBen
TEKNISK UTVALG 2.GANGS BEHANDLING	SAK 023/18	01.03.2018	IseBen
KOMMUNESTYRETS VEDTAK	SAK 019/18	14.03.2018	IseBen
KUNNGJØRING VEDTAK		27.03.2018	IseBen

LØRENSKOG KOMMUNE
Teknisk sektor - regulering

PLAN NUMMER:
036



TEGNFORKLARING

GUL SONE

Vei L_{den} 55 dB - 65 dB

Bane L_{den} 58 dB - 68 dB

Helikopterlandingsplass L_{den} 52 dB - 62 dB

Skytebane L_{den} 30 dB - 35 dB

RØD SONE

Vei L_{den} > 65 dB

Bane L_{den} > 68 dB

Helikopterlandingsplass L_{den} > 62 dB

Skytebane L_{den} > 35 dB

Forslagstiller: Lørenskog kommune	Kart revidert av: Lørenskog kommune
Varsel om oppstart	16.09.2021
Kommunestyret - høring av planforslag	21.09.2022
Offentlig ettersyn	27.09.-13.11.2022
Kommunestyret - sluttbehandling	15.03.2023
Kunngjøring - vedtak	25.03.2023

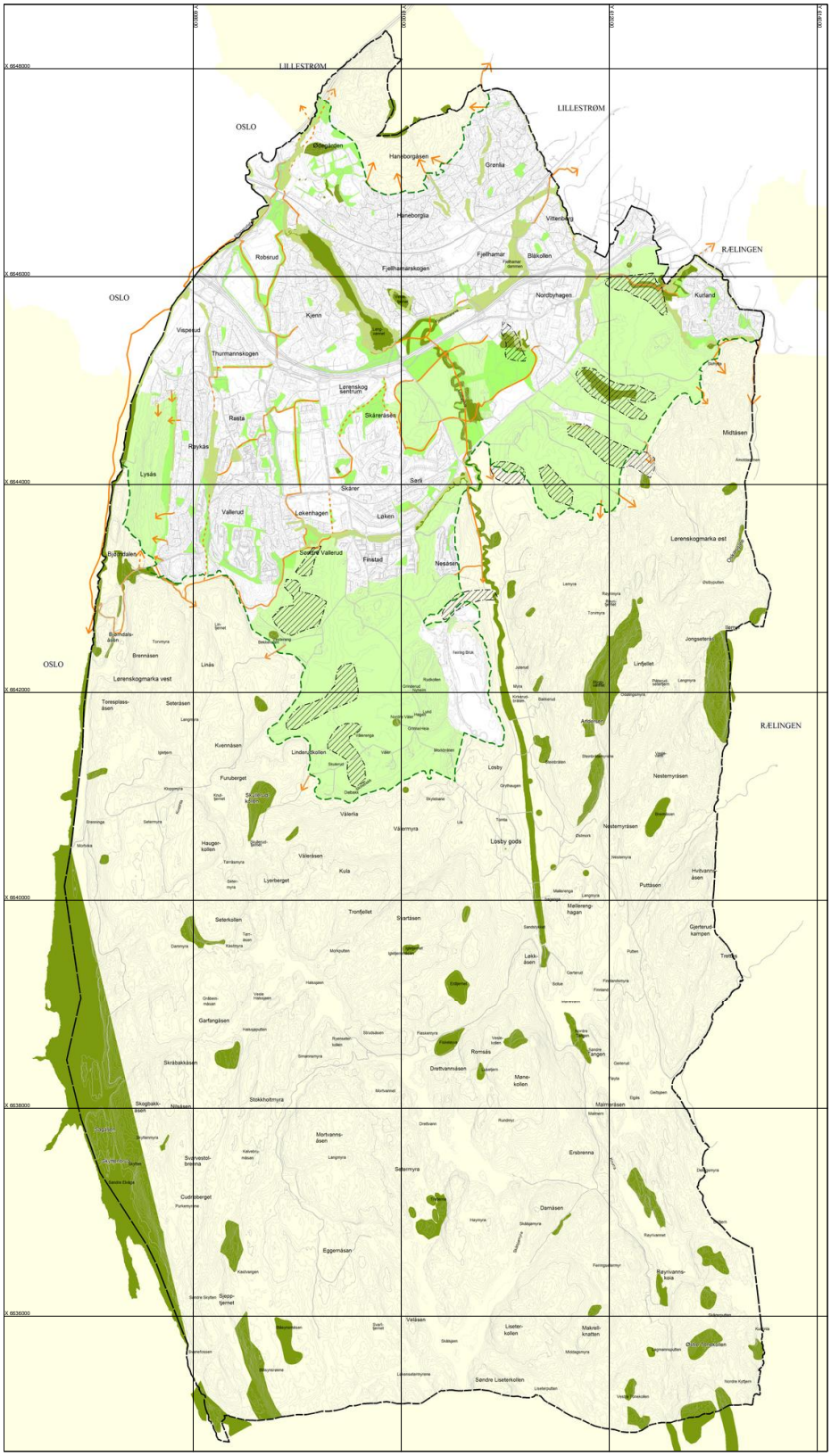
LØRENSKOG KOMMUNE

2022003 KOMMUNEPLAN

TEMAKART: STØYSONER

Kartgrunnlaget er kommunens kartverk
Koordinatsystemet Euref89 UTM sone 32
Digitalisering, tilrettelegging og grafisk utforming er utført av Teknisk sektor

1:20000



TEGNFORKLARING

- Raviner
- Naturtype - svært viktige (A), viktige (B) og lokalt viktige (C)
- Vassdragsforvaltning klasse I
- Grønnstruktur
- LNFR-areal hvor landbruk er dominerende
- Viktige turdrag
- Viktige turdrag som trenger sikring
- Markagrensa
- Naturområde - Marka
- Kommunegrense

Forslagstiller: Lørenskog kommune	Kart revidert av: Lørenskog kommune
Varsel om oppstart	16.09.2021
Kommunestyret - høring av planforslag	21.09.2022
Offentlig ettersyn	27.09.-13.11.2022
Kommunestyret - sluttbehandling	15.03.2023
Kunngjøring - vedtak	25.03.2023

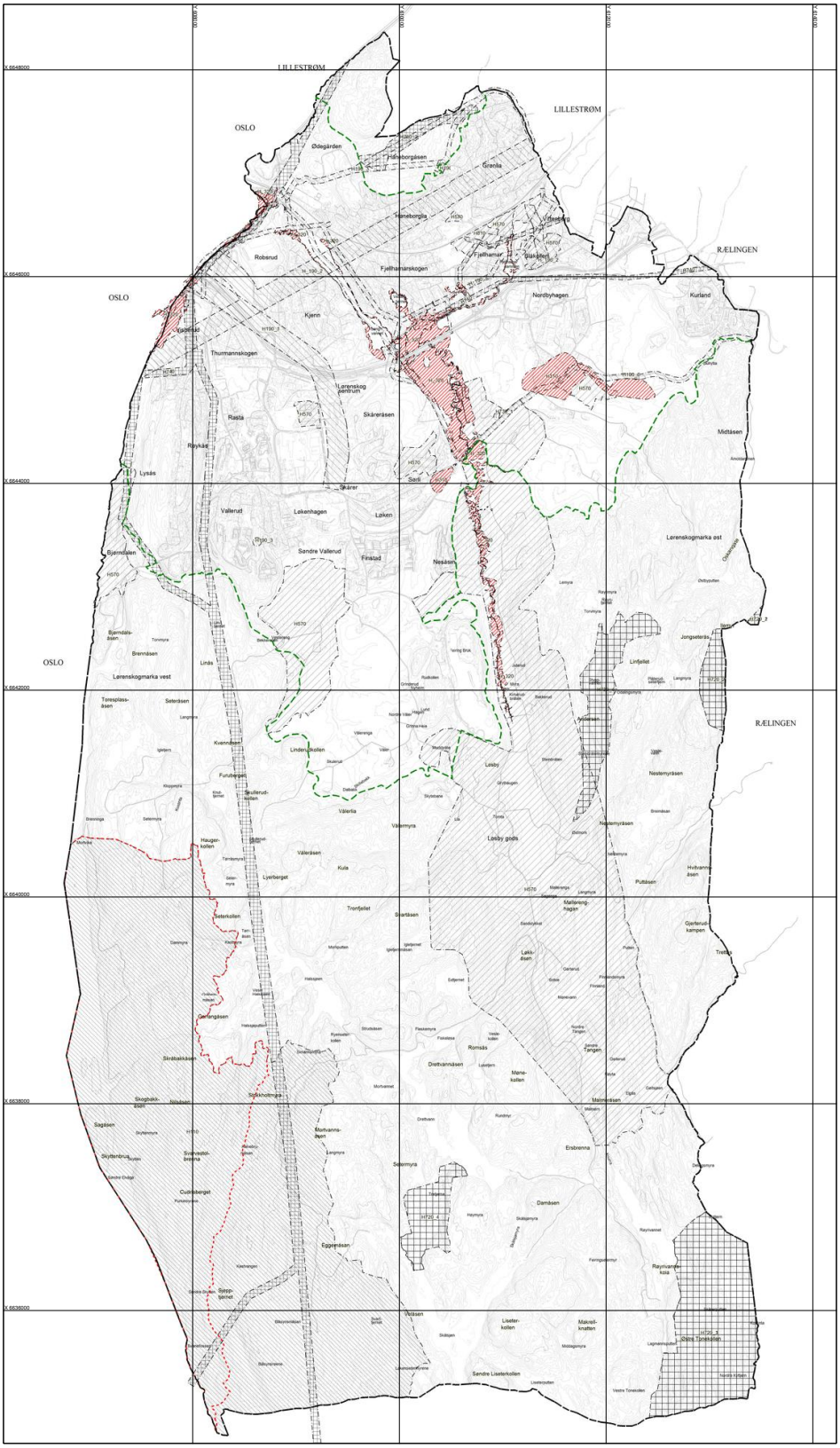
LØRENSKOG KOMMUNE

2022003 KOMMUNEPLAN

TEMAKART: GRØNNSTRUKTUR

Kartgrunnlaget er kommunens kartverk
Koordinatsystemet Euref89 UTM sone 32
Digitalisering, tilrettelegging og grafisk utforming er utført av Teknisk sektor

1:20000



TEGNFORKLARING

SIKRINGSONER

- H110 — Sikringsone - drikkevann
- H190_1 — Sikringsone - t-bane
- H190_2 — Sikringsone - tunneler
- H190_3 — Sikringsone - VA-anlegg

FARESONE

- H310 — Faresone - kvikkleire
- H320 — Faresone - flom

HENSYNSONE

- H570 — Hensynsone - kulturmiljø

BÅNDLEGGINGSONE

- H720_1-4 — Båndleggingsone etter lov om naturvern
- H730_1-3 — Båndleggingsone etter lov om kulturminner
- H740 — Båndleggingsone etter annet lovverk - Kraftledning

GJENNOMFØRINGSONE

- H570 — Gjennomføringsone - krav om felles planlegging

BESTEMMELSESGRENSE

- Restriksjonsområde Elvåga

Forslagstiller: Lørenskog kommune	Kart revidert av: Lørenskog kommune
Varsel om oppstart	16.09.2021
Kommunestyret - høring av planforslag	21.09.2022
Offentlig ettersyn	27.09.-13.11.2022
Kommunestyret - sluttbehandling	15.03.2023
Kunngjøring - vedtak	25.03.2023

LØRENSKOG KOMMUNE

2022003 KOMMUNEPLAN

TEMAKART: HENSYNSSONER

0 200 400 600 800 m

Kartgrunnlaget er kommunens kartverk
Koordinatsystemet Euref89 UTM sone 32
Digitalisering, tilrettelegging og grafisk utforming er utført av Teknisk sektor

1:20000

Generell romhøyde i leilighet er 2,6 m.
Nedforet himling er vist med stiplet strek. Himlingshøyde her er 2,3 m.
Alle bad har romhøyde på 2,2 m.

Areal i henhold til NS3940:2023. Arealet (BRA) er angitt hhv. som bruksareal (BRA-i) som er alt areal innenfor omsluttende vegger inkludert sjakter, eksternt bruksareal (BRA-e) er areal av alle rom som ligger utenfor boenheten men som tilhører boenheten, og innglasset balkong (BRA-b). Romareal er nettoarealet innenfor rommets omsluttende vegger. Bygget er ikke ferdig detaljert og endringer i forbindelse med prosjektering og bygging må påregnes. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger. Angitte arealer er basert på foreløpig beregning forut for detaljprosjektering. Selger forbeholder seg retten til å foreta mindre justeringer/ endringer på planløsning og omdisponering av arealet internt i boligen. Det gjøres oppmerksom på at dette kan endre angitt totalt BRA-i.

Plassering av EL-skap og antall av radiatorer/panelovner 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.
Slagretning vinduer er ikke endelig prosjektert.
Omfang av privat uteareal framgår på kundekontraktstegning. Ev. vegetasjon som hekker eller busker mellom terrassene er ikke del av privat uteareal men er del av fellesareal.

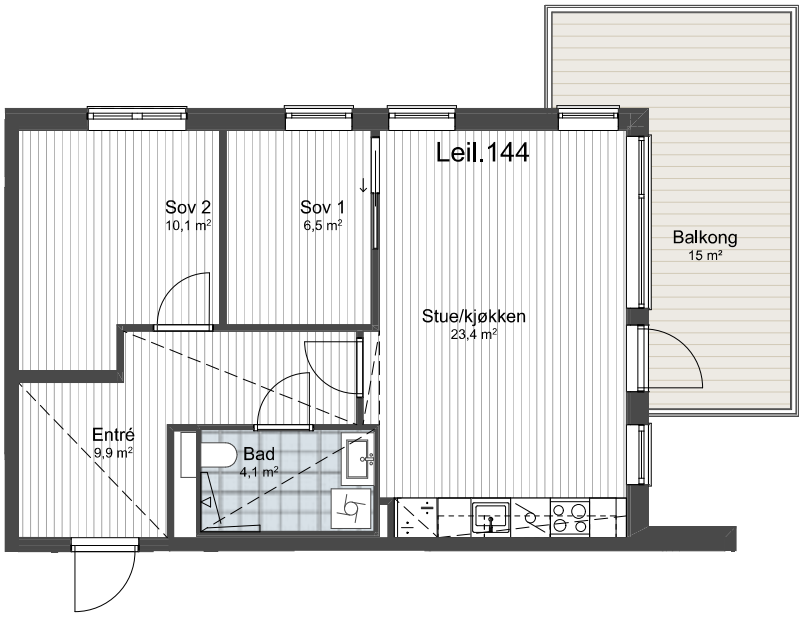
Innredning som leveres. Hvitevarer inngår IKKE i leveransen

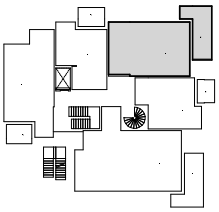
Innredning som ikke følger med leveransen.
Gjelder møblering, utekjøkken og plantekasser.

Overskap kjøkken

Nedforet himling

Balkong/overdekket og pergola over uteplass.

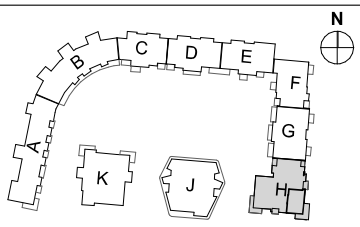




Leilighet nr: 144			Etasje:4 etg.
BRA m²			
61,5 m²			
BRA-i m²	BRA-e m²	BRA-b m²	TBA m²
56,5 m²	5,0 m²		15 m²

TBA(terrasse/balkong)

0 1 2 3 4 5 m.



HRTB

HRTB A/S Arkitekter
Pilestredet 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA

SELVAAG BOLIG

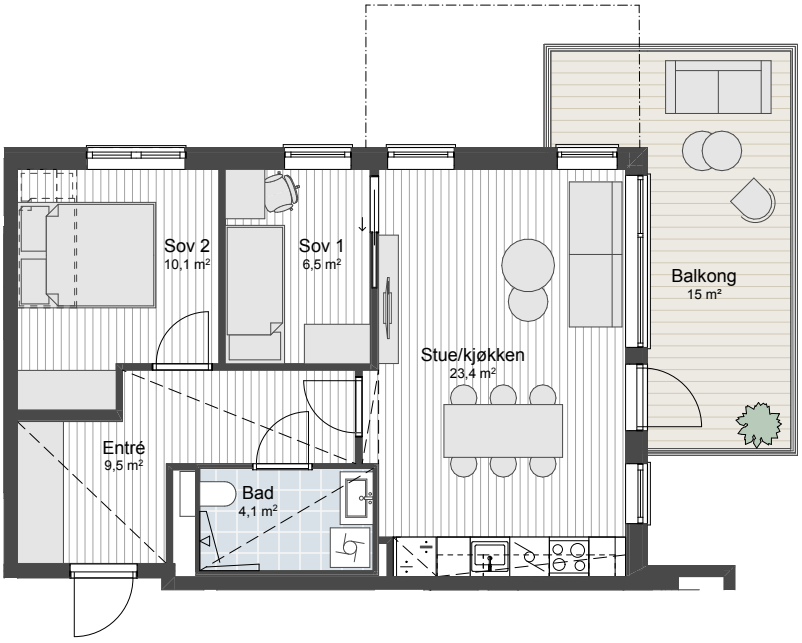
MATHILDETUNET

SKÅRERBYEN BT7-BT8
Skårersletta 45
1473 Lørenskog
Gnr: 102/ Bnr: 462

Hus H - Leilighet 144

Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
MNO	IB	Kontraktstegning	17.10.2024	1:100 /A4	HUS H -144	

Vedleggsnr. 1 - Kontraktstegning .pdf



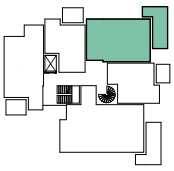
3 ROM
61,5 m² BRA

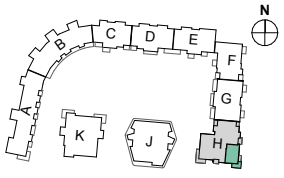


FASADE ØST

ETG:	2 & 4
BRA-i:	56,5 m²
BRA-e:	5 m²
TBA:	15 m²

ETASJE 2+4





PROSJEKTDIREKTØRENS TANKER

Prosjektdirektør Line Sophie Wegger utvikler boliger med folk i fokus. Hun er opptatt av at beboerne skal føle seg hjemme, også før de går inn i leiligheten. Fine og varierte fellesareal, samt frodige uterom er derfor sentrale elementer i Mathildetunet.
Line Sophie Wegger Prosjektdirektør, Selvaag Bolig

MED HJERTE FOR GODE HJEM

– Fellesarealene og uterommene er en del av nabolaget, men det er viktig at du føler at disse også er en del av hjemmet ditt, mener Line Sophie Wegger, fra utbygger i Selvaag Bolig. Når Wegger jobber, prøver hun alltid å forestille seg hvilke behov hun selv ville hatt hvis det var hun som skulle flyttet inn. – Hvis jeg hadde hatt med meg et skatoll, hvor skulle jeg plassert det? Eller hvis jeg skulle hatt hjemmekontor, hvor kunne jeg sittet uten å måtte ha pc-en på fanget? eksemplifiserer hun.

GRØNNE MØTEPLASSER

Wegger mener at noe av det aller fineste med Mathildetunet, er utformingen av gårdsrommene. – Jeg har forsøkt å imøtekomme det vi håper og tror er det folk etterlyser. Vi har lagt til rette for gode møteplasser med tilgang til fellesarealer, både inne og ute. I tillegg er nærheten til byparken unik, sier hun. Gårdsrommet er stort, men vi har forsøkt å dele det inn i ulike soner, slik at alle kan føle seg hjemme. Personlig er Wegger stor tilhenger av trenden med at ting er litt viltvoksende, med bruk av organiske former.

– Det gjør noe med hele opplevelsen når vegetasjonen står i ulike høyder og det blomstrer til ulike tider. I Mathildetunet har vi også etablert et uteareal under tak med direkte tilgang til en varmestue. Det er dessverre ikke alltid solen skinner, og det er fint å kunne legge til rette for uteaktivitet også når været ikke alltid spiller på lag. Forhåpentligvis blir dette en av flere lavterskel- møteplasser som beboerne kan benytte.

ET NYTT SENTRUM PÅ LØRENSKOG

Det er praktisk å bo i Skårerbyen. Vi har lagt til rette for flere ulike fellesareal og møteplasser i samråd med beboerne i Skårerbyen. I de felles lokalene kan beboerne arrangere alt fra kollokviegrupper til konfirmasjon, barnebursdager og 60-årslag, eller bare slå av en kaffeprat med gode naboer.

Vi har en nabolagsvert fra Selvaag Plusservice som bistår beboerne med enkle gjøremål i hverdagen, legger til rett for sosialt samvær og drar i gang ulike arrangementer. Dette er et viktig bidrag i kampen mot ensomhet og vi ønsker å legge til rette for gode nabolag og gode bomiljøer. I tillegg trekker Wegger frem fordelene ved at Skårer nå bygges ut som et nytt sentrum på Lørenskog. – Kjøpesenteret Triaden blir i disse dager oppgradert, og det kommer flere nye butikker, serveringsteder og kaffebarer i umiddelbar nærhet til leilighetene. Her får du litt av de urbane impulsene, men samtidig som du kan trekke deg tilbake i et stille og rolig bymiljø, avslutter Wegger.

Leveransebeskrivelse for Mathildetunet F+G+H
Versjon 1, september 2024

VÅR VISJON - SELVAAG BOLIG VI 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.

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

Prosjektet 7 Fellesområder 14 Nærområdet 20 Nabolagsprofil 24 Interiørvalg 26 Utomhusplan 36 Hus F 38 Leilighetsoversikt 40 Etasjeplan 42 Plantegninger 3-roms 44 Hus G:52 Leilighetsoversikt 54 Etasjeplan 56 Plantegninger 2-roms.58 Plantegninger 4-roms 64 Hus H:80 Leilighetsoversikt 82 Etasjeplan 84 Plantegninger 2-roms 86 Plantegninger 3-roms 94 Plantegninger 4-roms 102 Romskjema 110 Prosjektbeskrivelse 118 Salgsinformasjon 121 Kjøpsbetingelser 126 "Ekeberghuset" 130 Fordeler med ny bolig 132

Mathildetunet
Midt i det nye sentrum av Lørenskog ligger Skårerbyen – et nytt boligområde hvor fremtidens bo-behov får legge premissene for både arkitektur og funksjon. Visjonen vår er å skape et godt sted å vokse opp og bo gjennom et helt liv. Skårerbyen er under utbygging, og planlegges med til sammen 1100 boliger i direkte tilknytning til et stort og nytt parkområde. Neste nabolag for salg i Skårerbyen er Mathildetunet, oppkalt etter Søster Mathilde som også har gitt navn til veinettet rundt. Mathildetunet består av totalt 195 leiligheter fordelt på 10 hus.

optimalisere dagslys innslipp og vindusplasseringer. Mange leiligheter får dagslys fra to sider. Det er hjørneleiligheter og det er kompakte tre- og fireromsleiligheter med gjennomgående hoved-oppholdsrom, og flere små leiligheter har fått karnappløsninger. – I toppetasjene finner man leiligheter med tilgang til private takterrasser. Alle leiligheter har egne balkonger og det finnes felles takterrasser i tillegg til fellesarealer på bakkeplan, avslutter hun.

LANDSKAPSARKITEKTENES TANKER

For landskapsarkitekt Hedda Strand Gardsjord har et av målene med Mathildetunet vært å skape et skjermet, men frodig og innbydende sted å oppholde seg, med tilbud for alle aldersgrupper. **Hedda Strand Gardsjord. Landskapsarkitekt i Grindaker**

SKJERMET GÅRDSROM

Utearealet i Mathildetunet vil bli et frodig og innbydende sted å oppholde seg. Det er en betydelig og unik kvalitet med et slikt stort gårdsrom, forteller Hedda Strand Gardsjord, landskapsarkitekt i Grindaker.

Her er gårdsrommet skjermet, men portrom og passasjer åpner opp for utsyn og lys. Terrenget bygges også opp for å skape lune, mindre rom i det store gårdsrommet.

– Det er tilbud for alle aldersgrupper, fra de aller minste til de litt større. Man kan ligge på gressplenen i solen eller finne skygge under de store trærne. Det blir også lekeareal med sandkasse, sklie og lekehus, sier hun. Overvann skal håndteres åpent, både som en viktig funksjonell kvalitet, men også som et attraktivt element i utearealet. Vann ledes til forsenkninger i belegg og videre til frodige vadier og regnbed.

– Vi ønsker å oppnå en god skjerming mellom de private markterrassene på bakkeplan og fellesarealene i gårdsrommet. Store plantefelt med variert beplantning skjermer, men bidrar også til en frodig opplevelse i gårdsrommet.

TRIVSEL INNE OG UTE

Prosjektet har flere innendørs fellesarealer for beboerne. Samspillet mellom innendørs fellesarealer og uterom knyttet til disse har vært viktig i utviklingen av prosjektet, fortsetter hun.

– En fin kvalitet er utearealet under Mathilde. Dette blir en lun møteplass under tak der beboerne kan samles til fellesaktivieter sommer som vinter.

ET TRYGT STED Å BO

Å skape liv i tilgrensende gater, bidrar til at området som helhet blir et godt og trygt sted å bo. Utearealene foran fellesrommene mot Evalet gate blir naturlige møteplasser for beboerne. Forhager mot Evalet gate i øst skal ha god kontakt med gata og parken på

ARKITEKTENS TANKER

I arbeidet med Mathildetunet har arkitekt Siv Larsson videreutviklet mange av de overordnede ideene fra tidligere byggetrinn i Skårerbyen, samtidig som hun har tilført kvartalet en god dose egenart.
Siv Larsson Arkitekt i HRTB Arkitekter.

BOLIGER UTFORMET MED INNLEVELSE

I Skårerbyen tilstreber vi et frodig uttrykk. Hvert kvartal skal ha sin egenart og hver bolig er utformet med innlevelse. – Jeg prøver å tenke at jeg først og fremst lager et sted med egen identitet, og at det må legges til rette for at de som skal flytte inn, føler seg hjemme, forteller Siv Larsson, arkitekt i HRTB AS Arkitekter MNAL.

Med Mathildetunet ferdigstilles bebyggelsen og boligområdet på vestsiden av parken. Her har vi tegnet inn flere felleslokaler og samlingssteder for beboerne. Disse ligger sentralt plassert med store vinduer mot adkomsttorv og fellesarealer.

– Felleslokalene i Kongla brukes flittig og vi ser at hyggelige felleslokaler fungerer som en utvidelse av eget hjem. De er møteplass for naboer og gir beboerne tilhørighet til stedet de bor. Det mener vi er viktig, fortsetter hun. I Mathildetunet er bebyggelsen organisert som et storgårdskvartal rundt et stort, grønt gårdsrom. Mot sør ligger to punkthus, mens byggene mot veien står skulder ved skulder og rammer inn gårdsrommet/tunet. På tvers av gårdsrommet går gangstier som leder ut gjennom toetasjes portaler i bebyggelsen. Dette gir siktlinjer og gangforbindelser på bakkeplan. I enden av Søster Mathildes gate ligger bygget som kalles Mathilde som er en av to generatorer i bydelen. Mathilde er designet slik at hun skiller seg ut og blir et referansepunkt i området. Mathilde står på søyler og bakken under er fellesarealer for lek og opphold.

FARGER, GLASS OG KONTRAST

I Mathildetunet har vi arbeidet mer med fargesetting av fasadene enn i tidligere byggetrinn. Vi har også arbeidet med å vise at kvartalet består av flere mindre bygg, og fremhever dette med bruk av farger og materialer. De karakteristiske trapperommene med store glassfelt er videreført fra tidligere byggetrinn. – Disse gir et fint fasadeuttrykk og blir nesten som en attraksjon for beboerne. Fra utsiden ser det ut som en stor lampe, og fra innsiden gir det masse lys og utsyn til fellesarealene. Vi tenker at det kan bidra til at flere velger trapp fremfor heis, noe som også er bra i et folkehelseperspektiv, sier arkitekten. – Vi arbeider mye med overgangen mellom bygg og fellesarealer. Vi benytter pergolaer og skjermvegger for å skape uteromrom som både oppleves private og som legger til rette for et grønt uttrykk, tilføyer Larsson.

LYSE HJEM OG LURE LØSNINGER

Leilighetene i Mathildetunet varierer fra store familieboliger til effektive to- og treroms. Fellesnevneren er funksjonelle løsninger og gode lysforhold. Vi arbeider mye med å

NÆROMRÅDET

EN NY PARK FOR ALLE

En av de unike kvalitetene i Skårerbyen er den store parken som bygges i umiddelbar nærhet til leilighetene. Enhver bydel trenger en felles boltreplass, og Skårerbyen er intet unntak. Med sine 15 000 kvadratmeter vil byparken tilby ulike fasiliteter og aktivitetstilbud som blant annet tuftepark, bordtennisbord, klatrevegg, trampoliner og fotballbaner.

Den nye Järvenpääparken vil danne en grønn akse helt fra Gamleveien og Triaden i sør og videre nordover mot Solheim. Dermed er en ny brikke i den planlagte grønne ringen i Lørenskog kommune lagt. Når den nye parken på Skårersletta står ferdig etableres også mange nye sykkel- og gangforbindelser, samtidig som det vil være enkelt å komme seg rundt med kollektivtransport. I Skårerbyen kommer hvert nabolag til å ha direkte tilknytning fra gårdsrommet og ut mot byparken. Kjøpesentrene vil fortsatt være der, men området åpnes mer opp med butikker, restauranter og kaféer på gateplan for å skape liv og rom for sosiale aktiviteter. Her vil det finnes aktiviteter for alle.

LØRENSKOG – DET BESTE FRA TO VERDENER

Lørenskog kommune strekker seg nordover til Lillestrøm og sørover mot Enebakk, med ett bein i storbyen og det andre i vakker og vernet natur. Bare et kvarters reise vestover finner du Oslo, som byr på et rikt utvalg mat og drikke, kunst, kultur og shopping. Hvis reiselysten kaller, ligger Gardermoen bare en kort kjøretur nordover fra Lørenskog.

Drar du sørover gjennom det karakteriske østlandske jordbrukslandskapet, befinner du deg med ett i Østmarka som byr på flotte turmuligheter hele året. Ved Langvannet venter badebrygge, fin sand og grillmuligheter på sommeren, mens i vinterhalvåret har du milevis med nypreparerte skiløyper som venter foran deg i marka. Nyt en kopp rykende varm kakao eller nystekte vafler på Mariholtet.

I Lørenskog slipper du med andre ord å velge mellom natur, byliv og ro. Her får du alt i nærheten!

andre siden av gata, samtidig er det lagt vekt på få inn større plantefelt som skille mellom hagene.

– Mathildetunet henvender seg i stor grad mot sør og øst. Samtidig er det essensielt å skape en god overgang mot tilgrensende veier i vest og nord. Det etableres en grønn buffer med trær, avslutter landskapsarkitekten.

ET SOSIALT NABOLAG

Som en del av Skårerbyen får du tilgang til de nye fellesarealene i Mathildetunet og fellesområdene i det arkitektonisk spennende bygget «Kongla». Her kan du feire barnebursdag, invitere til juleverksted, ta hjemmekontor eller bare nyte en kopp kaffe for å dyrke sosialt fellesskap med gode naboer. «Kongla» er plassert sentralt i Skårerbyen og betjenes av nabolagsverten Camilla, som er behjelpelig med store og små tjenester og legger til rette for at du skal få en enklere hverdag. – Som nabolagsvert ønsker jeg å bidra til et enda bedre nabolag, hvor naboer kan bli kjent på tvers av generasjoner, møtes til felles aktiviteter og få det beste ut av nærmiljøet, sier Camilla.

EN NABOLAGSVERT GJØR LIVET LITT ENKLERE:

- Nøkkelservice: Oppbevaring av ekstranøkkel til leiligheten i safe.

- Ferieservice: Tilsyn av leilighet, hente post eller vanne blomster når beboer er bortreist.

- Sosialt: Sosiale arrangementer i regi av nabolagsverten. Felleslokalet kan også leies til private arrangement i helgene og på ettermiddager.

- Mottak: Håndtere mottak av pakker, organisering av leveranser og koordinering av håndverkere, elektrikere eller andre tjenesteytere.

I Skårerbyen bringer vi Selvaag Boligs erfaring fra Plussboliger® med oss for å møte beboernes framtidige behov for- og ønsker om mer sosiale nabolag.

De nye fellesarealene er ikke endelig prosjekterte, men planlegges slik:

Fellesarealene i hus H og F planlegges brukt som selskapslokale/møterom/ hjemmekontor. Lokalet i hus H utstyres med garderobe og toalett. Det vil også legges tilrette for smørebod og sykkelverksted i garasjekjelleren.

INTERIØRSTILER

Som kjøper kan du velge fritt mellom tre interiørkonsepter uten tillegg i pris. Interiørkonseptene gjenspeiler kvalitetene prosjektet Skårerbyen tilbyr. De skal være tidløse slik at interiøret ikke blir utdatert ved det første. Vi har valgt å arbeide med tre lyse fargeretninger, som vi har gitt navnene:

LEIRA, LOSBY OG LØKEN.

I arbeidet med utformingen av interiørkonseptet til Skårerbyen har arkitekten latt seg bli inspirert av farger, detaljer, materialbruk fra Østmarka naturreservat og lokalhistorien rundt Lørenskog.

INTERIØRSTILER

LEIRA - MELLOM LAND OG VANN

Leira er en elv i Akershus. Tidligere navn på elva var Leer. Elva kommer fra Leirsjøen i Romeriksåsene mellom Hadeland og Romerike. Videre passerer den Frogner og renner videre gjennom Leirsund. Elva renner til slutt over den flate sletten ved Lillestrøm, og faller ut i Nitelva. Med bruk av farger, naturmaterialer og tidløse detaljer ønsker vi å gjenspeile kvalitetene som finnes i elvemunningen og ved innsjøene.

LOSBY - MELLOM BYEN OG SKOGEN

Losby Gods har kanskje en av de mest innholdsrike historiene blant de ulike godsene i Norge, med en fornem historikk. Området representerer beretningen om trelasthandelens oppgangs- og nedgangstider, velstand, overdådighet og ikke minst familietradisjoner. Godset slik det fremstår i dag er forsøkt tilstrebet den originale stilen fra paret Meyer Boecks tid. Kathrine Boeck skal ha satt sitt preg på godsets interiør i sin levetid, og var kjent som en dame med sterke meninger og en sans for detaljer. Gjennom bruk av subtile lyse fargenyanser og klassiske detaljer ønsker vi å reflektere historien inn i et av interiørkonseptene til Skårerbyen.

LØKEN - LOKALHISTORIEN OG KULTURMINNER

Løken gård er en av de eldste gårdene i Lørenskog, med delvis historie fra før vikingetiden. Gårdsplassen er nå en del av det dynamiske voksende nabolag rundt Skårer, som vi ønsker søker inspirasjon i til interiøret. Vi ønsker å omtolke deres historiske verdi og materialiteter gjennom bruk av jordfarger og naturmaterialer.

EN BYDEL REISER SEG

Historisk har Lørenskog vært et sted for industri og næringsliv, med trygge bomiljøer, flotte naturperler og rekreasjonsområder som viktige forutsetninger for et godt liv. Kommunen har – med sine 50 000 innbyggere – vært selvforsynt med forretninger og aktivitetstilbud i lang tid.

Tidligere har Skårersletta, veien mellom kjøpesentrene, vært preget av asfalt, biler og eksos. Nå forvandles området fra hektisk bilvei til en hyggelig gågate i trygge, grønne omgivelser.

Lørenskog har opplevd en rivende utvikling de siste årene, med en langsiktig plan om å bygge opp et nytt bysentrum. Midt i smørøyet ligger området hvor Selvaag Bolig skal skape en ny bydel, med opp mot 1100 hjem i direkte tilknytning til parkområdet.

SHOPPING OG KULTURLIV

I Lørenskog finner du to kjøpesentre med et stort utvalg butikker, servering- og spisesteder: Triaden Lørenskog Storsenter og kjøpesenteret Metro. Vegg i vegg med Metro finner du kulturhuset Lørenskog Hus, som rommer både kinosaler, bibliotek og scener for et allsidig utvalg kulturaktiviteter. Triaden Lørenskog Storsenter, som ligger rett i nærheten av Skårerbyen, er bygget ut og er nå utvidet med nye spisesteder og aktivitetstilbud som går hånd i hånd med shopping.

Velkommen til nye Lørenskog!

INTERIØRSTILER

LOSBY

LOSBY Himling: Silke 0486

Dører og lister: Egghvit 1001

Tilvalgsfarge: Complextion 10579

Tilvalgsfarge: Raw Canvas 10961

Vegg stue, kjøkken, sov, gang: Kokos 1931

Gulv og vegg, flis baderom: Vitra Flakestone Light Greige

Kjøkkenfronter: Type: Uno, Korn. NCS S 2005-Y20R

Benkeplate: Laminat, Delaware Stone 652

Gulv stue, kjøkken, sov: Lys eik, eks. Timberwise Snøhetta

Det tilbys mulighet for hvitt tak innenfor kostnadsfrie valg. Det tas forbehold om alternative leverandører.

KJØKKEN

Uno er en "kameleon-modell" som tilpasser seg til ulike omgivelsene, men også snev av minimalistisk. Uno kan endre karakter enkelt ved bytting av farge som passer de ulike konseptene. Med sine glatte renholdsvennlige flater er dette en ultra-praktisk kjøkkenmodell, som passer inn overalt. Kjøkkenet ønskes brukt av flere generasjoner og i leiligheter i ulike størrelser innenfor prosjektet. De nøytrale og tidløse kvalitetene til Uno gjør den til en modell som kan møte behovene til ulike kjøpere innenfor prosjektet.

Farge: Korn, NCS S 2005-Y20R

BAD

Det er valgt en lys, beige flis fra flisserien Flakestone, fra leverandøren VitrA. Det er en rolig flis, med snev av detaljer i mønsteret. Fargene er delikate og passer fargetemaene til våre interiørkonsept.

INTERIØRSTILER

LEIRA

Himling: Silke 0486

Dører og lister: Egghvit 1001

Tilvalgsfarge: Antikkgrå 1973

Tilvalgsfarge: Grå Harmoni 1032

Vegg stue, kjøkken, sov, gang: Lys Antikkgrå 1391

Gulv og vegg, flis baderom: Vitra Flakestone Grey

Kjøkkenfronter: Type: Uno, Torden. NCS S 5500-N

Benkeplate: Laminat, Sort skimmer 597

Gulv stue, kjøkken, sov: Lys eik, eks. Timberwise Snøhetta

Det tilbys mulighet for hvitt tak innenfor kostnadsfrie valg. Det tas forbehold om alternative leverandører.

KJØKKEN

Uno er en "kameleon-modell" som tilpasser seg til ulike omgivelsene, men også snev av minimalistisk. Uno kan endre karakter enkelt ved bytting av farge som passer de ulike konseptene. Med sine glatte renholdsvennlige flater er dette en ultra-praktisk kjøkkenmodell, som passer inn overalt.

Kjøkkenet ønskes brukt av flere generasjoner og i leiligheter i ulike størrelser innenfor prosjektet. De nøytrale og tidløse kvalitetene til Uno gjør den til en modell som kan møte behovene til ulike kjøpere innenfor prosjektet.

Farge: Torden, NCS S 5500-N

BAD

Det er valgt en lys, grå flis fra flisserien Flakestone, fra leverandøren Vitra. Det er en rolig flis, med snev av detaljer i mønsteret. Fargene er delikate og passer fargetemaene til

våre interiørkonsept.

UTOMHUSPLAN

Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert og at endringer vil kunne forekomme. Renovasjon, forstøtningsmurer, fallsikringer, belysning, fordelerskap, kummer og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget. Leveranse av grøntareal og vegetasjon vil kunne avvike i forhold til utomhusplan. Byggene er tegnet inn med fotavtrykk på bakken. Se øvrige tegninger og illustrasjoner for hvordan byggene møter hverandre i etasjene over.



Generell romhøyde i leilighet er 2,6 m.

Nedforet himling er vist med stiplet strek. Himlingshøyde her er 2,3 m.

Alle bad har romhøyde på 2,2 m.

Areal i henhold til NS3940:2012. Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er alt areal innenfor fratrukket sekundærrom og sjakter, inklusiv omsluttende vegger. Romareal er nettoarealet innenfor ferdig detaljert og endringer i forbindelse med prosjektering og bygging må påregnes. Det tas forbehold da beregningene er foretatt på tegninger. Angitte arealer er basert på foreløpig beregning forut for retten til å foreta mindre justeringer/endringer på planløsning og omdisponering av arealet internt kan endre angitt totalt P-rom.

Plassering av EL-skap og antall av radiatorer/panelovner 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.

Slagretning vinduer er ikke endelig prosjektert.

Omfang av privat uteareal framgår på kundekontraktstegning. Ev. vegetasjon som hekker eller busker mellom terrassene er ikke del av privat uteareal, men er del av fellesareal.

INTERIØRSTILER

LØKEN

Himling: Silke 0486

Dører og lister: Egghvit 1001

Tilvalgsfarge: Senses 2024

Tilvalgsfarge: Organic Red 20120

Vegg stue, kjøkken, sov, gang: Macchiato 1359

Gulv og vegg, flis baderom: Vitra Flakestone Greige

Kjøkkenfronter: Type: Uno, Ro. NCS S7010-Y50R

Benkeplate: Laminat, Betong 558

Gulv stue, kjøkken, sov: Lys eik, eks. Timberwise Snøhetta

Det tilbys mulighet for hvitt tak innenfor kostnadsfrie valg. Det tas forbehold om alternative leverandører.

KJØKKEN

Uno er en "kameleon-modell" som tilpasser seg til ulike omgivelsene, men også snev av minimalistisk. Uno kan endre karakter enkelt ved bytting av farge som passer de ulike konseptene. Med sine glatte renholdsvennlige flater er dette en ultra-praktisk kjøkkenmodell, som passer inn overalt. Kjøkkenet ønskes brukt av flere generasjoner og i leiligheter i ulike størrelser innenfor prosjektet. De nøytrale og tidløse kvalitetene til Uno gjør den til en modell som kan møte behovene til ulike kjøpere innenfor prosjektet.

Farge: Ro, NCS S7010-Y50R

BAD

Det er valgt en flis som er en varm, beige/rød fra flisserien Flakestone, fra leverandøren VitrA. Det er en rolig flis, med snev av detaljer i mønsteret. Fargene er delikate og passer fargetemaene til våre interiørkonsept.

Sportsbod

Gulv:

Støvbundet betong.

Vegg:

Netting/støvbundet betong. Tette fronter, i dørhøyde.

Tak:

Støvbundet betong

Annet:

Boder nummereres. Synlig kanal- og rørføringer kan forekomme og kan redusere bodens lagringskapasitet.

Tekniske rom/bøttekott

Gulv:

Vinylbelegg/Epoxy eller annen behandling for vanntetthet.

Vegg:

Støvbundet (til dekk) gips eller betong.

Tak:

Støvbundet gips eller betong.

Elektro:

Belysning Stikk

Vvs:

Utslagsvask med armatur. Sluk/Pumpesump

ROMSKJEMA

Hovedinngang/trapperom/korridorer

Gulv:

Fliser 60x60 med tilhørende sokkelflis i inngangsparti og foran heis, samt korridor og trapp fra plan U til plan 1. Betongtrapper med vinylbelegg i farge tilsvarende flis.

Vegg:

Sparklet og malt. Byggene vil få ulike farger i oppgang og korridor.

Tak:

Sparklet og malt og/eller systemhimling Systemhimling leveres hvit eller med farge innenfor leverandørens standardsortiment.

Elektro:

Ringetablå. Ringeklokke ved inngangsdør til leiligheter. Downlights i himling og lamper i tak eller på vegg.

Annet:

Innfelte postkasser i eller ved inngangspartiet.

Evt. garasje

Gulv:

Asfalt/betong-/belegningsstein.

Vegg:

Betong/mur støvbundet hvit. Kontrastfarge på vegger ved inngangspartier og på søyler.

Tak:

Betong støvbundet hvit. Garasje isolasjonshimling med duk.

Elektro:

Belysning

Annet:

Automatisk portåpner med fjernkontroll og/eller for app/ mobil-løsning. P-plasser oppmerkes og nummereres. Utsatte tekniske installasjoner vil bli sikret.

Stue

Gulv:

Parkett, eik 1-stavs lyspigmentert matt lakkert. Terskler og gulvlist i tilsvarende utførelse som parkett. Gulvlist m/synlige spikerhull.

Vegg:

Sparklet og malt. Veggfarge følger de ulike de ulike stilkonseptene Leira, Losby eller Løken.

Tak:

Malt gips/betong. Malt i farge iht konsept. Det leveres ikke taklist. Synlig V-fuge i betonghimling. Synlige sprinklerhoder/ vanntåkeanlegg.

Elektro:

Stikk for taklys ved topp vegg m. bryter. IT/TV punkt. Stikkontakter. Panelovn med elektrisk termostat (programmerbar for uke/nattsenkingsfunksjon) inkl. Wifi styringsmulighet via App.

Soverom 1/hovedsoverom

Gulv:

Parkett, eik 1-stavs hvitpigmentert matt lakkert. Terskler og gulvlist i tilsvarende utførelse som parkett. Gulvlist m/synlige spikerhull.

Vegg:

Sparklet og malt. Veggfarge følger de ulike de ulike stilkonseptene Leira, Losby eller Løken.

Om konsept ikke velges eller frist for konseptvalg er utgått, leveres Losby som standard.

Tak:

Malt gips/betong. Malt i farge iht konsept. Det leveres ikke taklist. Synlig V-fuge i betonghimling. Synlige sprinklerhoder/ vanntåkeanlegg.

Elektro:

Stikk for taklys ved topp vegg, med bryter. Stikkontakter. Panelovn med elektrisk termostat (programmerbar for uke/nattsenkingsfunksjon) inkl. Wifi styringsmulighet via App.

Annet:

Det leveres ikke garderobeskap som standard.

Heis

Gulv:

Samme flis som i hovedinngang.

Vegg:

Børstet rustfritt stål på vegger og fronter.

Tak:

Børstet rustfritt stål.

Elektro:

Lamper innfelt i tak.

Annet:

Speil Håndløper

Entré/Hall

Gulv:

Parkett, eik 1-stavs lyspigmentert matt lakkert. Terskler og gulvlist i tilsvarende utførelse som parkett. Gulvlist m/synlige spikerhull.

Vegg:

Sparklet og malt. Veggfarge følger de ulike de ulike stilkonseptene Leira, Losby eller Løken.

Tak:

Malt gips/betong. Malt i farge iht konsept. Det leveres ikke taklist. Synlige sprinklerhoder/ vanntåkeanlegg.

Elektro:

To-veis porttelefon med kamera. Lampepunkt i tak m. bryter. Stikkontakter.

Annet:

Entredør i farge bestemt av arkitekt, med kikkehull, FG godkjent låskasse og sluttstykke. Tekniske installasjoner (skap) kan forekomme, og vil kunne redusere entreens areal/ lagringskapasitet. Det leveres ikke garderobeskap som standard.

Kjøkken

Gulv:

Parkett, eik 1-stavs hvitpigmentert matt lakkert. Terskler og gulvlist i tilsvarende utførelse som parkett. Gulvlist m/ synlige spikerhull.

Vegg:

Sparklet og malt. Veggfarge følger de ulike de ulike stilkonseptene Leira, Losby eller Løken.

Dekksider og takavslutning i samme farge som kjøkkeninnredningen. Om konsept ikke velges eller frist for konseptvalg er utgått, leveres Losby som standard.

Tak:

Malt gips/betong. Malt i farge iht konsept. Det leveres ikke taklist. Synlig V-fuge i betonghimling. Synlige sprinklerhoder/ vanntåkeanlegg.

Elektro:

Lyslist/Spotter under overskap. Kontakt ved tak m/bryter. Stikkontakter. Panelovn med elektrisk termostat (programmerbar for uke/nattsenkingsfunksjon) inkl. Wifi styringsmulighet via App.

Vvs:

Avtrekk, slimline, over platetopp. Ettgreps blandebatteri med høy svingbar tut og oppløft (propp). Batteri med stoppekran for oppvaskmaskin.

Annet:

Kjøkkeninnredning iht valgt konsept - Leira, Losby eller Løken. Dekksider og takavslutning i samme farge som fronter Håndtak: Håndtak i børstet stål. Benkeplate: Laminat benkeplate iht. interiørkonsept, 20 mm tykkelse Kum: bredde iht plantegning, i rustfritt stål eller tilsvarende, topplimt som standard. Kjøkkenet er forberedt for integrerte hvitevarer. Hvitevarer inngår ikke i leveransen.

Evt. soverom 2 og 3

Gulv:

Parkett, eik 1-stavs hvitpigmentert matt lakkert. Terskler og gulvlist i tilsvarende utførelse som parkett. Gulvlist m/synlige spikerhull.

Vegg:

Sparklet og malt. Veggfarge følger de ulike de ulike stilkonseptene Leira, Losby eller Løken.

Om konsept ikke velges eller frist for konseptvalg er utgått, leveres Losby som standard.

Tak:

Malt gips/betong. Malt i farge iht konsept. Det leveres ikke taklist. Synlig V-fuge i betonghimling. Synlige sprinklerhoder/ vanntåkeanlegg.

Elektro:

Stikk for taklys ved topp vegg, med bryter. Stikkontakter. Panelovn med elektrisk termostat (programmerbar for uke/nattsenkingsfunksjon) inkl. Wifi styringsmulighet via App.

Annet:

Det leveres ikke garderobeskap som standard.

Evt. bad 2

Gulv:

Vitra Flakestone flis, 30x30 cm og 5x5 cm i dusj. Fug med farge tilsvarende flis, ca. 2-3mm tykkelse på fug. Nedsenket dusjsone.

Vegg:

Vitra Flakestone flis, 60x30 cm. Fug med farge tilsvarende flis, ca. 2-3mm tykkelse på fug. Flisfarge følger de ulike stilkonseptene Leira, Losby eller Løken. Om konsept ikke velges eller frist for konseptvalg er utgått, leveres Losby som standard.

Tak:

Hvite plater /hvitmalt gips. Ev. vannfordelingsskap på vegg. Synlige sprinklerhoder/ vanntåkeanlegg.

Elektro:

Innfelte hvite LED downlights i tak. Lys i speil. Dobbelt stikk på vegg ved servant.

Vvs:

Vegghengt toalett. Servantbatteri: Ettgrep med oppløft (propp). Dusjbatteri med termostat, dusjhode med slange på veggmontert stang. Rettvinklete dusjvegger i herdet klart glass som kan svinges inn i dusjnisjen når dusjveggene ikke er i bruk.

Annet:

Det leveres innredning iht. plantegning. Baderomsinnredningen skal være så bred som mulig. Heldekkende benkeplate med toppmontert firkantet servant i porselen. Eller innredning med servantskap. Speil med lys. Det leveres vannbåren varme i badegulv.

Bad 1

Gulv:

Vitra Flakestone flis, 30x30 cm og 5x5 cm i dusj. Fug med farge tilsvarende flis, ca. 2-3mm tykkelse på fug. Nedsenket dusjsone.

Vegg:

Vitra Flakestone flis, 60x30 cm. Fug med farge tilsvarende flis, ca. 2-3mm tykkelse på fug. Flisfarge følger de ulike stilkonseptene Leira, Losby eller Løken. Om konsept ikke velges eller frist for konseptvalg er utgått, leveres Losby som standard.

Tak:

Hvite plater /hvitmalt gips. Ev. vannfordelingsskap på vegg. Synlige sprinklerhoder/ vanntåkeanlegg.

Elektro:

Innfelte hvite LED downlights i tak. Lys i speil. Dobbelt stikk på vegg ved servant. Stikkontakter for vaskemaskin og tørketrommel.

Vvs:

Vegghengt toalett. Servantbatteri: Ettgrep med oppløft (propp). Dusjbatteri med termostat, dusjhode med slange på veggmontert stang. Rettvinklete dusjvegger i herdet klart glass som kan svinges inn i dusjnisjen når dusjveggene ikke er i bruk.

Annet:

Det leveres innredning iht. plantegning. Baderomsinnredningen skal være så bred som mulig, men med avsatt plass til vaskemaskin. Heldekkende benkeplate med toppmontert firkantet servant i porselen, med plass til vaskemaskin under benk. Eller innredning med servantskap og vaskesøyle. Speil med lys. Det leveres vannbåren varme i badegulv.

Evt. takterrasse

Gulv:

Tremmegulv

Vegg:

Plater, puss eler treverk

Elektro:

Utelampe med innvendig bryter. Dobbel stikkontakt.

Vvs:

Frostfri utekran

Annet:

Rekkverk og skillevegger mellom takterrasser

Uteplass på terreng

Gulv:

Tremmegulv

Vegg:

Plater, puss eler treverk

Elektro:

Utelampe med innvendig bryter. Dobbel stikkontakt.

Vvs:

Frostfri utekran

Annet:

Skillevegg/beplantning mellom uteplasser på terreng.

Bod

Gulv:

Parkett, eik 1-stavs hvitpigmentert matt lakkert. Terskler og gulvlist i tilsvarende utførelse som parkett. Gulvlist m/ synlige spikerhull.

Vegg:

Sparklet og malt. Samme farge som tilstøtende rom.

Tak:

Gipshimling. Hvitmalt eller tilsvarende farge som vegg.

Elektro:

Lampe m/bryter. Stikkontakt.

Annet:

Tekniske installasjoner (skap) kan forekomme, og vil kunne redusere bodens areal/ lagringskapasitet.

Evt. balkong

Gulv:

Tremmegulv

Vegg:

Plater, puss eler treverk

Tak:

Betong

Elektro:

Utelampe med innvendig bryter. Dobbel stikkontakt.

Annet:

Rekkverk er planlagt med horisontale spiler og/eller glassrekkverk.

PROSJEKTBESKRIVELSE

TEKNISK BESKRIVELSE

Dette prospektet gjelder hus F, G og H i Mathildetunet i Skårerbyen, del av byggetrinn 8 i Skårerbyen. Boligprosjektet Skårerbyen ligger i Lørenskog kommune. Mathildetunet planlegges med til sammen 195 leiligheter. Byggetrinn 7 bestående av hus A, B, K og J ble igangsatt i 2024.

I Skårerbyen er de første fem byggetrinnene ferdigstilt, og byggetrinn seks (Gårdskvartalet del 2) og syv (Mathildetunet del 1) er under bygging. Skårerbyen planlegges med til sammen 9 byggetrinn og ca. 1100 boliger.

Prosjektbeskrivelsen angir hvilke materialer og arbeid som inngår i leveransen for leilighetene. Leveranser utføres i henhold til teknisk forskrift av 2017 (TEK17).

For leveransebeskrivelse for leilighetene og fellesareal i bygget, vises det til romskjema.

BÆRESYSTEMER

Hovedbæresystem er i stål og betong. Etasjeskiller, heis- og trappesjakter, samt enkelte vegger utføres i betong. Det blir synlige V-fuger i himlinger.

FASADER

Fasader består i hovedsak av puss og platekledning.

YTTERTAK

Takkonstruksjonen isoleres og dimensjoneres i henhold til energiberegninger. Det legges taktekking med forskriftsmessig fall til sluk. For de leilighetene som får takterrasser vil det legges tremmegulv, som angitt på kontraktstegning.

HIMLINGER

Generell takhøyde er 2,55 meter.

Det må regnes med lokale nedforinger og/eller innkassinger i himlinger grunnet tekniske installasjoner i leilighetene. Nedforinger og innkassinger er vist på kontraktstegninger, men ytterligere eller endrede nedforinger kan forekomme som en del av detaljprosjekteringen.

INNERVEGGER

Innervegger utføres generelt i stenderverk som kles med gips på begge sider, alternativt med en eller flere vegger av betong. Internt i leilighetene isoleres innvendige vegger mot bad og sjakt.

Garderobeskap/skyvedørsfronter

Det leveres ikke garderobeskap som standard.

Nedforing leiligheter

I enkelte områder av leiligheten vil taket bli foret ned for å skjule tekniske føringer. Det vil i disse områdene bli gipshimling og redusert takhøyde. Synlige sprinklerhoder/ vanntåkenalegg.

Innerdører

Glatte hvite (S 0502-Y) dører. Gjæret hvitt (S 0502-Y) listverk med synlige stifter. Terskel i tilsvarende farge som parkett. Matt vrider i krom.

Vinduer

Innvendig farge S 0502-Y med tilhørende foringer eller gipssmyg i samme farge som vegg.

ELKRAFT - FORDELING

Det leveres skjult anlegg og sikringsskap i leilighetene. Hver leilighet får egen måler og kjøper må selv tegne strømabonnement. Leveranse av elektropunkter iht. bestemmelsene i NEK 400:2018. Strøm til fellesarealer og garasje blir levert med egne målere i henhold til eierbrøk. Belysning i trapperom og garasje styres med bevegelsessensorer, slik at lyset dempes når arealene ikke er i bruk.

FELLES BELYSNING

Anlegg for belysning av private veier og øvrige fellesarealer eies og vedlikeholdes av det fremtidige sameiet.

HEIS

Det leveres heis i forbindelse med trapperom. Heis går ned til garasjekjeller.

RENOVASJON

Renovasjon leveres om et kommunalt søppelsuganlegg. Det vil kunne bli midlertidige løsninger med avfallsbeholdere. Plassering av renovasjonspunktene er vist på utomhusplanen. Det tas forbehold om utbyggers rett til å endre plassering av avfallspunktene, samt kommunens tidspunkt for igangsetting av søppelsuganlegget. Sentralen er plassert på Skårersletta.

BØTTEKOTT

Det bygges bøttekott som del av fellesarealene. Dette leveres med rustfri vaskekum med varmt og kaldt vann, samt sluk.

POSTKASSER

Låsbar postkasse leveres og monteres i forbindelse med inngangspartiet i hvert enkelt hus.

ADGANGSKONTROLLSYSTEM

Det leveres låser og nøkler i system eller elektronisk nøkkelsystem for å få god sikkerhet, kvalitet og funksjonell tilgjengelighet i prosjektet.

BRANN

Alle boligene blir levert med et automatisk sprinkleranlegg med synlige sprinklerhoder, samt ett håndslukkerapparat eller husbrannslange (plassert i kjøkkenbenk) i hver leilighet. Boder og garasjer vil også få sprinkleranlegg. Det installeres røykvarslere, og brannslukkingsapparat i hele prosjektet iht. gjeldende lover og forskrifter.

TILPASNING FOR RULLESTOL/TILGJENGELIGHET

Ved behov for bruk av rullestol i leilighetene, må kjøper regne med å fjerne eller flytte hele, eller deler av innredningen i leiligheten. Ikke alle leiligheter har tilgjengelighetskrav, kontakt selger for mer informasjon.

VINDUER/BALKONGDØRER/SKYVEDØRER

Utvendig leveres disse med aluminiumskledning med farge angitt av arkitekt og innvendig er de hvite. Balkong- og skyvedører leveres med gjæret hvitt listverk med synlige stifter. Vinduene leveres uten gerikt. Alle åpningsbare vinduer leveres med barnesikring. Balkongdører i 1 etg. leveres med innvendig låssylinder eller knappevrider. I andre etasjer leveres det knappevrider innvendig.

DØRER

Det leveres glatte hvite innvendige dører med gjæret hvitt listverk med synlige stifter og vrider i krom. Dør fra felles korridor til leiligheten leveres med farge bestemt fra arkitekt.

SPORTSBODER

Alle leilighetene får egen sportsbod. Bodene vil hovedsakelig være lokalisert i parkeringsskjeller. Bodene vil bli fordelt av selger i forkant av innflytting. Sportsboder får en størrelse på minst 2,5 kvm for leiligheter under 50 kvm eller 5 kvm for leiligheter over 50 kvm. Sportsbod utføres som nettingbod med tett dør og med feste for hengelås.

Det gjøres oppmerksom på at det i enkelte sportsboder vil kunne være tekniske installasjoner slik som f.eks. ventilasjonskanaler og fremføring av VA-anlegget eller bæresystem, som kan redusere det totale lagringsvolumet. Sportsboder er kun ment for lagring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktsvingninger. Hengelås leveres ikke.

BALKONGER

Det gjøres oppmerksom på at balkongrekkverk kan bli noe annerledes enn vist på tegninger og 3D-illustrasjoner. På noen leiligheter kan rekkverk leveres med horisontale spiler og/eller glassrekkverk. Dette vil avklares i detaljprosjekteringen.

VARMEANLEGG/OPPVARMING

Leilighetene leveres med elektrisk oppvarming ved wifistyrte panelovner. På baderom leveres det vannbåren varme i gulv.

VENTILASJON

Det leveres balanserte sentrale fellesventilasjonsaggregat med varmegjenvinner plassert i teknisk rom i kjeller, eller på tak. Innblåsing av luft til alle oppholdsrom via ventiler, samt avtrekk fra bad og kjøkkenventilator. Utlufting over tak/ ventilasjonstårn kan medføre sjenerende lukt.

PARKERING

I garasjeanlegget under og mellom byggene etableres det parkeringsplasser inkludert HC plasser i henhold til kommunale krav. Kontakt selger for mer informasjon om hvilke leiligheter som selges med parkeringsplass.

Det er ikke satt av plasser i garasjeanlegget til gjesteparkering.

Parkeringsanlegget for Skårerbyen 4 Sameie planlegges som ett sammenhengende anlegg, og tilkoblet parkeringsanlegget til Gårdskvartalet. For hus G, H, K og J vil garasjeinnkjøring midlertidig være innkjøring til Gårdskvartalets garasjeanlegg.

Permanent adkomst og nedkjøring til Mathildetunets garasjeanlegg planlegges under bygg F, se utomhusplan. Underveis i utbyggingen vil midlertidig adkomst kunne etableres og endres. Det vil være gjensidige tinglyste rettigheter for adkomst gjennom parkeringskjellerne for de ulike sameiene.

ELBIL

Parkeringsplassene i innendørs garasjeanlegg leveres med lader for el-bil.

Fellessystemet leveres med lastfordeling, slik at tilgjengelig effekt omfordeles på samtlige ladepunkter og kapasiteten på det enkelte punkt vil kunne variere. Enkelte av leilighetene vil få tildelt HC-plass som sin parkeringsplass. Det gjøres oppmerksom på at kjøpere av leiligheter med tilknyttet HC plass, vil måtte akseptere bruksbytte dersom en annen beboer med parkeringsplass har dokumentert behov for HC plass. Bruken av HC plasser administreres av det fremtidige sameiet.

TOMTEFORHOLD

Prosjektet gjennomføres på gnr102/bnr 461 og 462. Nytt/nye gnr/bnr vil foreligge etter fradeling.

Tomteareal for Skårerbyen 4 Sameie er ca. 10 100 m2. Det gjøres oppmerksom på at dette er en foreløpig beregning av arealet, og at avvik vil forekomme. Det kan bli gjennomført justeringer av tomtens grenser og areal før overtakelse.

Tomten blir opparbeidet med blant annet gressplen, beplantning, gangveier, lekeplass og utomhusarealer med utstyr iht. utomhusplanen. Endelig detaljprosjektering og/eller myndighetskrav vil kunne medføre enkelte endringer på utomhusplanen.

KABEL-TV/BREDBÅND/IP-TELEFON

Det installeres et standardisert fiber IP-nettverk for distribusjon av TV- og datatjenester frem til boligen. Telenor er signalleverandør. Alminnelig bindingstid er 5 år. Månedspris for TV pakke og internett vil være ca. kr. 450,- med mulighet for individuell tilpasning av leveransen.

MERKNADER TIL ROMSKJEMA OG PLANTEGNINGER

Det gjøres spesielt oppmerksom på følgende informasjon i romskjema:

- Skyvedørsfronter og 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.

- Utekjøkken, klatreplanter og plantekasser på balkong og terrasse er ikke en del av leveransen.

- Bad vil bli plassbygget eller levert som badekabiner.

- Plantegningene presentert i prospektet er ikke detaljplanlagt med kjøkkenleverandør. Det vil derfor i noen tilfeller være avvik på kjøkken mellom plantegning og kjøkkentegning. Kjøkkentegninger ettersendes.

- 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.

SALGSINFORMASJON

SKÅRERBYEN

Mathildetunet (byggetrinn 7 og 8 i Skårerbyen) består av husene A, B, C, D, E, F, G, H, J og K. Hus C, D, E, F, G, H, J og K planlegges organisert som et sameie: Skårerbyen 4 sameie. Hus A og B vil utgjøre et eget sameie.

Det tas imidlertid forbehold om annen organisering, herunder oppdeling i flere boligsameier eller sammenslåing med senere byggetrinn. Salgsinformasjon redegjør for planlagt organisering av boliger, fellesarealer og garasjeanlegg, samt betingelser for kjøp av bolig. Det vises imidlertid til forbehold inntatt i egne punkter. Utbygger er Skårer Bolig AS, org. nr. 990 212 929 heretter benevnt «utbygger» eller «selger». Skårer Bolig AS er 100% eid av Selvaag Bolig ASA, org. nr. 992 587 776

EIERFORM OG ORGANISERING

Skårerbyen 4 Sameie planlegges organisert som ett eierseksjonssameie i samsvar med eierseksjonsloven av 16.06.2017. Kjøper får tinglyst skjøte på sin seksjon. Som seksjonseier blir kjøper eier av ideell andel av tomtearealer og bygningsmasse i sameiet tilsvarende eierbrøken, som fastsettes iht. boligens størrelse (BRA). Kjøper har eksklusiv bruks- og disposisjonsrett til egen bolig, og bruksrett til sameiets fellesarealer. Hus A og B planlegges som et eget sameie. Eiendommen og leilighetene kan pålegges pliktig medlemskap i felles velforening/driftsforening.

Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to boligseksjoner kan erverves av én og samme fysiske eller juridiske person. Tilsvarende kan ikke to nærstående personer erverve mer enn to boligseksjoner med mindre formålet er at de nærstående selv eller dennes nærstående skal bruke boligen som sin egen bolig. Tilsvarende gjelder juridiske personer (selskaper). Det vises til eierseksjonsloven §23, annet ledd, bokstav b og c.

Bod vil følge leiligheten, og planlegges seksjonert som tilleggsdel til denne.

Mathildetunet planlegges med felles (sammenhengende) garasje under bakken, forbudet med en kulvert («Garasjeeiendommen»). Garasjeeiendommen planlegges etablert som en anleggseiendom (underjordisk volum) under Skårerbyen 4 Sameie. Hver garasjeplass vil utgjøre en ideell eierandel i Garasjeeiendommen, som planlegges organisert som et tingsrettslig realsameie. Det vil si at Garasjeeiendommen eies i felleskap mellom andelseierne og at eierandelene knyttes opp mot leiligheten/ seksjonen som disponerer plassen. Parkeringsplassene tildeles av utbygger før innflytting.

Utbygger tar forbehold om annen organisering av Garasjeeiendommen og bodene dersom det finnes nødvendig eller formålstjenlig.

For de leilighetene som har terrasse/uteplass på bakkeplan, planlegges terrasser/uteplasser organisert som tilleggsdel til seksjonen. Noen leiligheter vil få inntrukket takterrasse. Slik terrasse vil være til eksklusiv bruk for den respektive bolig, og planlegges organisert som del av seksjonen. Se prospekt og prisliste for hvilke boliger dette gjelder.

Det er utarbeidet forslag til vedtekter for boligsameiet og garasjesameiet (tilgjengelig fra selger). Vedtektene regulerer bl.a. nødvendige hensyn i byggefasen, hva parkeringsplassene kan brukes til, samt mulighet for omsetning av parkeringsparkeringsplassene. Muligheten til å selge parkeringsplass ut av Sameiet er regulert i vedtektene. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektene som grunnlag for avtalen.

FELLESLOKALER

I Mathildetunet er det planlagt etablering av to felleslokaler med nabolagsfunksjoner for nabolagene Løkkatunet, Gårdskvartalet og Mathildetunet, som skal driftes og administreres av Selvaag Pluss Service AS.

Lokalene er ikke endelig prosjekterte, men planlegges for bruk som:

Fellesareal i hus H planlegges brukt som selskapslokale/møterom/hjemmekontor med garderobe og toalett. Fellesareal i hus F planlegges innredet for tilsvarende bruk. Det legges tilrette for smørebod/ sykkelverksted i parkeringskjeller.

Selskapet Selvaag Pluss Service AS drifter et nabolagskonsept med formål å tilrettelegge for godt naboskap og bruk av felleslokaler/-funksjoner.

Utbygger forbeholder seg retten til å innlemme Skårerbyen 4 Sameie i avtalen som Selvaag Pluss Service AS har tegnet med Skårerbyen 1 Sameie og Skårerbyen 3 Sameie. Avtalen vil gi seksjonseierne tilgang til nabolagskonseptet, og til de felles nabolagsfunksjoner som etableres: fellesareal i Kongla/fellesareal i hus H/fellesareal i hus F. Skårerbyen 4 Sameie vil da være forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene knyttet til drift/vedlikehold av lokalene og til avtalen med Selvaag Pluss Service AS. Seksjonseierne i Skårerbyen 1 Sameie og Skårerbyen 2 Sameie vil få tilsvarende rettigheter og plikter i forhold til fellesarealene i

Hus H og Hus F.

For Felleslokalet vil utbygger fastsette egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om eierskap, bruk, råderett mv. Utbygger forbeholder seg retten til å overføre hjemmel til ideell eierandel til Felleslokalet til Skårerbyen 4 Sameie, og/eller tinglyse rettigheter og plikter.

ADRESSE - BELIGGENHET

Adressevedtaket frå Lørenskog kommune angir hele tre ulike gateadresser. Søster Mathildes gate (Hus A, K og J), Garchinggata (Hus B, C ,D og E) og Emaljeverksgata (F,G og H).

REGULERINGSFORHOLD/RAMMETILLATELSE

Eiendommen er regulert til boligformål. Det er levert inn rammesøknad som inkluderer dispensasjon/reguleringsendring på gjeldende regulering. Se avsnitt under om Forbehold. Kontakt selger for nærmere informasjon.

FELLESAREAL/UTOMHUS/ INFRASTRUKTUR SKÅRERBYEN

Skårerbyen vil bestå av flere huseierforeninger og sameier, heretter benevnt «Boligselskaper». De enkelte Boligselskapene planlegges oppført på egne tomter fradelt Hovedeiendommen. Det vil bli opparbeidet forskjellige typer fellesarealer og installasjoner, herunder park, gangveier, arealer for lek og rekreasjon og annet til felles bruk for beboerne på Skårerbyen. Det vil bli tinglyst bruksrettigheter for å sikre tilgang til og bruk av fellesarealene og installasjonene, med tilhørende plikt til å delta i drift og vedlikehold av disse. Det legges opp til at rettigheter og plikter knyttes opp mot det enkelte Boligselskap, som representant for de respektive boligeiere. Det tas forbehold om annen organisering av fellesarealer og installasjoner dersom Selger finner det nødvendig eller hensiktsmessig.

Fellesområdene tilhørende Skårerbyen 4 Sameie vedlikeholdes av boligsameiet (lekeplasser, interne gangveier, beplantning, belysning m.m.). Dersom boligene overleveres på en tid av året som ikke muliggjør ferdigstillelse av utvendige fellesområder med hensyn til beplantning m.m., kan disse ferdigstilles etter overlevering.

Det vil bli etablert en offentlig gang- og sykkelvei gjennom Skårerbyen. Denne vil bli bygget ut i flere etapper i sammenheng med utbyggingen av hele området og vil måtte påregnes endelig ferdigstilt etter at innflytting på Matildetunet har funnet sted.

SKÅRERBYEN VEL DRIFTSFORENING

Det vil kunne bli etablert en Driftsforening for Skårerbyen - kalt Skårerbyen Driftsforening, heretter «Driftsforeningen». Foreningens formål er å eie, samt sørge for drift og vedlikehold av fellesarealer og installasjoner, herunder veier, arealer til lek og rekreasjon, biloppstillingsplasser, belysning og annen infrastruktur som er ment til felles benyttelse for beboerne på Skårerbyen. Selger forbeholder seg retten til å definere omfanget av nevnte arealer og installasjoner under sin utvikling av Skårerbyen. Det vil kunne bli tinglyst pliktig medlemskap i Driftsforeningen for alle beboerne i Skårerbyen. Det gjøres oppmerksom på at det vil bli tinglyst erklæring om allmenhetens ferdselsrett over deler av arealer og installasjoner underlagt Driftsforeningen. Kostnader til drift og vedlikehold av Driftsforeningen vil fordeles på foreningens medlemmer, via Boligselskapene, med utgangspunkt i antall boenheter i det enkelte Boligselskap. Selger tar forbehold om å differensiere fordelingen av drift- og vedlikeholdskostnadene basert på det enkelte Boligselskaps beregnede bruksnytte av fellesarealene og installasjoner. Kostnad er medtatt i estimert nivå på felleskostnader, se FELLESKOSTNAD/OPPSTARTSKAPITAL.

Utbygger tar forbehold om annen organisering av sameiet dersom det finnes nødvendig eller formålstjenlig, herunder oppdeling av Skårerbyen 4 Sameie i flere eierseksjonssameier, sammenslåing med senere byggetrinn, etc.

Utbygger tar videre forbehold om at det kan bli aktuelt å slå sammen eller dele opp seksjoner. Bruksretter kan bli organisert som tinglyste eller vedtektsfestede rettigheter.

EIERSEKSJONSSAMEIE

Sameiets formål er å sørge for drift og vedlikehold av felles infrastruktur, herunder veier, lys, brøyting, renovasjon, fjernvarmeanlegg, kommunale avgifter, forretningsførsel, strøm til fellesrom, drift av garasjeanlegg mm. Kostnadene i sameiet vil fordeles på bakgrunn av eierbrøk. Se punktet «Felleskostnad/oppstartskapital». Selger kan på vegne av sameiet innhente tilbud og inngå avtaler for driften av sameiet.

FELLESKOSTNAD/OPPSTARTKAPITAL

Felleskostnader skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter og avhenger av ytelsene sameiet rekvirerer. Basert på utkast til budsjett som er utarbeidet av utbygger i samarbeid med forretningsfører, er disse stipulert til ca. kr. 54,- pr. kvm BRA pr. mnd. Fastsettelse av første års driftsbudsjett og felleskostnader vedtas på sameiets konstituerende sameiermøte.

Felleskostnadene fordeles i henhold til vedtektene. Forretningsfører vil på vegne av sameiet, i forbindelse med kjøpers overtakelse av bolig, innkreve 2 måneders ekstra felleskostnader som startkapital til sameiet. Kapitaltilskuddet vil ikke bli avregnet mot månedlige felleskostnader ellertilbakebetalt ved eventuelt salg av seksjonen.

Følgende kostnader kommer i tillegg til månedlige felleskostnader:

- Kostnad kabel-TV og bredbånd er stipulert til ca. kr. 450,- pr. mnd.

- Felleskostnad Selvaag Pluss Service AS ca. kr. 200 pr. leil. pr. mnd.

- Kostnad fjernvarme som inkluderer oppvarming på bad og varmt vann, fakturert etter faktisk forbruk. Forretningsfører stipulerer kostnad til ca. kr. 12,- pr. kvm BRA. I tillegg kommer kostnader til måling og avlesing.

- Felleskostnad garasjeplass, stipulert til ca. kr. 200,- pr. mnd. pr. garasjeplass.

- Eventuell kommunal eiendomsskatt faktureres om regel direkte til den enkelte sameier.

KJØPSBETINGELSER

PRISER

Se den til enhver tid gjeldende prisliste. Salgsprisene kan ikke justeres etter kontraktsinngåelse. Selger står fritt til når som helst å regulere prisen på usolgte leiligheter. Prislisten er ikke å anse som bindende tilbud fra selger.

KREDITTVURDERING/DOKUMENTASJON AV FINANSIERINGSEVNE/PERSONOPPLYSNINGER

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet. Kjøper aksepterer ved inngivelse av bud at selger kan videreformidle nødvendige personopplysninger om kjøper til tredjepart, f.eks. forretningsfører, signalleverandører, entreprenører/leverandører og andre som har behov for slike opplysninger for sine leveranser til prosjektet. Virksomheten følger det til enhver tid gjeldende regelverk for personopplysninger.

ENDRING AV EIERSKAP, VIDERESALG OG OVERDRAGELSE AV KONTRAKTSPOSISJONER

Selger forbeholder seg rett til å nekte enhver overdragelse av rettsposisjoner i henhold til kjøpekontrakten før overtakelse har funnet sted. Ved selgers eventuelle godkjennelse av en slik overdragelse, skal selger kontaktes for nærmere informasjon om kontraktsmal som skal benyttes. Selger forbeholder seg videre rett til å stille vilkår for aksept av overdragelse, herunder krav om solidaransvar eller krav om garantistillelse. Påkrevde endringer av garantier ved en evt. overdragelse bekostes kjøper. Det vil ikke bli gitt samtykke til overdragelse av kontrakt de siste 60 dager før overtakelse. Til dekning for selgers administrasjonskostnader vil kjøper bli belastet et administrasjonsgebyr på kr. 40 000,- inkl. mva. Eventuell endring av eierskap mellom nærstående eller fra/til kjøpers selskap etter bud/aksept vil kreve selgers forutgående samtykke. I den forbindelse vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr 10 000,- inkl. mva. til selger. Det vil ikke bli gitt samtykke til endring av eierskap de siste 60 dagene før overtagelse Dersom kjøper er profesjonell (ikke forbruker) tilbyr selger seg å forholde seg til ny kjøper og å bistå med bestilling av oppfyllelsesgaranti (buofl. §12) under følgende forutsetninger:

- fullmakt utformet av selger er overlevert selger i original senest 60 dager før overtagelse.
- kjøper bekoster garanti,
- kjøper belastes et administrasjonsgebyr på kr. 40 000,- til selger

Ta kontakt med selger for nærmere informasjon.

Selger vil om nødvendig på vegne av Driftsforeningen engasjere forretningsfører til å sørge for driften av Driftsforeningen for de tre første driftsårene. Forretningsfører har utarbeidet forslag til vedtekter og driftsbudsjett til Driftsforeningen. Driftsforeningen ledes av et styre valgt fra de ulike Boligselskapene.

FORRETNINGSFØRER

OBOS Forvaltning AS (org.nr. 934 261 585) er engasjert som forretningsfører for Sameiet. Avtalen har ingen bindingstid. Det er 6 måneders oppsigelse på avtalen. Utbygger vil også inngå drift og vedlikeholdsavtaler på vegne av sameiet. Det et 6 måneders oppsigelse på avtalen, men oppsigelse frarådes.

VEDTEKTER

Forslag til vedtekter for Boligsameiet og Garasjesameiet er utarbeidet. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektene som grunnlag for avtalen. Eventuelle forslag til endringer kan fremmes i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på senere sameiermøte. Vedtektene er tilgjengelig hos prosjektselger.

OVERTAKELSE OG FERDIGSTILLESE

Siste frist til å ha boligene klare til overtagelse fastsettes til 31.01.2027.

Overtakelse av boligen skal skje ved overtakelsesforretning. Det skal føres protokoll fra forretningen som kjøper og selger skal signere. Partene skal beholde hvert sitt eksemplar av protokollen.

Selger kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlige varsel. Det beregnes dagmulkt fra sistnevnte overtakelsestidspunkt. Ved overtagelse må det regnes med at det gjenstår mindre utvendige eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Etter at styret i sameiet er etablert, og før overtagelse av de enkelte seksjoner, vil selger innkalle sameiets styre til overtakelse av sameiets fellesarealer.

Kjøper må akseptere at sameiets styre skal representere alle sameierne ved overtakelse av fellesarealene. Se for øvrig pkt. «Særlige forbehold» nedenfor.

FORSIKRING

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

AREALANGIVELSER

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 Det gjøres oppmerksom på at dette kan endre angitt totalt BRA-i, og dermed også BRA.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE /FERDIGATTEST

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overtakelse kan finne sted. I motsatt fall anbefaler megler at overtakelse utsettes.

GARANTIER

Selger stiller sikkerhet for oppfyllelse av kontrakten i samsvar med bustadoppføringslova §12. Sikkerheten tilsvarer 3% av vederlaget frem til overtakelsestidspunktet. Fra overtakelsestidspunktet skal sikkerheten økes til 5% og gjelde i fem år etter overtakelse. Selger stiller sikkerhet for forskuddsbetalingen på 10% av vederlaget, jfr. bustadoppføringslova §47. Selger forbeholder seg retten til å endre garantibeløpene i samsvar med eventuelle lovendringer.

LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi blir først fastsatt etter at seksjonen er tinglyst. Se http://www.skatteetaten.no for nærmere informasjon.

ENERGIMERKING

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

KOSTNADER VED AVBESTILLINGER

Kjøper er ansvarlig for selgers merkostnader ved eventuell avbestilling etter bustadoppføringslova, jf. Bustadoppføringslova kap. VI. Kontakt selger for nærmere informasjon.

TILVALG/ENDRINGER

Alle som kjøper en bolig i Mathildetunet vil kostnadsfritt kunne velge mellom tre ulike interiørstiler: Leira, Losby og Løken. Mot en ekstra kostnad vil det også være mulig å velge produkter på tvers av konseptene. Selger eller dennes representant, vil utarbeide en tilvalgs-meny på et senere tidspunkt. Av tilvalgsmenyen fremgår valgmulighetene og prisene for tilvalgsbestillinger. Tilvalg avtales særskilt mellom selger og kjøper. Prosjektet er basert på serieproduksjon, og det kan ikke regnes med tilvalgsmuligheter utover tilvalgsmenyen. Det vil ikke være mulig med tilvalg som krever endring av opplegg for strøm, ventilasjon, sprinkling, vann og/eller avløp.

Alle tilvalgsbestillinger skal være selgers representant i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan. Tilvalgsbestillinger faktureres av selger og innbetales til oppgjørsmegler samtidig med hovedoppgjør ved overtakelse/ferdigstillelse for leiligheten. Kjøper har under ingen omstendighet rett til å kreve utført endrings eller tilleggsarbeid som endrer selgers vederlag med mer enn 15%, arbeider som vil føre til ulemper for selger og som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å få utført arbeidene, arbeider som hindrer rasjonell fremdrift, eller arbeider som berører andre seksjoner, fellesareal eller som bryter med forutsetninger gitt i ramme-tillatelse. Det vises for øvrig til bustadoppføringslova §9.

SERVITUTTER / RETTIGHETER

Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. Kontakt selger for grunnboksutskrift. Det gjøres oppmerksom på at det vil bli tinglyst ytterligere servitutter/erklæringer på eiendommen, herunder gjensidige rettigheter og forpliktelser i forhold til naboeiendommer til bruk, drift og vedlikehold av f.eks. veier, avkjøringer, kjørearealer i garasjekjeller, gangveier, lekeplasser, parkeringsplasser, grøntarealer etc. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet. Seksjonen selges fri for pantheftelser, med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser, jf. Lov om eierseksjoner.

KJØPEKONTRAKT

Selger vil benytte NS 3427 standard kjøpekontrakt. Det forutsettes at kjøpstilbud legges inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten, og en eventuell aksept gis under samme forutsetning. Standard kjøpekontrakt kan lastes ned fra prosjektets nettside. Salg til kjøpere som ikke er forbrukere faller utenfor bustadoppføringslova. For slike kjøpere vil det gjelde særskilte betingelser, blant annet vil det ikke stilles garantier. Kontakt prosjektselger for kopi av kjøpekontrakt basert på bestemmelsene i avhendingslova, som benyttes ved salg til andre enn forbrukere.

VIKTIG INFORMASJON

Salgsprospekt og prosjektbeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler, funksjoner og planlagte organisering, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Det vises for øvrig til kontraktstegninger og kjøpekontrakt med vedlegg. Alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar/ hvitevarer medfølger ikke, og det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle leilighetene.

Kjøper oppfordres derfor særskilt til å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mv. før et eventuelt bud inngis. Ved eventuell motstrid i salgsmaterialet, vil kontraktstegninger ha forrang.

Sjakter, VVS føringer og annet teknisk anlegg er ikke endelig inntegnet, og nedkassinger/foringer i himling vil stedvis kunne forekomme. Plassering av sjakt kan endres, herunder at sjakt kan plasseres på annen side av badet enn vist i salgsunderlaget. Forbehold inntatt i prospektet gjelder også for kontraktstegningen. Vindusplasseringen i den enkelte bolig kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. den arkitektoniske utformingen av bygget. Selger tar forbehold om endelig utforming av balkonger og terrasser inkl. rekkverk og overflater.

I nyoppførte bygninger må det i noen grad forventes svinn og krymping av materiale, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping av trevirke og betong. Slike forhold er ikke å anse som mangler ved levert ytelse.

SALG VED

Selvaag Bolig ASA, org. nr. 992 587 776.

Besøksadresse: Silurveien 2, 0380 Oslo. Postadresse: Postboks 13, 0311 Oslo

ANSVARLIG OPPGJØRSMEGLER

Selvaag Eiendomsoppgjør AS, org. nr. 971 155 477

Besøksadresse: Silurveien 2, 0380 Oslo. Postadresse: Postboks 13, 0311 Oslo

OMKOSTNINGER

For nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk beregnes dokumentavgift av andel tomteverdi. Avtalt kjøpspris for boligen i henhold til prisliste inkluderer også parkeringsplass der det følger av prislisten. Beregnet dokumentavgift for boligen, og evt. parkeringsplass fremkommer av prislisten. Andel eierskap til fellesarealene er inkludert i kjøpesummen for boligen. Tinglysningsgebyr for skjøte og eventuelle pantedokumenter utgjør p.t. kr. 585,- pr. dokument. Det tas forbehold om endringer av offentlige satser/avgifter.

BETALINGSBETINGELSER

Ved salg til forbrukere skal 10% av kjøpesummen innbetales til oppgjørsmeglers klientkonto når garanti etter bustadoppføringslova §12 foreligger. Resten av kjøpesummen og omkostninger forfaller til betaling to dager før overtagelse. Ved salg til andre enn forbruker skal 20% av kjøpesummen være innbetalt til oppgjørsmeglers klientkonto ved kontraktsinngåelse. Det vil bli stilt krav om kommitert finansiering fra bank på resten av kjøpesummen. Resten av kjøpesummen og omkostninger forfaller til betaling to dager før overtagelse. Alle innbetalinger fra kjøper må skje fra kjøpers bankkonto i norsk bank. Eventuelle avvik må meldes oppgjørsmegler skriftlig innen tre dager før overtakelse. Ansvarlig oppgjørsmegler forbeholder seg retten til å utbetale oppgjør til selger ved overlevering av boligen, dvs. når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og hjemmel er overført. Det gjøres oppmerksom på at oppgjørsmegler kan foreta oppgjør til selger dersom tilstrekkelig garantistillelse i henhold til bustadoppføringslova §47 er stilt. Dette gjelder også oppgjør før seksjoneringen er tinglyst.

ADGANG TIL UTLEIE

Med unntak av de begrensninger som følger av sameiets vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Ethvert salg av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier. Utleie skal meldes til sameiets styre.

VISNING PÅ BYGGEPLASS

Av sikkerhetstilsyn må interessenter og kjøpere ikke ta seg inn på byggeplass uten avtale med utbygger. Utbygger tar sikte på å invitere kjøperne til et felles byggeplassbesøk mot slutten av byggeperioden.

SELGERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV TRANSAKSJONEN

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er oppgjørsmegler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/ eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller oppgjørsmegler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 147a, 147b eller 147c kan selger stanse gjennomføringen av transaksjonen. Utbygger kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

FORBRUKERINFORMASJON VED INNGIVELSE AV K JØPETILBUD

Alle kjøpstilbud skal være skriftlige eller skriftlig bekreftet, og skal oversendes signert digitalt via utbyggers kundehåndteringssystem, via e-post, MMS eller leveres til prosjektselger. Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn til finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital.

PERSONVERN

Utbygger følger den til enhver tid gjeldende personvernlovgivning. Selskapets personvernerklæring finnes på www.selvaagbolig.no Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet.

Skårer Bolig AS, september 2024

selvaagbolig.no/skarerbyen

Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert og at endringer vil kunne forekomme. Renovasjon, forstøtningsmurer, fallsikringer, belysning, fordelerskap, kummer og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget. Leveranse av grøntareal og vegetasjon vil kunne avvike i forhold til utomhusplan. Skårerbyen skal utvikles med flere fremtidige byggetrinn. Gjennomføring av et stort byggeprosjekt i flere trinn vil, blant annet på grunn av løpende byggevirksomhet, kunne medføre enkelte ulemper for beboerne inntil ferdigstillelse av samtlige byggetrinn.

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere leiligheter til samme kjøper. Alt salgsmateriell tilhørende prosjektet, herunder alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser og plantegninger er selgers eiendom og kan ikke benyttes/ gjengis uten selgers samtykke. Utbygger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og/eller i konstruksjoner uten forhåndsvarsel. Eventuelle endringer skal ikke redusere byggets tilsiktede kvalitet.

SÆRLIGE FORBEHOLD

Det foreligger godkjent reguleringsplan for Skårerbyen. Selger tar forbehold om endelige offentlige godkjenninger av prosjektet, herunder rammetillatelse og igangsettingstillatelse. Det gjøres oppmerksom på at innlevert rammesøknad inkluderer dispensasjon/ reguleringsendring på gjeldende regulering. Det tas forbehold om tilfredsstillende byggelånsfinansiering, endelig beslutning om igangsetting i prosjektselskapets styre, samt forhåndssalg på minimum 60% av salgsverdien for henholdsvis hus F, G og H innen 01.05.2025.

Selgeren skal uten ugrunnet opphold varsle forbrukeren skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet.

Selgeren er bundet av kontrakten dersom det ikke er sendt skriftlig melding til forbrukeren om at forbeholdet gjøres gjeldende innen 21 kalenderdager etter utløpet av den aktuelle fristen.

LOVGRUNNLAG

Boligene selges til forbrukere i henhold til bustadoppføringslova. Boligene selges til næringsdrivende i henhold til avhendingslova. Etter at boligene er ferdigstilte selges boligene etter avhendingslova til både forbrukere og næringsdrivende.

«EKEBERGHUSET» DET STARTET MED ET LITE HUS

– Jeg kan bygge boliger til en tredel av den prisen, på en tredel av tiden! Denne friske påstanden fra sivilingeniør Olav Selvaag i 1948 la grunnlaget for det som i dag er Selvaag Bolig. Bakgrunnen var at Norge manglet over 100 000 boliger etter krigen. Mange familier delte bolig, og noen bodde i hytter, brakker og telt. Landet hadde for lite byggematerialer, arbeidskraft og penger. Politikerne la planer om storstilt boligbygging, men lite skjedde. Ingeniør Selvaag mente problemet kunne løses ved å bygge mer rasjonelt. Slankere og enklere konstruksjoner vil gjøre byggingen rimeligere, forklarte han i avisinnlegg og artikler, og i brev til alle på Stortinget. Avisen Morgenposten utfordret ham: Hvis han ville bygge, skulle avisen betale. Hvis han sa nei, ville de skrive at han ikke sto for det han sa. Olav Selvaag takket ja, og Morgenposten fant en tomt på Ekeberg. 27. september 1948 startet to mann arbeidet. Enkelte søndager i byggeperioden kom 4-5 000 mennesker til byggeplassen, nysgjerrige på de nye metodene. Det ble hoppet på gulv og trykket i vegger, og enkelte hadde med egen hammer for å teste bygget. 20. desember sto den vertikaldelte tomannsboligen ferdig. «Ekeberghuset» var bygget tre ganger billigere og tre ganger raskere enn normalt, og 70 000 mennesker kom for å se det. Fagfolk var skeptiske, og mente huset ville ramle ned. Men noen år senere ble Selvaags kontroversielle metoder nye standarder for boligbygging, og huset står der fortsatt, 75 år etter.

4 GODE GRUNNER TIL Å KJØPE NY BOLIG

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 bruktbolig.

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. Du har i tillegg fem års reklamasjonsrett.

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

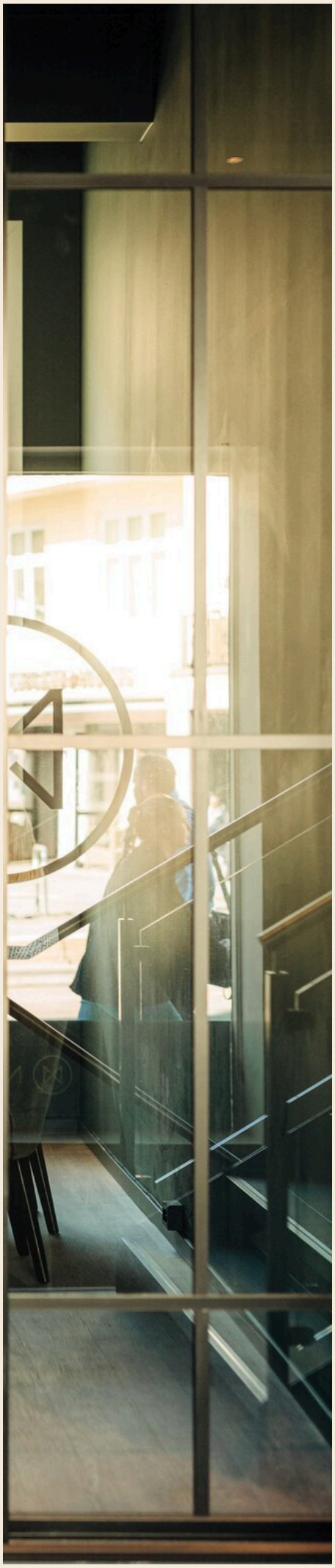
En helt ny bolig betyr blant annet at du ikke trenger å gjøre noen større endringer i form av oppussing eller modernisering. Hvis du ikke er veldig glad i å pusse opp innebærer dette et stort pluss. Selvsagt vil du og skal du selv sette preg på boligen og gjøre det til et hjem, men det er jo den morsomme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

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

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: 21-0074/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Emaljeverksgata 7, leil. H-144 1473 LØRENSKOG
Matrikkel: Gnr 102, bnr 462, snr 147 (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
Christiania Eiendomsmegling AS
a.myrvold@nordvikbolig.no
990 07 542