

Videresalg av leil. 2-27

Snøbyen Pluss | Lørenskog  
Kr. 3 590 000

Røisland & Co



# Videresalg av leilighet 27 i Hus 2 Snøbyen Pluss |Lørenskog

Dette er et videresalg vedrørende leilighet 27 i Hus 2 i Selvaags prosjekt Snøbyen Pluss. En lekker 2-roms selveierleilighet i byggets 2. etasje, med vestvendt balkong på 7,5 m<sup>2</sup>. Leiligheten er tilknyttet Selvaags Plussbolig® konsept. En Plussbolig er en god Selvaag-bolig, med en oppgradering i form av attraktive felles serviceområder og hyggelig vertskap.

- Estimert ferdigstillelse mellom mai - august 2026
- 2-roms selveierleilighet
- Vestvendt balkong på 7,5 m<sup>2</sup>
- Stilrent kjøkken fra HTH
- God takhøyde (ca. 2,55m i stue)
- 1-stavs eikeparkett
- Godt isolert og balansert ventilasjon gir godt inneklima og lave kostnader til oppvarming
- Plussbolig® med eksklusiv tilgang og bruksrett til det betjente Serviceområdet (selskapslokaler, møterom, treningsrom, lounge m.m.)
- Fem års reklamasjonsrett
- Lav dokumentavgift. Kun kr. 19 200
- Heis
- Nærhet til togstasjon

**Fastpris:** 3 590 000

Omkostninger: 60 290

Totalpris inkl. omkostninger: 3 650 290

**BRA-i/BRA total:** 35/37,5 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 2

**Antall rom:** 2

**Felleskostnader per mnd:** 4 116 (stipulert)

**Oppdragsnummer:** 3-0003/26

**Eierform:** Eierseksjon

**Byggeår:** 2026

**Ansvarlig megler:** Martin Killi Arnesen

**Tittel:** Eiendomsmegler MNEF

**Mobil:** 909 34 214

**E-post:** martin@roislandco.no



# SELVAAG BOLIG

## SNØBYEN PLUSS HUS 2

KONTRAKTSTEGNING

Leilighetsnr.: 27  
Leilighetstype: 2-A  
Etasje: 2.  
Antall rom: 2

Generell romhøyde er 2,55 m.  
Himlingshøyde i nedhimlet areal  
er minst 2,2m,

Bygget er ikke ferdig detaljert og  
endringer i forbindelse  
med prosjektering og bygging  
må kunne påregnes,  
herunder alle oppgitte areal mv.

Areal i henhold til NS  
3940:2023.

BRA-i er bruksarealet av en  
boenhet som  
ligger innenfor omsluttende  
vegger, inkl. innvendige  
vegger, sjakter, søyler o.l.  
BRA-e er bruksarealet av alle  
rom som ligger utenfor  
boenheten, men som tilhører  
denne.

BRA er summen av BRA-i og  
BRA-e.

TBA er arealet av terrasser,  
åpne balkonger og uteareal  
tilknyttet boenheten.

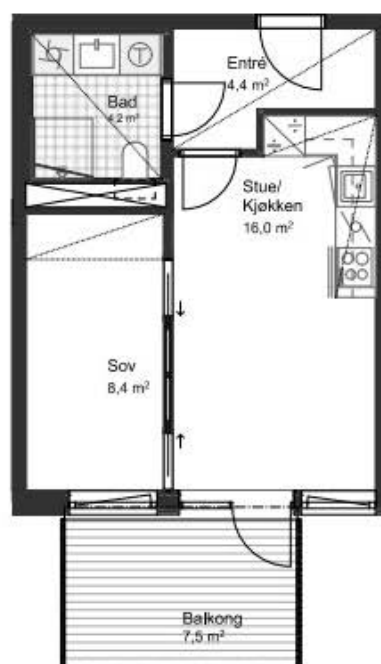
Privat hageareal utgjør generelt  
arealet til innside hekk. Der hvor  
hekken skiller to private  
utearealer, vil grensen mellom  
hagene være midt hekk.

Plassering EL-skap er ikke  
endelig prosjektert og derfor  
ikke vist på tegning.

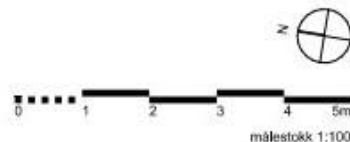
Kjøkkenløsning er foreløpig.  
Endelig løsning vil fremgå av  
egen tegning fra leverandør.  
Hvitevarer inngår ikke i  
leveransen.

Selger har rett til å foreta mindre  
justeringer / endringer  
på planløsning.

Antall og plassering av evt.  
panelovner er  
ikke endelig prosjektert og derfor  
ikke vist på tegning.  
(selvsagt avhengig av løsning)



----- Nedhimlet areal  
----- Overdekket areal  
----- Overskap  
----- Privat hage



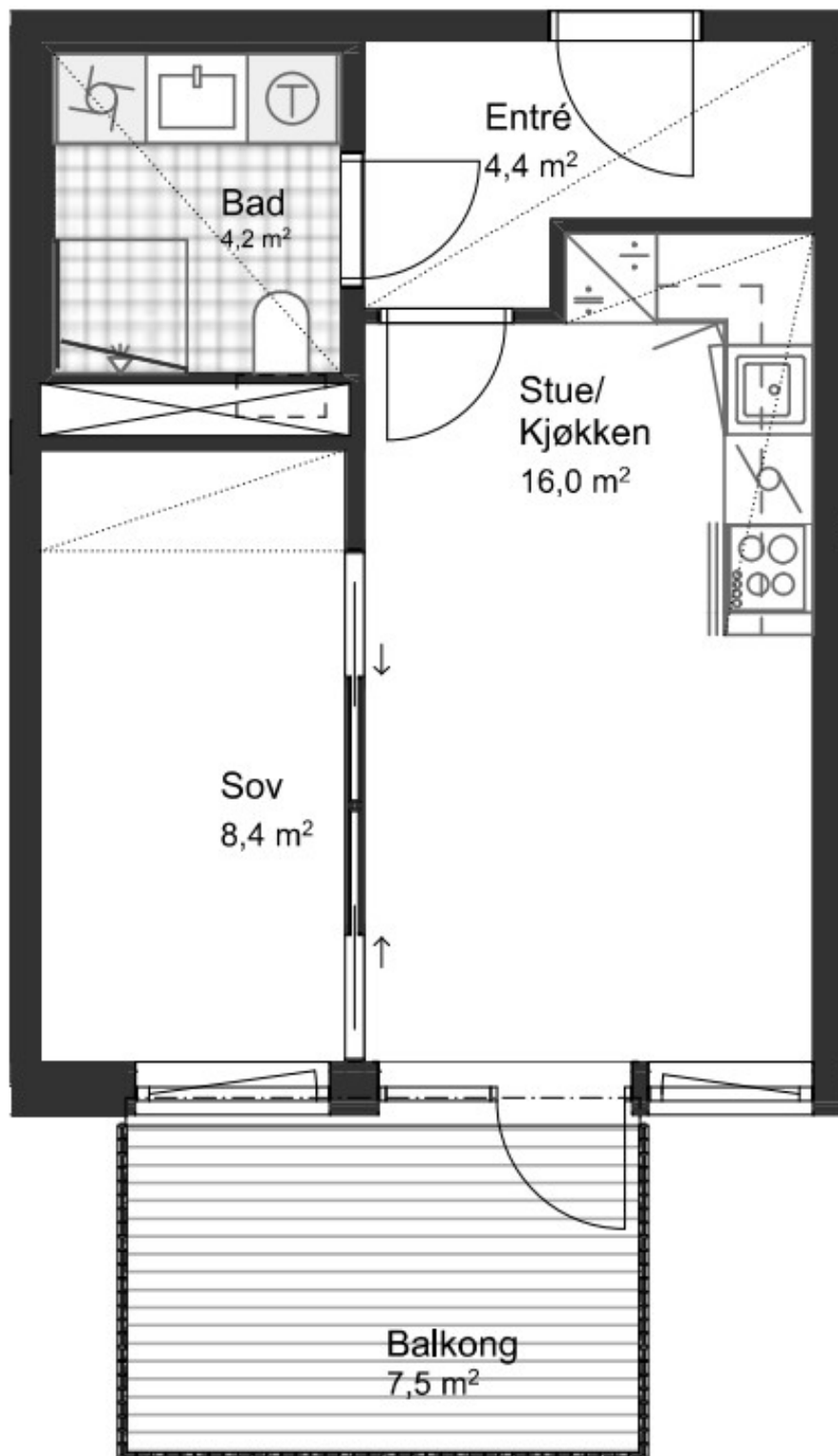
dato: 24.06.2024



| BRA m²   |          | TBA m² |
|----------|----------|--------|
| BRA-i m² | BRA-e m² |        |
| 35       | 2,5      | 7,5    |

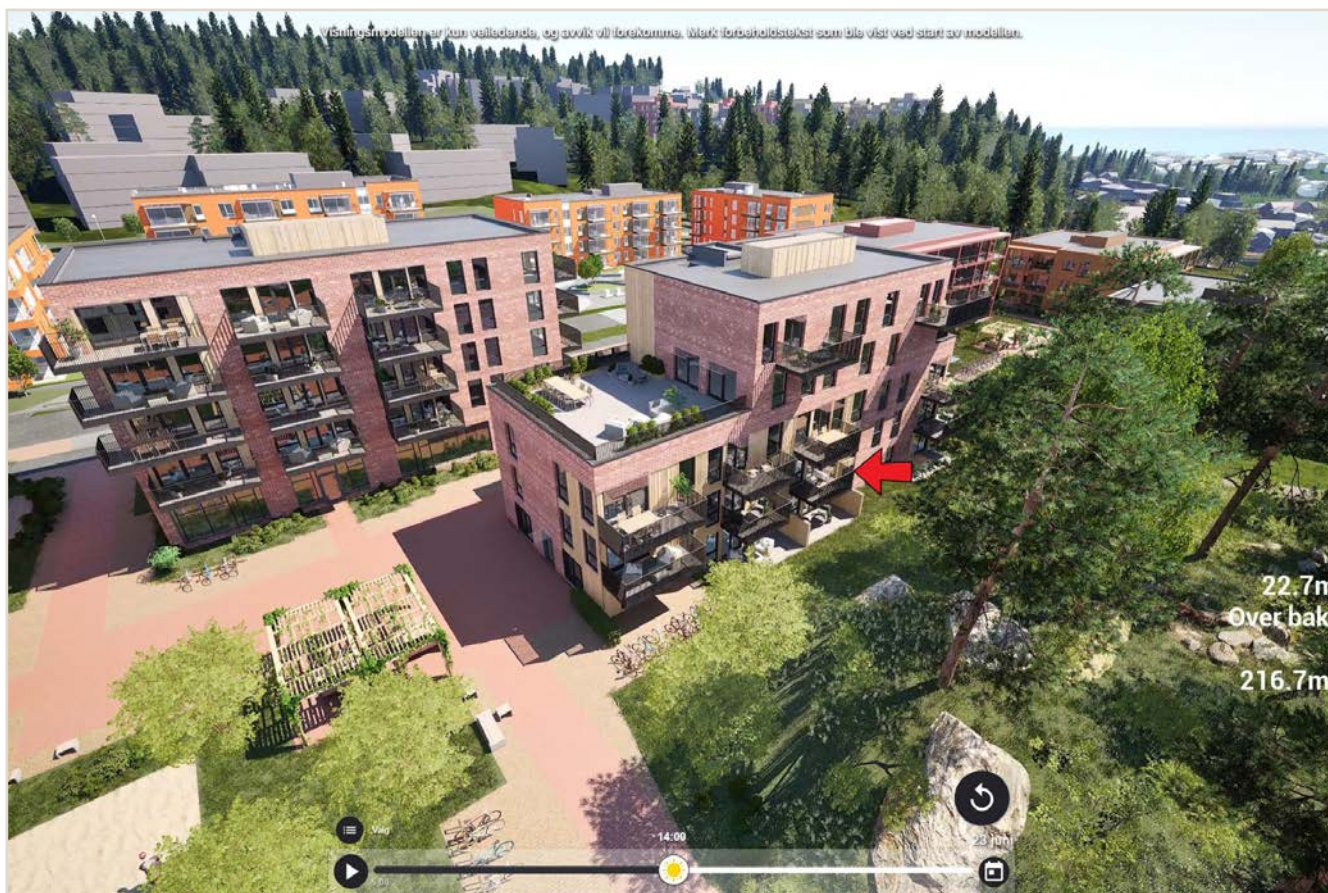
Spor Arkitekter



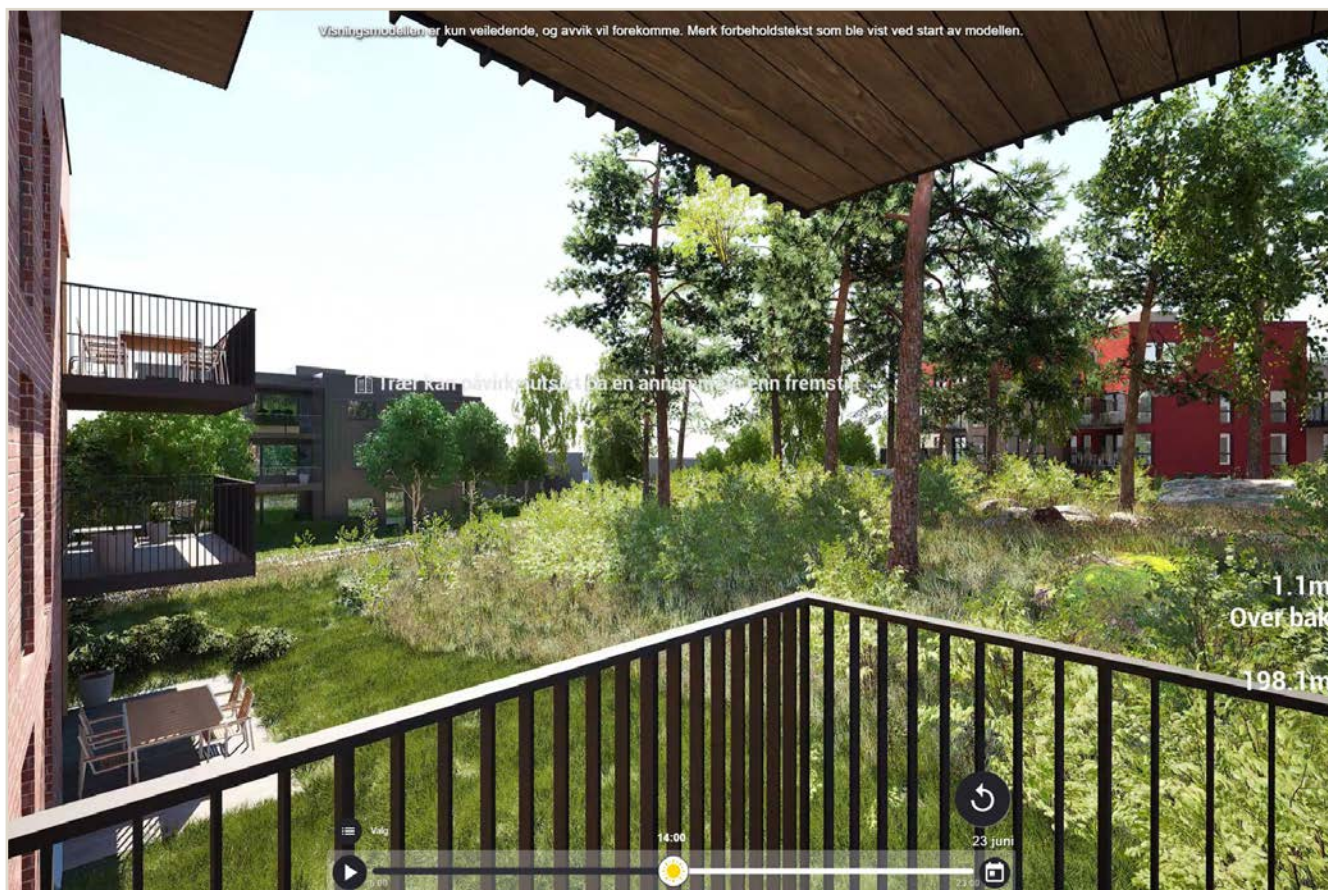


Plantegning fra Utbygger. Det medfølger kjellerbod på ca. 2,5 m².



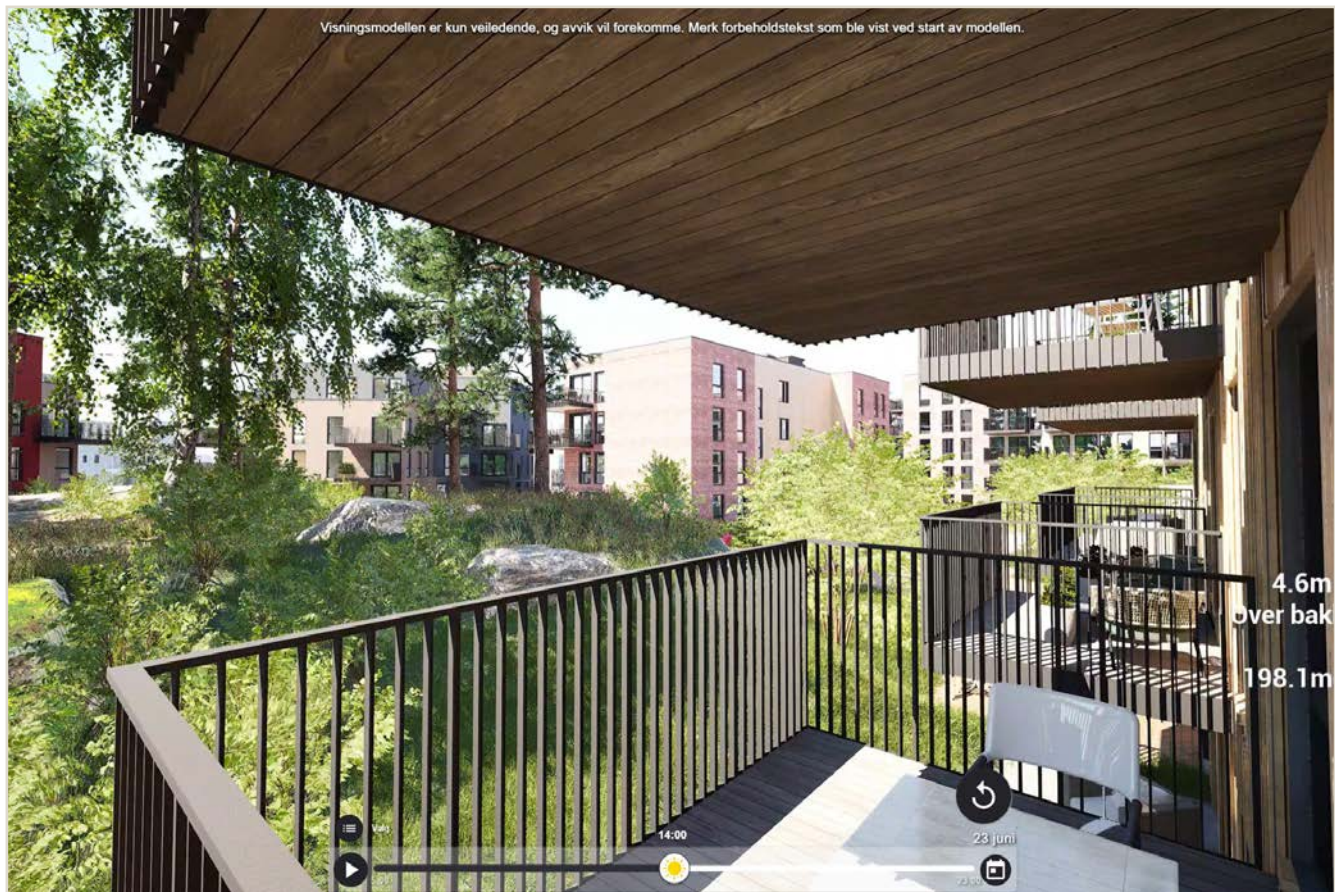


Illustrasjon | Fasade med markering av beliggenhet. Avvik kan forekomme.

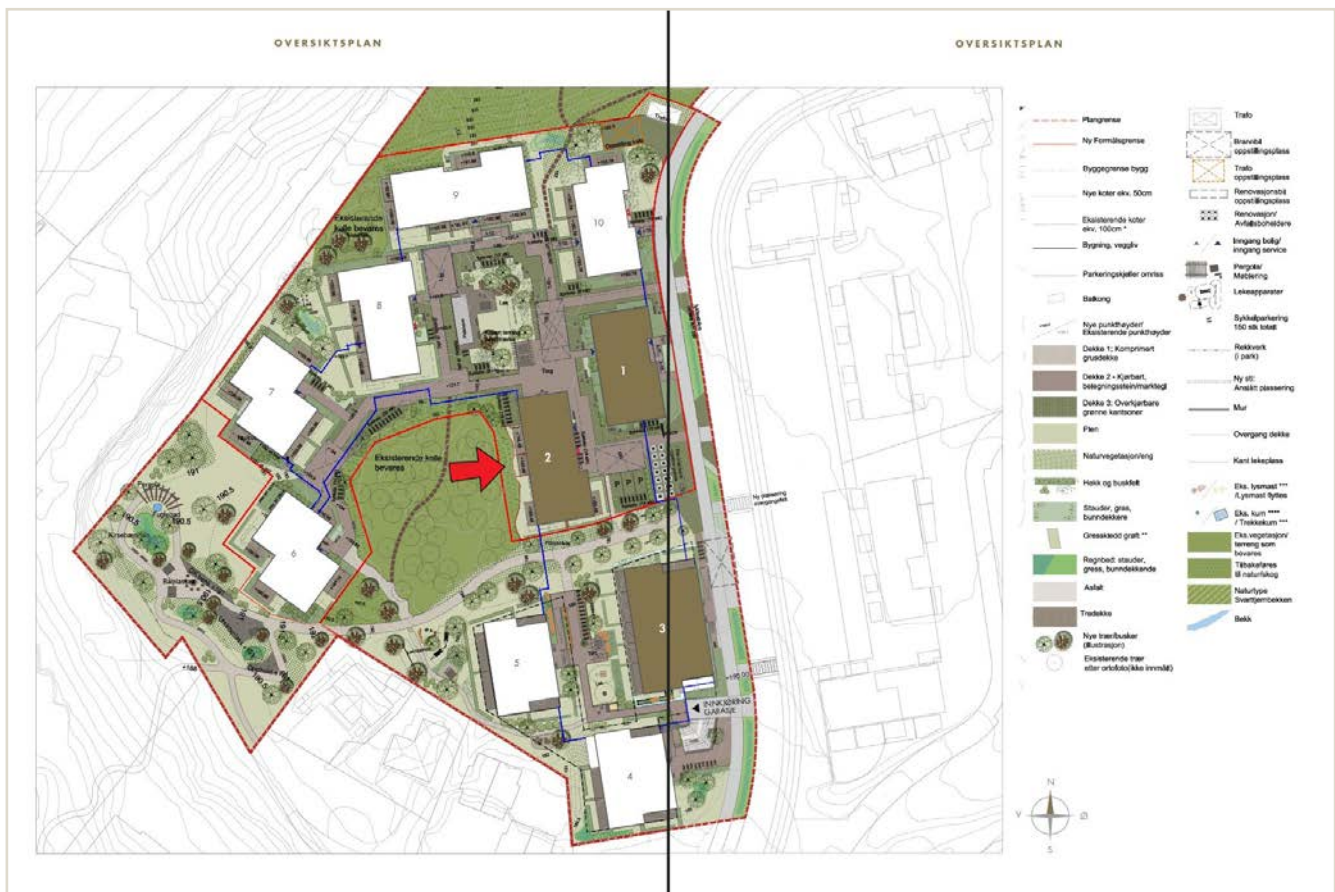


Illustrasjon | Utsikt fra den vestvendte balkongen på ca. 7,5 m<sup>2</sup>. Avvik kan forekomme.





Illustrasjon | Utsikt fra den vestvendte balkongen på ca. 7,5 m<sup>2</sup>. Avvik kan forekomme.



Illustrasjon | Utomhusplan. Avvik kan forekomme.

## LEILIGHETSOVERSIKT - HUS 2



Illustrasjon av fasader med med markering av leilighetens beliggenhet.



## ETASJEPLAN - HUS 2



HUS 2 PLAN 1



HUS 2 PLAN 2



HUS 2 PLAN 3



HUS 2 PLAN 4



HUS 2 PLAN 5



Etasjeplan med markering av leilighetens beliggenhet.





Illustrasjon | Fasader. Avvik kan forekomme.



Illustrasjon | Fasader. Avvik kan forekomme.





Leiligheten leveres etter interiørkonseptet "Den dempede". Den dempede stilretningen har flere nyanser av harmoniske, varme gråtoner.



Illustrasjon kjøkkenleveranse. Leiligheten leveres med kjøkken fra HTH. Kjøkkenet leveres klargjort for integrerte hvitevarer (hvitevarer medfølger ikke).



Illustrasjon | Oversikt over prosjektet.



## SERVICEOMRÅDET – HJERTET I TILBUDET

---

Det 400 kvadratmeter store serviceområdet inkl. gjesterom på Snøbyen Pluss rommer en rekke fasiliteter som kommer beboerne til gode.

Du møter først den bemannede resepsjonen og deretter et loungeområde – med kaffebar og bibliotek. Her kan du slappe av med ferske aviser og kaffe, eller slå av en prat med naboer og gode venner. Man skjønner raskt hvorfor Serviceområdet ofte omtales som selve hjertet i Plusskonseptet®.

Videre innover finner du selskapslokalet, som har stort kjøkken og alt du trenger av dekketøy til selskaper. Du vil aldri mangle plass til en bursdagsfeiring, konfirmasjon eller bryllupsfest.

Får du ekstra overnattingsgjester har du dessuten tre gjesterom tilgjengelige i hus 2.

For den treningsglade finnes et velutstyrt treningsrom, med åpningstider som passer både A- og B-mennesker.

Serviceområdet innredes i et attraktivt og tidløst design – og har utsikt ut mot torget og felleshagen.

## FASILITETENE

---

### SELSKAPSROM

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

### KJØKKEN

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

### MØTEROM

For mindre møter finnes det et møterom som står til disposisjon for alle, men for planlagt bruk kan det reserveres på forhånd.

I resepsjonen og serviceområdet vil det finnes tilgang til trådløst nettverk for arbeid og fritid. Har du behov for utskrift eller kopiering kan resepsjonen bistå med det.

### TRENINGSROM

Treningsrommet er innredet og utstyrt med profesjonelt utstyr og vil dekke et «normalt» treningsbehov. Rommet kan benyttes fritt i åpningstiden til serviceområdet (06.00-24.00).

Vertskapet vil sammen med leverandør av utstyret sørge for opplæring i riktig bruk av apparater. Vertskapet vil også formidle tilbud om personlig trener og ta initiativ til felles treningsaktiviteter.

### LOUNGE

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

### PLUSS:DELE

Nå når miljø og delingsøkonomi er så aktuelt, hvorfor ikke dele på verktøy, kjøkkenredskaper eller andre duppeditter man bruker noen få ganger i året?

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



## GJESTEROM

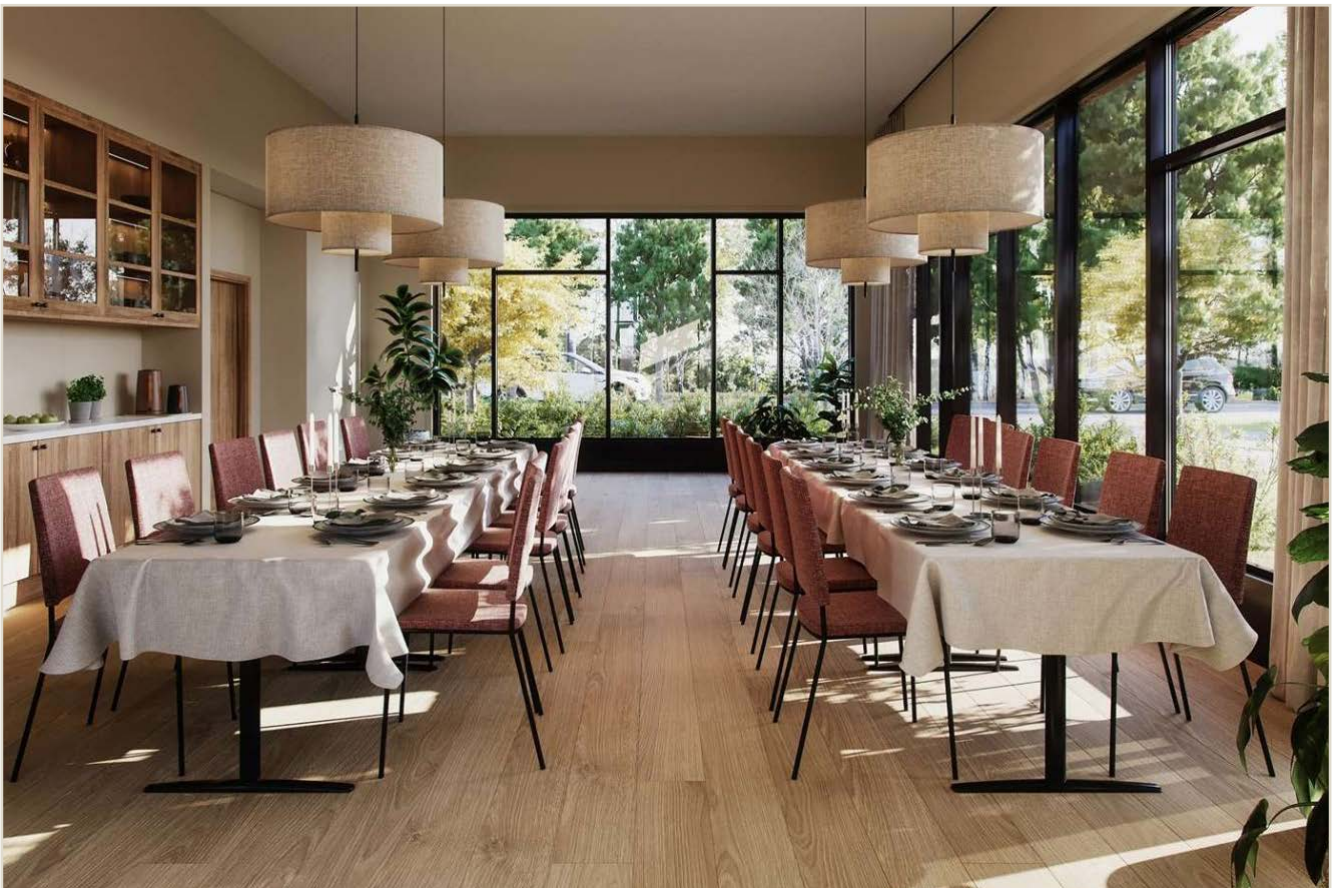
Liten plass til overnattingsgjester? Via resepsjonen kan du booke gjesterom innredet som hotellrom, inkl. bad med dusj og toalett. Du betaler kun et mindre vederlag for renhold og sengetøy. På Snøbyen Pluss blir det etablert to dobbeltrom og ett familierom med plass til fire personer.

Alle rommene vil ligge i 1. etasje av hus 2.



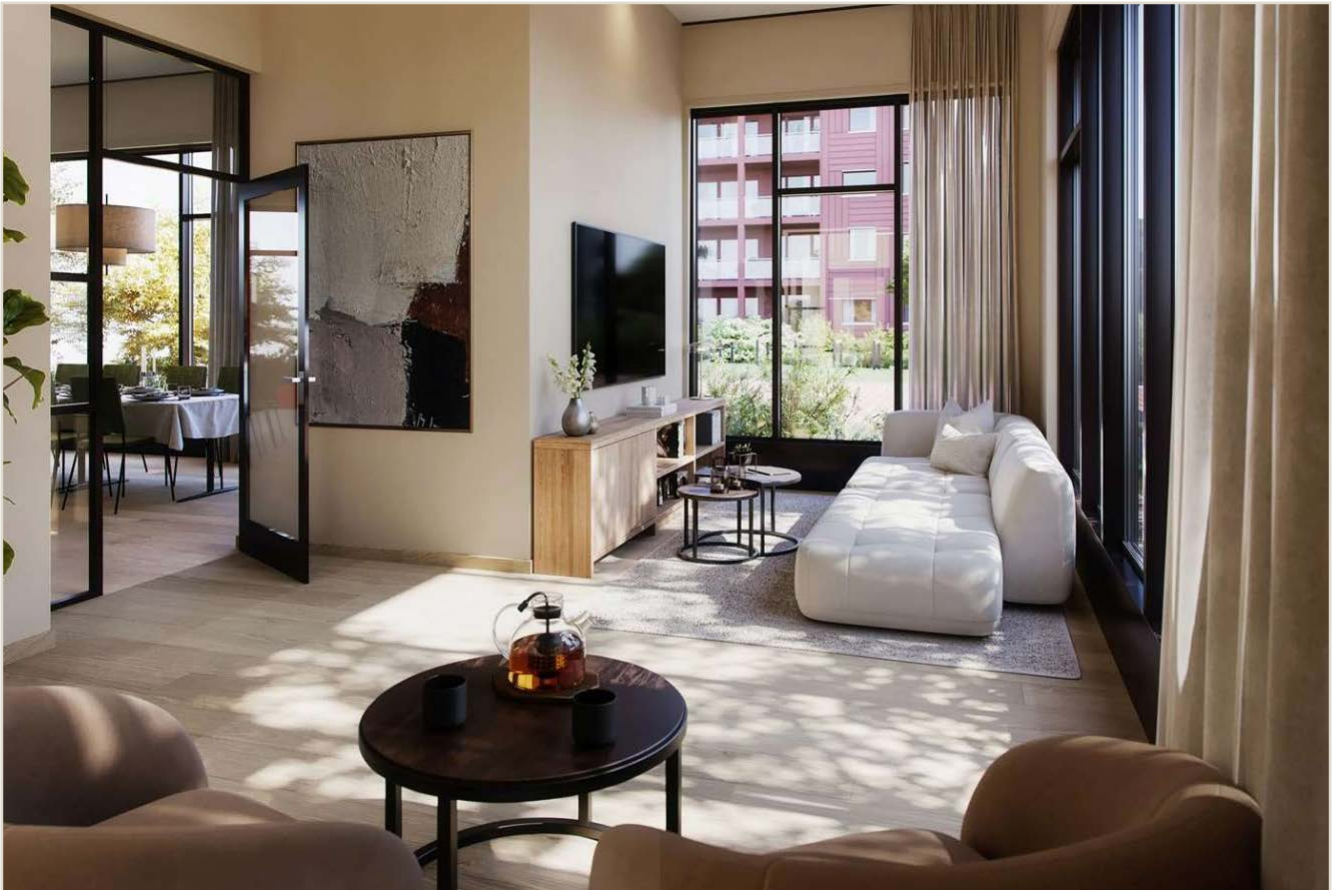


Illustrasjon | Plussbolig® med eksklusiv tilgang og bruksrett til det betjente Serviceområdet (lounge, møterom og selskapslokaler mm.). Avvik kan forekomme.



Illustrasjon | Plussbolig® med eksklusiv tilgang og bruksrett til det betjente Serviceområdet (lounge, møterom og selskapslokaler mm.). Avvik kan forekomme.



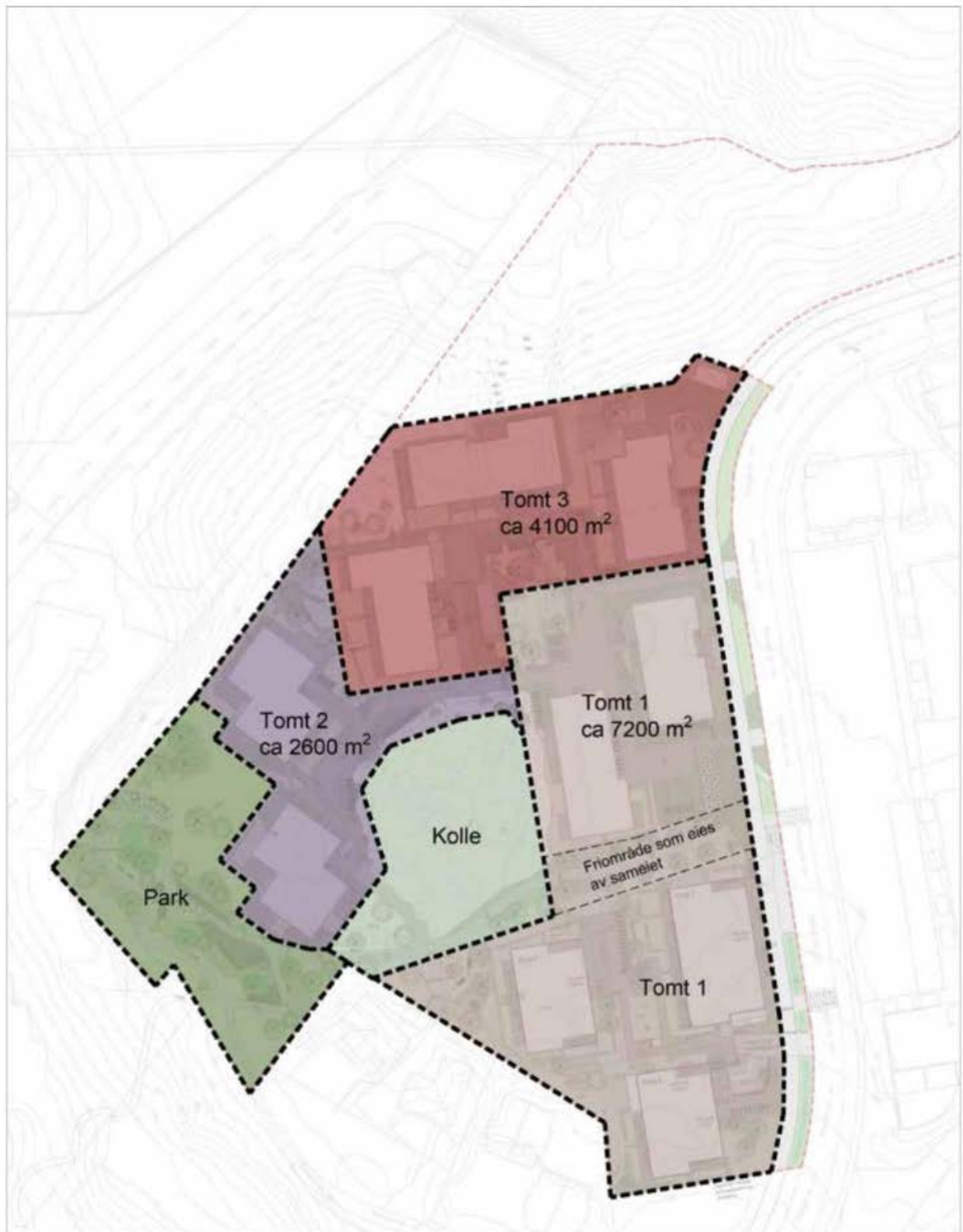


Illustrasjon | Plussbolig® med eksklusiv tilgang og bruksrett til det betjente Serviceområdet (lounge, møterom og selskapslokaler mm.). Avvik kan forekomme.



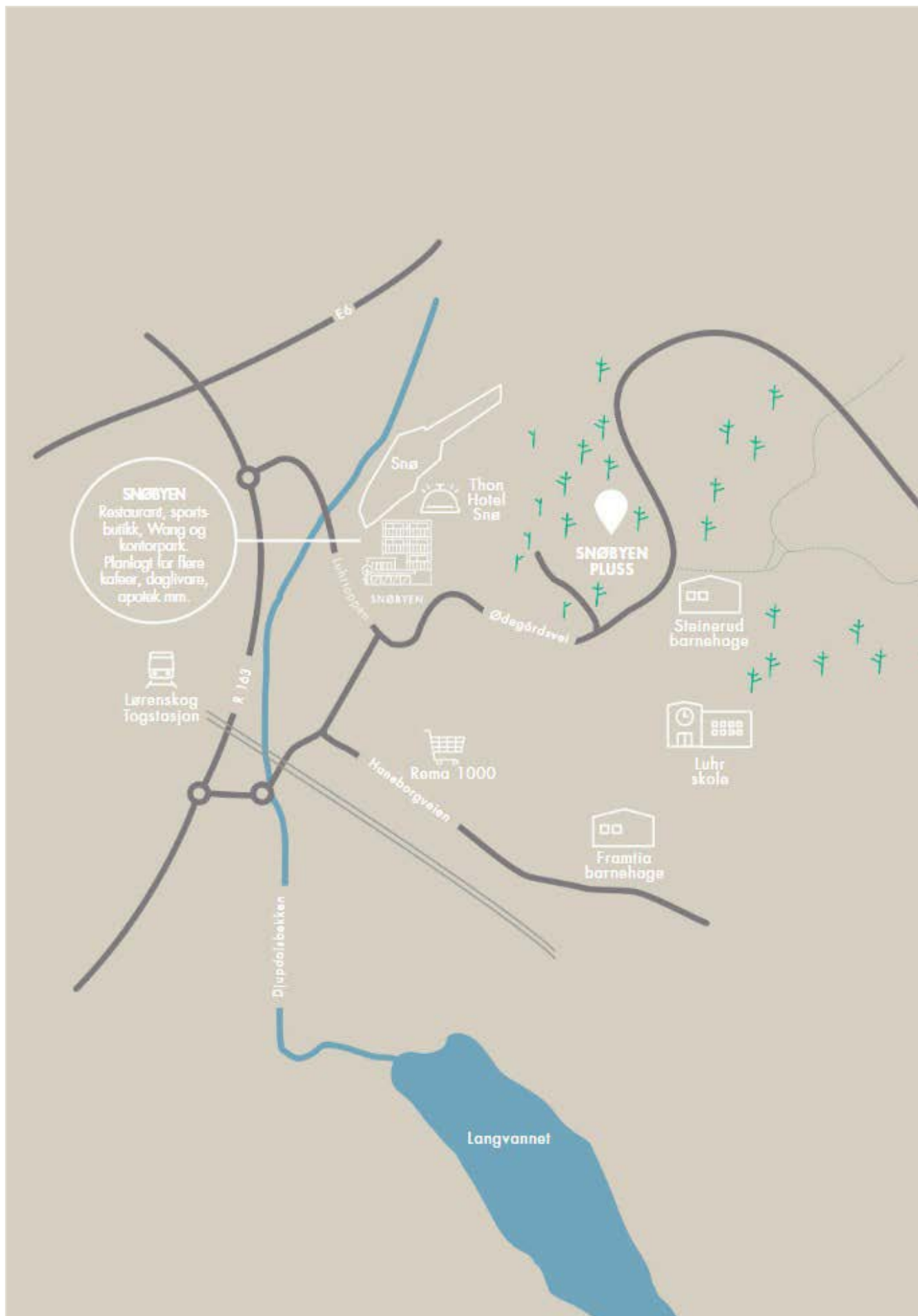
Illustrasjon | Plussbolig® med eksklusiv tilgang og bruksrett til det betjente Serviceområdet (lounge, møterom og selskapslokaler mm.). Avvik kan forekomme.

## TOMTEINNDELING



Tomteinndeling.





Beliggenhet.

# – Alt du trenger å vite

## Adresse

Ødegårds vei 58, 1470 LØRENSKOG

## Matrikkel

Gnr. 106, bnr. 269

## Eier

Selger: Gautam Kohli

## Områdebeskrivelse

På Lørenskog Stasjonsby er det lettvinnt å leve og bo – samtidig som du med toget kun er en liten podcast unna Oslo sentrum.

Lørenskog Stasjonsby føles som en rolig og harmonisk base – hvor det er kort vei til det meste du trenger. Mellom boligene er det gårdstun og grønne parker, med varierte oppholdsarealer du kan finne roen i. For barnefamilier finnes både splitter nye Luhr skole og Framtia barnehage innen gangavstand.

Det er nettopp nærheten til togstasjonen som har gitt navn til området. Med fem minutters gange er du på Lørenskog stasjon. Etter 17 minutter på toget er du på Oslo S. Derfor er både jobb og opplevelser i storbyen lett tilgjengelig, men du kommer også raskt hjem til et mer behagelig tempo når du ønsker det.

Nye Lørenskog sentrum er nært nok til at kommer seg dit til fots eller sykkel. Med tog, buss eller bil er det også gode forbindelser til Lillestrøm og videre ut mot Gardermoen.

Mange i Lørenskog Stasjonsby har et spesielt forhold til Haneborgåsen som frilufts- og rekreasjonsområde. Åsen bærer preg av utstrakt bruk med mange stier både i og utenfor kartet, og ligger tett på leilighetene.

I tillegg har du flere mange turmuligheter i fantastiske Østmarka, nypreparerte skiløyper om vinteren og friske badevann om sommeren.

Lørenskog har opplevd rivende utvikling de siste årene, noe som har gitt en rekke muligheter innen handel, kultur og offentlige tilbud. Mange fastboende setter selvsagt pris på det brede utvalget av butikker som finnes både på kjøpesenteret Metro nye Triaden kjøpesenter.

Vegg-i-vegg, på den andre siden av Metro, ligger Lørenskog Hus med blant annet kino, bibliotek samt

musikk- og kulturskole. Kulturhuset huser et vell av teaterforestillinger, musikaler og konserter gjennom hele året.

Som nærmeste nabo med Stasjonsbyen finner du verdens råeste helårsarena for snøopplevelser. SNØ tilbyr angrenn, alpint, freeski, snowboard og isklatring under samme tak.

## Tomt

Bytgettrinn 1 og 2 på Snøbyen Pluss vil bli etablert på tomt fradelt fra gnr 106, bnr 196 i Lørenskog kommune. Planlagt tomtegrense fremgår av tomteedelingsplanen i dette prospektet. For områdene med arealformål Friområdene vil det bli tinglyst erklæring om allmenhetens ferdselsrett. Områdene benevnt som Kolle og Park i plan for tomteinndeling, vil bli overtatt og driftet av Lørenskog Stasjonsby Driftsforening Park og Skog hvor sameiene i Snøbyen Pluss er pliktige medlemmer.

Tomtearealet for hele Snøbyen Pluss blir ca. 13 900 m<sup>2</sup>, hvorav ca. 7 200 m<sup>2</sup> tilhører eierseksjonssameiet (byggetrinn 1 og 2). Det tas forbehold om at Lørenskog kommune kan kreve en annen fradeling av tomten. Det tas også forbehold om en annen fradeling av tomtene dersom utbygger finner det formålstjenlig.

## Areal og innhold

Totalt bruksareal BRA: 37,5 m<sup>2</sup>

BRA-i (innvendig i leiligheten): 35 m<sup>2</sup>

BRA-e (kjellerbod): 2,5 m<sup>2</sup>

TBA (balkong): 7,5 m<sup>2</sup>

Kjellerbod: Alle leilighetene får egen sportsbod. Bodene vil hovedsakelig være lokalisert i parkeringsskjeller. Bodene vil bli fordelt av Utbygger i forkant av innflytting. Sportsboder får en størrelse på minst 2,5 m<sup>2</sup> for leiligheter under 50 m<sup>2</sup>. Sportsbodene blir plassert i garasjekjelleren. Det gjøres oppmerksom på at det i enkelte boder kan forekomme installasjoner som ventilasjonskanaler, føringer av VA-anlegget eller bæresystem. Slike installasjoner kan redusere det faktiske lagringsvolumet i sportsboden. Sportsboder er kun ment for lagring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktsvingninger.

## Arealbeskrivelse:

Alle arealer er hentet fra Utbyggers plantegning.



Arealet er beregnet ut fra Norsk standard NS 3940:2023. BRA-i: Internt arealet innenfor boligens omsluttende vegger, inkludert sjakt. BRA-e: Eksternt areal som boligen har eksklusiv bruksrett til, men som ikke ligger i boligen, f.eks. kjellerbod. BRA-b: Areal for innglasset balkong med veggareal. Total BRA = Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b. TBA er areal på terrasse og balkong. Arealet oppgis ved salg, men inngår ikke i BRA. Oppgitt romareal er netto romareal. De oppgitte arealer er å betrakte som cirka-arealer. Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre / større enn det oppgitte areal.

Merknader til Utbyggers plantegning:

- Skyvedørsfronter og garderober er stiplet inn i salgstegetingene for å vise mulig plassering, og er ikke en del av leveransen.
- Hvitevarer er ikke en del av leveransen.
- Bad vil bli plassbygget eller levert som badekabiner.
- 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.

### Bebyggelse

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

Hoved-bæresystem utføres i plassbygd betong og/eller som prefabrikkerte elementer i tillegg til stålbjelker og stålsøyler. Fasader utføres i tegl og med partier i trepanel i bygg 1 og 2. Bygg 3 utføres med tre-plank og partier i trepanel. Valgt løsning vil tilfredsstille forskriftenes krav til lyd, brann, bæreevne, isolasjon, tetthet etc. Alle vinduer i leilighetene leveres som trevinduer med utvendig aluminiumskledning. I hus 1 og 2 vil vinduene få samme farge utvendig og innvendig, i farge antrasittgrå.

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

Leiligheten leveres etter standard leveranse og interiørkonseptet "Dem dempede". Den dempede stilretningen har flere nyanser av harmoniske, varme gråtoner. Grå er en sofistikert og elegant farge som passer til alle rom. Grånyansene hjelper med å fremheve møbler og kunst og kommer best til sin rett når du tilfører aksentfargene du liker best.

Standard veggfarge: NCS S1502-Y, tilsvarende Jotun 1391 Lys Antikkgrå. Dette er en lys, varm gråfarge. Hele leiligheten males i denne fargen. Himlinger, listverk og dører: NCS S0500-N tilsvarende Jotun Klassisk Hvit. Lys 1-stavs eikeparkett er standard for alle konseptene. Alle innerdører leveres i farge NCS S0500-N, tilsvarende Jotun Klassisk Hvit.

Entré:

Innenfor inngangsdøren møtes man av en lys entré på ca. 4,4 m<sup>2</sup>. Standardparkett er en lys 1-stavs eikeparkett, Saga Premium Eik Coconut. Saga Premium Coconut 1 stav gir rommet både karakter og et naturlig utseende. En fantastisk flott 1-stavs parkett med sandtoner. Det varme og lune dekoret i tillegg til en lett børstet overflate gir et fantastisk innelima. Parketten er faset på 4 sider, og er overflatebehandlet med matt lakk.

To-veis porttelefon med kamera.

Lampepunkt i tak m. bryter.

Tekniske installasjoner (skap) kan forekomme, og vil kunne redusere entréens areal/lagringskapasitet.

Stue og kjøkken:

Leiligheten har en stue på ca. 16 m<sup>2</sup> med åpen kjøkkenløsning. Det leveres et stilrent kjøkken fra HTH etter valgt interiørkonsept.

Kjøkkeninnredning: Grå NCS 5000-N.

Kjøkkenfronter: ZP Focus Grå.

Benkeplate: 637 Slate Stone benkeplate 20mm laminat.

Håndtak Line Antrasitt, 20cm.

Ventilator Røroshetta Slide Sense safe i farge Sort.

Integrert komfyrvakt.

Innfelt LED-downlights med dimmer over benk.

Demping på skuffer og skap.

Oppvaskbenk med kum i rustfritt stål. Intra Omnia eller tilsvarende.

Standard kjøkkenkran er Azur med høy tut fra A-collection.

Standardleveranse er kun malt vegg over kjøkkenbenken.

Kjøkken leveres med skap for senere integrering av kombiskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Hvitevarer inngår ikke i leveransen.

Balkong:

Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på ca. 7,5 m<sup>2</sup>. Det leveres tremmegulv, samt stikkontakt og utebelysning.

For utsyn og soldigram, se Selvaags interaktive modell for illustrasjon. Lenke til simulator ligger vedlagt i annonse.

Bad:

Leiligheten får et innbydende bad på ca. 4,2 m<sup>2</sup>. Baderomsflis: Stardust Aquamarine

Gulvfliser: 30x30 cm grå, og mosaikk i dusj. Fuge med farge tilsvarende flis med smal fuge. ca. 2-3mm tykkelse på fug. Nedsenket dusjsone  
Veggfliser: 60x30 cm grå. Fuge med farge tilsvarende flis med smal fuge., ca. 2-3mm tykkelse på fug.

Baderomsinnredning: Grå NCS 5000-N

Vegghengt toalett type Villeroy Boch Subway 2.0 toalett eller tilsvarende med softclose. Skjult sisterne, innfelt i vegglivet.

Servantbatteri: ettgrep med oppløft (propp).

Dusjbatteri med termostat, dusjhode med slange på veggmontert stang.

Kvadratisk designsluk.

Hvite innfelte LED-downlights i tak med dimmer. LED lyslist over alle speilskap i alle baderom.

Dobbel stikkontakt i overskap eller på vegg over vask.

Stikkontakt til vaskemaskin og tørketrommel.

Det leveres to forskjellige hovedtyper for baderomsinnredning i prosjektet. Der det er tegnet hvit benkeplate fra vegg til vegg vil dette bli levert som heldekkende laminatbenkeplate med nedfelt firkantet servant i porselen. Her leveres det med skuffeseksjon under vask og det er avsatt plass til vaskemaskin eller kombinert vask / tørk under benkeplate. Der det er tegnet inn en mindre servant som ikke går fra vegg til vegg vil dette bli levert som et vegghengt servantmøbel med porselen og skuffeseksjon.

Det leveres speilskap over vask.

Rettvinklede dusjvegger i herdet klart glass som kan svinges inn i dusjnisen når dusjveggene ikke er i bruk.

Det leveres vannbåren varme i badegulv.

Soverom:

Fra stuen via 2 plassbesparende skyvedører, er det inngang til soverommet på ca. 8,4 m<sup>2</sup>.

Det er avsatt plass til garderobeløsning.

Opplysninger ovenfor er hentet fra utbyggers leveransebeskrivelse, plantegning og Kjøper 1 sin ordrebekreftelse/tilvalg. Interessenter må gjøre seg godt kjent med disse dokumentene. Megler tar forbehold om evt. feil i Utbyggers opplysninger.

### **Ferdigattest**

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen, da bygget ikke er ferdigstilt på salgstidspunktet.

Det er utbyggers plikt å fremskaffe ferdigattest på eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest må foreligge før kjøper kan ta i bruk eiendommen. Kjøper er gjort kjent med at det kan ta lang tid i etterkant av ferdigstilling av et bygg, før ferdigattest foreligger. Kjøper kan ikke nekte overtagelse ved manglende ferdigattest, dersom midlertidig

brukstillatelse foreligger.

### **Parkering**

Det medfølger ikke parkeringsplass til denne leiligheten.

Det blir etablert ca. 6 gjesteplasser i parkeringskjeller til hele Snøbyen Pluss i tillegg til 3 parkeringsplasser på terreng for korttidsparkering.

### **Oppvarming**

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

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

### **Tilvalg**

Det er ikke bestilt tilvalg i denne leiligheten.

Standard interiørkonsept "Den dempede" er valgt, ifølge ordrebekreftelse.

Det er ikke mulig å gjøre ytterligere tilvalg i boligen, da frister er utløpt.

### **Info energiklasse**

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](http://www.energimerking.no) for mer informasjon om energimerking av boliger.

### **Eiendommens utgifter**

Størrelsen på felleskostnadene er ikke fastsatt, men stipulerte felleskostnader skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter, inkludert drift og vedlikehold av Plussarealet, 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 45 pr. m<sup>2</sup> BRA-i pr. mnd. Fastsettelse av første års driftsbudsjett og felleskostnader vedtas på sameiets konstituerende sameiermøte. Felleskostnadene fordeles i henhold til vedtektene.

Følgende kostnader kommer i tillegg til månedlige felleskostnader:



- Kostnad kabel-TV og bredbånd, stipulert til ca. kr. 411,- pr. seksjon pr. mnd.
- Kostnad fjernvarme som inkluderer varme i baderomsgulv, forvarming ventilasjonsluft og varmt tappevann, stipulert til ca. kr. 12,- pr. m2 BRA-i pr. mnd.
- Renovasjon kr. 485,- pr. seksjon pr. mnd.
- Kontigent Lørenskog Stasjonsby Driftsforening Park og Skog, stipulert til ca. kr 100,- pr. seksjon pr. mnd.
- Kostnader for Selvaag Pluss: 2-roms leilighet: kr. 1 125

Totale felleskostnader stipulert per måned for denne leiligheten utgjør kr. 4 116

- Kostnadene for Selvaag Pluss indeksreguleres i januar som angitt i serviceavtalen. Første regulering 01.01.2026 med kostnadene over pr. januar 2025.

### Formuesverdi

Boligen er nyoppført og det foreligger derfor ikke formuesverdi p.t. For mer informasjon, se skatteetatens hjemmeside og kalkulator for beregning av formuesverdi.

### Regulering

Det foreligger godkjent rammetillatelse for prosjektet Snøbyen Pluss. Området rundt Snøbyen Pluss er under utvikling og kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med reguleringsplanen for området, tilgrensende reguleringsplaner og kommunedelplan for uregulerte områder. Felt B6-B9 er ikke detaljregulert på nåværende tidspunkt. Kontakt prosjektselger for nærmere informasjon om omkringliggende eiendommers reguleringsstatus.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Se vedlagte grunnboksutskrift.

### Adgang til Utleie

Boligseksjonene utgjør kun én boenhet og ingen separat utleiedel. 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 eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

### Overtagelse

Ifølge Selvaags sin hjemmeside for prosjektet, er det per tid oppført estimert ferdigstillelse/overlevering mellom 01.05.2026 - 01.08.2026.

### Diverse

Om prosjektet Snøbyen Pluss  
Denne leiligheten ligger i Hus 2.

Hus 1, 2 og 3 med til sammen 70 leiligheter utgjør første byggetrinn i Snøbyen Pluss. Det er planlagt ytterligere 140 leiligheter over tre byggetrinn.

Snøbyen Pluss, som Selvaag Bolig Lørenskog AS utvikler, utgjør tre delfelt (B2, B4 og B16) av hovedprosjektet «Snøbyen» (tidligere markedsført som Lørenskog Stasjonsby). Hittil er ca. 1200 av boligene ferdigstilt eller under bygging. Over de neste årene vil Snøbyen ferdigstilles med ytterligere ca. 750 boliger. Gjennomføringen av og fremdriften av Snøbyen vil bl.a. avhenge av markedsmessige forhold. Utbyggingen er planlagt feltvis. Boligprosjektet Snøbyen Pluss er planlagt med til sammen 210 leiligheter fordelt på 10 hus.

Boligprosjektet planlegges organisert som to eller tre eierseksjonssameiere, men det legges til rette for sammenslåing til ett sameie når hele prosjektet er ferdigstilt. Det vil etableres gjensidige rettigheter og plikter til bruk, drift og vedlikehold av felles arealer og anlegg mellom eierseksjonssameiene i Snøbyen Pluss.

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

Prosjektets hjemmeside: <https://www.selvaagbolig.no/akershus/snobyen/snobyenpluss/>

### Plusskonseptet/Serviceavtale:

Det forutsettes at kjøpere av en Plussbolig aksepterer Serviceavtalen, og dermed får eksklusiv tilgang og bruksrett til det betjente Serviceområdet. Serviceavtalen er tilgjengelig på prosjektets nettside og vil for øvrig inngå i kontraktgrunnlaget som vedlegg til kjøpekontrakt. Tjenestene som er omfattet av Serviceavtalen og bruken av Serviceområdet er forbeholdt den som til enhver tid bebor sameierens seksjon. Ved utleie av seksjonen gjelder bruksretten for leietaker.

Forretningsfører vil på vegne av Plusskonseptet innkreve 3 måneder ekstra Serviceavgift som startkapital til Plusskonseptet. Beløpet innkreves i forbindelse med overtakelse av boligen. Kapitalinnskuddet vil ikke bli avregnet mot månedlig serviceavgift eller bli tilbakebetalt ved eventuelt salg av seksjonen. Selger dekker merkostnaden med drift av Plusskonseptet frem til overlevering av de siste boligene. Det vil bli inngått Serviceavtale med 20 års varighet mellom Selvaag Pluss Service og Boligsameiet for drift av Plusskonseptet. Antallet leiligheter som vil selges med mulighet for å velge bort serviceavtalen/Plusskonseptet vil være begrenset oppad til 20 enheter av totalt 210 i Snøbyen Pluss (Hus 1 - 10). Interessenter bes kontakte Utbygger for nærmere informasjon om hvilke boliger som gis muligheten til å velge bort tilknytning.

Lørenskog Stasjonsby Driftforening Park og Skog  
Det er etablert en Driftforening for Snøbyen, tidligere Lørenskog Stasjonsby, heretter «Driftforeningen». Foreningens formål er å eie, samt sørge for drift og vedlikehold av fellesarealer og installasjoner, herunder veier, kolle, skogsområder, arealer til lek og rekreasjon, park, belysning og annen infrastruktur som er ment til felles benyttelse for beboerne i Snøbyen. Utbygger forbeholder seg retten til å definere omfanget av nevnte arealer og installasjoner under sin utvikling av Snøbyen Pluss. Det vil bli tinglyst pliktig medlemskap i Driftforeningen for alle beboerne i Snøbyen Pluss. Det gjøres oppmerksom på at det vil bli tinglyst erklæring om allmennhetens ferdselsrett over deler av arealer og installasjoner underlagt Driftforeningen. Kostnader til drift og vedlikehold av Driftforeningen vil fordeles på foreningens medlemmer, via Boligselskapene, med utgangspunkt i antall boenheter i det enkelte Boligselskap. Driftforeningen ledes av et styre valgt fra de ulike Boligselskapene, med 1-2 representanter fra hvert sameie.

Forretningsfører:  
Obos Eiendomsforvaltning AS er engasjert som forretningsfører for sameiet.

Illustrasjoner:  
3D-materiell er kun illustrasjoner og avvik kan forekomme.

### Sentrale lover

Dette er et videresalg av leilighet under oppføring, hvor selger er en profesjonell part som har kjøpt boligen fra utbygger og selger denne videre. Ved brukerkjøp følger bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Loven regulerer forhold hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Iht. loven plikter selger å stille garanti, heretter kalt § 12 som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter kjøpekontrakt senest ved forbehold frafalt. § 12 garantien utgjør 3 % av kjøpesum frem til overtakelse. Beløpet økes til 5 % av kjøpesum og står 5 -fem- år etter overtakelsen jf. buofl. § 12, 3 ledd. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finnes også på [www.lovdata.no](http://www.lovdata.no).

I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93 (avhendingslova). Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finnes også på [www.lovdata.no](http://www.lovdata.no).

Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med

eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

### Omkostninger ved kjøp

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

- 1: Dokumentavgift til staten, 2,5% av andel tomteverdi: Kr. 19 200
- 2: Tinglysningsgebyr skjøte: Kr. 545
- 3: Tinglysningsgebyr pant : Kr. 545
- 4: Administrasjonsgebyr til utbygger: Kr. 40 000

Totale omkostninger: Kr. 60 290

Total kjøpesum inkl. gebyrer/avgifter og evt. øvrige kostnader: kr. 3 650 290

Kjøper betaler en oppstartskapital på 3 ganger månedlige felleskostnad til sameiet. Oppstartskapitalen blir overført forretningsfører når sameiet er etablert og oppgjørsmegler har fått utbetalingsanvisning av sameiets styre. Beløpet er å anse som innskuddskapital til sameiet som ikke tilbakebetales.

Forretningsfører vil på vegne av Plusskonseptet innkreve 3 måneder ekstra Serviceavgift som startkapital til Plusskonseptet.

### Tilbud om lånefinansiering

Megler formidler gjerne kontakt med rådgiver hos vår samarbeidspartner Sparebank 1 Hallingdal og Valdres. De har konkurransedyktige betingelser samt rask og løsningsorientert behandling av din lånesøknad. Røisland & Co mottar et honorar for denne formidlingen.

### Betalingsbetingelser

Innbetaling av kjøpesum og omkostninger deles opp i to innbetalinger:

- 1: 10 % av kjøpesum ved signering av kontrakt: kr. 359 000

Første delinnbetaling må være fri egenkapital da det ikke er mulig å få sikkerhet i boligen ved delinnbetaling 1. Alternativt må det avklares med banken før bud inngis at det kan tas sikkerhet i en annen bolig ved delinnbetaling 1.

- 2: Betaling i forkant av overtagelse (resterende kjøpesum og omkostninger): kr. 3 291 290

Totalt kr. 3 650 290

### Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt Lov om hvitvasking. I henhold til Lov av 01.06.18 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven),



er megler pliktig til å gjennomføre identitetskontroll av alle involverte parter, herunder fullmektiger. Dette innebærer bl.a. å bekrefte kunders og reelle rettighetshaveres identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon eller på annen godkjent måte, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres, kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Hvitvaskingsloven pålegger også eiendomsmegler å innhente redegjørelse av midlenes opprinnelse. Dette besvares av samtlige kjøpere herunder parter som opptrer på vegne av kjøper, ved en såkalt kundekontroll.

Hvis kjøper ikke bidrar til gjennomføring av kundekontrollen og dette fører til at transaksjonen blir forsinket eller ikke kan gjennomføres, vil dette ansees som mislighold av avtalen og gi selger rettigheter etter avhendingslova eller bustadoppføringsloven kapittel 5. I tilfeller der selger ikke bidrar til gjennomføring av løpende kundekontroll underveis i oppdraget, er det selger som misligholder sine forpliktelser etter avtalen og gi kjøper rettigheter etter avhendingslovens eller bustadoppføringsloven kapittel 4. Partene er selv ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre. Eiendomsmegleren eller eiendomsmeglingsforetaket kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen.

Ved eventuelt tilbakehold av informasjon eller mistenkelige transaksjoner, plikter eiendomsmegleren å melde fra til Økokrim. Med «mistenkelig transaksjon» menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling, eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig.

Det anbefales at kjøper innbetaler kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Selger forbeholder seg også retten til å kreve dokumentasjon av kjøpers finansiering.

Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

### **Budgivning**

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt denne salgsoppgaven.

Alle bud og budforhøyelser må inngis skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt sammen med

signatur fra budgiver(e). Vi oppfordrer til å gi bud elektronisk via GI BUD knappen på finn.no, eller roislandco.no. Da vil samtlige vilkår bli oppfylt. Eventuelle forhøyelser eller endringer av budet kan bekreftes på SMS eller på e-post. Vi oppfordrer alltid til å kontakte megler pr. telefon i tillegg da forsinkelser i SMS og mail kan forekomme.

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.

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

Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene som nevnt over.

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.

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

I henhold til eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd har megler en plikt til å oppfordre oppdragsgiver (selger) til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henvise til megler. Megler oppfordrer partene til å lese retningslinjene for budgivning vedlagt i salgsoppgaven.

Et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), er avtalerettslig bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budgiverens opplysning om han er forbruker eller næringsdrivende:

Avhendingsloven ble endret med virkning fra 1. januar 2022 og innebærer blant annet at «som den

er»-forbehold ikke har virkning i forbrukerkjøp, jf. avhendingsloven § 3-9 andre ledd, jf. § 1-2 tredje ledd. Med forbrukerkjøper menes en kjøper av eiendom som er en fysisk person og som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. «Som den er»-forbehold kan imidlertid fremdeles tas utenfor forbrukerkjøp. Hvorvidt eiendommen selges til en forbrukerkjøper eller ikke, kan derfor ha betydning for fordelingen av risiko mellom partene: hvis kjøperen er forbruker, bærer selger ansvaret dersom eiendommen ikke samsvarer med de krav til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Hvis kjøperen er profesjonell, bærer imidlertid selger ansvaret for slike avvik bare i den grad eiendommen er i vesentlig ringere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers.

Budgivers opplysning om han er forbruker eller ikke, skal gis i forbindelse med formidling av budet, for eksempel ved at det i budskjemaet krysses av for om man er forbrukerkjøper eller ikke. Budgiver må informere megler om han opptrer som forbruker eller ikke-forbruker ved budgivning for at andre parter involvert i budrunden kan ta stilling til forhold av faktisk og rettslig art som er viktige i forbindelse med avtalen. Megler har begrenset mulighet til å kontrollere budgivers egenopplysning om vedkommende er næringsdrivende eller ikke, og budgiverens skriftlige opplysning om han er forbrukerkjøper eller ikke, må legges til grunn.

#### **Meglers vederlag**

Meglers vederlag betales av selger og er avtalt til:

Fastpris: kr. 55 000

Markedsføringspakke: kr. 17 990

Oppgjørshonorar: kr. 6 950

Oppslag eiendomsregister: kr. 762,50

Megler har i tillegg krav på dekning av utlegg. Alle summer er inkl. mva.

#### **Vedlegg salgsoppgave**

Opprinnelig kjøpekontrakt

Vedtekter

Bustadoppføringslova

Budsjett

Plankart

Reguleringsbestemmelser

Budskjema (Proff Videresalg)

Kontraktstegning

Ordrebekreftelse

Elektrotegning

Kjøkkentegning

Selvaag\_Pluss

#### **Salgsoppgavedato**

08.01.2026



Prosjekt : Snøbyen Pluss hus 2 - leil. 21 - 38  
Leilighet : 027

### Tilvalg badekabiner

Bestilling sendt 14/10/2025  
10:05

🔒 Tilvalg badekabin STD - leil. 027

(Kr 0.00)

**Kr 0.00**

### Kjøkkeninnredning og tilbehør

Frist - 08/10/2025  
Bestilling sendt 14/10/2025  
10:05



Kjøkken

SB - 1 Kostnadsfritt tilvalg - konsept Den Dempede(Kr 0.00 \* 1)

**Kr 0.00**



Kjøkkenarmatur

SB - STANDARD Azur ECO høy A-collection(Kr 0.00 \* 1)

**Kr 0.00**

### Maling

Frist - 08/10/2025  
Bestilling sendt 14/10/2025  
10:05



Standard farger

SB - Standard veggfarge konsept Den Dempede(Kr 0.00 \* 1)

**Kr 0.00**

### Parkett

Frist - 08/10/2025  
Bestilling sendt 14/10/2025  
10:05



Parkett

SB - Standard - Saga Premium Coconut 1-stavs 14x180x1800mm(Kr 0.00 \* 27.5)

Kr 0.00

## Innerdører

Frist - 13/11/2025



Innvendige dører  
SB - Standard Easy lettdør(Kr 0.00 \* 1)

Kr 0.00



Innvendige dør mellom entrè og stue-kjøkken  
SB - Standard Easy lettdør(Kr 0.00 \* 1)

Kr 0.00



Innvendig skyvedør  
SB - Standard Easy glatt lett skyvedør, farge NCS S0500-N(Kr 0.00 \* 2)

Kr 0.00

## Konsepter

Frist - 08/10/2025

Bestilling sendt 14/10/2025  
10:05



Konsepter  
SB - Den Dpende(Kr 0.00 \* 1)

Kr 0.00

**Totalt: Kr 0**

## Vilkår

For tilvalg gjelder de samme krav til kvalitet og overflater som for leiligheten for øvrig. For kjøpers rettigheter og plikter er en bestilling av tilvalg å anse som en utvidelse av kjøpskontrakten på leiligheten. Herunder gjelder Bustadoppføringslova. Det informeres uttrykkelig om at tilvalg som bestilles etter fastsatt frist, ikke vil hensyntas. Ved bestilling etter fastsatt frist, vil boligen leveres med standard leveranse. Kjøper bes derfor om å følge med på gjeldende tilvalgfrist i vår nettbaserte tilvalgsløsning, da kjøper bærer ansvaret for at frister overholdes.

Det vil være mulig å gjøre andre tilvalg knyttet til kjøkken enn det som tilbys i vår nettbaserte tilvalgsløsning. Ved et ønske om dette må kjøper selv ta kontakt med kjøkkenleverandøren så snart tilvalgfrister gjøres synlig i den nettbaserte løsningen. Fastsatt tilvalgfrist vil også gjelde for disse tilvalgene.



Kjøper bærer ansvaret for at tilvalgsbestilling er korrekt og bes derfor om å kontrollere denne grundig før innsending. Det er kun de valg som er gjort via portalen eller hos våre underleverandører, som vil leveres. Frem til fristens utløp vil kjøper fritt kunne avbestille bestilte tilvalg. Ved ønske om avbestilling av tilvalg etter fristen har gått ut, vil det bli tatt betalt for arbeidet dette medfører i form av et administrasjonsgebyr på kr. 5 000,- inkl. mva. De deler av tilvalgene som allerede er satt i produksjon eller kommet til utførelse på byggeplass vil bli fakturert uavkortet. Dokumenterbare kostnader fra våre underleverandører som resultat av avbestilling vil også bli fakturert kunde.

Alle aksepterte endringer vil bli gjort tilgjengelig for bestiller i tilvalgsløsningen under Min Side. Tilvalg og standard som fremgår av vår nettbaserte tilvalgsløsning må godkjennes av bestiller med bruk av Bank-ID. Slik godkjenning må foretas innen fastsatt frist for tilvalg. Først etter godkjenning og utløp av tilvalgsfrist vil bestilling oversendes entreprenør.

Tilvalg og endringer som bestilles gjelder som tillegg til inngått kjøpekontrakt. Totalbeløp for bestilte tilvalg/endringer vil fremgå av oppgjørsoppstilling fra Selvaag Eiendomsoppgjør AS og forfaller til betaling innen overtagelse av boligen. Den henvises for øvrig til Bustadoppføringslova §9.

Vi tar forbehold om endringer i underleverandørenes sortiment. Dersom slike endringer inntreffer, vil vi ta kontakt. Vi forbeholder oss også retten til å ta kontakt dersom tilvalg ikke lar seg gjennomføre eller det har oppstått feil i vårt oppsett. Illustrasjoner kan avvike fra leveranse, samt at el-tegninger kun er ment å vise plassering av punkter. Tegning av badet er ikke detaljprosjektert av leverandør, og det tas derfor forbehold om endringer av disse.

Det tas forbehold om feil i oppgitte priser. Ved feil vil kjøper bli kontaktet for aksept av ny pris, eventuell avbestilling. Det tas forbehold om evt. endring i modeller på tilvalgsprodukter. Ved endring vil nyeste modell leveres med samme funksjon.

Ved tvetydighet i de opplysninger som er oppgitt på tegninger og andre dokumenter er det prospekt som er gjeldende. Av prospekt kommer det fram at det ikke kan gjøres endringer på fasade, herunder vinduer, utvendige dører, balkonger, terrasser og rekkverk, bærekonstruksjon, fellesareal eller som bryter med forskriftsmessige krav og forutsetninger i offentlige tillatelser. Det kan ikke bestilles tilvalg eller endringer som medfører endringer av faste tekniske installasjoner som ventilasjon, sprinkler, elektro, sanitær, vann og avløp etc. Det kan ikke benyttes andre leverandører eller utførende ved kjøp av tilvalg/endringer enn de som er valgt for prosjektet.

Generell romhøyde er 2,55 m.  
Himlingshøyde i nedhimlet areal er minst 2,2m.

Bygget er ikke ferdig detaljert og endringer i forbindelse med prosjektering og bygging må kunne påregnes, herunder alle oppgitte areal mv.

Areal i henhold til NS 3940:2023.

BRA-i er bruksarealet av en boenhet som ligger innenfor omsluttende vegger, inkl. innvendige vegger, sjakter, søyler o.l.  
BRA-e er bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.

BRA er summen av BRA-i og BRA-e.

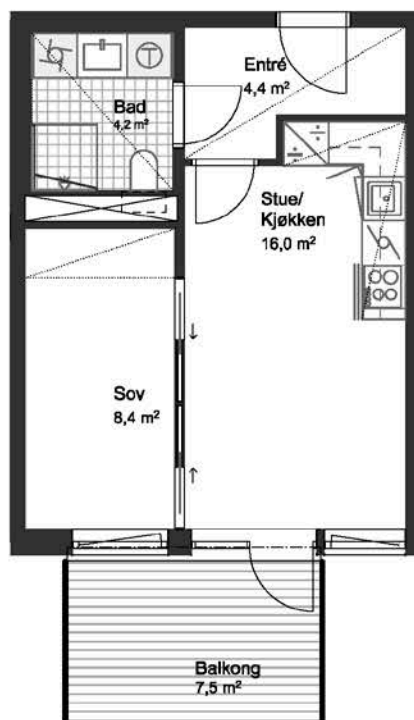
TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og uteareal tilknyttet boenheten.  
Privat hageareal utgjør generelt arealet til innside hekk. Der hvor hekken skiller to private utearealer, vil grensen mellom hagene være midt hekk.

Plassering EL-skap er ikke endelig prosjektert og derfor ikke vist på tegning.

Kjøkkenløsning er foreløpig. Endelig løsning vil fremgå av egen tegning fra leverandør. Hvitevarer inngår ikke i leveransen.

Selger har rett til å foreta mindre justeringer / endringer på planløsning.

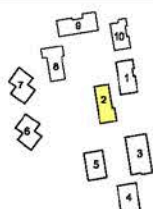
Antall og plassering av evt. panelovner er ikke endelig prosjektert og derfor ikke vist på tegning. (selvsagt avhengig av løsning)



----- Nedhimlet areal  
----- Overskap  
----- Overdekket areal  
----- Privat hage

0 1 2 3 4 5m  
målestokk 1:100

dato: 24.06.2024



Fasade mot vest

| BRA m²   |          | TBA m² |
|----------|----------|--------|
| 37,5     |          |        |
| BRA-i m² | BRA-e m² | TBA m² |
| 35       | 2,5      |        |

Spor Arkitekter

**Byggblankett 3427:2023****Bustadoppføringslova - Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført.**

Bustadoppføringslova, som er vedlagt, gir kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes ved avtale, jf. lovens § 3.

Kontrakten brukes i avtaler mellom kjøper og selger om kjøp av ny bolig eller fritidsbolig med tomt når boligen ikke er fullført på avtaletidspunktet.

Kontrakten kan brukes ved salg av selveiet bolig, seksjonert bolig i boligsameier og andel i borettslag. Det samme gjelder ved salg av fritidsbolig.

Blanketten er utarbeidet av komiteen SN/K 263 *Forbrukerkontrakter til bustadoppføringslova* oppnevnt av Standard Norge. Komiteen har vært sammensatt av medlemmer fra følgende virksomheter: Arkitektbedriftene i Norge, Boligprodusentenes Forening, Byggmesterforbundet, Eiendom Norge, Entreprenørforeningen – Bygg og Anlegg (EBA), Finans Norge, Forbrukerrådet, Forbrukertilsynet, Maskinentreprenørenes Forbund (MEF) og Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL).

**KONTRAKTSDOKUMENT**  
**(for eierseksjonsbolig)**

Prosjekt

Snøbyen Pluss  
Leil. 27 uten parkering  
Oppdragsnr. 22410300

---

**1. Partene og deres representanter**

Partene i kontrakten er:

**Kjøper**

| Fornavn              | Etternavn            | Fødselsnummer        |
|----------------------|----------------------|----------------------|
| <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| Adresse              |                      |                      |
| <input type="text"/> |                      |                      |
| Postnummer           | Poststed             |                      |
| <input type="text"/> | <input type="text"/> |                      |
| E-postadresse        | Telefonnummer        | Mobilnummer          |
| <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> |



og

**Selger**

Foretaksnavn

SELVAAG BOLIG LØRENSKOG AS

Organisasjonsnummer

996645355

Adresse

Postboks 13

Postnummer

0311

Poststed

OSLO

E-postadresse

post@selvaagbolig.no

Telefonnummer

915 02 224

Mobilnummer

**Representanter som kan forplikte partene i forbindelse med gjennomføringen av kontrakten:****For kjøper:**

Kjøpere forplikter hverandre.

**For selger:**

Fornavn

Stian

Etternavn

Møller-Karlsen

Adresse

Silurveien 2

Postnummer

0380

Poststed

Oslo

E-postadresse

stmk@selvaagbolig.no

Telefonnummer

Mobilnummer

900 78 712

Er ikke annet meddelt den andre parten, har representanten fullmakt til å fatte alle beslutninger tilknyttet kontrakten.

Dersom en part skifter representant, adresse, telefonnummer eller e-postadresse, skal den andre parten varsles skriftlig omgående.

Avtaler eller meldinger etter kontrakten kan gis ved elektronisk kommunikasjon, jf. bustadoppføringslova § 6a

☒ Kjøper aksepterer at avtaler og meldinger med videre etter kontrakten kan gis ved elektronisk kommunikasjon til e-postadressen [gk@ikohli.com](mailto:gk@ikohli.com) eller en annen avtalt kommunikasjonsform.

☐ Kjøper aksepterer ikke bruk av elektronisk kommunikasjon.

Alternativet som er valgt er merket med en hake.

**2. Megler/oppgjørsmegler**

Meglerforetak  
Selvaag Eiendomsoppgjør AS

Organisasjonsnummer  
971155477

Adresse  
Postboks 13

Postnummer      Poststed  
0311              OSLO

E-postadresse  
hrs@selvaagoppgjor.no

Telefonnummer  
916 43 085

Ansvarlig megler/oppgjørmegler  
Hege Rørvik Skåland

Oppgjørmeglers vederlag betales av selger.

Oppgjørmegler er bundet av lov om eiendomsmegling, men har ikke ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne kjøpekontrakten.

Oppgjørmegler er underlagt hvitvaskingsloven som blant annet innbefatter kundekontroll (herunder ID-dokumentasjon og PEP status) og har plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner. Alle innbetalinger skal skje fra godkjent norsk kredittyster til oppgjørmeglers klientkonto.

Med mindre annet er avtalt sendes eventuelt signerte pantedokument(er) direkte til oppgjørmegler fra kjøpers bank eller annen kredittyster.

### 3. Eierseksjonen/sameiet/heftelser/felleskostnader

#### 3.1 Eierseksjonen (heretter kalt boligseksjonen)

- a) Kontrakten gjelder kjøp av boligseksjon i sameiet Snøbyen Pluss beskrevet som Snøbyen pluss hus 2 med leilighetsnummer 27 i 2 etasje som vist i vedlegg C.
- b) Tilleggsdel til boligseksjonen:  
Bodene planlegges tinglyst som tilleggsdel til boligseksjonene, en ideell andel av Parkeringsseiendommen eller fellesareal med eksklusiv bruksrett. Selger tar forbehold om en annen organisering av bodene. Bodene fordeles av Selger på et senere tidspunkt.
- c) Bruksretter eller andre rettigheter som følger boligseksjonen:
- d) Andel av fellesareal på annet enn sameiets tomt:  
Planlagt tomtengrense fremgår av tomtedelingsplanen i prospektet. For områdene med arealformål Friområdet vil det bli tinglyst erklæring om allmenhetens ferdselsrett. Områdene benevnt som Kolle og Park i plan for tomteinndeling, vil bli overtatt og driftet av Snøbyen Driftsforening Park og Skog hvor sameiene i Snøbyen Pluss er pliktige medlemmer. Kjøpere oppfordres til å gjøre seg kjent med grense mellom friområdene og utomhusområdene tilhørende eierseksjonssameiene.

## e) Annet:

Garasjekjeller planlegges organisert som fradelt anleggseiendom med eget gårds- og bruksnummer, heretter benevnt «Parkeringsseiendommen», alternativt som næringsseksjon i det respektive boligsameie.

Hver garasjeplass vil utgjøre en ideell andel i Parkeringsseiendommen. Parkeringsplassene tildeles av utbygger før innflytting. Eventuelle usolgte plasser disponeres av utbygger. Parkeringsseiendommen planlegges organisert som et tingsrettslig sameie med realtilknytning, dvs. at eierandelene i Parkeringsseiendommen knyttes opp mot den respektive seksjonen/boligen som disponerer plassen.

Utbygger tar forbehold om annen organisering dersom det finnes nødvendig eller formålstjenlig, herunder oppdeling av Snøbyen Pluss i flere eierseksjonssameier, sammenslåing med senere byggetrinn, og annen organisering av bodene. I stedet for eierandeler i Parkeringsseiendommen kan det bli tinglyst bruksrettigheter, eventuelt i kombinasjon med adkomstretter gjennom garasjen(e), alternativt som tilleggsdeler til boligseksjonene.

Det er utarbeidet egne regler/vedtekter for sambruk og inntekts- og kostnadsfordeling for Parkeringsseiendommen, og gjesteparkeringsplassene. Ta kontakt med prosjektselger for nærmere informasjon.

Det gjøres oppmerksom på at et overskytende antall parkeringsplasser kan bli solgt til eksterne kjøpere, også evt. uten realtilknytning.

Selger forbeholder seg retten til å etablere ett eller flere sameier. Selger kan også justere størrelsen på de enkelte sameier etter hva som er hensiktsmessig ut fra utbyggingstakt, framtidig drift og bruksrettigheter. Dersom sameiet deles i flere sameier forbeholder selger seg også retten til å dele sameiets tomt og etablere ett sameie på hver del.

### 3.2 Sameiets tomt

Eiet tomt som skal fradeles gårdsnummer/bruksnummer 106 / 196 i Lørenskog kommune.

Nærmere beskrivelse av tomt:

Planlagt tomtengrense fremgår av tomtedelingsplanen i prospektet.

Tomten er regulert i henhold til plan nummer 2021008 av 14.06.2023 i Lørenskog kommune.

### 3.3 Heftelser og lignende på boligseksjonen

Kjøper har mottatt grunnboksutskrift for sameiets tomt datert 07.02.2024 og har gjort seg kjent med denne, jf. vedlegg D.

Boligseksjonen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av at de andre seksjonseierne har panterett i boligseksjonen inntil 2G for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, i samsvar med eierseksjonsloven § 31.

Kjøper overtar boligseksjonen med de heftelser ut over pengeheftelser som framgår av nedenstående.

a) Eksisterende heftelser ut over pengeheftelser som skal videreføres framgår av utdrag i vedlegg D.

b) Nye, kjente heftelser ut over pengeheftelser som kan eller vil bli tinglyst på boligseksjonen:

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, avfallsbeholdere, kjørearealer i garasjekjeller, gangveier, felles boder, lekeplasser, grøntarealer, vann og avløp 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 i dette eller fremtidige byggetrinn innenfor reguleringsplanen.



- c) Det kan bli tinglyst nødvendige erklæringer om bruksretter, adkomst med videre i forbindelse med fradeling av arealer, etablering av sambruksarealer (arealer i sambruk mellom flere eiendommer) og seksjonering.

Det kan tinglyses bestemmelser om felles rettigheter og plikter med hensyn til bruk og vedlikehold av fellesarealer, felles grøntarealer, veier, ledninger med videre samt øvrige fellestiltak for de boligseksjoner som inngår i prosjektet, og eventuelt for øvrige eiendommer i området.

Stat, kommune, strømselskap, teleselskap, antenneselskap, sameie, borettslag, vel, huseierforening osv. har rett til å etablere innretninger som ledninger, stolper, fordelingsskap, kummer og rør av enhver art samt rett til adkomst til disse innretningene.

Selger har ikke rett til å tinglyse erklæringer som reduserer leveransens verdi, eller som er til ikke uvesentlig ulempe for kjøper, med mindre erklæringene er påkrevd som følge av lov, forskrift eller andre tilsvarende krav.

### 3.4 Etablering av sameiet

Kjøper blir sameier i henhold til lov om eierseksjoner og har rettigheter og plikter i henhold til loven og de til enhver tid gjeldende vedtekter.

For sameiet er det utarbeidet forslag til vedtekter, se vedlegg F. Selger har rett til å tilpasse vedtektene fram til ekstraordinært årsmøte, forutsatt at det ikke påvirker kjøper negativt. Selger innkaller til ekstraordinært årsmøte fortrinnsvis før overtagelse av boligseksjonen for å velge styre til sameiet. Selger vil kunne være eier og kan i så tilfelle stemme på vegne av eventuelle usolgte boliger, se likevel eierseksjonsloven § 40. Hvis ekstraordinært årsmøte holdes før overtagelse av boligseksjonene, er det formelt kun selger som har stemmerett som eier av alle seksjonene. Det vil likevel først bli avholdt en avstemming hvor kjøpere av solgte boligseksjoner avgir en stemme per seksjon og hvor selger avgir stemme for eventuelt usolgte seksjoner. Selger forplikter seg til å deretter avgi sine formelle stemmer i samsvar med det flertallet i avstemmingen viser.

For at sameiet skal være i drift ved overtakelsen, kan selger engasjere blant annet forretningsfører, vaktmestertjeneste og leverandør av elektronisk kommunikasjon for sameiet for sameiets regning. Det må påregnes rimelig bindingstid på avtaler.

## 4. Forbehold om gjennomføring av kontrakten

### 4.1 Selgers forbehold om gjennomføring av kontrakten

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

#### **Igangsettingstillatelse**

Det tas forbehold om at igangsettingstillatelse er gitt innen 28.02.2025.

#### **Byggelån**

Det tas forbehold om åpning av byggelån innen 28.02.2025.

#### **Salg av en bestemt andel boliger**

Det tas forbehold om at det innen 28.02.2025 er solgt boliger som utgjør minst 60 % av totalverdien i prosjektet, jf. prisliste per 14.05.2024 der prosjektets totalverdi er kr 376 185 000.00.

I tillegg har selger tatt følgende forbehold:

#### **Annen finansiering**

Det tas forbehold om at det er gitt tilfredsstillende byggelånsfinansiering innen 28.02.2025.

#### **Andre forbehold**

Det tas forbehold om at

Utbygger tar i tillegg følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten

- endelige offentlige godkjenninger av prosjektet, herunder igangsettingstillatelse
- endelig beslutning om igangsetting i prosjektselskapets styre

---

innen 28.02.2025.

Ingen forbehold kan tas for lengre tid enn 18 måneder fra kontraktsinngåelsen.

Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig dersom grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet. Selger kan ikke gjøre forbehold om gjennomføring av kontrakten gjeldende etter oppstart av byggearbeidene. Oppstart av byggearbeidene skal forstås på samme måte som bustadoppføringslova § 12 andre ledd, fjerde setning.

Selger er bundet av kontrakten dersom det ikke er sendt skriftlig melding til kjøper om at forbeholdet gjøres gjeldende innen 21 kalenderdager etter utløpet av den aktuelle fristen.

## 4.2 Kjøpers forbehold om gjennomføring av kontrakten

Kjøper tar ikke forbehold.

## 4.3 Renter av forskudd/delinnbetaling ved bortfall av kontrakt

Dersom kontrakten bortfaller på grunn av forbeholdene, skal kjøper umiddelbart få tilbakebetalt innbetalt forskudd med tillegg av:

Renter opptjent på oppgjørsmeglers klientkonto, med mindre rentene til sammen utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr.

# 5. Kjøpesum/betaling og garanti for forskuddsbetaling

## 5.1 Kjøpesum

Kjøpesummen utgjør kr 3 350 000.00.

Kjøpesummen inkluderer eventuell merverdiavgift.

I tillegg til kjøpesummen kommer omkostninger, se 5.2.

## 5.2 Omkostninger

Kjøper skal betale følgende i tillegg til kjøpesummen:

Dokumentavgift som beregnes av den del av kjøpesummen som utgjør andel av salgsverdien for tomten. Dette er normalt når prosjektet gjelder nyoppførte bygg. Av den totale kjøpesummen utgjør andel av salgsverdien for tomten kr 768 000.00.

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Dokumentavgift                                        | kr <u>19 200.00</u> |
| Gebyr ved tinglysning av skjøte                       | kr <u>500.00</u>    |
| Gebyr ved tinglysning av pantedokument per dokument   | kr <u>500.00</u>    |
| Gebyr for utskrift av pantattest                      | kr <u>.00</u>       |
| Annet:                                                |                     |
| <b>Totale omkostninger forutsatt en panteheftelse</b> | kr <u>20 200.00</u> |

Det tas forbehold om endringer av størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlige myndigheter. Kjøper tar risikoen for slike eventuelle endringer.

Omkostninger betales samtidig med sluttoppgjøret.

### 5.3 Felleskostnader

Felleskostnadene for boligen avgjøres av sameiet, jf. eierseksjonsloven §§ 27 og 29.

Boligens månedlige felleskostnader er stipulert til kr 2 174.00 for første driftsår.

Felleskostnadene påløper fra overtakelsen av boligen.

Kjøper er kjent med at felleskostnadene vil bli påvirket av sameiets drifts- og vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak med videre. Det tas forbehold om at selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene angående felleskostnader, jf. vedlegg G.

Felleskostnadene er nærmere angitt i vedlegg G.

### 5.4 Oppgjør/betalingsplan

Alle innbetalinger etter denne kontrakten innbetales til oppgjørsmeglers klientkonto 1503 34 87301

Kjøpesummen regnes ikke som betalt av kjøper før kjøpesummen og omkostninger er kommet inn på klientkontoen, og skriftlig melding fra kjøpers bank foreligger. Hvis betaling i forbindelse med overtakelse er lånefinansiert, må dessuten kjøpers eventuelle pantedokument være mottatt av oppgjørsmegler i korrekt, utfylt, undertegnet og bevitnet stand. Opptjente renter på kjøpers innbetalinger tilfaller kjøper fram til andelen er overført, med mindre selger får disposisjonsretten over beløpet som følge av at det stilles garanti i medhold av bustadoppføringslova § 47. Opptjente renter vil kun bli utbetalt dersom den enkelte parts rentebeløp overstiger et halvt rettsgebyr.

Beløpene kan utbetales til selger så snart det er stilt garanti, jf. bustadoppføringslova § 47, for hele det forskuddsinnbetalte beløpet, se 5.13

Betalingsplan:

|                                         |                 |
|-----------------------------------------|-----------------|
| Forskudd                                | kr 100 000.00   |
| Ved overtakelse, (min 10% av kjøpesum): | kr 3 250 000.00 |
| Total kjøpesum:                         | kr 3 350 000.00 |

Det skal framgå at minst 10 % av kjøpesummen ikke skal betales til selger før overtakelsen, men i forbindelse med overtakelse, jf. bustadoppføringslova § 47 første ledd bokstav c.

Kjøper er ikke forpliktet til å betale noen deler av kjøpesummen før selger har stilt garanti for oppfyllelse av kontrakten, se 7.1.

Delinnbetaling/forskuddsinnbetaling må være frie midler. Det vil si at boligen ikke kan benyttes som panteobjekt i byggetiden.

### 5.5 Indeksregulering

Kjøpesummen skal ikke indeksreguleres

### 5.6 Sluttoppgjør

Restvederlaget skal innbetales til oppgjørsmeglers klientkonto senest 2 dager før overtagelse. Beløpet skal stå uavkortet på oppgjørsmeglers klientkonto fram til boligen er tinglyst på kjøper og kjøper har overtatt.

Dersom selger skal ha utbetalt kjøpesummen før kjøper er registrert som eier i grunnboken, skal selger stille garanti, jf. bustadoppføringslova § 47, fram til det er dokumentert at kjøper er registrert som eier i grunnboken.



### 5.7 Betaling

Kjøper skal betale i henhold til avtalt betalingsplan, se 5.4. Dersom betalingsdato ikke er avtalt, skal betaling skje innen 14 kalenderdager etter at kjøper har mottatt avdrags- eller endringsfaktura. Kjøper har likevel rett til forlengelse av betalingsfristen dersom vilkårene i bustadoppføringslova § 51 er oppfylt.

Ved forsinket betaling skal kjøper betale forsinkelsesrente i henhold til forsinkelsesrenteloven (rentel.) av beløpet selger ikke får disposisjonsretten over.

Ved forsinket betaling av deloppgjør, sluttoppgjør eller endrings- eller tilleggsarbeider kan selger, jf. bustadoppføringslova § 55, ha rett til å

- a) kreve at kjøper betaler renter og erstatning for rentetap,
- b) stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag,
- c) heve avtalen, jf. bustadoppføringslova § 57, og kreve erstatning,
- d) nekte overtakelse, jf. bustadoppføringslova § 55 andre ledd.

### 5.8 Deponering av omtvistet beløp

For deponering av omtvistet beløp gjelder bustadoppføringslova § 49.

### 5.9 Vesentlig betalingsmislighold

Ved vesentlig betalingsmislighold av kjøper har selger rett til å heve denne kjøpekontrakten. Manglende oppgjør utover 30 dager etter forfall anses normalt som vesentlig mislighold dersom selger har gitt forutgående varsel om heving med minst 14 dagers frist. Det må likevel tas hensyn til størrelsen på den utestående betalingen og årsaken til forsinkelsen, jf. bufl. § 57. Selger tar forbehold om å kunne heve kontrakten selv om kjøper overtar eller flytter inn i boligen eller skjøte eller festedokument er tinglyst eller gitt kjøper før det totale oppgjøret er gjennomført, jf. bustadoppføringslova § 57 andre ledd.

### 5.10 Finansiering

Kjøper skal selv sørge for finansieringen

### 5.11 Justering for endringer og tilleggsarbeid

Partene kan kreve justering av kjøpesummen ved endringer og tilleggsarbeid etter bustadoppføringslova § 42, se 9.1.

Selger kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøpers side, jf. bustadoppføringslova § 43.

Nye offentligrettslige krav som gjelder for selgers ytelse, anses som kjøpers forhold bare dersom selger ved kontraktsinngåelsen ikke burde regnet med de nye kravene. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper om dette.

### 5.12 Gebyrer og avgifter

Med mindre annet er avtalt særskilt, skal alle gebyrer og avgifter i forbindelse med utbyggingen, samt tilknytningsavgifter for elektrisitet, vann, kloakk og lignende, være inkludert i kjøpesummen.

Salgsomkostninger, samt bestillingsgebyr, ordregebyr, ekspedisjonsgebyr og gebyr for skriving av faktura, kan ikke kreves i tillegg til kjøpesummen.

### 5.13 Selgers garanti for forskuddsbetaling

Ved innbetaling til oppgjørsmeglers klientkonto kreves det ikke at det stilles garanti for forskuddet, jf. bustadoppføringslova § 47. Forskuddet er å anse som kjøpers og kan ikke utbetales fra oppgjørsmeglers klientkonto til selger uten at det stilles selvskyldnergaranti.

## 6. Tinglysning

Skjøte utstedes på vegne av selger. Dokumentet oppbevares hos oppgjørsmegler inntil tinglysing finner sted.

Partene gir fullmakt til at oppgjørsmegler kan påføre eiendomsbetegnelse i skjøtet så snart dette foreligger.

All tinglysning av dokumenter foretas av oppgjørsmegler.

Det må påregnes at ekspedisjon og tinglysning tar noe tid etter at overtagelse er gjennomført. Det tas forbehold om utsatt overskjøting som følge av unormalt lang saksbehandlingstid i kommunen/kartverket knyttet til deling/seksjonering av eiendommen, og som ikke skyldes forhold hos selger. Utsatt overskjøting som følge av slike forhold regnes normalt ikke som forsinkelse, jf. bustadoppføringslova [§ 17](#).

## 7. Garanti for oppfyllelse av kontrakten

### 7.1 Selger

Selger stiller garanti for oppfyllelsen av sine forpliktelser etter kontrakten straks etter avtaleinngåelsen, jf. bustadoppføringslova [§ 12](#). Kjøper har rett til å holde tilbake hele kjøpesummen fram til det er dokumentert at det foreligger slik garanti.

Forbehold om annen finansiering eller andre forbehold i 4.1 er uten betydning for tidspunktet for selgers garantistillelse. Garantien skal utgjøre kr 100 500.00 , som tilsvarer minst 3 % av kjøpesummen. Fra overtakelsestidspunktet skal garantien økes til kr 167 500.00 , som tilsvarer minst 5 % av kjøpesummen, og som skal gjelde i 5 år etter overtakelsen.

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til oppgjørsmegler som lyder på et beløp minst tilsvarende den totale kjøpesummen (vederlaget for tomten, vederlaget for boligen og omkostninger). Pantdokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantdokumentet er tinglyst, eller skal tinglyses, av oppgjørsmegler. Pantdokumentet tjener som garanti for partenes rettigheter og plikter etter avtalen. Oppgjørsmegleren skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og kjøpet er godtatt til tinglysning.

Dersom reklamerte forhold er utbedret ved utløpet av femårsperioden, som garantien gjelder, kan selger kreve at kjøper skriftlig bekrefter dette dersom det er nødvendig for å avvikle garantistillelsen. En slik bekreftelse endrer ikke kjøpers øvrige rettigheter etter kontrakten.

### 7.2 Kjøper

Kjøper stiller ikke sikkerhet.

Kjøpers sikkerhetsstillelse bortfaller ved kontraktsmessig oppfyllelse.

## 8. Selgers tidsfrister

### 8.1 Selgers frist til å ha boligen klar til overtagelse

Selger forventer ferdigstillelse av boligen innen 3 kvartal 2026, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt. Dette begrenser ikke bustadoppføringslova [§ 10](#) tredje ledd.

Når selgers forbehold for gjennomføring av kontrakten etter 4.1 er bortfalt, skal selger fastsette en overtakelsesperiode. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter, og den skal ikke være lenger enn 3 måneder.

Overtakelsesperioden er bindende, og det beregnes dagmulkt fra utløpet av denne.

Senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato, som skal være innenfor overtakelsesperioden. Kjøper får da rett til å kreve dagmulkt fra den endelige overtakelsesdatoen.

### 8.2 Varsling ved forsinkelse

Selger skal innen rimelig tid varsle kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at selger blir forsinket med sin utførelse.

### 8.3 Tilleggsfrist

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som er nevnt i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

### 8.4 Forsinkelse

Dersom selger er forsinket i henhold til bustadoppføringslova § 17, kan kjøper etter lovens kapittel III kreve dagmulkt, holde igjen kjøpesummen, kreve erstatning eller heve avtalen.

## 9. Endringer

### 9.1 Endringer/tilleggsarbeider/tilvalsliste

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som vil endre kjøpesummen med 15 % eller mer. Prosjektet og dets priser er basert på at prosjektet skal gjennomføres rasjonelt og med serieproduksjon. På denne bakgrunn har selger utarbeidet en særskilt endringsliste for å bestille endringer i utførelse. Kjøper gjøres oppmerksom på at endringer ut over endringslisten er ikke-standardiserte og forbundet med særskilte kostnader, blant annet til prosjektering, administrasjon med videre.

Kjøper kan ikke kreve endringer eller tilleggsarbeid dersom dette vil føre til ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider, jf. bustadoppføringslova § 9 andre ledd.

Selger skal skriftlig klargjøre for kjøper de kostnadmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøper krever. Partene avtaler endringer skriftlig.

Betaling for endringer og tilleggsarbeider skal gjøres sammen med sluttoppgjøret. Mot garanti fra selger etter bustadoppføringslova § 47 kan selger kreve at kjøper betaler forskudd for vederlag for endringer eller tilleggsarbeider. Alternativt kan selger kreve at kjøper stiller sikkerhet for selgers krav på tilleggsvederlag.

### 9.2 Selgers rett til mindre endringer

Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer leveransens kvalitet eller verdi, uten at dette gir rett til endring av kjøpesummen.

Selger kan også gjøre endringer som følge av endringer i offentligrettslige krav.

Selger skal så langt det er praktisk mulig informere kjøper om slike endringer.

## 10. Forsikring

I byggeperioden er sameiets eiendom forsikret av selger.

Selger skal sørge for at sameiets eiendom er forsikret til 2 uker etter at alle boligene er overtatt. Sameiet skal deretter tegne egen forsikring dersom ikke annet tidspunkt for å overta forsikringen er avtalt mellom selger og sameiet.

Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring fra overtakelsen.

## 11. Forhåndsbefarings

Selger innkaller til forhåndsbefarings, som gjennomføres ca. 2 uker før overtakelse. Formålet med forhåndsbefaringsen er å avdekke eventuelle feil på et tidlig tidspunkt. Forhåndsbefaringsen innskrenker ikke kjøpers rettigheter ved overtakelse.

## 12. Overtakelse og sluttoppgjør

### 12.1 Overtakelse

#### 12.1.1 Overtakelsesforretning



Kjøper skal overta boligen ved overtakelsesforretning.

Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15.

Det er en forutsetning for å avholde overtakelsesforretning at det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Hvis det foreligger midlertidig brukstillatelse ved overtagelse, skal selger framskaffe ferdigattest så snart grunnlaget for dette er oppfylt.

#### 12.1.2 Protokoll ved overtakelsesforretning

Ved overtakelsesforretningen skal selger føre protokoll, som skal angi:

- a) hvem som er til stede;
- b) eventuelle mangler som påvises;
- c) frist for utbedring av påviste mangler;
- d) hvorvidt boligen overtas eller nektes overtatt;
- e) deponert beløp som betaling for omtvistet del av kjøpesummen, jf. bustadoppføringslova § 49;
- f) tilbakeholdt beløp.

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen, eller en elektronisk signert versjon av protokollen.

#### 12.1.3 Virkninger av overtakelse

Ved overtakelsen inntreffer følgende virkninger:

- a) Risikoen for boligen går over fra selger til kjøper.
- b) Reklamasjonsfristen etter bustadoppføringslova § 30 første ledd andre punktum og andre ledd starter å løpe.
- c) Eventuell dagmulkt stanser.
- d) Selger får krav på sluttoppgjør.
- e) Kjøper overtar ansvaret for å forsikre boligen.

#### 12.1.4 Vilkår for oppgjør med selger

Dersom det ikke stilles nødvendig garanti, jf. bustadoppføringslova § 47, kan oppgjøret med selger først gjennomføres etter at følgende vilkår er oppfylt:

- a) Overtakelse er gjennomført. Dersom det foreligger mangler, kan kjøper holde tilbake eller deponere omtvistet beløp jf. bustadoppføringslova § 49.
- b) Kjøper er registrert som hjemmelshaver i grunnboken.

Øvrige vilkår for utbetaling til selger er at sikringsdokument til oppgjørsmegler er tinglyst, at kjøpers eventuelle pantdokument er tinglyst, at garanti etter bustadoppføringslova § 12 er stilt, at pantefrafall fra samtlige kreditorer foreligger, og at oppgjørsmegler har mottatt oppgjørsinstruks fra selger.

#### 12.1.5 Ferdigstillelse og ferdigbefaring av fellesarealer/fullmakt til styret

Ferdigbefaring av fellesarealer gjennomføres med styret. Kjøper gir med sin underskrift på denne kontrakten styret (valgt blant kjøpere), eventuelt representantene som er valgt av de framtidige eierne, fullmakt til å gjennomføre ferdigbefaring av fellesarealer. Dersom styret ikke er valgt på overtakelsestidspunktet av boligen, eller kun består av medlemmer utpekt av selger, skal selger før overtakelsen av boligen innkalle de framtidige eierne til å velge minst 2 personer som skal foreta ferdigbefaringen.

Kjøper er kjent med at arbeid på utearealer eller fellesarealer vil kunne bli ferdigstilt etter at kjøper har overtatt boligen, avhengig av årstid.

Manglende ferdigstilling av utearealer eller fellesarealer gir som hovedregel ikke kjøper rett til å nekte overtakelse av boligen. Dersom utenomhusarbeider ikke er fullført ved overtakelse av boligen, skal forholdet behandles på samme måte som en mangel. Kjøper kan holde tilbake kr 1 000.00 av kjøpesummen på oppgjørsmeglers konto inntil disse arbeidene er ferdigstilt. Beløpet må minst representere verdien av seksjonens andel av gjenstående arbeid.

## 12.2 Dokumentasjon

Senest ved overtakelsesforretningen skal selger overlevere tegninger godkjent av kommunen i forbindelse med endelig byggesøknad. Selger skal også levere bruksanvisning til kjøper.

## 12.3 Utførelse

Kjøper gjøres oppmerksom på at det i overganger, slik som mellom vegg/vegg og vegg/tak, kan forekomme sprekke-dannelser, for eksempel som følge av krymping av betong, treverk eller plater, uten at slike forhold nødvendigvis er å anse som en mangel.

## 12.4 Naturlige forhold ved utførelse i byggeperioden

Kjøper er innforstått med og aksepterer de ulemper som naturlig følger med under gjennomføring av byggeprosjektet, også etter at innflytning har funnet sted.

## 13. Mangler og reklamasjon

Dersom det foreligger en mangel i henhold til bustadoppføringsloven, kan kjøper etter lovens kapittel IV holde igjen del av kjøpesum, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen.

En mangel som burde vært oppdaget ved overtagelse, må gjøres gjeldende av kjøper så snart råd er.

Kjøper mister retten til å gjøre andre mangler gjeldende dersom kjøper ikke varsler selger om at mangelen blir gjort gjeldende innen rimelig tid etter at kjøper oppdaget, eller burde ha oppdaget, mangelen. En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn 5 år etter overtakelsen, med mindre selgeren har påtatt seg å svare for mangler i lengre tid. Selger kan likevel ikke gjøre gjeldende at det er reklamert for sent dersom mangelen skyldes at selger, eller noen selger er ansvarlig for, har handlet grovt uaktsomt eller i strid med god tro. Retten til å gjøre en mangel gjeldende kan gå tapt etter reglene om foreldelse i foreldelsesloven.

## 14. Avbestilling

Det vises til bestemmelsene i bustadoppføringslova §§ 52 og 53.

## 15. Tvister

Selger er tilsluttet slik tvistenemnd som er omhandlet i bustadoppføringslova § 64 andre ledd. Se [www.boligtvistenemnda.no](http://www.boligtvistenemnda.no). Partene er enige om å behandle tvistesaker i tvistenemnd. Dette hindrer ikke partene i å bringe saken inn for det ordinære rettsapparatet.

Med de begrensninger som følger av bustadoppføringslova § 64 andre ledd, kan partene velge å bringe en tvist direkte inn for det ordinære rettsapparatet.

## 16. Ettårsbefaring

Selger skal uoppfordret innkalle til befaring av boligen om lag ett år etter overtakelsen. Selger skal føre protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Protokollen skal underskrives av begge parter. Det vises ellers til bustadoppføringslova § 16.

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen, eller en elektronisk signert versjon av protokollen.

## 17. Informasjonsplikt om lønns- og arbeidsvilkår

Det informeres om at selgers arbeidstakere minst skal ha de lønns- og arbeidsvilkår som følger av allmenngjøringsforskrifter.

## 18. Videresalg av denne kontrakten

Selger aksepterer videresalg av denne kontrakten på følgende vilkår:

Selger forbeholder seg rett til å nekte enhver overdragelse av rettsposisjoner i henhold til kjøpekontrakten før overtakelse har funnet sted. Ved selgers eventuelle godkjenning 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 av 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 overtakelse. 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 overtakelse.
- kjøper bekoster garanti.
- kjøper belastes et administrasjonsgebyr på kr. 40 000,- til selger.

Ta kontakt med selger for nærmere informasjon.

---

## 19. Tolkingsregler

Dersom kontraktsdokumentene inneholder motstridende bestemmelser, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle bestemmelser foran generelle og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne kontrakten foran standardiserte bestemmelser.

Ytelse som framgår av de vedlagte tegningene, omfattes av kontrakten, selv om den ikke er tatt med i leveransebeskrivelsen. Dette gjelder likevel ikke dersom det uttrykkelig er angitt i leveransebeskrivelsen at ytelsen ikke inngår. Dersom en ytelse er ulikt angitt på tegning, i leveransebeskrivelse eller i salgsoppgave (prospekt), gjelder leveransebeskrivelsen.

## 20. Særlige bestemmelser

### INNBETALING AV KJØPESUM

Innbetalinger skal komme fra kjøpers konto i norsk bank eller norsk bank/låneinstitusjon.

### PERSONOPPLYSNINGER

Kjøper aksepterer at selger behandler personopplysninger om kjøper med det formål å forberede og gjennomføre avtalen.

### FELLESKOSTNADER OG SELVAAG PLUSS

Følgende kostnader kommer i tillegg til månedlige felleskostnader:

- Kostnad kabel-TV og bredbånd, stipulert til ca. kr. 350,- pr. seksjon pr. mnd.
- Kostnad fjernvarme som inkluderer varme i baderomsgulv, forvarming ventilasjonsluft og varmt tappevann, stipulert til ca. kr. 12,- pr. m2 BRA pr. mnd.

• Felleskostnad enkel parkeringsplass, stipulert til ca. kr. 200,- pr. mnd. pr. plass.

• Kostnader for Selvaag Pluss:

2-roms leilighet: 1 100,-

3-roms leilighet: 1 300,-

4-roms leilighet: 1 550,-

• Kostnadene for Selvaag Pluss indeksreguleres i januar som angitt i serviceavtalen. Første regulering 01.01.2025 med kostnadene over pr. mai 2024

## 21. Vedlegg

Følgende kontraktsdokumenter inngår i kontrakten:

|                                              | Vedlegg | Nummer | Ikke relevant                       |
|----------------------------------------------|---------|--------|-------------------------------------|
| Bustadoppføringslova                         | A       | 6      | <input type="checkbox"/>            |
| Leveransebeskrivelse                         | B       | 3      | <input type="checkbox"/>            |
| Tegninger:                                   | C       |        | <input type="checkbox"/>            |
| - fasadetegning                              |         | 3      | <input type="checkbox"/>            |
| - snittegning                                |         |        | <input type="checkbox"/>            |
| - plantegning                                |         | 1      | <input type="checkbox"/>            |
| - kjøkkentegning                             |         |        | <input type="checkbox"/>            |
| - romskjema                                  |         | 3      | <input type="checkbox"/>            |
| Grunnboksutskrift med angivelse av heftelser | D       | 7      | <input type="checkbox"/>            |
| Parkeringsavtale                             | E       |        | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Vedtekter                                    | F       | 5      | <input type="checkbox"/>            |
| Sameiebudsjet                                | G       | 4      | <input type="checkbox"/>            |
| Borettslagets budsjett                       | H       |        | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Situasjonsplan                               | I       | 3      | <input type="checkbox"/>            |
| Reguleringskart med tilhørende bestemmelser  | J       | 8      | <input type="checkbox"/>            |
| Matrikkelbrev                                | K       |        | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Festekontrakt                                | L       |        | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Salgsoppgave                                 | M       | 3      | <input type="checkbox"/>            |
| Utomhusplan                                  | N       | 3      | <input type="checkbox"/>            |
| Faktureringsplan                             | O       |        | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Annet                                        | Ø       |        | <input type="checkbox"/>            |



|           | Vedlegg | Nummer | Ikke relevant |
|-----------|---------|--------|---------------|
| Prisliste |         | 2      |               |

Kjøper har fått vedleggene ovenfor og har gjort seg kjent med innholdet i disse.

## 22. Underskrifter

Dette kontraktsdokumentet med bilag er signert elektronisk. Kontraktsdato er dato for siste elektronisk signatur på dette kontraktsdokumentet.

Navn kjøper

---

Navn selger

Stian Møller-Karlsen

---

SELVAAG BOLIG LØRENSKOG AS

---

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Snøbyen Pluss, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, byggetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av næringsseksjoner parkering, 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 TIL VEDTEKTER

for

**Snøbyen Pluss Sameie org. nr.**

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Snøbyen Pluss Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra kommunen.

#### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av XXX boligseksjoner og 1 næringsseksjon parkering på eiendommen gnr. XXX, bnr. XXX i Lørenskog kommune.

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

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

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

(5) Felt B2, B4 og B16 i Lørenskog Stasjonsby som har fått navnet Snøbye Pluss skal det oppføres 10 boligblokker med underliggende garasjekjeller. Det er til sammen 210 leiligheter i prosjektet og ca 400m<sup>2</sup> fellesareal (Selvaag Pluss).

Prosjektet skal deles opp i 4 byggetrinn.

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

Prosjektet kan bli organisert i ett, to eller flere eierseksjonssameier, med næringsseksjon parkering evt. egne anleggseiendom(mer) for underliggende garasjekjeller. Utbygger [Selvaag Bolig ASA] tar forbehold om endelig organisering av prosjektet.

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Snøbyen Pluss, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, byggetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av næringsseksjoner parkering, 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*

### **1-3 Sameiebrøk**

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA-i areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA-i. For næringsseksjon parkering fastsettes en vektet sameiebrøk basert på areal/evt antall p-plasser som inngår i seksjonen.

### **1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne**

Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseierne.

Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

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

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

## **2. Rettslig disposisjonsrett**

### **2-1 Rettslig disposisjonsrett**

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

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

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

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

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

## **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**

### **3-1 Rett til bruk**

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

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Snøbyen Pluss, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, byggetillatelse, kommunens behandling av seksjonerings søknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av næringsseksjoner parkering, 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*

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning 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**

#### **3-2.1 Enerett til bruk for boligseksjoner seksjon nr: XXX-XXX tilknyttet Pluss**

Følgende seksjoner er iht opprinnelige kjøpekontrakter omfattet av og har pliktig tilknytning konseptet «Plussbolig®» fra Selvaag Pluss Service AS; seksjon nr: XXX-XXX, og gnr XXX. og bnr. XXX, seksjon XXX-XXX, se vedlegg 2

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

Øvrige seksjoner har ikke rett til å benytte fellesareal eller næringsseksjon som disponeres av Selvaag Pluss Service AS med mindre de inngår avtale om tilknytning til konseptet



*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Snøbyen Pluss, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, byggetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av næringsseksjoner parkering, 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*

«Plussbolig®» med Selvaag Pluss Service AS. Styret/forretningsfører fører oversikt over seksjoner som har inngått avtale tilknytning til konseptet «Plussbolig».

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

### **3-3 Serviceområde - Plusskonsept**

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

Tjenestene som er omfattet av avtalen og bruken av Serviceområdet er forbeholdt den som til enhver tid bebor sameierens seksjon og som er tilknyttet konseptet «Plussbolig®» Ved utleie av seksjonen gjelder bruksretten for leietaker.

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

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

### **3-3 Ordensregler og dyrehold**

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

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

## **4. Parkeringsplasser**

### **4-1 Organisering**

P-plasser er etablert i eget garasjeanlegg under bebyggelsen. Garasjeanlegget består av ca. XXX parkeringsplasser. P-plassene er organisert i en egen næringsseksjon nr XXX som utgjør et tingsrettslig sameie, kalt Snøbyen Pluss Garasjesameie. XXX antall p-plasser har bod i bakkant i tilknytning til p-plassen og kan bli seksjonert som tilleggsdel til boligseksjon, slik det fremkommer av tinglyst seksjonering for eiendommen.

Garasjeanlegget kan alternativ bli fradelt og etablert som egen anleggseiendom.

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Snøbyen Pluss, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, byggetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av næringsseksjoner parkering, 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*

## **4-2 Disposisjonsrett eierandel i næringsseksjon parkering**

### **4-2.1 Rettslig disposisjonsrett**

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

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

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

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

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

### **4-2.2 Fysisk bruk av garasjekjeller og parkeringsarealer.**

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

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

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

## **4-3 Drift, vedlikehold og administrasjon næringsseksjon XXX (parkering) Snøbyen Pluss Garasjesameie og garasjeanlegget**

Snøbyen Pluss Sameie v/ styret er ansvarlig for drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeanlegget med felles adkomst-, kjørebane, parkeringsarealer, port og andre felles funksjoner knyttet til garasjekjeller.

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

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Snøbyen Pluss, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, byggetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av næringsseksjoner parkering, 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*

#### **4-4 Kostnader**

Kostnader til drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeanlegget med felles adkomst-, kjørebane, parkeringsarealer, port og andre felles funksjoner knyttet til garasjekjeller skal fordeles med likt beløp pr p-plass som disponeres, enten det p-plass som inngår næringsseksjon XXX (parkering) eller p-plasser som er seksjonert som tilleggsareal.

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

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

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

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

#### **4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybridbiler**

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

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

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

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

#### **4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Snøbyen Pluss, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, byggetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av næringsseksjoner parkering, 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*

bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

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

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

## **5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

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

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

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

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



*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Snøbyen Pluss, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, byggetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av næringsseksjoner parkering, 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*

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

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

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

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

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

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

Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

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

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Snøbyen Pluss, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, byggetillatelse, kommunens behandling av seksjonerings søknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av næringsseksjoner parkering, 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*

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

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

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

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

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

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

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

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

## **6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

(3) Kostnader til kommunal renovasjon skal fordeles med likt beløp pr. seksjon.

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

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Snøbyen Pluss, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, byggetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av næringsseksjoner parkering, 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*

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

(6) Eiendomsrett til p-plass i næringsseksjon XXX (parkering) og p-plasser seksjonert som tilleggsareal skal kun dekke kostnader til garasjeanlegget slik det kommer frem av vedtektenes pkt 4-3 og 4-4.

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

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

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

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

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

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

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

## **6-2 Betaling av felleskostnader**

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

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

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Snøbyen Pluss, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, byggetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av næringsseksjoner parkering, 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*

### **6-3 Panterett for seksjonseierens 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 besluttet 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 tvangsfullbyrdsloven 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.



*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Snøbyen Pluss, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, byggetillatelse, kommunens behandling av seksjonerings søknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av næringsseksjoner parkering, 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*

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

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

## **8-2 Styremøter**

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

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

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

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

## **8-3 Styrets oppgaver**

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 seksjonseierens 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.

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Snøbyen Pluss, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, byggetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av næringsseksjoner parkering, 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*

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

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

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

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

(3) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

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

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

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

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Snøbyen Pluss, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, byggetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av næringsseksjoner parkering, anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltreddes ved kjøp av seksjon i sameiet*

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

#### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

1. behandle styrets årsrapport
2. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
3. velge styremedlemmer
4. behandle vederlag til styret

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

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

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Snøbyen Pluss, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, byggetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av næringsseksjoner parkering, 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*

#### **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 boligseksjon 1 stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(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



*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Snøbyen Pluss, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, byggetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av næringsseksjoner parkering, 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*

- 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, besluttet 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 besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

#### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

1. salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
2. oppløsning av sameiet
3. tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
4. tiltak som går ut over seksjonseierens 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.

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Snøbyen Pluss, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, byggetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av næringsseksjoner parkering, 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*

## **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

## **10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

### **10-1 Forretningsfører**

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

### **10-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

### **10-3 Forsikring**

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

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

## **11 Diverse opplysninger**

### **11-1 Definisjoner**

I disse vedtektene menes med

1. eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
2. bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Snøbyen Pluss, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, byggetillatelse, kommunens behandling av seksjonerings søknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av næringsseksjoner parkering, 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*

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

### **11-2 Hjemmelshaver til formuesgode**

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

### **11-3 Endringer i vedtektene**

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

### **11-4 Generelle plikter**

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

### **11-5 Medlemskap Lørenskog Stasjonsbys Driftsforening for Park og Skog**

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

### **11-6 Medlemskap/eierskap i felles utomhussameie/driftsforening/varmesentral i «Snøbyen»**

Snøbyen Pluss Sameie har rett og plikt til å være medlem/eier av evt. utomhussameier/driftsforening, fjernvarmesentraler som blir opprettet innenfor utbyggingsprosjektet "Snøbyen". Slik rett og plikt kan bli tinglyst på sameiets eiendom.

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Snøbyen Pluss, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, byggetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av næringsseksjoner parkering, 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*

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

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

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

Felt B2, B4 og B16 i Lørenskog Stasjonsby som har fått navnet Snøbye Pluss skal det oppføres 10 boligblokker med underliggende garasjekjeller. Det er til sammen 210 leiligheter i prosjektet og ca 400m<sup>2</sup> fellesareal (Selvaag Pluss).

Prosjektet skal deles opp i 4 byggetrinn.

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

Prosjektet kan bli organisert i ett, to eller flere eierseksjonssameier, med egne anleggseiendom(mer) for underliggende garasjekjeller.

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

Alternativt kan eierseksjonssameiene selv beslutte sammenslåing.

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

### **11-8 Midlertidige bestemmelser i byggetiden**

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

Selvaag Bolig ASA har som utbygger av eiendommene i «Lørenskog Stasjonsby» rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre prosjektet. Denne retten omfatter etablering av adkomst over og under bakken, etablering av grøntanlegg, fradeling, sammenføyning og tilknytning av bygningsmassen og anleggelse av kulverter. I forbindelse

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Snøbyen Pluss, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, byggetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av næringsseksjoner parkering, 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*

med utføringen av disse arbeidene har utbygger rett til å ha stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker m.v., gjerder og skilt på eiendommene.

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

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

---

#Vedlegg 1: Tinglyst seksjonering

#Vedlegg 2: Serviceavtale Selvaag Pluss Service AS

#Vedlegg 3: Arealer med enerett til bruk, jfr pkt 3-2

#Vedlegg 4: Vedtekter næringsseksjon XXX (parkering) Snøbyen Pluss Garasjesameie

#Vedlegg 5: Oversikt over garasje p-plasser/fordeling



*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Snøbyen Pluss, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, byggetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av næringsseksjoner parkering, 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*

#### **#Vedlegg 4: Vedtekter for Snøbyen Pluss Garasjesameie**

### **UTKAST TIL VEDTEKTER FOR Snøbyen Pluss Garasjesameie**

Fastsatt av utbygger «Selvaag Bolig ASA» som hjemmelshaver, ifb med salg av p-plasser prosjektet "Snøbyen Pluss"

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

#### **§ 1**

##### **Navn**

Sameiets navn er Snøbyen Pluss Garasjesameie.

#### **§ 2**

##### **Hva sameiet omfatter**

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

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

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

|                                                                |         |
|----------------------------------------------------------------|---------|
| 1 andel for p-plass til bil, hver utgjørende 1/ XXX til sammen | XXX/XXX |
|----------------------------------------------------------------|---------|

#### **3**

##### **Formål**

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

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Snøbyen Pluss, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, byggetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av næringsseksjoner parkering, 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 har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Snøbyen Pluss, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, byggetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av næringsseksjoner parkering, 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*

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

## § 5

### Rettslige disposisjoner

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

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

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

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

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

## § 6

### Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

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

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

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

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

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Snøbyen Pluss, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, byggetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av næringsseksjoner parkering, 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*

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

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

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

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

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

## **§ 7**

### **Ordinært sameiermøte**

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Snøbyen Pluss, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, byggetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av næringsseksjoner parkering, 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*

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

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

## **§ 8**

### **Ekstraordinært sameiermøte**

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

## **§ 9**

### **Sameiermøtets vedtak**

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

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

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

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
- e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder



*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Snøbyen Pluss, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, byggetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av næringsseksjoner parkering, 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*

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- 1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
- 3) endring av denne bestemmelse

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

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

## **§ 10**

### **Styret**

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

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

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

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

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

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

## **§ 11**

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Snøbyen Pluss, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, byggetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av næringsseksjoner parkering, 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*

### **Styrets adgang til å forplikte sameiet**

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

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

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

## **§ 12**

### **Ordensregler**

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

## **§ 13**

### **Vedlikehold**

Eiendommen skal holdes forsvarlig ved like.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

.

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Snøbyen Pluss, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, byggetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av næringsseksjoner parkering, 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*

## **§ 14**

### **Felleskostnader og regnskap**

Kostnader til drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeanlegget med felles adkomst-, kjørebane, parkeringsarealer, port og andre felles funksjoner knyttet til garasjekjeller skal fordeles med likt beløp pr p-plass som disponeres, enten det p-plass som inngår næringsseksjon XXX (parkering) eller p-plasser som er seksjonert som tilleggsareal.

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

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

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

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

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

## **§ 15**

### **Betaling av felleskostnader**

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

## **§ 16**

### **Ansvar utad**

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Snøbyen Pluss, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, byggetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av næringsseksjoner parkering, 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*

etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

## **§ 17**

### **Forsikring**

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

## **§ 18**

### **Sameieloven**

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

ooOoo

### **Vedlegg - Parkeringsoversikt**



## Lov om avtaler med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova)

|                |                                    |
|----------------|------------------------------------|
| Dato           | LOV-1997-06-13-43                  |
| Departement    | Justis- og beredskapsdepartementet |
| Sist endret    | LOV-2020-06-23-98 fra 01.01.2021   |
| Ikrafttredelse | 01.07.1998                         |
| Rettet         | 01.07.2021 (faglige noter fjernet) |
| Korttittel     | Bustadoppføringslova – buofl       |

Jf. lover 16 juni 1989 nr. 63 (handverkartenster), 3 juli 1992 nr. 93 (fast eigedom).

### Kapitteloversikt:

Kapittel I. Verkeområde m.m. (§§ 1 - 6 a)

Kapittel II. Ytinga frå entreprenøren (§§ 7 - 16)

Kapittel III. Forseinking på entreprenørens side (§§ 17 - 24)

Kapittel IV. Manglar ved entreprenørens yting (§§ 25 - 40)

Kapittel V. Forbrukarens yting (§§ 41 - 51)

Kapittel VI. Avbestilling (§§ 52 - 54)

Kapittel VII. Forseinking på forbrukarens side (§§ 55 - 59)

Kapittel VIII. Langvarig avbrot (§60)

Kapittel IX. Skadebotansvar for konsulent (§§ 61 - 63)

Kapittel X. Tvisteløysing (§64)

Kapittel XI. Endringar i andre lover. Ikraftsetjing (§§ 65 - 66)



## Kapittel I. Verkeområde m.m.

### § 1. Verkeområde

- Lova gjeld avtaler mellom entreprenør og ein forbrukar om oppføring av ny eigarbustad. Dette omfattar
- avtale om oppføring av bygning til bustadføremål og avtale om arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring, og
  - avtale om rett til fast eigedom med ny eigarbustad når arbeid som entreprenøren står for, enno ikkje er fullført på avtaletida. Likt med dette skal reknast avtale om vidaresal av slik rett.

Kapittel IX gjeld avtaler mellom ein konsulent og ein forbrukar om planlegging av oppføring av bygning til bustadføremål eller planlegging av arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring.

Oppføring av ny eigarbustad omfattar her i lova òg oppføring av fritidshus. Eigarseksjon vert rekna som eigarbustad. Full ombygging skal reknast likt med oppføring.

- 0 Endra med lover 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002), 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011 iflg. res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for avtaler om videresal inngått etter 1 juli 2011).

### § 1a. Burettslagbustader

Reglane om rett til fast eigedom med eigarbustad, jf. § 1 første ledd bokstav b, gjeld tilsvarande for avtale mellom forbrukar og bustadbyggjelag eller annan yrkesutøvar om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag, dersom arbeid som er omfatta av avtalen, ikkje er fullført på avtaletida. Overføring eller teikning av andel i burettslaget skal reknast som heimelsoverføring dersom burettslaget har heimel til eigdommen.

Avtalen skal opplyse om kontantvederlag, andel fellesgjeld i burettslaget og den samla summen av desse beløpa.

Burettslaget kan gjere gjeldande krav som knyter seg til fellesareal eller felles rettar eller plikter elles.

- 0 Føyd til med lov 6 juni 2003 nr. 39 (ikr. 15 aug 2005 iflg. res. 17 juni 2005 nr. 603), endra med lov 3 sep 2010 nr. 54 (ikr. 1 jan 2011 iflg. res. 3 sep 2010 nr. 1238).

### § 1b. Eigarseksjonssameige

Styret i eit eigarseksjonssameige kan gjere gjeldande krav som knyter seg til fellesareal etter reglane i eierseksjonsloven § 60 første ledd tredje punktum.

- 0 Føyd til med lov 16 juni 2017 nr. 65 (ikr. 1 jan 2018 iflg. res. 15 sep 2017 nr. 1393).

### § 2. Partane

Som forbrukar vert rekna ein fysisk person som ikkje hovudsakleg handlar som ledd i næringsverksemd.

Lova gjeld berre dersom entreprenøren har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd, medrekna tilfelle der organisasjonar eller offentleg verksemd mot godtgjersle står for yting som er ledd i oppføring av ny eigarbustad.

- 0 Endra med lov 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002).

### § 3. Avtalen

Det kan ikkje avtalast eller gjerast gjeldande vilkår som er dårlegare for forbrukaren enn det som følger av føresegnene i lova her.

Partane kan krevje at avtalen vert sett opp skriftleg.

### § 4. Tilhøvet til anna lovgjeving

Føresegnene i lova her gjeld berre så langt ikkje anna følgjer av lov av 13. mai 1988 nr. 27 om kjøp.

For avtale om rett til fast eigedom som ikkje er omfatta av § 1 første ledd bokstav b, gjeld lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eigedom eller lov av 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste om ikkje anna går fram av lova her.

### § 5. Vågnaden for sending av melding

Dersom ein part gjev melding i samsvar med lova og sender ho på forsvarleg måte, og ikkje anna framgår, kan sendaren gjere gjeldande at meldinga er gjeven i tide sjølv om ho vert forseinka eller på annan måte ikkje kjem fram slik ho skulle.

### § 6. Skadebotansvar

Føresegnene om skadebotansvar for entreprenøren og konsulenten gjeld ikkje for tap som følgje av personskade eller for tap i næring. For slikt tap og for tap som ikkje er følgje av avtalebrot, gjeld allmenne skadebotreglar.

Ein entreprenør kan ikkje fråskrive seg ansvar for tap utanfor næring som forbrukaren lir på grunn av tingskade.

#### § 6 a. Bruk av elektronisk kommunikasjon

Krav i lova her om at avtale eller melding mv. skal vere skriftleg, er ikkje til hinder for bruk av elektronisk kommunikasjon om forbrukaren uttrykkeleg har godtatt dette.

0 Føyd til med lov 21 des 2001 nr. 117 (ikr. 1 jan 2002 iflg. res. 21 des 2001 nr. 1475).

## Kapittel II. Ytinga frå entreprenøren

### § 7. Utføring og materialar

Entreprenøren skal utføre arbeidet på fagleg godt vis og elles vareta forbrukarens interesser og omsynet til miljøet med tilbørleg omsut. Så langt tilhøva gjev grunn til det, skal entreprenøren samrå seg med eller rettleie forbrukaren.

Entreprenøren skal halde dei materialane som trengst, om ikkje anna går fram av avtalen eller tilhøva. Materialane skal ha vanleg god kvalitet med mindre annan kvalitet er avtalt.

## **§ 8. Plikt til fråråding**

Må entreprenøren ut frå sin fagkunnskap sjå at forbrukaren ikkje er tent med å få arbeidet utført etter avtalen, skal entreprenøren seie frå om det. Arbeidet skal stansast til entreprenøren får samrådd seg med forbrukaren, dersom det må reknast å gagne forbrukaren.

Har entreprenøren ikkje sagt frå til forbrukaren eller ikkje stansa arbeidet i samsvar med første ledd, skal entreprenørens krav på vederlag ikkje vere større enn det sannsynleg ville ha vore dersom entreprenøren hadde oppfylt plikta etter første ledd. Entreprenøren kan likevel få dekt kostnader ut over dette så langt det er rimeleg, når berre det samla vederlaget ikkje blir større enn verdien det utførte har for forbrukaren.

## **§ 9. Endringar og tilleggsarbeid**

Forbrukaren kan krevje endringar i arbeidet og påleggje entreprenøren å utføre tilleggsarbeid som står i samanheng med den ytinga som er avtalt, og som ikkje i omfang eller karakter skil seg vesentleg frå denne ytinga.

Forbrukaren kan likevel ikkje krevje endringar eller tilleggsarbeid dersom dette ville føre til ulemper for entreprenøren som ikkje står i høve til forbrukarens interesse i å krevje endringa eller tilleggsarbeidet.

Det kan avtalast på førehand at forbrukaren ikkje kan krevje endringar eller tilleggsarbeid som vil endre vederlaget med 15 prosent eller meir.

Entreprenøren kan krevje at tinging på endringar eller tilleggsarbeid blir gjort skriftleg.

Føresegner om vederlaget i samband med endringar eller tilleggsarbeid står i [§ 42](#).

## **§ 10. Tida for utføring**

Entreprenøren skal overhalde fristar som er avtalte for overtaking, for fullføring av arbeidet eller delar av det og for heimelsoverføring.

Entreprenøren skal i samråd med forbrukaren leggje opp framdrifta av arbeidet slik at det blir teke rimeleg omsyn til medverknad frå forbrukaren og til andre oppgåver som skal utførast i tilknytning til arbeidet.

Er det ikkje avtalt fristar som nemnde i første ledd, skal entreprenøren ta til med arbeidet snarast råd etter at forbrukaren har sagt frå om det. Arbeidet skal deretter utførast med rimeleg framdrift og utan unødige avbrot.

## **§ 11. Tilleggsfrist**

Entreprenøren kan krevje lenging av avtalte fristar dersom

- a. forbrukaren krev endringar eller tilleggsarbeid som seinkar arbeidet,
- b. arbeidet blir seinka fordi forbrukaren eller nokon som forbrukaren svarer for, ikkje medverkar i samsvar med avtalen, eller arbeidet blir seinka på grunn av andre omstende som forbrukaren svarer for, eller
- c. arbeidet blir seinka på grunn av ei hindring utanfor entreprenørens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at entreprenøren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at entreprenøren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

Blir arbeidet seinka på grunn av ein underentreprenør som etter avtale med entreprenøren skal utføre arbeidet eller delar av det, har entreprenøren krav på tilleggsfrist dersom underentreprenøren ville ha hatt krav på tilleggsfrist etter første ledd.

Fristlenginga etter første ledd skal svare til den seinkinga som dei nemnde omstenda har medført, med tillegg for nødvendig avbrot i arbeidet, og med tillegg eller frådrag for ulemper eller føremoner entreprenøren har hatt av at arbeidet må utskuvast til ei anna årstid.

Entreprenøren har berre krav på fristlenging etter første ledd dersom melding om kravet er gjeve forbrukaren utan ugrunna opphald etter at entreprenøren vart merksam på det omstendet som gjev krav på lenging.

## **§ 12. Garanti for oppfylling av avtalen**

Entreprenøren skal stille garanti for oppfyllinga av avtalen. Ei slik plikt gjeld likevel ikkje dersom ein på avtaletida kan rekne med at vederlaget ikkje vil overstige to gonger grunnsummen i folketrygda.

Entreprenøren skal stille garantien straks etter avtaleinngåinga. Er det i avtalen teke atterhald om opning av byggjelån, sal av eit bestemt tal bustader eller løyve om igangsetjing, er det likevel tilstrekkelig at entreprenøren stiller garantien straks etter at atterhaldet fell bort. Det same gjeld ved atterhald med tilsvarende verknad frå forbrukaren si side. Entreprenøren skal i alle høve stille garantien før byggjearbeida tek til.

Garantien skal gjelde fram til fem år etter overtakinga og dekkje ein sum som minst svarer til ti prosent av vederlaget. For krav som blir gjorde gjeldande på eit seinare tidspunkt enn i samband med overtakinga, kan garantisummen likevel vere fem prosent av vederlaget.

For avtarar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), skal garantien gjelde fram til fem år etter overtakinga og dekkje ein sum som minst svarer til fem prosent av vederlaget. For krav som blir gjorde gjeldande før overtakinga, kan garantisummen likevel vere tre prosent av vederlaget. Dessutan gjeld [§ 47](#) andre og tredje ledd om garanti for forskotsbetaling.

Ved avtarar om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag, jf. [§ 1 a](#), skal garantisummen i andre og tredje ledd reknast på grunnlag av den samla summen av kontantvederlag og andel fellesgjeld i burettslaget.

Garantisten kan ikkje ta atterhald om avgrensing av ansvaret på grunn av manglande premiebetaling eller anna mishald frå entreprenørens side. Det kan ikkje setjast frist for melding til garantisten om krav som er gjorde gjeldande i tide overfor entreprenøren. Har forbrukaren svart på førespurnad frå garantisten om kva krav som er gjorde gjeldande innan fristane, gjeld ansvaret berre krav som er nemnde i svaret frå forbrukaren.

Garantien kan også gjerast gjeldande av forbrukaren sine rettsetterfølgjarar. Garantisten kan ikkje ta atterhald som avgrensar denne retten.

Garanti skal gjevast i form av sjølvskuldgaranti eller tilsvarende frå eit finansforetak som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. Likt med garanti skal reknast deponering av pengesum i finansforetak som nemnt i første punktum på tilsvarende vilkår.

Til det er dokumentert at det ligg føre garanti i samsvar med paragrafen her, har forbrukaren rett til å halde att alt vederlag.

- 0 Endra med lover 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011 iflg. res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for garantiavtarar inngått etter 1 juli 2011), 16 des 2016 nr. 94 (ikr. 1 jan 2017 iflg. res. 16 des 2016 nr. 1585), 15 mai 2018 nr. 18 (ikr. 1 jan 2019 iflg. res. 15 mai 2018 nr. 723).

### § 13. Særskilte krav til entreprenørens yting ved visse avtaler

Dei krava til entreprenørens yting som følger av paragrafen her, gjeld for avtaler om rett til fast eigedom med ny eigarbustad (§ 1 første ledd bokstav b), og elles når entreprenøren står for det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Dersom eigedomsdelar eller faste innretningar som trengst for å ta bustaden i vanleg bruk, ikkje høyrer med til det entreprenøren skal yte, skal desse delane eller innretningane nemnast særskilt i avtaledokumentet eller i eit vedlegg. Er ikkje det gjort, skal slike delar og innretningar reknast å høyre med til det entreprenøren skal yte, med unntak for delar og innretningar som forbrukaren måtte skjønne ikkje høyrde med.

Er ikkje anna avtalt, skal entreprenøren syte for tilkomst til byggeplassen, for opplagsplass, byggjestråum, oppvarming og snørydding i byggjetida, fjerning av restar og avfall og for liknande tiltak som trengst for fullføringa av arbeidet.

Er ikkje anna avtalt, skal entreprenøren halde arbeid på forbrukarens eigedom trygda fram til overtakinga. Trygdeavtalen skal òg omfatte materialar som er tilførte eigedomen. Forbrukarens rettar som medtrygda etter lov av 16. juni 1989 nr. 69 om forsikringsavtaler § 7-1 andre ledd kan ikkje fråvikast i trygdeavtalen. Til det er dokumentert at det ligg føre trygd i samsvar med føresegnene her, har forbrukaren rett til å halde att alt vederlag.

### § 14. Overtaking

Overtaking skjer ved overtakingsforretning.

Er arbeidet fullført, og forbrukaren har flytta inn i bustaden, er ytinga overteke sjølv om det ikkje er halde overtakingsforretning.

Ved overtakinga

- a. går vågnaden for ytinga over frå entreprenøren til forbrukaren, jf. § 45,
- b. tek reklamasjonsfristane til, jf. § 30,
- c. stansar eventuell dagmulkt, jf. § 18,
- d. får entreprenøren krav på sluttoppgjer, jf. § 46.

### § 15. Overtakingsforretning

Etter at entreprenøren har meldt frå til forbrukaren om når arbeidet blir fullført, kan kvar av partane med minst sju dagars varsel kalle inn til overtakingsforretning med synfaring av entreprenørens yting.

Let den eine parten vere å møte til overtakingsforretning utan gyldig grunn, kan den andre parten gjennomføre overtakingsforretning åleine. Er det forbrukaren som uteblir etter innkalling frå entreprenøren, gjeld dette likevel berre dersom det i skriftleg innkalling er gjort merksam på

- a. føresegna i første punktum i leddet her,
- b. føresegnene i § 30 andre ledd om at manglar som forbrukaren burde ha oppdaga ved overtakingsforretninga, må gjerast gjeldande så snart råd er, og
- c. at overtaking har dei verknader som elles er nemnde i § 14 tredje ledd.

Forbrukaren kan nekte å overta ytinga dersom det ligg føre mangel som gjev rimeleg grunn til nektinga.

Ved overtakingsforretninga bør det førast protokoll som begge partane får eit underskrive eksemplar av.



## § 16. Seinare synfaring

Kvar av partane kan krevje at det blir halde ei synfaring av entreprenørens yting når det er gått om lag eitt år etter overtakinga.

Vert synfaring etter krav frå entreprenøren ikkje gjennomført fordi forbrukaren let vere å medverke, gjeld føresegnene i § 30 tredje ledd likevel, dersom forbrukaren i skriftleg melding på førehand er gjort særskilt merksam på dette.

# Kapittel III. Forseinking på entreprenørens side

## § 17. Forseinking

Ytinga er forseinka dersom overtaking ikkje kan skje til den tida forbrukaren har rett til å krevje etter §§ 10 og 11. Det same gjeld dersom arbeidet eller delar av arbeidet ikkje er fullført eller heimelsoverføring ikkje skjer til dei tidene forbrukaren har rett til å krevje.

Er ytinga forseinka, kan forbrukaren

- a. krevje dagmulkt etter § 18,
- b. heve avtalen etter § 20,
- c. krevje skadebot etter § 19 eller § 22,
- d. halde attende vederlag etter § 24.

Dersom entreprenøren ikkje i tide oppfyller andre plikter etter avtalen, gjeld føresegnene om forseinking tilsvarande så langt dei høver, likevel ikkje føresegnene om dagmulkt.

## § 18. Dagmulkt

Dersom overtaking ikkje kan skje til den tida forbrukaren har rett til å krevje etter §§ 10 og 11, kan forbrukaren krevje dagmulkt for kvar dag forseinkinga varer.

Dersom ikkje høgare mulkt er avtalt, skal dagmulkta vere 1 promille av det samla vederlaget entreprenøren skal ha. Omfattar avtalen eigedomsrett til grunnen, skal lågaste sats likevel vere 0,75 promille. Dagmulkta skal ikkje i noko tilfelle vere mindre enn ein halv prosent av grunnsommen i folketrygda på det tidspunktet forseinkinga oppstod. Dagmulkt kan ikkje krevjast for meir enn 100 dagar.

Forbrukaren kan krevje dagmulkt utan omsyn til økonomisk tap.

## § 19. Skadebot

Forbrukaren kan berre krevje skadebot for tap som overstig dagmulkta, dersom tapet kjem av at entreprenøren eller nokon som entreprenøren svarer for, har fare fram grovt aktlaust eller i strid med heider og god tru elles.

I tidsrom når det ikkje vert rekna dagmulkt, kan forbrukaren krevje skadebot

- a. for tap som følgjer av at arbeidet eller delar av arbeidet ikkje er fullført til den tida forbrukaren kan krevje,
- b. for tap som følgjer av at heimelsoverføring ikkje skjer til den tida forbrukaren kan krevje.

Skadebota skal dekkje økonomisk tap så langt entreprenøren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følge av forseinkinga. Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, blir skadebota sett ned tilsvarande.

For skadebot i hevingstilfella gjeld § 22.

## § 20. Heving

Forbrukaren kan heve avtalen dersom forseinkinga inneber eit vesentleg avtalebrot. Forbrukaren kan òg heve avtalen dersom det er klårt at det kjem til å oppstå forseinking som nemnd i første punktum. Forbrukaren kan berre heve avtalen dersom det er gjeve melding til entreprenøren om hevingskravet før overtaking.

Vert avtalen med entreprenøren heva fordi entreprenørens yting er forseinka, kan forbrukaren òg heve avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

- a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

I slike tilfelle kan forbrukaren jamvel heve avtalen med entreprenøren dersom avtalen om rett til grunnen blir heva på grunn av forseinking. Blir begge avtalane heva, skal hevingsoppgjøret skje etter § 21 tredje ledd.

## § 21. Verknadene av heving

Vert avtalen heva, har entreprenøren krav på vederlag for det som er utført i samsvar med avtalen. Vederlaget skal fastsetjast på grunnlag av dei prisane som er avtalt, eller dersom dette ikkje let seg gjere, etter føresegnene i § 41 andre ledd.

Etter heving skal entreprenøren i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggeplassen. Forbrukaren har rett til å gjere seg nytte av utstyr og materialar som finst på byggeplassen, og som trengst til fullføringa av arbeidet. For den bruken skal det betalast eit rimeleg vederlag.

Ved avtalar om rett til fast eigedom med ny eigarbustad (§ 1 første ledd bokstav b), kan forbrukaren krevje at hevingsoppgjøret, i staden for etter første og andre ledd, skal skje ved at kvar parts plikt til å oppfylle fell bort. Er avtalen heilt eller delvis oppfylt, har kvar part krav på å få att det som er ytt. Entreprenøren kan krevje vederlag for verdireduksjon som forbrukaren svarer for. Ein part kan likevel halde attende det som er motteke, til den andre parten gjev frå seg det mottekne. Det same gjeld når parten har krav på skadebot eller rente, og det ikkje blir gjeve fullgod trygd for kravet.

Fører hevinga til at ein bustad som er teken over, skal tilbakeførast til entreprenøren, skal forbrukaren føre slikt forsvarleg tilsyn med bustaden som er rimeleg etter tilhøva. Forbrukaren kan krevje dekt nødvendige kostnader med tilsynet.

## § 22. Skadebot ved heving

Ved heving kan forbrukaren krevje dekt nødvendige meirkostnader som følgjer av at andre må fullføre arbeidet. I tillegg kan forbrukaren krevje bøtt anna økonomisk tap som forseinkinga fører til, så langt entreprenøren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av forseinkinga. Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, blir skadebota sett ned tilsvarende.

Forbrukaren kan ikkje krevje dagmulkt for tida etter hevinga, og pådregen dagmulkt går til frådrag i skadebot etter første ledd andre punktum.

## § 23. Lemping av ansvar

Dagmulkt eller skadebot kan setjast ned dersom det vil verke urimeleg for entreprenøren ut frå omfanget av arbeidet, storleiken av tapet og tilhøva elles.

**§ 24. Forbrukarens rett til å halde attende vederlag**

Har forbrukaren krav som følgje av forseinkinga, kan forbrukaren halde tilbake så mykje av vederlaget som er nødvendig for å sikre at kravet vert dekt.

**Kapittel IV. Manglar ved entreprenørens yting****§ 25. Mangel**

Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krava som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13. Mangel ligg likevel ikkje føre dersom avviket kjem av forhold på forbrukarens side.

Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje er i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov. Dette gjeld likevel ikkje dersom tilhøva viser at forbrukaren for så vidt ikkje bygde på entreprenørens sakkunnskap og vurdering, eller ikkje hadde rimeleg grunn til å gjere det.

**§ 26. Manglande opplysningar**

Mangel ligg òg føre dersom forbrukaren før avtalen vart gjort ikkje har fått opplysningar om arbeidet, materialane eller eigedomen som entreprenøren kjende eller måtte kjenne til, og som forbrukaren hadde grunn til å rekne med å få. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at det har verka inn på avtalen at opplysningane ikkje vart gjevne.

**§ 27. Urette opplysningar**

Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje svarer til opplysningar om eigenskapar eller bruk som er gjevne i samband med avtaleinngåinga eller ved marknadsføring

- a. av entreprenøren eller på entreprenørens vegner, eller
- b. av nokan annan i eigenskap av eller på vegner av materialleverandør eller tidlegare salsledd.

Første ledd gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at opplysningane har verka inn på avtalen, og opplysningane ikkje er retta i tide på ein tydeleg måte.

**§ 28. Tidspunktet for mangelsvurderinga**

Om ytinga frå entreprenøren har mangel eller ikkje, skal avgjerast ut frå tilhøva på overtakingstidspunktet sjølv om mangelen viser seg først seinare.

Entreprenøren svarer òg for feil som oppstår seinare, dersom årsaka til feilen er eit avtalebrot frå entreprenøren. Det same gjeld dersom entreprenøren ved garanti eller på annan måte har teke på seg ansvar for eigenskapar eller anna ved ytinga fram til eit seinare tidspunkt.

**§ 29. Forbrukarens krav som følgje av mangel**

Ligg det føre mangel, kan forbrukaren

- a. halde attende vederlag etter § 31,
- b. krevje mangelen retta etter § 32, krevje prisavslag etter § 33 eller heve etter § 34,

c. krevje skadebot etter § 35.

For andre feil ved entreprenørens oppfylling gjeld føresegnene om manglar så langt dei høver.

### **§ 30. Reklamasjon**

Forbrukaren mistar retten til å gjere ein mangel gjeldande dersom det ikkje er gjeve melding til entreprenøren om at mangelen blir gjort gjeldande innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen. Ein mangel kan ikkje gjerast gjeldande seinare enn fem år etter overtakinga. Entreprenøren kan likevel ha teke på seg å svare for manglar i lengre tid.

Vil forbrukaren gjere gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga ved overtakinga, må dette gjerast så snart råd er dersom overtakinga skjer ved overtakingsforretning.

Når det blir halde seinare synfaring etter § 16, må forbrukaren gjere gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga, så snart råd er.

Entreprenøren kan ikkje gjere gjeldande at det er reklamert for seint etter denne paragrafen, om mangelen kjem av at entreprenøren eller nokon entreprenøren svarer for, har fare fram grovt aktaust eller i strid med heider og god tru elles.

Retten til å gjere ein mangel gjeldande kan òg bli mista etter reglane om forelding i foreldingslova.

0 Endra med lov 15 juni 2007 nr. 36.

### **§ 31. Forbrukarens rett til å halde attende vederlag**

Har forbrukaren krav som følgje av mangelen, kan forbrukaren halde tilbake så mykje av vederlaget som er nødvendig for å sikre at kravet vert dekt.

### **§ 32. Retting av mangel og skade**

Forbrukaren kan krevje at entreprenøren rettar ein mangel om ikkje rettinga vil føre til kostnader eller ulemper som ikkje står i rimeleg høve til det forbrukaren oppnår. Skade som mangelen har ført til på arbeid eller eigedom som er omfatta av avtalen mellom forbrukaren og entreprenøren, skal òg rettast dersom skaden er ei nærliggjande og pårekeleg følgje av mangelen.

Vil forbrukaren gjere gjeldande ein mangel, har entreprenøren krav på å få rette mangelen dersom rettinga kan skje utan vesentleg ulempe for forbrukaren, og forbrukaren heller ikkje elles har særleg grunn til å setje seg imot retting.

Retting skal skje innan rimeleg tid etter at forbrukaren har gjort mangelen gjeldande og har gjort det mogleg for entreprenøren å rette. Skal det vere synfaring etter § 16, kan retting utstå til etter synfaringa dersom det ikkje er til ulempe for forbrukaren.

Retting skjer for entreprenørens rekning. Entreprenøren skal bere tilkomstutgifter, utgifter til konstatering av mangelen og andre utgifter som er ei direkte og nødvendig følgje av rettinga. Entreprenøren kan likevel krevje pristillegg for arbeid og materialar som ikkje er omfatta av prisen, og som ville ha vore nødvendige jamvel om ytinga hadde vore utan mangel frå først av.

### § 33. Prisavslag

Dersom ein mangel ikkje blir retta i samsvar med § 32, kan forbrukaren krevje prisavslag. Dette gjeld likevel ikkje dersom forbrukaren avslår retting som entreprenøren har rett til å utføre etter § 32 andre ledd.

Prisavslaget skal vere lik kostnadene for forbrukaren med å få mangelen retta, bortsett frå slike kostnader som er nemnde i § 32 fjerde ledd tredje punktum. Blir kostnadene urimeleg høge i høve til det mangelen har å seie for forbrukaren, skal prisavslaget vere lik den verdireduksjonen som mangelen medfører. Prisavslaget skal likevel minst tilsvare det entreprenøren har spart ved ikkje å levere mangelfri yting.

### § 34. Heving

Forbrukaren kan heve avtalen dersom mangelen inneber eit vesentleg avtalebrot. Forbrukaren kan òg heve avtalen før overtakingstidspunktet dersom det er klårt at ytinga kjem til å få ein slik mangel som nemnd i første punktum.

Om verknadene av heving gjeld § 21 tilsvarande.

Vert avtalen med entreprenøren heva på grunn av mangel ved entreprenørens yting, kan forbrukaren òg heve avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

- a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

I slike tilfelle kan forbrukaren jamvel heve avtalen med entreprenøren dersom avtalen om rett til grunnen blir heva på grunn av mangel. Blir begge avtalane heva, skal hevingsoppgjeret skje etter § 21 tredje ledd.

### § 35. Skadebot ved mangel

Økonomisk tap som kjem av ein mangel, og som ikkje er dekt ved prisavslag etter § 33, kan forbrukaren krevje bøtt utan at det ligg føre skyld på entreprenørens side. Dette gjeld likevel ikkje så langt entreprenøren godtgjer at mangelen oppstod på grunn av ei hindring utanfor entreprenørens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at entreprenøren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at entreprenøren kunne ha overvunne eller unngått følgjene av hindringa.

Ligg årsaka til mangelen hos ein underentreprenør som etter avtale med entreprenøren skal utføre arbeidet eller delar av det, er entreprenøren ansvarsfri berre dersom underentreprenøren òg ville vere ansvarsfri etter føresegnene i første ledd.

Forbrukaren kan jamvel krevje skadebot for skade på ting som ikkje står i nokon nær og direkte samanheng med entreprenørens yting. Men dette skadebotansvaret fell bort dersom entreprenøren godtgjer at tapet ikkje kjem av feil eller forsøming på entreprenørens side.

### § 36. Omfanget av ansvaret

Skadebota skal svare til det økonomiske tapet forbrukaren har hatt (utlegg, prisskilnad, tapt arbeidsforteneste, tingskade m.m.). Dette gjeld likevel berre tap som ein rimeleg kunne ha rekna med som ei mogleg følge av mangelen.

Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, må forbrukaren sjølv bere den tilsvarande delen av tapet.



Ansaret kan setjast ned dersom det vil verke urimeleg for entreprenøren. Ved vurderinga legg ein vekt på storleiken av tapet samanlikna med tap som til vanleg oppstår i liknande tilfelle, og tilhøva elles.

### **§ 37. Krav mot bakre ledd**

Forbrukaren kan gjere sitt krav som følgje av mangel gjeldande mot ein tidlegare avtalepart som har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd, i same mon som mangelen kan gjerast gjeldande av entreprenøren eller annan avtalepart.

Avtale som innskrenkar det kravet entreprenøren eller ein annan avtalepart har, kan ikkje gjerast gjeldande mot forbrukaren i større mon enn det som kunne ha vore avtalt mellom forbrukaren og entreprenøren.

Ved krav mot tidlegare avtalepart gjeld føresegnene om reklamasjon i § 30 tilsvarande for tilhøvet mellom forbrukaren og den tidlegare avtaleparten.

I den mon forbrukaren gjer gjeldande krav mot entreprenøren som òg kunne ha vore gjort gjeldande mot ein tidlegare avtalepart, gjeld reklamasjonsfristen i § 30 første ledd andre punktum for vidare mangelskrav frå entreprenøren mot den tidlegare avtaleparten, dersom ikkje anna følgjer av avtalen mellom entreprenøren og den tidlegare avtaleparten. Føresegna her gjeld tilsvarande for vidare krav mellom tidlegare avtalepartar som følgjer av at forbrukaren har gjort gjeldande mangelskrav.

### **§ 38. Tredjepersons ansvar for opplysningar**

Ein person som ikkje har mangelsansvar etter § 37, svarer andsynes forbrukaren etter reglane i § 35 dersom vedkomande har gjeve slike opplysningar om ytinga som § 27 nemner, på vegner av entreprenøren eller i eigenskap av eller på vegner av tidlegare leverandørledd.

For krav som nemnt i første ledd, gjeld føresegnene om reklamasjon i § 30 tilsvarande.

### **§ 39. Rettsmangel**

Har ein tredjeperson eigedomsrett, panterett eller annan rett i det entreprenøren skal yte, gjeld føresegnene om manglar tilsvarande, om ikkje forbrukaren etter avtalen skal overta heftet. Forbrukaren kan likevel ikkje krevje retting etter § 32.

Forbrukaren kan likevel alltid krevje skadebot for tap som følgje av at det som entreprenøren skal yte, tilhørde ein annan enn entreprenøren da avtalen vart inngått, dersom forbrukaren ikkje kjende eller burde kjenne til det.

Gjer ein tredjeperson krav på å ha rett i det som entreprenøren skal yte, og dette vert motsagt frå entreprenøren, gjeld føresegnene i første og andre ledd tilsvarande når kravet ikkje er klårt ugrunna.

### **§ 40. Offentlegrettslege rådvaldsband**

For avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), gjeld føresegnene om manglar tilsvarande i høve til offentligrettslege rådvaldsband eller offentligrettslege tyngsler på eigedomen.

## **Kapittel V. Forbrukarens yting**

#### **§ 41. Fastsetjing av vederlaget**

Forbrukaren skal betale det vederlaget som er avtalt.

I den mon det ikkje er avtalt kva vederlag entreprenøren har krav på, skal forbrukaren betale eit vederlag som dekkjer nødvendige kostnader og eit rimeleg påslag.

Dersom entreprenøren har gjeve eit prisoverslag, skal vederlaget ikkje overstige den oppgjevne summen vesentleg, og høgst med 15 prosent. Denne føresegna gjeld likevel ikkje dersom det uttrykkeleg er avtalt ei anna grense for vederlaget, og heller ikkje i den mon entreprenøren har krav på tilleggsvederlag etter §§ 42 eller 43.

Det er entreprenøren som må godtgjere ein påstand om at vederlaget er oppgjeve som eit prisoverslag eller som ei ikkje bindande prisopplysning.

Vederlaget skal reknast å vere oppgjeve med meirverdiavgift innrekna, om ikkje forbrukaren må ha visst at avgifta ikkje var innrekna.

Entreprenøren har ikkje krav på tillegg for prisstiging utan at det er avtalt skriftleg.

#### **§ 42. Justering for endringar og tilleggsarbeid**

Partane kan krevje justering av vederlaget som følgje av endringar og tilleggsarbeid i den mon det følgjer av den opprinnelege avtalen eller er fastsett i særskilt skriftleg avtale om endringane eller tilleggsarbeidet.

Elles kan justering av avtalt vederlag berre krevjast

- a. dersom krav på tillegg eller frådrag er framsett i samband med kravet om endringar eller tilleggsarbeid, eller
- b. i den mon den andre parten måtte skjønne at endringane eller tilleggsarbeidet ville føre til eit slikt krav.

Justering av vederlaget etter andre ledd skal skje på grunnlag av nødvendig kostnadsauke eller oppnåeleg innsparing for entreprenøren med tilsvarende endring av entreprenørens påslag.

#### **§ 43. Tilleggsvederlag i andre tilfelle**

Entreprenøren kan krevje tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kjem av forhold på forbrukarens side, med tilsvarende endring av entreprenørens påslag. Entreprenøren kan likevel ikkje krevje tilleggsvederlag på grunn av manglande medverknad dersom forbrukaren har krav på tilleggsfrist etter § 51.

#### **§ 44. Vederlag for førebuing m.m.**

For utgreiingar, teikningar, utarbeiding av pristilbod og for liknande førebuing før ytinga er bestilt, skal forbrukaren berre betale vederlag dersom det er opplyst eller teke atterhald om det på førehand.

#### **§ 45. Vågnaden for ytinga**

Forbrukaren skal ikkje betale for arbeid eller materialar som blir skadde eller går tapt ved ei hending før overtakinga som ikkje kjem av forhold på forbrukarens side. Entreprenøren har òg vågnaden for materialar som forbrukaren har skaffa, dersom dei er overlatne til entreprenøren.

## § 46. Betalingstid

Er ikkje betalingstida avtalt, skal forbrukaren betale når entreprenøren krev det etter overtaking. Ved avtarar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), kan entreprenøren berre krevje betaling mot heimelsoverføring.

Det kan avtalast at forbrukaren skal stille garanti eller gje trygd på annan måte for rett betaling. Blir ikkje trygd gjeven i samsvar med avtalen, skal dette reknast likt med manglande betaling.

## § 47. Forskotsbetaling

- Avtale om at forbrukaren skal betale avdrag eller forskot på entreprenørens vederlag, gjeld berre så langt
- verdien av arbeid som er utført på eigedomen, saman med materialar som er tilførte eigedomen, minst svarer til det som til kvar tid er betalt,
  - det ikkje kviler salspant eller andre hefte på materialar som er innbygde eller tilførte eigedomen, og som skal betalast ved avdraget, og
  - minst ein tiandedel av vederlaget ikkje skal betalast før overtakinga.

Ved avtarar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), kan det berre avtalast forskotsbetaling etter første ledd dersom betalinga skal skje etter at forbrukaren har fått overført heimelen til eigedomen utan andre hefte enn dei som forbrukaren skal overta, eller det er stilt garanti som nemnd i tredje ledd.

Sjølv om vilkåra i første ledd bokstav a og b ikkje er oppfylte, kan det avtalast at forbrukaren skal betale avdrag mot sjølvskuldgaranti frå ein finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. § 12 sjette og sjuande ledd gjeld tilsvarende.

- 0 Endra med lover 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011 iflg. res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for garantiavtarar inngått etter 1 juli 2011), 16 des 2016 nr. 94 (ikr. 1 jan 2017 iflg. res. 16 des 2016 nr. 1585).

## § 48. Rekning, sluttoppgjer og gebyr

Forbrukaren kan setje som vilkår for betaling av avdrag og sluttoppgjer at entreprenøren legg fram rekning som kan kontrollrast. Tillegg for prisstiging, justering av vederlaget etter § 42 og tillegg etter § 43 skal gå fram særskilt.

Har forbrukaren fått rekning for sluttoppgjer, kan entreprenøren ikkje seinare krevje retting av sluttoppgjeret. Dette gjeld likevel ikkje dersom det er teke særskilt atterhald eller forbrukaren måtte forstå at det var feil i rekninga.

Rekning for sluttoppgjer utan atterhald er bindande for forbrukaren dersom innvending ikkje er reist seinast ein månad etter at rekninga er motteken. Dette gjeld likevel ikkje dersom lågare vederlag følgjer av avtalen, eller dersom kravet er urimeleg.

Entreprenøren kan ikkje krevje bestillingsgebyr, ordregjebyr, ekspedisjonsgebyr, gebyr for skriving av rekning e.l. i tillegg til vederlaget.

## § 49. Deponering av omtvista vederlag

Er det avtalt at sluttoppgjeret skal vere betalt før overtaking eller før heimelsoverføring, og noko av vederlaget er omtvista, skal betalinga likevel reknast for å vere skjedd dersom den omtvista delen er deponert etter føresegnene i andre og tredje ledd og resten er betalt.

Deponering skal skje ved å setje pengesummen inn på ein konto i ein finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. Pengane, renter medrekna, skal berre kunne disponerast av forbrukaren og entreprenøren i lag. Finansinstitusjonen skal likevel utbetale frå kontoen i samsvar med rettskraftig dom eller anna avgjerd som har verknad som rettskraftig dom.

Er det sett vilkår om deponering av ein større sum enn entreprenøren har krav på, kan forbrukaren krevje rente og skadebot for rentetap etter lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling m.m. frå deponeringstidspunktet for den overskytande delen. Renteinntekt på den tilsvarande delen av den deponerte summen skal gå til frådrag i kravet. Om forbrukarens plikt til å betale rente og skadebot for rentetap gjeld § 59.

## **§ 50. Forbrukarens medverknad**

Skal forbrukaren eller nokon forbrukaren svarer for, levere teikningar, skaffe materialar eller medverke på anna vis, skal medverknaden ytast til den tida som er avtalt, og elles til slik tid at det blir teke rimeleg omsyn til utføringa av entreprenørens arbeid.

## **§ 51. Tilleggsfrist**

Forbrukaren kan krevje lenging av fristar for betaling og medverknad dersom

- a. betalinga eller medverknaden blir seinka på grunn av entreprenørens forhold, eller
- b. betalinga eller medverknaden blir seinka på grunn av ei hindring utanfor forbrukarens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at forbrukaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at forbrukaren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

Blir betalinga eller medverknaden seinka på grunn av ein tredjeperson som forbrukaren svarer for, har forbrukaren krav på tilleggsfrist dersom tredjepersonen ville ha hatt krav på tilleggsfrist etter andre leddet.

# **Kapittel VI. Avbestilling**

## **§ 52. Avbestilling**

Forbrukaren kan avbestille ytinga eller delar av den før overtaking.

For arbeid som er utført før avbestillinga, kan entreprenøren krevje vederlag. Vederlaget skal fastsetjast på grunnlag av dei prisane som er avtalt, eller dersom dette ikkje let seg gjere, etter føresegnene i § 41 andre ledd.

Entreprenøren kan vidare krevje skadebot for økonomisk tap så langt forbrukaren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av avbestillinga. Dette gjeld òg tapt fortjeneste så langt det blir godtgjort at det ikkje var mogleg å oppnå ei tilsvarande fortjeneste ved oppdrag frå andre. Ved utmålinga gjeld elles føresegnene i § 36 tilsvarande.

Skadebot etter tredje ledd kan likevel ikkje krevjast dersom avbestillinga kjem av at forbrukaren ikkje kan gjere seg nytte av arbeidet, yte nødvendig medverknad eller betale på grunn av ei hindring som ligg utanfor forbrukarens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at forbrukaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at forbrukaren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

## **§ 53. Avbestilling som omfattar rett til grunn**

§ 52 andre til fjerde ledd gjeld ikkje når avbestillinga omfattar rett til grunn (jf. § 1 første ledd bokstav b). I slike tilfelle kan entreprenøren krevje skadebot for økonomisk tap så langt forbrukaren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av avbestillinga. Ved utmålinga gjeld føresegnene i § 36 tilsvarande.

Dersom heile ytinga etter avtalen med entreprenøren vert avbestilt, kan forbrukaren òg avbestille ytinga etter avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

- a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Retten til avbestilling gjeld utan omsyn til om avtalen om grunnen er oppfylt, men entreprenøren kan setje som vilkår for avbestilling at ytingane etter avtalen om rett til grunnen blir førte attende. Skadebot kan krevjast etter føresegnene i første ledd.

#### **§ 54. Avbestillingsgebyr**

I staden for skadebotansvar etter § 52 eller § 53 kan avtalen fastsetje ei normalskadebot (avbestillingsgebyr) ved avbestilling. Normalskadebota lyt verke rimeleg i lys av føresegnene i § 52 og § 53. Unntaka frå skadebotplikta i § 52 fjerde ledd gjeld tilsvarende.

## **Kapittel VII. Forseinking på forbrukarens side**

#### **§ 55. Entreprenørens krav ved forseinking**

Dersom betaling eller medverknad frå forbrukarens side ikkje blir ytt til dei tider entreprenøren kan krevje etter §§ 46, 47, 50 og 51, kan entreprenøren

- a. stanse arbeidet og krevje tilleggsvederlag etter § 56, jf. § 43,
- b. heve avtalen og krevje skadebot etter §§ 57 og 58,
- c. krevje rente og skadebot for rentetap etter § 59.

Omfattar avtalen rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), har forbrukaren ikkje krav på overtaking eller heimelsoverføring før betaling og medverknad er ytt i samsvar med avtalen, sjå likevel § 49 om høve til deponering av omtvista beløp.

#### **§ 56. Stansing av arbeidet**

Betaler forbrukaren ikkje avtalt avdrag eller forskot på entreprenørens vederlag til rett tid, kan entreprenøren gje forbrukaren varsel om stansing. Betaler ikkje forbrukaren snarast råd etter at han har motteke eit slikt varsel, kan entreprenøren stanse arbeidet. Entreprenøren skal likevel i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggeplassen. § 58 tredje ledd gjeld tilsvarende.

Blir arbeidet stansa, kan entreprenøren krevje tilleggsvederlag etter § 43.

Føresegnene i første og andre ledd gjeld tilsvarende dersom det er klårt at betalinga kjem til å bli forseinka, og forbrukaren på førespurnad ikkje gjev fullgod trygd for betalinga.

#### **§ 57. Heving**

Entreprenøren kan heve avtalen dersom forseinking med forbrukarens betaling eller medverknad inneber vesentleg avtalebrot. Entreprenøren kan òg heve avtalen dersom det er klårt at det kjem til å oppstå slik forseinking, og forbrukaren på førespurnad ikkje gjev fullgod trygd for oppfyltinga.

Entreprenøren kan ikkje heve avtalen etter overtaking eller etter at skøyte eller festedokument er tinglyst eller gjeve forbrukaren. Hevingsretten står ved lag om entreprenøren har teke atterhald om det, eller om forbrukaren ikkje held fast ved avtalen.

Når forbrukaren har betalt, kan entreprenøren ikkje heve avtalen med mindre det er gjeve melding til forbrukaren om hevingskravet før eller straks entreprenøren fekk vite om betalinga eller medverknaden.



## **§ 58. Verknadene av heving**

Blir avtalen heva, har entreprenøren krav på oppgjør som om forbrukeren hadde avbestilt på hevingstidspunktet (§ 52 eller § 53).

Etter heving skal entreprenøren i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggeplassen.

Entreprenøren har ikkje krav på å få attende delar av arbeid som er utført på forbrukerens eigeendom, eller betalte materialar som er tilførte eigedommen, om ikkje anna følgjer av gyldig atterhald.

Er avtale om rett til grunnen gjort med nokon annan enn entreprenøren, og oppføringa av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, kan entreprenøren krevje at ytingane etter den avtalen blir førte attende dersom avtalen mellom entreprenøren og forbrukeren blir heva på grunn av mishald frå forbrukeren.

## **§ 59. Rente og skadebot for rentetap**

Ved forseinka betaling kan entreprenøren krevje rente og skadebot for rentetap etter lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m.

# **Kapittel VIII. Langvarig avbrot**

## **§ 60. Langvarig avbrot**

Kvar av partane kan seie seg løyst frå avtalen dersom arbeidet må avbrytast eller ikkje kan kome i gang på grunn av omstende som nemnde i § 11 første ledd bokstav c eller § 51 første ledd bokstav b, i så lang tid at føresetnadene for avtalen blir vesentleg endra. Likt med avbrot av arbeidet skal reknast utsetjing av overtaking eller heimsoverføring.

Føresegnene i § 21 gjeld tilsvarende dersom ein av partane seier seg løyst frå avtalen etter første ledd. Partane har ikkje krav på skadebot.

Dersom ein av partane seier seg løyst frå avtalen etter første ledd, kan kvar av partane krevje at ytinga etter avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren, går attende dersom

- a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

# **Kapittel IX. Skadebotansvar for konsulent**

## **§ 61. Verkeområdet for kapitlet**

Føresegnene i dette kapitlet gjeld konsulentavtaler med forbrukar.

Med konsulentavtale er det meint ein avtale mellom ein sjølvstendig oppdragstakar (konsulenten) og ein oppdragsgjevar (forbrukeren, jf § 2) om planlegging av oppføring av bygning til bustadforemål eller planlegging av arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring.

Føresegnene i kapitlet gjeld berre dersom konsulenten skal utføre arbeidet som ledd i næringsverksemd, medrekna tilfelle der organisasjonar eller offentleg verksemd står for planlegging mot godtgjersle.

0 Endra med lov 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002).

## § 62. Fråskrivning av skadebotansvar på grunn av feil

Konsulenten kan ikkje fråskrive seg skadebotansvar som han eller ho har etter allmenne reglar på grunn av feil.

## § 63. Reklamasjon

Forbrukaren mistar retten til å krevje skadebot på grunn av feil dersom det ikkje er gjeve melding til konsulenten om kravet innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga feilen. Kravet kan ikkje meldast seinare enn fem år etter overtakinga av den ytinga som oppdraget knytter seg til, om ikkje konsulenten har teke på seg å svare for feil i lengre tid.

Konsulenten kan ikkje gjere gjeldande at det er reklamert for seint etter denne paragrafen om tapet kjem av at konsulenten eller nokon konsulenten svarer for, har fare fram grovt aktlaust eller i strid med heider og god tru elles.

# Kapittel X. Tvisteløysing

## § 64. Tvisteløysing

Denne føresegna gjeld avtaler med forbrukar om oppføring av eigarbustad, jf. § 1, og konsulentavtaler med forbrukar, jf. § 61.

Dersom det på grunnlag av avtale mellom entreprenørane eller konsulentane sine organisasjonar og Forbrukarrådet er skipa ei nemnd for tvistar om avtaler som går inn under lova her, og som er godkjend etter godkjenningslova, kan kvar av partane leggje fram for nemnda ein tvist der nemnda er kompetent. Så lenge tvisten er til førehaving i nemnda, kan ikkje entreprenøren reise søksmål om same tvisttemnet.

0 Endra med lover 14 des 2001 nr. 98 (ikr. 1 jan 2002 iflg. res. 14 des 2001 nr. 1416), 17 juni 2016 nr. 29 (ikr. 1 juli 2016 iflg. res. 17 juni 2016 nr. 703), 23 juni 2020 nr. 98 (ikr. 1 jan 2021 iflg. res. 23 juni 2020 nr. 1285).

# Kapittel XI. Endringar i andre lover. Ikraftsetjing

## § 65. Endringar i andre lover

Desse føresegnene i andre lover endrast slik: – – –

## § 66. Ikraftsetjing

Lova gjeld frå den tid Kongen fastset.<sup>1</sup> Lova får berre verknad for avtaler som blir gjorde etter at ho tek til å gjelde.

§ 65 nr. 1 (endringar i lov av 18. mai 1979 nr. 18 om foreldelse av fordringer), § 65 nr. 3 (endring i lov av 23. desember 1988 nr. 104 om produktansvar) og § 65 nr. 6 (endring i lov av 25. august 1995 nr. 57 om pakkereiser) tek likevel til å gjelde straks. Endringane i lov av 18. mai 1979 nr. 18 om foreldelse av fordringer gjeld også tidlegare oppkomne krav som ikkje er forelda når lova tek til å gjelde.

1 Frå 1 juli 1998 iflg. res. 3 okt 1997 nr. 1072.



**PLANNR 2021008**  
**BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR**  
**ØDEGÅRDEN FELT B4 OG B16 - PRIVAT**

## **§ 1 Avgrensning**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket 2021008.

## **§ 2 Formål**

Området reguleres til:

### Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse - felt BBB1, BBB2 og BBB3

### Samferdsel og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn – teknisk anlegg
- Annen veggrunn – grøntareal

### Grønnstruktur

- Naturområde
- Friområde
- Park

## **§ 3 Fellesbestemmelser**

### 3.1 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljprosjektering. Planområdets overvannsløsning skal være dimensjonert slik at det kan håndtere 200-års regn med klimafaktor 1,5 for hele planområdet. Den lokale overvannshåndteringen skal være i tråd med den helhetlige områdeplanen for overvannshåndtering på Ødegården. Løsninger for overvannshåndtering skal fortrinnsvis være åpne og planlegges slik at det kan inngå som et bruks- og trivselselement i utearealene. Krav om lokal overvannshåndtering gjelder også i bygge- og anleggsperioden. Overvann skal håndteres på en slik måte at man unngår erosjon i fyllinger og ev. skjæringer.

### 3.2 Atkomst

Adkomst til planområdet er vist med piler på plankartet. Avkjørsel i nord skal kun brukes av utrykningskjøretøy og til varelevering, flytting, håndverkere o.l. Avkjørsel i sør tillates i tillegg som adkomst til parkeringsplasser på terreng. Utforming av avkjørslene skal godkjennes av kommunen. Avkjørsler, herunder frisisiklinjer, skal utformes iht. Lørenskog kommunes krav.

Kjøreatkomst til parkeringsplasser under terreng skal være via parkeringskjeller i felt B2 i detaljreguleringsplan 035 Ødegården – felt B2, B3, B5 og B14, vedtatt 14. mars

2018. Kjøreatkomst og oppstillingsplass for renovasjonsbil skal plasseres langs Ødegårds vei.

### 3.3. Dokumentasjonskrav - Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan for utearealer, friområde og park iht. rekkefølgekravene i § 11.2 og 11.4–11.6.

Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon, trær og terreng som skal bevares, plassering og utforming av gangstier, utforming og materialbruk i uteoppholdsarealer, lekeapparater, leegger, støttemurer, utforming av avkjørsel fra offentlig vei, gang- og kjøreareal, sykkelparkering, belysning, adkomst og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, plassering av brannvannsuttak, renovasjonsløsning, snøopplag, stigningsforhold og overvannshåndtering, samt nettstasjon og atkomst til denne.

### 3.4. Dokumentasjonskrav – grunnundersøkelse

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det sendes inn grunnundersøkelse for planområdet, som skal ligge til grunn for geoteknisk prosjektering. Geoteknisk prosjektering skal dokumentere områdestabilitet og fundamenteringsmetode.

### 3.5. Dokumentasjonskrav – overvann

Før det kan gis igangsettingstillatelse skal plan for overvannshåndtering som er godkjent av kommunen foreligge.

### 3.6. Dokumentasjonskrav – plan for naturområde

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes plan for naturområde iht. rekkefølgekravet 11.3. Planen skal være godkjent av kommunen før rammetillatelse kan gis.

Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon, trær og terreng som skal bevares, plassering og utforming av gangstier, og hvordan fordrøyningsanlegget er integrert i naturområdet. Planen skal også redegjøre for massehåndtering og tiltak for bekjempelse av fremmede arter.

Planen skal også vise hvordan hensyn til naturmiljø H560 er ivaretatt.

## **§ 4 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr.1)**

### 4.1. Boligbebyggelse - blokkbebyggelse – Felt BBB1 og BBB2

#### 4.1.1. Utnyttelse

Maks tillatt utnyttelse er 12 000 m<sup>2</sup> BRA. I tillegg tillates nettstasjon på inntil 30 m<sup>2</sup>.

Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i tillatt maksimal utnyttelse.

Overdekket sykkelparkering skal ikke regnes med i maks tillatt utnyttelse.

#### 4.1.2. Bruk



Innenfor felt BBB1 skal det innpasses min. 400 m<sup>2</sup> BRA lokaler til felles bruk for boligene i planområdet, for eksempel resepsjon, treningsrom, fellesrom, felleskjøkken, gjesterom eller møterom. Lokalene skal ligge i 1. etasje, lett tilgjengelig for boligene. Deler av arealene skal ligge i bebyggelsen langs Ødegårds vei og disse skal ha innganger både mot felles uterom og Ødegårds vei. Det kan ikke gis brukstillatelse for nye boliger i planområdet før fellesarealene er etablert og boligene er sikret tilgang til fellesarealene.

#### *4.1.3. Plassering*

Byggegrenser i plankartet gjelder for bebyggelse. Langs Ødegårds vei skal bebyggelsen plasseres i byggegrensen mot øst. Mellom byggene i felt BBB2 skal det være min. 8 m.

Balkonger som er min. 2 m over terreng, utkragede karnapper på inntil 1 m dybde og min. 3 m over terreng, pergolaer, åpen overdekket sykkelparkering forstøtningsmurer på maks 0,5 m, renovasjon, interne veier og andre tiltak som ikke kan forstås som bebyggelse tillates utenfor regulert byggegrense. For bebyggelsen langs Ødegårds vei tillates takoverdekket inngang etablert på inntil 1,5 m utenfor byggegrense mot Ødegårds vei.

Utenfor regulert byggegrense, mot offentlig vei, gjelder likevel de begrensninger som følger av vegloven.

#### *4.1.4. Høyder*

Bebyggelsen skal oppføres innenfor maksimale høyder som er angitt på plankartet. Tekniske takoppbygg tillates i inntil 3 meters høyde over maksimal kotehøyde og kan maksimalt utgjøre 20 % av den samlede takflaten. Takoppbygg for heis- og trappehus tillates etablert i fasadeliv. Øvrige takoppbygg skal i størst mulig grad legges tilbaketrukket fra fasadeliv og min. 1,5 m.

I felt BBB1 gjelder følgende for det sørligste bygget, angitt med maks kote 212,0: Mellom kote 206,0 og kote 212,0 tillates bebyggelse kun på 60 % av byggets bebygde areal (BYA). Byggets nordfasade skal være inntrukket min. 10 m fra byggegrensen mot nord. I tillegg skal fasade mot sør trekkes inn min. 3 meter mellom kote 209,0 og 212,0.

Bebyggelsen i felt BBB2 tillates med sokkeletasje.

#### *4.1.5. Utforming*

Bebyggelse og tilhørende anlegg skal tilpasses terrenget og utformes slik at det oppnås gode, definerte uterom. Bebyggelsen skal oppføres med flate tak og takoppbygg, installasjoner og bygningsmessige elementer på tak skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

Alle leiligheter skal ha tilgang til privat uteplass, balkong eller takterrasse. Balkonger kan krage maksimalt 2,5 m fra fasadeliv. Samlet lengde av balkonger kan maksimalt utgjøre 70% av lengden av hver fasade.

Bebyggelsen skal utformes med inngangspartier som tydelig markeres i fasaden.

Underjordisk parkeringskjeller skal ikke eksponeres over terreng, med unntak av del av fasade mellom byggene i BBB2. For dette området skal høydeforskjellen i størst mulig grad tas opp med en beplantet skråning. Eksponerte murer skal tildekkes med vegetasjon.

Bebyggelsen i BBB1 skal utformes som åpen kvartalsbebyggelse, med hovedmateriale i tegl. Lange fasader skal brytes opp med enten balkonger, karnapper, markeringer eller sprang i fasaden. Alle bygg skal ha innganger mot felles gårdsrom. I tillegg skal bebyggelsen mot Ødegårds vei ha inngang fra gate.

Bebyggelsen i BBB2 skal utformes som frittliggende punkthus med sokkeletasjer som skal følge terrengfallet. Punkthuset mot nord skal ha toppetasje tilbaketrukket mot nordvest. Punkthus mot sør skal ha toppetasje tilbaketrukket mot sørvest. Hovedmateriale skal være av tre med god arkitektonisk kvalitet. Byggene skal ha felles atkomstplass, som hovedinnganger skal orienteres mot.

#### *4.1.6. Krav til utearealer*

Utearealer skal ha utforming og innhold for varierte aktiviteter, tilpasset alle alders- og brukergrupper og utformes slik at de kan brukes til alle årstider. Det skal settes av tilstrekkelig plass til lek. Lekearealets størrelse skal utgjøre minst 5 m<sup>2</sup> pr bolig. Det skal være god kvalitet på møblering og materialbruk på lekeplassene».

I tilknytning til inngangspartier og atkomst skal det anlegges minimum 6 plasser for sykkelparkering. Fra felles utearealer skal det sikres gode gangforbindelser til tilliggende friområde, parkareal og naturområde. Det skal etableres tydelige skiller i form av material- og vegetasjonsbruk mellom private og felles/offentlige utearealer.

Uterommene skal utformes på en slik måte at det ikke oppfordrer til uønsket kjøring, f.eks. med variasjon som visuelt gir inntrykk av en smalere kjørevei, samtidig som myke trafikanter hensyntas. Utformingen skal ikke hindre fremkommelighet for utrykningskjøretøy.

Utearealene skal gis en god og naturlig tilpasning mot eksisterende terreng med hensyn til terrengforming og beplantning.

Eksisterende kolle med vegetasjon skal bevares i størst mulig grad og gis en naturlig overgang, uten skjæringer/mur mot tilliggende terreng. Nytt terreng skal fremstå som en naturlig del av kollen.

Uteoppholdsarealer skal etableres med en variert vegetasjon. Vekstjordlaget i områder for vegetasjon skal gis disse minimumsdybdene:

- Gressplen og eng: min. 250mm,
- Stauder, gras og lave busker (opp til 0,7m): min. 500mm
- Store busker/ små trær (opp til 1,5m): min. 600mm,
- Trær: min. 1000mm. (min 6 m<sup>3</sup> pr tre)

Minimum 20 % av nytt terreng innenfor felles uteoppholdsarealer skal ha tykkelse på vekstjordlaget som tillater planting av trær.

Der det er boligareal i 1. etasje mot Ødegårds vei, skal utearealene mot veien utformes for å skjerme for innsyn, med vegetasjon med parkpreg. Arealene mot Ødegårds vei skal ikke fremstå som privatisert.

Minste tillatte uteoppholdsareal pr. bolig er 25 m<sup>2</sup>, inkl. private balkonger, takterrasser og markterrasser. Hoveddelen av uteoppholdsarealet skal være på terrengnivå. Maksimum 7 m<sup>2</sup> av minste tillatte uteoppholdsareal kan være på privat terrasse/balkong/forhage. Uteoppholdsareal skal ha gode lysforhold og ikke ha støynivå over anbefalte grenseverdier. Internveier som ikke er tilrettelagt for vanlig kjøretrafikk kan medregnes. 50 % av oppstillingsplass for utrykningskjøretøy kan medregnes når de inngår som en naturlig del av uteoppholdsarealet.

#### *4.1.7. Leilighetsfordeling*

Det tillates etablert maksimalt 150 leiligheter. Innenfor hvert byggefelt skal det sikres en variert sammensetning av leilighetsstørrelser. Samlet skal planområdet ha følgende leilighetsfordeling:

- Maksimum 20 % av leilighetene skal være under 45 m<sup>2</sup> BRA
- Minimum 25 % av leilighetene skal være over 75m<sup>2</sup> BRA,

Minimumsstørrelse på leilighetene er 35m<sup>2</sup>. Ensidige leiligheter mot nord, øst og støyutsatt fasade tillates ikke.

#### *4.1.8. Parkering*

Bilparkering:

Det skal regnes 1-1,1 parkeringsplasser pr. bolig, inkl. gjesteparkering. Minimum 5 % av plassene skal tilrettelegges forflytningshemmede. Minimum 10 plasser pr. 100 leiligheter skal settes av til gjesteparkering. Det skal opprettes 3 biloppstillingsplasser på gateplan til varelevering, hjemmetjeneste o.l. Utover dette tillates ikke bilparkering på terreng. Parkering skal løses i parkeringsanlegg under terreng og plassene skal være uavhengig av hverandre. Samtlige plasser, med unntak av de tre plassene på gateplan, skal tilrettelegges med mulighet for etablering av ladepunkt for elbiler.

Sykkelparkering:

- Min. 2 sykkelplasser pr. boenhet

#### *4.1.9. Støy*

For utendørs støynivå gjøres Klima- og miljødepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442/2021), tabell 2 eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

I byggetiden gjøres Klima- og miljødepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442/2021), kapittel 6, eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

Det tillates etablert bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i gul støysone iht. T1442/2021 under følgende forutsetninger:

I alle boenheter skal minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål, herunder minimum 1 soverom ha  $\leq$  Lden 55 dB ved åpningsbart vindu.

Det skal ikke settes opp støyskjerm langs Ødegårds vei gjennom planområdet.

#### *4.1.10. Renovasjon*

Renovasjon, inkludert nødvendig oppstillings- og manøvreringsareal, skal løses langs Ødegårds vei, og innenfor byggeområdet. Anlegg for renovasjon skal utformes arealeffektivt og skjermes fra uteoppholdsarealer og gangforbindelsen i friområdet ved bruk av vegetasjon. Renovasjon skal løses som nedgravde avfallsbrønner med kun nedkast over terreng. Farge og type på nedkast skal være tilpasset nabobebyggelsens nedkast.

#### 4.2 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse – Felt BBB3

Innenfor formålet gjelder reguleringsplan 2018001 Ødegården – felt B2, B3, B5 og B14, vedtatt 14.03.2018. I tillegg gjelder bestemmelsesområde #1 Parkeringskjeller, ref. § 8.

### **§ 5 Samferdsel og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr.2)**

Veianleggene (Kjøreveg, Fortau, Gang- og sykkelveg, Annen veggrunn – teknisk anlegg og Annen veggrunn – grøntareal) skal være offentlige og opparbeides som vist i plankartet.

Det skal legges vekt på god terrengtilpasning.

Annen veggrunn – teknisk anlegg skal tilrettelegge for trygge og tydelige fotgjengeroverganger ved kryssning av Ødegårds vei.

### **§ 6 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr.3)**

#### 6.1. Naturområde

Området skal være offentlig.

Området skal være et naturområde. Følgende stiforbindelser skal etableres:

- Sti fra Svarttjernbekken til Ødegårds vei ved turvei T2 i detaljreguleringsplan 2018001. Stien skal utformes som et enkelt tråkk.
- Sti fra SNØ med direkte forbindelser til Ødegårds vei og til felt BBB1. Stiene skal opparbeides med topplag av grus.

Stiene skal ha god tilpasning til landskapet og ta hensyn til viktige naturverdier. Stiene skal legges utenom hensynssone for naturmiljø.

Endelig utforming og plassering av stier skal godkjennes av kommunen.

For del av naturområdet som ligger utenfor hensynssone naturmiljø skal terrengoppfylling og reetablering av vegetasjon gi en naturlig overgang mellom bebyggelse og opprinnelig terreng. Arealene skal utformes med naturlig terrengform og beplantes med stedegen vegetasjon.

Ved terrengoppfylling skal det brukes toppjord tilsvarende jordsmonnet innenfor hensynssone – naturmiljø. Det er ikke tillatt å bruke forurensede masser.

Eksisterende fordrøyningsanlegg skal integreres i naturområdet og beplantes med stedegen vegetasjon, uten at funksjonen som fordrøyningsanlegg svekkes.

### 6.2. Friområde

Område skal være felles for boligene i felt BBB1 og BBB2, samt allment tilgjengelig.

Eksisterende kolle med vegetasjon skal bevares i størst mulig grad og gis en naturlig overgang, uten skjæringer/mur mot tilliggende terreng.

Innenfor friområdet skal det etableres gangsti fra parken til Ødegårds vei, som skal ha stiforbindelse til gårdsrom i BBB1 og BBB2. Gangstien og stiforbindelsen skal ha være universelt utformet og tilrettelagt for helårsbruk. Langs gangstien skal det etableres trær og vegetasjon, slik at traséen fremstår som et tydelig grøntdrag over hele strekningen, fra parken i vest til Ødegårds vei i øst. Gangstien fra parken til Ødegårds vei skal opparbeides med grusdekke. I en sone inntil 5 m fra vei tillates permeabelt kjørestærkt dekke.

Øvrige stiforbindelser i boligområdet skal være enkelt opparbeidet med et naturlig preg.

Traséene skal ha god tilpasning til landskapet og skal ta hensyn til viktige natur- og verneverdier. Terrenginngrep skal begrenses og det søkes å bevare mest mulig av eksisterende vegetasjon.

### 6.3. Park

Området skal være allment tilgjengelig. Parken skal opparbeides med universell utforming og ha sammenhengende gangforbindelser til gangsti i sørvest og gangsti i friområdet i sørøst. Parken skal tilrettelegges for opphold og for bruk av alle aldersgrupper. Parken skal utformes med parkmessig vegetasjon og tilrettelagte utsiktspunkter. Det skal være god kvalitet på møblering og materialbruk.

### **§ 7 Hensynssone – hensyn grønnstruktur H540**

Innenfor hensynssonen skal eksisterende landskapsform, trær og vegetasjon bevares/reetableres. Det er ikke tillatt med bygge- eller anleggstiltak innenfor området.

### **§ 8 Hensynssone – hensyn naturmiljø H560**

Innenfor hensynssonen skal eksisterende vegetasjon beholdes og kantvegetasjon mot bekkeløp bevares. Det er ikke tillatt med bygge- eller anleggstiltak innenfor området. Tiltak eller bruk som kan forringe områdets naturmiljø tillates ikke.

### **§9 Bestemmelsesområde # 1 parkeringskjeller**

Innenfor bestemmelsesområdet tillates det etablert underjordisk parkeringskjeller med boder og tekniske rom.

### **§ 10 Bestemmelsesområde # 2 nettstasjon**

Innenfor området tillates etablert nettstasjon på inntil 30 m<sup>2</sup>. Nettstasjonen skal gis en god og stedstilpasset utforming i samsvar med dens funksjon, og ikke framstå skjjemende for området.»

## **§ 11 Rekkefølgebestemmelser (pbl. § 12-7 nr.10)**

### 11.1. Krav om miljøoppfølgingsplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan, som beskriver tiltak for å hindre eller redusere miljøbelastningen av tiltaket i bygge- og anleggsfasen, samt bekjempelse av fremmede arter. Planen skal i tillegg redegjøre for massehåndtering.

### 11.2. Opparbeidelse av uteoppholdsarealer

Før boliger tas i bruk skal uteoppholdsarealer, iht. krav til uteoppholdsareal for de respektive boligene, være ferdig opparbeidet. Dersom årstiden vanskeliggjør dette, kan midlertidig brukstillatelse gis. Uteoppholdsarealene skal da ferdigstilles senest i forbindelse med neste vekstsesong.

### 11.3. Opparbeidelser i naturområde

Før bebyggelsen i BBB1 tas i bruk, skal terreng være reetablert og gangstier ferdig opparbeidet, iht. §§ 6.1 og 3.3. Dersom årstiden vanskeliggjør dette, kan midlertidig brukstillatelse gis. Naturområdet skal da ferdigstilles senest i forbindelse med neste vekstsesong.

### 11.4. Opparbeidelse av gangstier i friområde

Før bebyggelsen i BBB2 tas i bruk, skal gangstier i friområdet være ferdig opparbeidet, iht. § 6.2 og 3.3.

### 11.5. Opparbeidelse av park

Før bebyggelsen i BBB2 tas i bruk, skal parken være ferdig opparbeidet, iht. § 6.3 og 3.3. Dersom årstiden vanskeliggjør dette, kan midlertidig brukstillatelse gis. Parken skal da ferdigstilles senest i forbindelse med neste vekstsesong.

### 11.6. Opparbeidelse av veianlegg

Før bebyggelsen i BBB1 og BBB2 tas i bruk, skal veianleggene innenfor planområdet, samt opparbeidet overgangsfelt mellom B4 og torget i øst være etablert.

### 11.7 Anleggsperioden

Det skal være sikret trafikksikre forbindelser for myke trafikanter forbi planområdet gjennom hele anleggsperioden. En plan som viser eventuelle midlertidige adkomster samt sikrer forbindelser for myke trafikanter skal være godkjent av berørt veimyndighet før det gis igangsettingstillatelse.

### 11.8 Dokumentering av tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet

Før det gis rammetillatelse skal tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet være dokumentert.

### 11.9 Allmennhetens tilgjengelighet

For arealer som er forutsatt å være allment tilgjengelig, skal dette være sikret før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse i planområdet.

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre i sak 087/23 den 14.06.2023



BUDSKJEMA

Videresalg av leilighet under oppføring | Oppdragsnr. 3-0003/26

Budgiver har lest salgsoppgaven og inngir bud på bakgrunn av salgsoppgave og ytterligere undersøkelser. Undertegnede gir herved bindende bud på kjøp av følgende eiendom:

|                                                                                                                                                 |       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| EIENDOM                                                                                                                                         |       |
| Adresse og matrikkel<br>Ødegårds vei 58, 1470 Lørenskog - Leilighet 2-27 i prosjektet Snøbyen Pluss.<br>Gnr. 106, Bnr. 269 i Lørenskog kommune. |       |
| Tilbudt kjøpesum (NOK):                                                                                                                         | Beløp |

+ offentlige avgifter og gebyrer, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

|                                                                                                                         |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Budet er gyldig til:<br><small>Bud må være gyldig til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning)</small> | Klokkeslett og dato |
| Ønsket overtagelsesdato:                                                                                                |                     |
| Eventuelle forbehold:                                                                                                   |                     |

|                                                     |     |
|-----------------------------------------------------|-----|
| FINANSIERINGSPLAN                                   | NOK |
| Egenkapital disponibel som bankinnskudd             |     |
| Egenkapital etter salg av bolig eller annen eiendom |     |
| Annen egenkapital                                   |     |
| Låneinstitusjon (kontaktperson med kontaktinfo):    |     |
|                                                     |     |
|                                                     |     |
|                                                     |     |
| Sum finansiering                                    |     |

Undertegnede er innforstått med de salgsvilkår/avtalebetingelser som er redegjort for i denne salgsoppgaven, takst, tilhørende vedlegg samt opplysninger fra forretningsfører herunder regnskap, vedtekter og ordensregler. Undertegnede er innforstått med at ovennevnte

bud er bindende for meg/oss når det er kommet til selgers kunnskap. Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg samt å ha besiktiget eiendommen. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår. Jeg/Vi er kjent med at meglerkontoret har plikt til å gi selger og kjøper kopi av budjournalen.

|               | BUDGIVER 1 | BUDGIVER 2 |
|---------------|------------|------------|
| Navn          |            |            |
| Fødselsnummer |            |            |
| Adresse       |            |            |
| E-post        |            |            |
| Telefon       |            |            |
| Sted/dato     |            |            |
| Underskrift   |            |            |

Kopi av gyldig legitimasjon fra budgiver må vedlegges budskjema.

**Legg ID her**

Kopi av gyldig legitimasjon fra budgiver må vedlegges budskjema.

**Legg ID her**

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

**Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.**

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før budgivning oppfordres budgiver å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuelt salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

### GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.;
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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.

### VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.



Generell romhøyde er 2,55 m.  
Himlingshøyde i nedhimlet areal er minst 2,2m.

Bygget er ikke ferdig detaljert og endringer i forbindelse med prosjektering og bygging må kunne påregnes, herunder alle oppgitte areal mv.

Areal i henhold til NS 3940:2023.

BRA-i er bruksarealet av en boenhet som ligger innenfor omsluttende vegger, inkl. innvendige vegger, sjakter, søyler o.l.  
BRA-e er bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.  
BRA er summen av BRA-i og BRA-e.

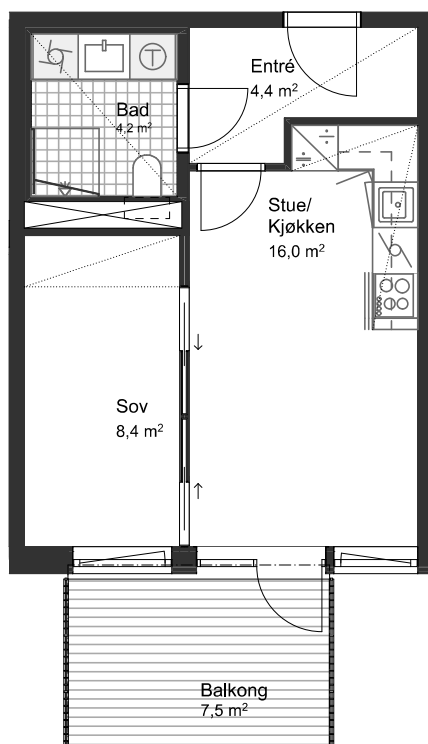
TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og uteareal tilknyttet boenheten.  
Privat hageareal utgjør generelt arealet til innside hekk. Der hvor hekken skiller to private utearealer, vil grensen mellom hagene være midt hekk.

Plassering EL-skap er ikke endelig prosjektert og derfor ikke vist på tegning.

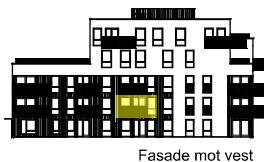
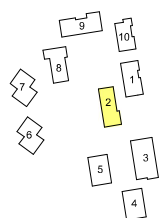
Kjøkkenløsning er foreløpig. Endelig løsning vil fremgå av egen tegning fra leverandør. Hvitevarer inngår ikke i leveransen.

Selger har rett til å foreta mindre justeringer / endringer på planløsning.

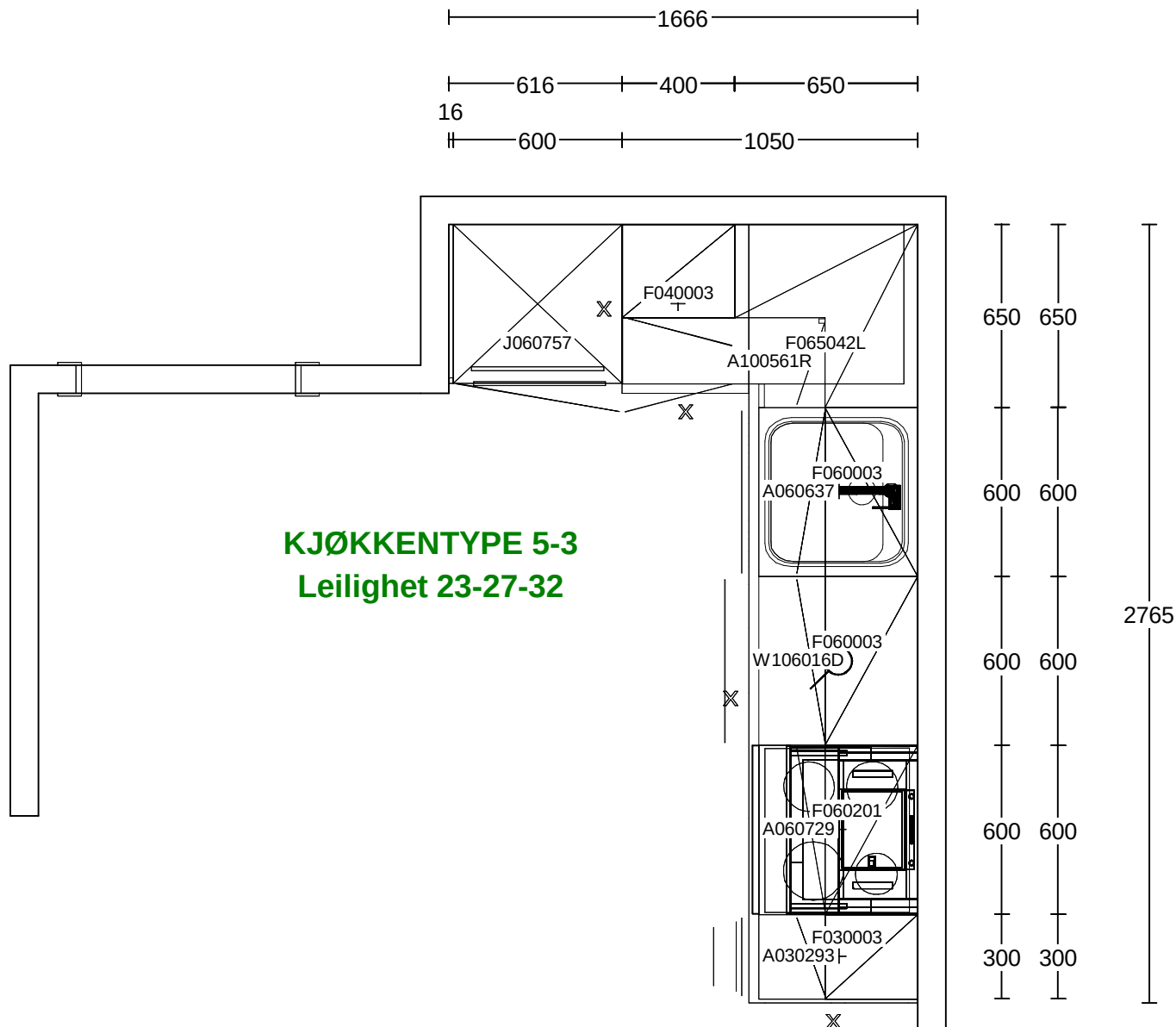
Antall og plassering av evt. panelovner er ikke endelig prosjektert og derfor ikke vist på tegning. (selvsagt avhengig av løsning)



..... Nedhimlet areal  
- - - - - Overskap  
- - - - - Overdekket areal  
- - - - - Privat hage



| BRA m²   |          | TBA m² |
|----------|----------|--------|
| 37,5     |          |        |
| BRA-i m² | BRA-e m² |        |
| 35       | 2,5      | 7,5    |



| Kunde/Leveringsadresse:    |  | Butik:                        |  | Info:                                                             |                                    |
|----------------------------|--|-------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| HTH Prosjektavdeling       |  | HTH Prosjektavdeling AS       |  | Model:                                                            | Focus Hvit (ny hvit)               |
| , STASJONSBYEN PLUSS       |  | Strømsveien 245               |  | Tilbudsnr:                                                        | PR433365 , Tegningsnr: 1           |
| , Kj.type 5-3 Leil.type 2A |  | 0668 OSLO                     |  | Revidert:                                                         | 2025-06-08, Revisionsnr: 2         |
|                            |  | Selger: Linda Grøndahl Gjerde |  | Opprettet:                                                        | 2025-06-08                         |
|                            |  |                               |  | Skala:                                                            | 1:23 (Dybde mål er ekskl. fronter) |
|                            |  |                               |  | Lev. uke/år: 0 2024                                               | Ordrenr:                           |
|                            |  |                               |  | Tegningen er kun en visuell visning og ikke en ordre bekreftelse. | (C) Copyright HTH Kjøkkenforum     |



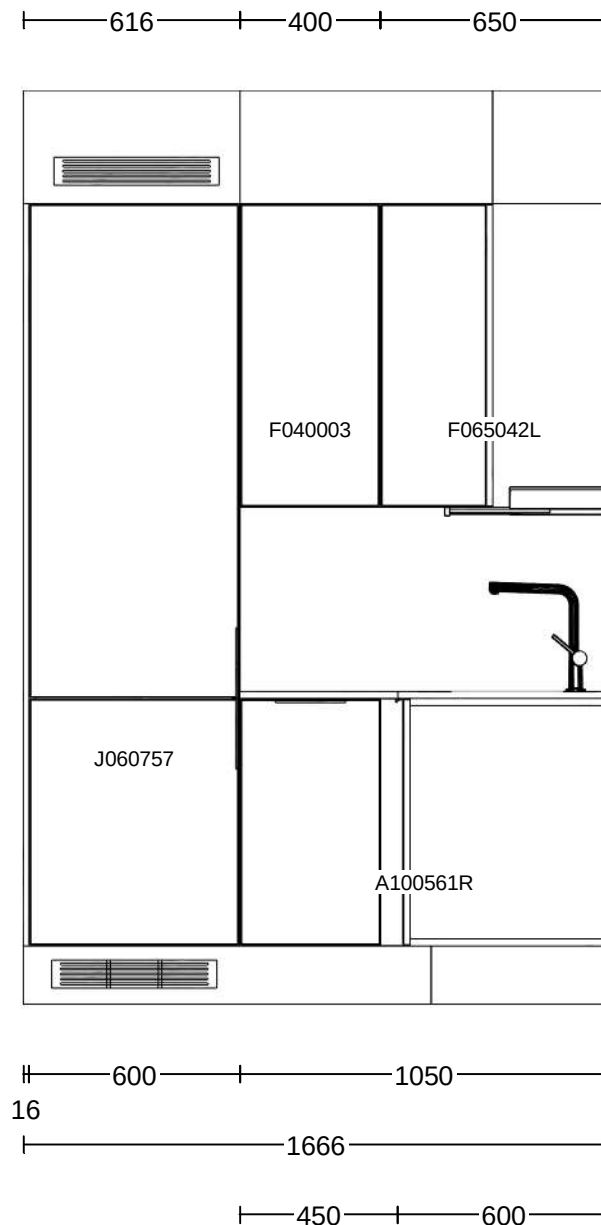




| Kunde/Leveringsadresse:                          |  | Butik:                                                       | Info:                                                                                                |                                                                                              |
|--------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| HTH Prosjektavdeling<br>,                        |  | HTH Prosjektavdeling AS<br>Strømsveien 245<br>.<br>0668 OSLO | Model:<br>Tilbudsnr:<br>Revidert:<br>Opprettet:                                                      | Focus Hvit (ny hvit)<br>PR433365 , Tegningsnr: 1<br>2025-06-08, Revisionsnr: 2<br>2025-06-08 |
| STASJONSBYEN PLUSS<br>, Kj.type 5-3 Leil.type 2A |  | Selger: Linda Grøndahl Gjerde                                | Skala:<br>Lev. uke/år: 0 2024<br>Tegningen er kun en visuel visning<br>og ikke en ordre bekreftelse. | (Dybde mål er ekskl. fronter)<br>Ordrenr:<br>(C) Copyright HTH Kjøkkenforum                  |

  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
<





Kunde/Leveringsadresse:

HTH Prosjektavdeling

,

STASJONSBYEN PLUSS

, Kj.type 5-3 Leil.type 2A

Butik:

HTH Prosjektavdeling AS

Strømsveien 245

.

0668 OSLO

Selger: Linda Grøndahl Gjerde

Info:

Model:

Focus Hvit (ny hvit)

Tilbudsnr:

PR433365 , Tegningsnr: 1

Revidert:

2025-06-08, Revisionsnr: 2

Opprettet:

2025-06-08

Skala:

Skalere til å passe (Dybde mål er ekskl. front)

Lev. uke/år: 0 2024

Ordrenr:

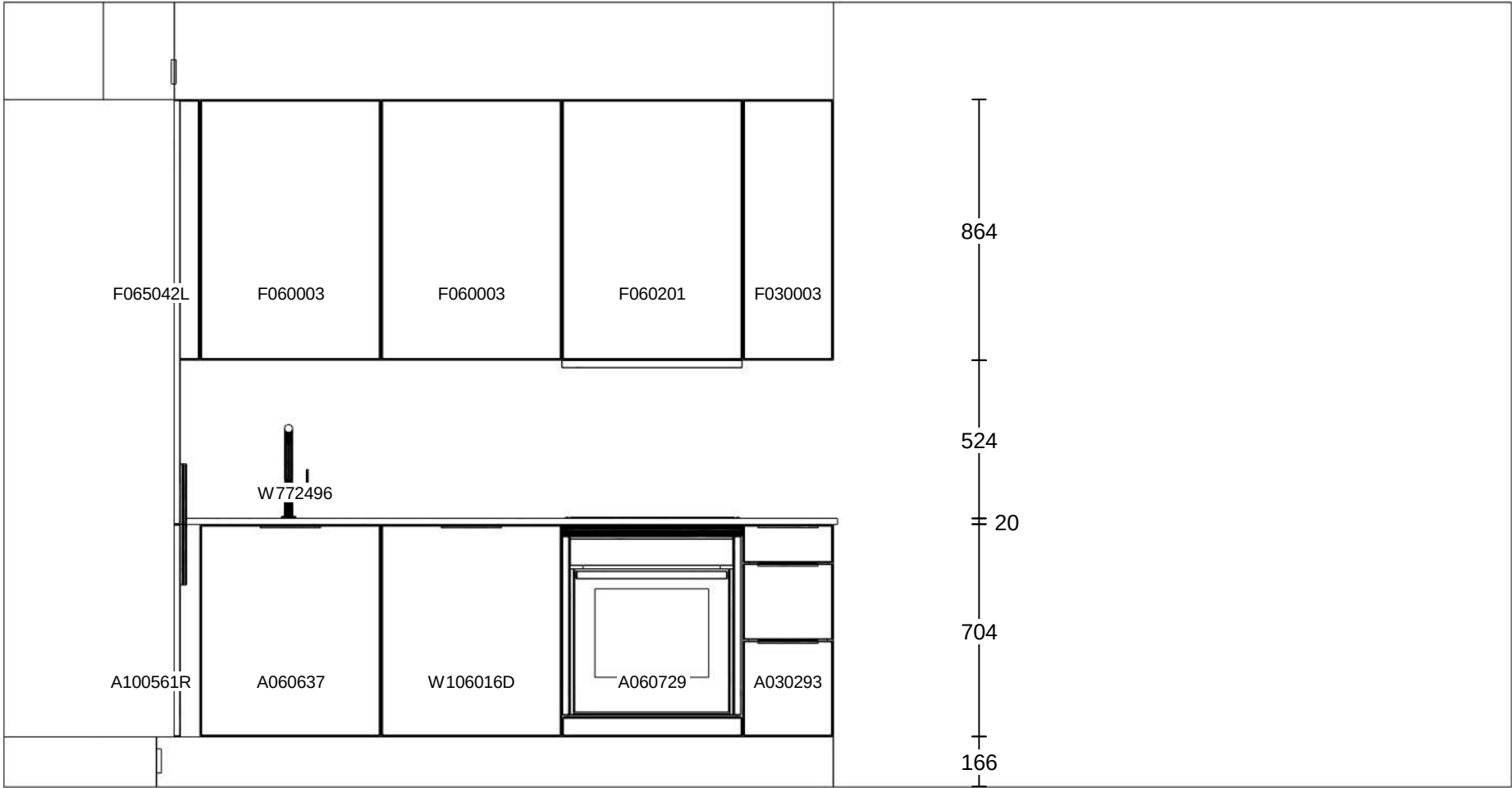
Tegningen er kun en visuel visning og ikke en ordre bekreftelse.

(C) Copyright HTH Kjøkkenforum



www.hth.no

650 600 600 600 300

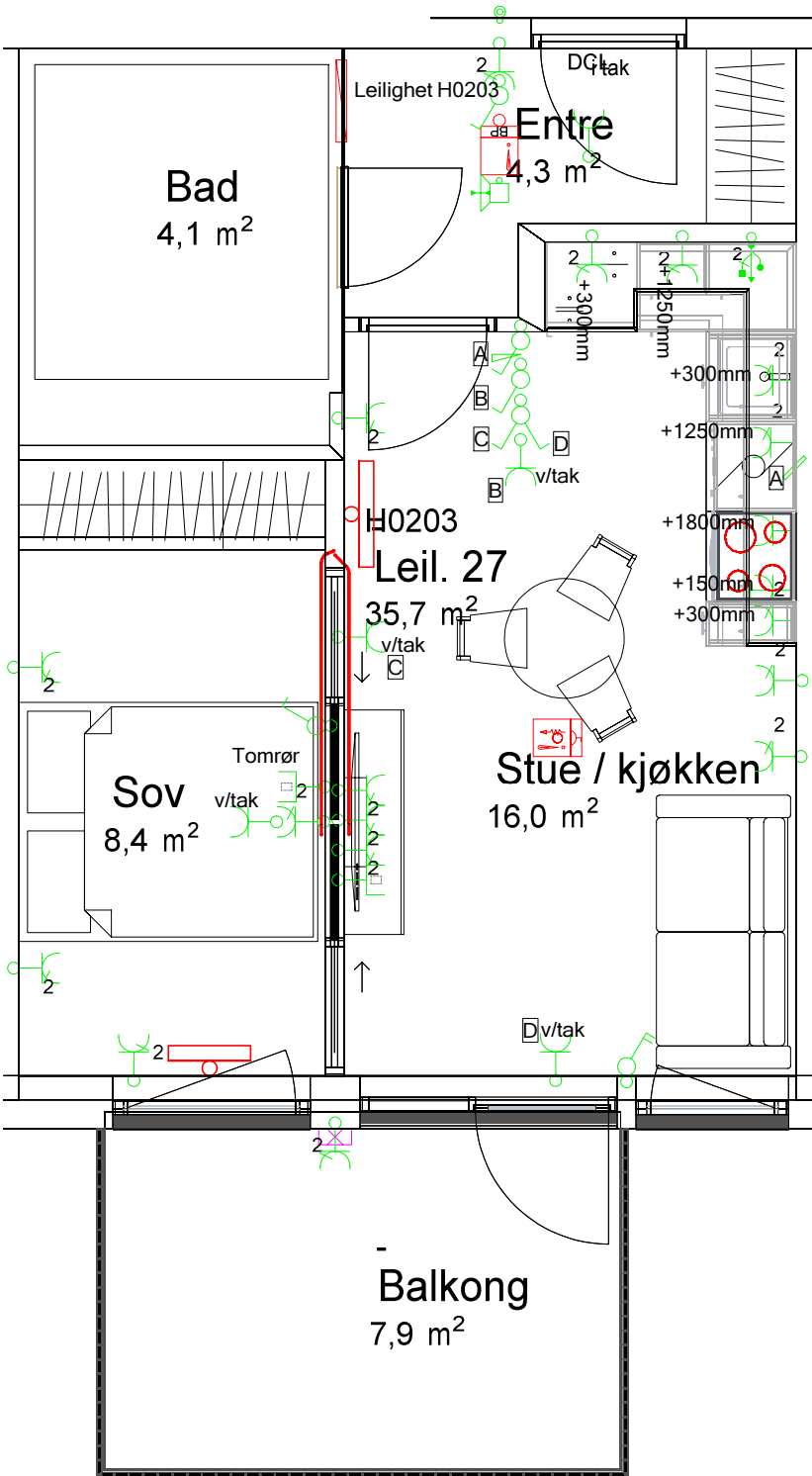


650 600 600 600 300

2765

| Kunde/Leveringsadresse:    |  | Butik:                                                       | Info:                              |                                                 |
|----------------------------|--|--------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------|
| HTH Prosjektavdeling       |  | HTH Prosjektavdeling AS<br>Strømsveien 245<br>.<br>0668 OSLO | Model:                             | Focus Hvit (ny hvit)                            |
| , ,                        |  |                                                              | Tilbudsnr:                         | PR433365 , Tegningsnr: 1                        |
|                            |  |                                                              | Revidert:                          | 2025-06-08, Revisionsnr: 2                      |
|                            |  |                                                              | Opprettet:                         | 2025-06-08                                      |
| STASJONSBYEN PLUSS         |  | Selger: Linda Grøndahl Gjerde                                | Skala:                             | Skalere til å passe (Dybde mål er ekskl. frontr |
| , Kj.type 5-3 Leil.type 2A |  |                                                              | Lev. uke/år: 0 2024                | Ordrenr:                                        |
|                            |  |                                                              | Tegningen er kun en visuel visning | (C) Copyright HTH Kjøkkenforum                  |
|                            |  |                                                              | og ikke en ordre bekreftelse.      |                                                 |





|                                                 |
|-------------------------------------------------|
| <b>Telefon og data</b>                          |
| • Vegguttak Cat6 1xRJ45                         |
| <b>Alarm og brann</b>                           |
| • Røykdetektor med summer                       |
| • Avstillingsbryter                             |
| <b>Lyd, adgangskontroll og signal</b>           |
| • Svarapparat                                   |
| • Trykknapp                                     |
| <b>Lampe</b>                                    |
| • Case 1x12W 1140lm 3000K Asym Sort             |
| <b>Bryter</b>                                   |
| • Bryter 1/16A m/boks                           |
| • Bryter 2/16A m/boks                           |
| • Serievender 16A m/boks                        |
| • Lysreg. for gl.lamp m/boks 300W               |
| <b>Sentral og kurser</b>                        |
| • Skap A 200/420                                |
| <b>Stikkontakt</b>                              |
| • Stikkontakt 2/16A+j dobbel m/boks             |
| • Stikkontakt 2/16A+j dobbel m/klapplokk m/boks |
| • USB lader dobbel                              |
| • Stikkontakt 2/16A+j                           |
| • Stikkontakt 2/25A+j teknisk                   |
| • Stikkontakt 2/16A+j dobbel                    |
| • Stikkontakt 2/16A+j m/boks                    |
| • Takuttak (DCL) for tilkobling av belysning    |
| <b>Transformator/Motor</b>                      |
| • Røravsl.u/b 20                                |
| <b>Koblingsboks</b>                             |
| • Boks for 20mm PVC                             |
| <b>Rør</b>                                      |
| • Korrugert rør PVC 16mm                        |
| <b>Panelovn</b>                                 |
| • Panelovn h=30cm 400W m/e.term.                |
| • Panelovn h=40cm 1000W m/e.term.               |

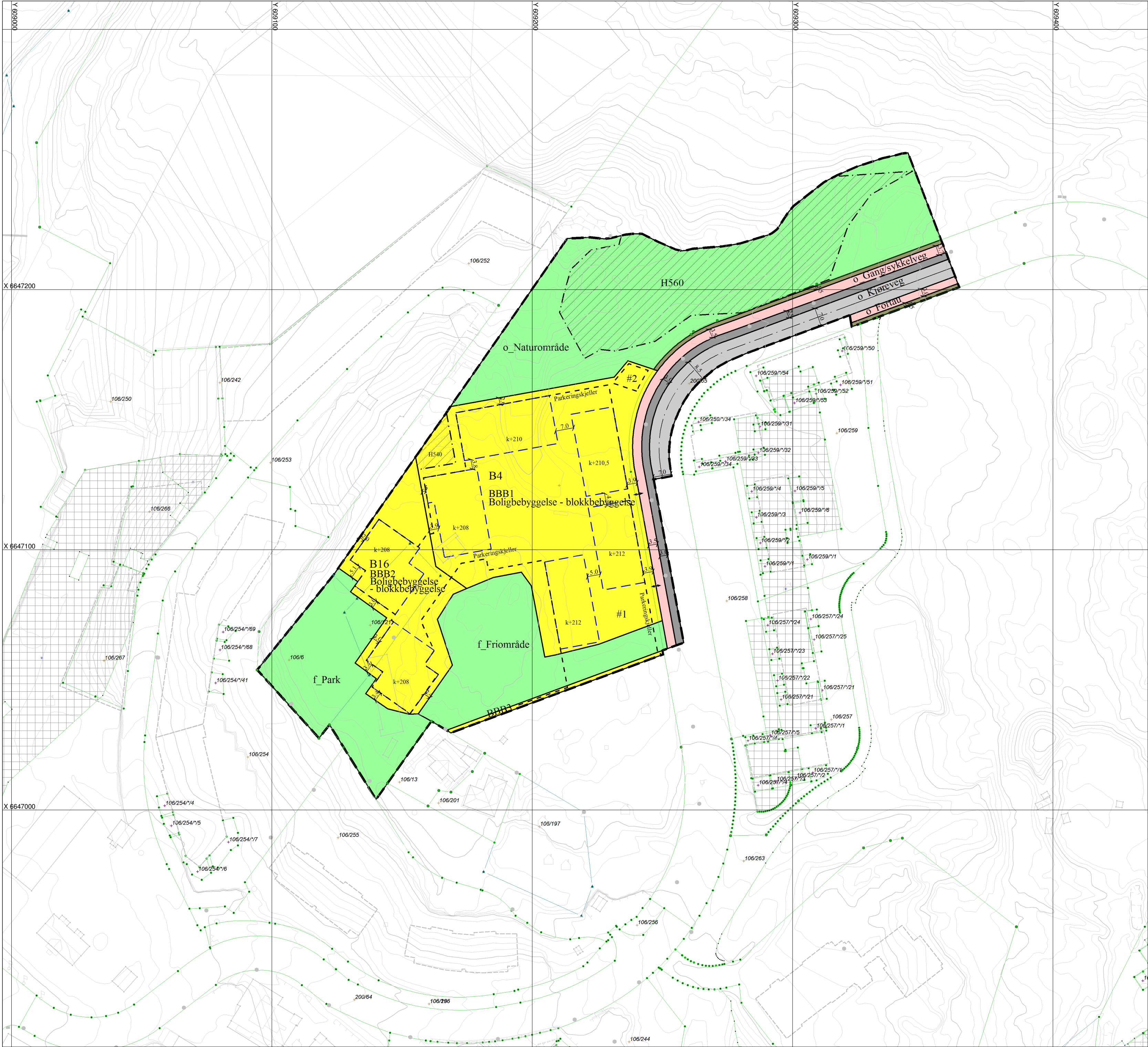
Gardermoen Elektro AS  
Snøbyen PLUSS  
Lørenskog

|                                                    |                  |                                                                                                                                                  |                                                 |
|----------------------------------------------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| SIGN: MB                                           | DATO: 07.08.2025 |  T: 952 77 001<br>post@plusconsult.no<br>www.plusconsult.no |                                                 |
| GODKJENT:                                          | DATO:            |                                                                                                                                                  |                                                 |
| Elektro<br>H0203 - Leilighet 27<br>Tilvalgstegning |                  | MÅLESTOKK:<br>1:50 - A3                                                                                                                          | FILNAVN: Stas6012<br>TEGN.NR.: E-PL-2-02-400-04 |
|                                                    |                  | ERSTATNING FOR:                                                                                                                                  | ERSTATTET AV:                                   |
| HENVISNING:                                        | BEREGNING:       | INFO:                                                                                                                                            |                                                 |

NB! Utforming av byggingselementer (himlinger , kasser, søyler, vinduer, dører m.m.) på denne tegningen kan fravike noe fra kundetilvalgstegningen fra Entreprenør. Tegningen kan kun benyttes til å vurdere EI-punkter og Elektro-tilvalg og ikke øvrig utforming av leiligheten.

Endelig plassering av punnkter kan fravike på grunn av bygningsmessige konstruksjoner. Underlaget elektropunktplanen er vist på er i så måte veiledende. Stikkontakter og brytere blir plassert til nærliggende stender. Bygget er ikke ferdig detaljert og mindre endringer i forbindelse med prosjektering og bygging må påregnes





## TEGNFORKLARING

### PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 12-5

#### 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

BBB 1-3 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

#### 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

o\_KV o\_Kjørevei  
o\_FO o\_Fortau  
o\_GS o\_Gang-/sykkelvei  
o\_AVT o\_Annen veigrunn - tekniske anlegg  
o\_AVG o\_Annen veigrunn - grøntareal

#### 3. GRØNNSTRUKTUR

GN Naturområde  
FRI Friområde  
PA Park

### PLAN- OG BYGNINGSLOVEN §§ 12-6 og 12-7

#### HENSYNSSONER

H540 Hensyn - grønnsstruktur  
H560 Bevaring - naturmiljø

#### BESTEMMELSEOMRÅDER

# 1-2 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

#### JURIDISKE LINJER OG PUNKTSYMBOL

Planens begrensning  
Formålsgrense  
Byggegrense  
Regulert senterlinje  
Avkjørsel

#### STREKSYSMBOLER

Koordinatbestemt eiendomsgrænse  
Ikke koordinatbestemt eiendomsgrænse

#### Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Lørenskog kommune  
Dato for basiskart: 04.04.2023  
Koordinatsystem: UTM zone32 / Euro89  
Høydegrunnlag: NN2000

Ekvidistans: 1m

Målestokk

|                                                                           |            |                                                       |                    |
|---------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------|--------------------|
| Forslagstiller:<br><b>Selvaag Bygg ASA</b>                                |            | Planen er utarbeidet av:<br><b>Spor Arkitekter AS</b> |                    |
| DETALJREGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER FOR:<br><b>Ødegården B4 og B16</b> |            |                                                       |                    |
| REVISJONER:                                                               |            | DATO:                                                 | SIGN.:             |
| SAKSBEHANDLING IFØLGE PLAN-OG BYGNINGSLOVEN                               |            |                                                       |                    |
| VARSEL OM OPPSTART                                                        |            | 16.03.2021                                            | Spor Arkitekter AS |
| FORMANNSKAPETS 1.GANGS BEHANDLING                                         | SAK 173/22 | 19.10.2022                                            | VegHop             |
| KOMMUNESTYRETS 1.GANGS BEHANDLING                                         | SAK 146/22 | 16.11.2022                                            | VegHop             |
| OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET                                           |            | 29.11.2022-19.01.2023                                 | VegHop             |
| FORMANNSKAPETS 2.GANGS BEHANDLING                                         | SAK 107/23 | 07.06.2023                                            | VegHop             |
| KOMMUNESTYRETS VEDTAK                                                     | SAK 087/23 | 14.06.2023                                            | VegHop             |
| KUNNGJØRING VEDTAK                                                        |            | 03.07.2023                                            |                    |



LØRENSKOG KOMMUNE  
Teknisk sektor - regulering

2021008

---

**AVTALE**

---

mellom

SELVAAG PLUSS SERVICE AS

og

SAMEIENE I SNØBYEN PLUSS  
UNDER STIFTELSE



Denne avtale er inngått den 00.00.202X mellom

- (1) [SELVAAG PLUSS SERVICE AS] [org nr. 989 518 526] ("**Pluss Service**") og
- (2) [SAMEIENE I SNØBYEN PLUSS] under stiftelse [org nr.00000] ("**Sameiet** ")
- (3) [Fremtidige seksjonseiere/boligsameier som tiltrer Avtalen]

Samlet betegnet "**Partene**"

vedrørende leveranse av Plusskonseptet til Sameiet ("**Avtalen**"):

Tjenestene som er omfattet av Avtalen og bruken av Serviceområdet (jf. pkt. 8.1) er forbeholdt den som til enhver tid bebor sameierens seksjon. Ved utleie av seksjonen gjelder bruksretten for leietaker.

## 1. BAKGRUNN

"Plusskonseptet" er betegnelsen på et konsept som utvikles, eies og forvaltes av Selvaag Bolig ASA eller andre selskaper i Selvaag Bolig-konsernet. Boliger som bygges etter Plusskonseptet omtales som "PlussBoliger®."

Plusskonseptet innebærer at Sameiet tilrettelegges med et system for organisering, formidling og levering av et utvalg tjenester, aktiviteter og opplevelser til sameierne, tilpasset deres behov og ønsker. Det overordnede formålet med Plusskonseptet er å skape en bedre boform ved å tilrettelegge for en enklere og mer innholdsrik hverdag for sameierne.

Pluss Service er en kommersiell aktør som har som formål å tilby flere særskilt tilrettelagte servicetjenester innenfor Plusskonseptet til Sameiet og fremtidige seksjonseiere/boligsameier som tiltrer avtalen av Pluss Service mot vederlag, som beskrevet i pkt. 2

Avtalen regulerer innhold, formidling og de nærmere forretningsmessige vilkår for tjenester som skal leveres fra Pluss Service, enten direkte eller gjennom underleverandør(er) som Pluss Service inngår avtale med.

Avtalen skal danne grunnlaget for et langsiktig og godt samarbeid mellom Sameiet og Pluss Service.

PlussBolig® er et registrert varemerke. Retten til å omtale boligen som PlussBolig® følger Avtalen. Ved utløp eller oppsigelse av avtalen bortfaller retten til å benytte benevnelsen PlussBolig®.

Fremtidige seksjonseiere/boligsameier i øvrige byggetrinn på tomtene kan bli tilknyttet Plusskonseptet ved å tiltre denne avtale. De angjeldende fremtidige seksjonseiere/boligsameier vil ved å tiltre denne avtale også ha bruksrett til arealer og fasiliteter som tilbys og driftes av Pluss Service.

Tilsvarende vil alle seksjonseiere/boligsameier som er tilknyttet Plusskonseptet gis bruksrett til eventuelle areal i fremtidige sameier som omfattes av Plusskonseptet.

## 2. PLUSSKONSEPTET

Plusskonseptet består av to komponenter, benevnt **PlussBasis** og **PlussMeny**

### 2.1 PlussBasis

("PlussBasis") er betegnelsen på standardpakken som skal tilbys mot serviceavgift som beskrevet i punkt 2.3. PlussBasis omfatter en rekke ulike tjenester, som er nærmere beskrevet i salgsprospekt.

Tjenestene vil tilbys sameierne enten via:

- a) Et fysisk serviceområde i bygget eller et av de øvrige bygg som inngår i området Snøbyen Pluss som vist i salgsprospekt eller
- b) En informasjonsside eller andre digitale distribusjonskanaler

### 2.2 PlussMeny

Ytterligere servicetilbud tilpasset sameiere vil kunne bli utviklet av Pluss Service, og vil i så fall tilbys de enkelte sameierne ("PlussMeny"). Slike tjenester er ikke omfattet av standardpakken PlussBasis, og vil kreve særskilt avtale mellom sameier og Pluss Service. Avtale om PlussMeny vil bl.a. regulere innhold, omfang og Pluss Service-vederlag.

PlussMeny vil kunne være organisert på ulike måter, herunder både som engangstjenester og/eller abonnementstjenester. Et eksempel på innholdet i PlussMeny er beskrevet i salgsprospekt.

Sameierne står fritt til å avtale benyttelse av PlussMeny tilbudet. Pluss Service står fritt til å markedsføre PlussMeny overfor sameierne på den måten som vurderes mest hensiktsmessig av Pluss Service, herunder f.eks. ved oppslag i Serviceområdet (se punkt 8.1).

### 2.3 Serviceavgift

For PlussBasis svarer Sameiet en fast månedlig avgift uavhengig av den enkelte sameiers eller Sameiets forbruk ("Serviceavgiften"). Serviceavgiften faktureres for alle seksjoner samlet. Det vises til pkt. 9.2

Pr. salgsstart for første byggetrinn i Snøbyen Pluss er prisen fastsatt til kr. 1.100.- for 2-roms leiligheter, kr. 1.350.- for 3-roms leiligheter og kr.1.550 for 4-romsleiligheter inkl. mva. per seksjon per måned.

Serviceavgiften kan endres som beskrevet i pkt. 9.4.

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

## 3. VERTSKAPET

Vertskapet er ansatt i Pluss Service, og er tilgjengelig i resepsjonen på dagtid alle hverdager. I den faste serviceavgiften utgjør vertskapets arbeidstid 37,5 timer per uke, tilsvarende 1 årsverk. Pluss Service dekker lønn og sosiale kostnader for vertskapet, i tillegg til opplæring og vikarer i forbindelse med ferier og fravær.

Vertskapet har som hovedmål å utøve vertskapsrollen for beboerne på en slik måte at det bidrar til en enklere hverdag med fokus på trygghet, service og opplevelser.

Som ansatt i Pluss Service har vertskapet ansvar for etablering, drift og utvikling av PlussBasis i henhold til Serviceavtalen. Vertskapet er ansvarlig for at service og kvalitet er i henhold til fastsatt standard og gjeldende lover og forskrifter.

For øvrig vises til beskrivelse i Salgsprospekt.

#### **4. SAMARBEIDSFORHOLD**

##### **4.1 Generelle forutsetninger for samarbeidet**

Pluss Service har det overordnede ansvaret for innhold og leveransen av Pluss Service i henhold til Avtalen. Utviklingen av tilbudet skal skje under hensyntagen til formålet med avtalen, jf. punkt 1.

For å sikre at Pluss Service blir tilpasset sameiernes ønsker og behov, er partene enige om at et nært samarbeid mellom Sameiet og Pluss Service er nødvendig og hensiktsmessig. Sameiet er også innforstått med at en vellykket gjennomføring av Plusskonseptet er avhengig av at Sameiet og sameierne bidrar aktivt. Partene forplikter seg til å opprette og vedlikeholde et slikt nært samarbeid.

Ved gjennomføring av samarbeidet skal det legges vekt på å skape gjensidig tillit, og dette vil søkes gjennom en åpen dialog med regelmessige tilbakemeldinger og forventningsavklaringer.

##### **4.2 Generelle regler for samarbeidet**

a) Serviceutvalg

Hver av Partene har plikt til å delta i et eget samarbeidsutvalg for Snøbyen Pluss («Serviceutvalget»). Serviceutvalget vil være underlagt bestemmelsene i punkt 4.2. Serviceutvalget skal blant annet drøfte forhold knyttet til drift m.v. av Serviceområdet og innholdet i tjenestene fra Pluss Service m.v. Dersom flere eierseksjonssameier har rett til bruk av Serviceområdet, skal minst en representant fra styret i hvert eierseksjonssameie være representert i Serviceutvalget.

b) Trivselsgruppe

For størst mulig nytte og glede av Plusskonseptet kan vertskapet velge å etablere en trivselsgruppe med 3-5 beboere. Gruppen vil være rådgivende, og skal gjennom sitt arbeid bidra med ideer og forslag til aktiviteter, opplevelser og servicetilbud som kan skape engasjement og trivsel for beboere i alle aldre. Trivselsgruppen er uavhengig av styret i boligsameiene, jf. pkt. 4.2 bokstav a), og kan ikke fatte formelle vedtak på vegne av Sameiet/ene vedrørende Avtalen.

c) Informasjonsutveksling

Samarbeidet skal struktureres slik at det ivaretar den nødvendige løpende dialog mellom Pluss Service og Serviceutvalget. Dette slik at utviklingen og organiseringen av Pluss Service ivaretas. Partene er i den forbindelse forpliktet til å utveksle alle opplysninger som er nødvendige for utførelse og ivaretagelse av rettigheter og plikter etter Avtalen. Pluss Service skal aktivt søke de opplysninger som er nødvendige for utførelse av Pluss Services forpliktelser etter Avtalen, og Sameiet skal på forespørsel gi Pluss Service alle opplysninger som er nødvendige i denne forbindelse.

d) Myndighetskrav m.v.

Pluss Service skal under utførelsen av de forskjellige servicetjenestene holde seg løpende informert og rette seg etter de lover, forskrifter og annet regelverk som gjelder for det virksomhetsområdet den enkelte servicetjeneste dekker.

Pluss Service plikter i rett tid å innhente og opprettholde alle nødvendige godkjenninger og tillatelser fra offentlige myndigheter som kan innhentes i Pluss Service' navn. Sameiet skal så langt det er nødvendig bistå Pluss Service i denne forbindelse.

Sameiet plikter i rett tid å innhente og opprettholde alle andre tillatelser og godkjenninger. Pluss Service plikter på Sameiets anmodning å bistå med innhenting av godkjenninger og tillatelser som har sammenheng Pluss Service og som kun kan innhentes i Sameiets navn.

e) **Samarbeidsmøter**

Serviceutvalget skal avholde samarbeidsmøter hvor innholdet i Pluss Service tilbudet skal drøftes. Møtene skal avholdes innenfor slike tidsrammer at eventuelle generalforsamlingsvedtak kan forberedes og gjennomføres.

Serviceutvalget og de enkelte eierseksjonssameier plikter å holde Pluss Service orientert om møteplaner og saker styret behandler som har sammenheng med Pluss Service. Pluss Service skal gis anledning til å fremme saker for styret i Sameiet/ene, og gis møte- og talerett hvor dette anses påkrevet.

#### **4.3 Underleverandører**

Pluss Service er berettiget til å benytte underleverandører for oppfyllelse av sine plikter etter Avtalen.

### **5. OVERDRAGELSE AV RETTIGHETER OG PLIKTER**

Pluss Service står fritt til å overdra alle Pluss Service' rettigheter og plikter etter Avtalen til andre selskaper i konsernet Selvaag AS eller tredjemann. Dersom overdragelsen skjer til tredjemann, kan overdragelsen ikke gjennomføres før 30 dager etter Sameiet er blitt varslet, og gitt mulighet til å uttale seg om overføringen.

### **6. ENDRINGER I SERVICETJENESTENES OMFANG**

Endringer i innholdet og/eller omfanget av Pluss Service kan skje med 30 dagers skriftlig varsel. Endringene av mindre vesentlig karakter eller omfang kan skje uten varsel. Endringer som vil endre karakteren av Plusskonseptet i vesentlig grad kan ikke skje før 90 dager etter at Sameiet har fått skriftlig varsel med mulighet til å uttale seg om endringen.

Endringer i Plusskonseptet som er ønsket av Sameiet og som øker kostnadene, gir Pluss Service rett til å justere Serviceavgiften med virkning fra datoen endringen iverksettes. Slik endring skal om mulig varsles av Pluss Service seks uker før iverksettelse. Enhver endring gjøres uansett på bakgrunn av enighet mellom partene.

### **7. AVTALEPERIODEN - VARIGHET OG OPPHØR**

#### **7.1 Varighet**

Avtalen løper fra overtagelse av første bolig i Snøbyen, og avtaleperioden er 15 år.  
Avtalen kan ikke sies opp i avtaleperioden.

## 7.2 Opsjon for forlengelse

Pluss Service har rett til å forlenge avtalen med inntil fem år regnet fra utløpet av den opprinnelige avtaleperioden ("Opsjon"). Opsjonen kan gjøres gjeldende for hele eller deler av Avtalen.

Opsjonen utøves på eksisterende vilkår, dog slik at Partene har rett til å kreve at vederlaget justeres i overensstemmelse med bestemmelsene i punkt 9. Melding om utøvelse av Opsjonen skal meddeles skriftlig ved brev, eller på annen betryggende måte.

Dersom Opsjonen ikke skal gjøres gjeldende, må dette meddeles sameiet skriftlig senest seks måneder før utløpet av inneværende avtaleperiode, jf. punkt 7.1. Avtalen opphører i så fall ved utløpet av 15-årsperioden uten nærmere oppsigelse.

## 7.3 Oppsigelse ved utløpet av 20-årsperioden

Dersom Pluss Service benytter seg av opsjonen for forlengelse i pkt. 7.2., foreligger det en gjensidig rett til oppsigelse av avtalen ved utløpet av 20-årsperioden. Oppsigelse av Avtalen skal være skriftlig og skal være den oppsagte part i hende minst seks måneder før opphørsdato. I motsatt tilfelle løper avtalen i ett år til, før den opphører uten ytterligere oppsigelse.

# 8. SERVICEOMRÅDET, UTSTYR, VEDLIKEHOLD MM.

## 8.1 Serviceområdet

Pluss Service skal ha sitt driftssted i lokaler eid av Sameiet eller i lokaler som eies av et av de andre sameiene i området Snøbyen Pluss, og som Sameiet er gitt bruksrettigheter til («Serviceområdet»). Serviceområdet er etablert slik som det er vist i salgsprospekt «Plusskonseptet». Serviceområdet inkl. gjesterommene utgjør ca. 400 kvm BRA.

Plusskonseptet vil bli tilbudt sameierne fra Serviceområdet innenfor nærmere fastsatte tidsrammer, jf. Bilag 1, med mindre annet blir uttrykkelig avtalt med Sameiet eller den enkelte sameier. Sameierne vil bli tildelt en personlig nøkkelbrikke som gir adgang til Serviceområdet ved innflytting i Sameiet.

Pluss Service har vederlagsfri bruksrett til Serviceområdet så lenge Avtalen gjelder.

## 8.2 Innredning og utstyr

Sameiet skal stille Serviceområdet til disposisjon for Pluss Service, og Pluss Service skal ved overtagelse sørge for at Serviceområdet er utstyrt med inventar og driftstilbehør for den tiltenkte bruk. Pluss Service innehar eiendomsretten til alt inventar og driftstilbehør i Serviceområdet.

Utforming, design og innredning av Serviceområdet er en del av Plusskonseptet. Pluss Service har rett til å profilere Serviceområdet med tilliggende innganger og fellesområder med nødvendig skilting og profilelementer som underbygger Plusskonseptet. Ved opphør av avtalen vil dette bli fjernet og arealet satt tilbake til opprinnelig stand.

Serviceområdet vil i tillegg kunne bli utsmykket med norsk og internasjonal samtidskunst. Bildene vil i hovedsak være i Selvaag Gruppen AS' eie, og lånes ut til Pluss Service for utsmykning av Serviceområdet.

### **8.3 Drifts og vedlikeholdsansvar for Serviceområdet, innredning og utstyr**

Fra oppstart og i hele avtaleperioden er Pluss Service ansvarlig for løpende fornyelse og utskifting av inventar og utstyr slik at Serviceområdet til enhver tid fremstår med samme standardnivå som ved oppstart, dog hensyntatt naturlig elde og slitasje.

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

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

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

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

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

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

Pluss Service oppebærer inntektene fra utleie av gjesterom, møte- og selskapsrom, samtidig som Pluss Service dekker driftskostnader knyttet til utleie av rommene.

### **8.4 Endring av Serviceområdet**

Sameiet kan ikke kreve ominnredning eller forandring av Serviceområdet i avtaleperioden uten skriftlig avtale med Pluss Service. Det samme gjelder endring av låssystemer til Serviceområdet, opplegg for strøm- og vanntilførsel og andre tekniske installasjoner som er nødvendig for Pluss Service' drift.

Sameiet skal dekke samtlige avgifter ved de endringsarbeider Pluss Service måtte samtykke til, og det påligger Sameiet å fremskaffe alle nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter i forbindelse med arbeidene, samt å inngi alle nødvendige varsler til offentlige myndigheter, forsikringsselskap, naboer, etc.

For øvrig vises det til punkt 4.2.

### **8.5 Fravikelse ved Avtalens opphør**

Ved opphør av Avtalen skal Serviceområdet fraflyttes. Pluss Service skal medbringe innredning og utstyr som er i Pluss Service' eie og som er anskaffet for egen regning i avtaleperioden, med mindre partene blir enige om at Sameiet skal overta dette. Pluss Service kan under ingen omstendighet medbringe mur- og naglefaste innretninger når Serviceområdet fraflyttes.

Ved Avtalens opphør - uansett årsak - skal Serviceområdet stilles til disposisjon for Sameiet i ryddig og rengjort stand med slikt utstyr og innretninger som ved Pluss Service overtagelse, eller som senere er anbrakt av Sameiet.



Dersom lokalene ikke frivillig fraflyttes ved avtalens opphør, vedtar Pluss Service utkastelse uten søksmål i henhold til tvfbl. § 13-2. Under enhver omstendighet er Pluss Service innforstått med at Avtalens opphør er et forhold som gjør det åpenbart at Pluss Service ikke har rett til å besitte Serviceområdet, jf. tvfbl. 13-2 annet ledd (e)

## **9. SERVICEAVGIFTEN OG ANDRE AVGIFTER**

### **9.1 Omfang**

Serviceavgiften dekker Pluss Services totale vederlag for leveranse av Plusskonseptet. Serviceavgiften påløper uavhengig av sameiernes bruk av tjenestene, og kommer i tillegg til Sameiets alminnelige felleskostnader.

### **9.2 Forfall**

Serviceavgiften forfaller forskuddsvis til betaling den 10. i hver måned. Sameiet skal uoppfordret foreta samlet innbetaling til Pluss Service kontonummer 1503.22.07445.

Serviceavgiften skal være inkludert mva.

Sameiets plikt til å svare Serviceavgift løper fra den kalendermåned driften startes opp, jf. punkt 7.1.

### **9.3 Avkortning i Serviceavgiften for usolgte boliger**

For det tilfellet det gjenstår ferdigstilte usolgte, eller solgte, men ikke overleverte boliger som er omfattet av Avtalen ved Avtalens oppstart, godtar Pluss Service avkortning i Serviceavgiften tilsvarende andel serviceavgift i inntil ett år fra Avtalens oppstart. Det samme gjelder felleskostnader for Serviceområdet.

### **9.4 Regulering av Serviceavgiften**

Serviceavgiften fastsettes for ett år av gangen, for perioden fra 1. januar til 31. desember.

#### **(a) PlussBasis**

For tjenestene som er omfattet av PlussBasis, jf. Bilag 1, skal en del A anses å dekke Pluss Service personalkostnader mens en del B skal anses å dekke Pluss Service kjøp av varer og tjenester. Ved Oppstartstidspunktet utgjør del A ca. 60 % og del B ca. 40 %.

Pluss Service kan kreve Serviceavgiften justert etter følgende prinsipper:

- Del A av avgiften kan kreves justert overensstemmende med eventuell stigning i Statistisk Sentralbyrås lønnsstatistikk for "Personlig tjenesteyting". Såfremt den valgte statistikk opphører velges en annen og mest mulig tilsvarende lønnsstatistikk.
- Del B av avgiften kan kreves justert overensstemmende med eventuell stigning i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller annen tilsvarende offentlig indeks dersom denne blir opphevet.

I forbindelse med eventuelle endringer i innhold og/eller omfang av basistjenestene kan Pluss Service kreve en annen fordeling mellom del A og del B, jf. punkt 6. Endringene skal gjøres skriftlig.

Grunnlaget for årlige reguleringer pr. 1. januar er den til enhver tid gjeldende Serviceavgift og stigningen i henholdsvis lønnsstatistikk og konsumprisindeks gjennom de siste 12 måneder frem til 1. oktober foregående år. Første regulering kan gjøres gjeldende med virkning fra 1. januar 2025.

Utover Serviceavgiften vil det påløpe avgifter for den enkelte sameier i forbindelse med de tjenestene sameieren selv bestiller fra Pluss Service, innholdsleverandøren eller andre (PlussMeny). Slike kostnader faktureres i tilfelle sameieren direkte.

## **10. MISLIGHOLD**

### **10.1 Pluss Service' mislighold**

- (a) Mangel foreligger dersom den leverte ytelse avviker fra den avtalte ytelse, og det ikke kommer av forhold på Sameiets side.
- (b) Det foreligger forsinkelse dersom den avtalte ytelse leveres senere enn det avtalte tidspunkt, og det ikke kommer av forhold på Sameiets side, jf. dog pkt. 8.4.
- (c) Dersom det oppstår en forsinkelse eller det foreligger en mangel, skal Sameiet uten ugrunnet opphold reklamere over forsinkelsen eller mangelen.
- (d) Pluss Service skal uten ugrunnet opphold søke å avhjelpe mangelen eller forsinkelsen. Avhjelp kan skje ved retting, omlevering eller tilleggslevering.
- (e) Dersom ikke mangelen er avhjulpet etter gjentatte forsøk, kan Sameiet, etter å ha gitt skriftlig varsel med en siste rimelig frist til å avhjelpe, la mangelen eller forsinkelsen avhjelpes ved bruk av tredjeperson, på Pluss Service' regning.
- (f) Dersom mangelen eller forsinkelsen ikke er avhjulpet etter (d) og (e) over, kan Sameiet i tillegg til avhjelp kreve erstatning for sine dokumenterte, økonomiske tap dersom vilkårene i pkt. 11 er oppfylt.

### **10.2 Sameiets mislighold**

Ved forsinket betaling fra Sameiets side, påløper forsinkelsesrente etter lov om renter ved forsinket betaling.

Det anses som vesentlig mislighold dersom Sameiets innbetaling av det månedelige vederlag er mer enn 14 dager forsinket, eller dersom Sameiets innbetaling er forsinket mer enn tre ganger i løpet av et kalenderår.

## **11. ANSVAR**

### **11.1 Erstatning**

Partene er under ingen omstendigheter økonomisk erstatningsansvarlig for annet enn dokumentert, direkte tap forårsaket av uaktsomhet fra en av partenes side. Partene påtar seg under ingen omstendighet ansvar for indirekte tap, herunder tapt fortjeneste, dekningskjøp, tap av data, tap som følge av ondartet programkode (f.eks. datavirus) eller andre følgetap.

### **11.2 Force majeure**

Ingen av partene skal anses for å ha misligholdt Avtalen i den utstrekning partene godtgjør at overholdelsen av Avtalen er forhindret på grunn av force majeure. Som force majeure skal regnes en ekstraordinær situasjon utenfor en parts kontroll og som parten ikke burde ha forutsett da Avtalen ble inngått og som han heller ikke

med rimelighet kan ventes å overvinne eller avverge virkningene av. Forholdet til underleverandør anses kun for force majeure, såfremt det for underleverandøren foreligger en ekstraordinær situasjon som hverken underleverandøren, eller parten burde ha forutsett og som underleverandør eller angjeldende part ikke med rimelighet kan ventes å overvinne eller avverge virkningene av.

Hver av partene må selv dekke sine kostnader som skyldes force majeure situasjonen. Hvis en force majeure situasjon fortsetter uten avbrudd i 60 dager eller mer, eller det er klart at den vil gjøre det, har hver av partene rett til å si opp Avtalen.

### **11.3 Heving**

Ved vesentlig mislighold kan den annen Part heve Avtalen med øyeblikkelig virkning, og kreve erstatning etter 11.1.

### **11.4 Andre beføyelser**

Partene kan ikke gjøre gjeldende andre beføyelser enn de som følger av pkt. 10 og dette punkt 11.

## **12. FORHOLDET TIL SAMEIERNE**

En rekke av forholdene regulert i Avtalen gjelder sameiernes rettigheter og plikter. Sameiet plikter å nedfelle disse i en egen instruks eller tilsvarende til beboerne som gjøres bindende for disse. Utkast til husordensregler for Serviceområdet utgjør del av denne instruksen og er inntatt som bilag til avtalen. Instruksen/husordensreglene kan ikke endres uten Pluss Service samtykke.

## **13. FORSIKRINGER**

### **13.1 SAMEIET**

Sameiet tegner forsikring mot det ansvar det kan komme i etter Avtalen innenfor rammen av alminnelige forsikringsvilkår og som minimum skal tilsvare hva som er alminnelig i bransjen. Herunder skal utstyr og innredning plassert i Serviceområdet dekkes av forsikringen, uavhengig av hvem som har anskaffet eller eier dette.

### **13.2 Unnlatt forsikring**

Dersom Sameiet ikke opprettholder sin plikt til forsikring som foreskrevet, kan Pluss Service sørge for den avtalte forsikringsdekning som mangler og kreve omkostningene dekket av Sameiet.

### **13.3 Varsling m.v.**

Oppstår et forsikringstilfelle skal Sameiet uten ugrunnet opphold varsle Pluss Service skriftlig. Det samme gjelder hvis Pluss Service vil kreve dekning i Sameiets forsikringer. Varselet skal beskrive den hendelse som har forårsaket kravet. En Part skal yte den annen Part rimelig assistanse ved behandlingene av eventuelle forsikringskrav og uten å kreve dekket omkostninger for slik assistanse.

## **14. KONFIDENSIALITET**

### **14.1 Uautorisert innsyn**

Partene er kjent med at Avtalen kan gi adgang til systemer og data som er underlagt Lov om behandling av personopplysninger «Personopplysningsloven», herunder Datatilsynets konsesjonsbetingelser. Partene skal ta nødvendige forholdsregler for å beskytte systemer og data mot alle former for tilgang fra uautoriserte eller utenforstående personer og/eller selskaper.

### **14.2 Taushetserklæring**

Pluss Service' ansatte som er engasjert i aktiviteter som berøres av Avtalen er underlagt taushetsplikt og skal undertegne taushetserklæring.

## **15. Tinglysning**

Pluss Service forbeholder seg retten til å tinglyse hele eller deler av Avtalen på som heftelse i de enkelte boligseksjonene som er tilknyttet Plusskonseptet.

## **16 TVISTER**

Tvister som springer ut av Avtalen skal søkes løst i minnelighet etter forhandlinger mellom partene. Dersom slike forhandlinger ikke fører frem skal tvisten avgjøres av de alminnelige domstoler. Den rettskrets eiendommens tilhører er avtalt som vernetting.

Avtalen er utferdiget i to eksemplarer, ett til hver av partene. Partene har lest, forstått og aksepterer Avtalens vilkår.

SELVAAG PLUSS SERVICE AS

SAMEIET SNØBYEN PLUSS

---

---

---

---

---

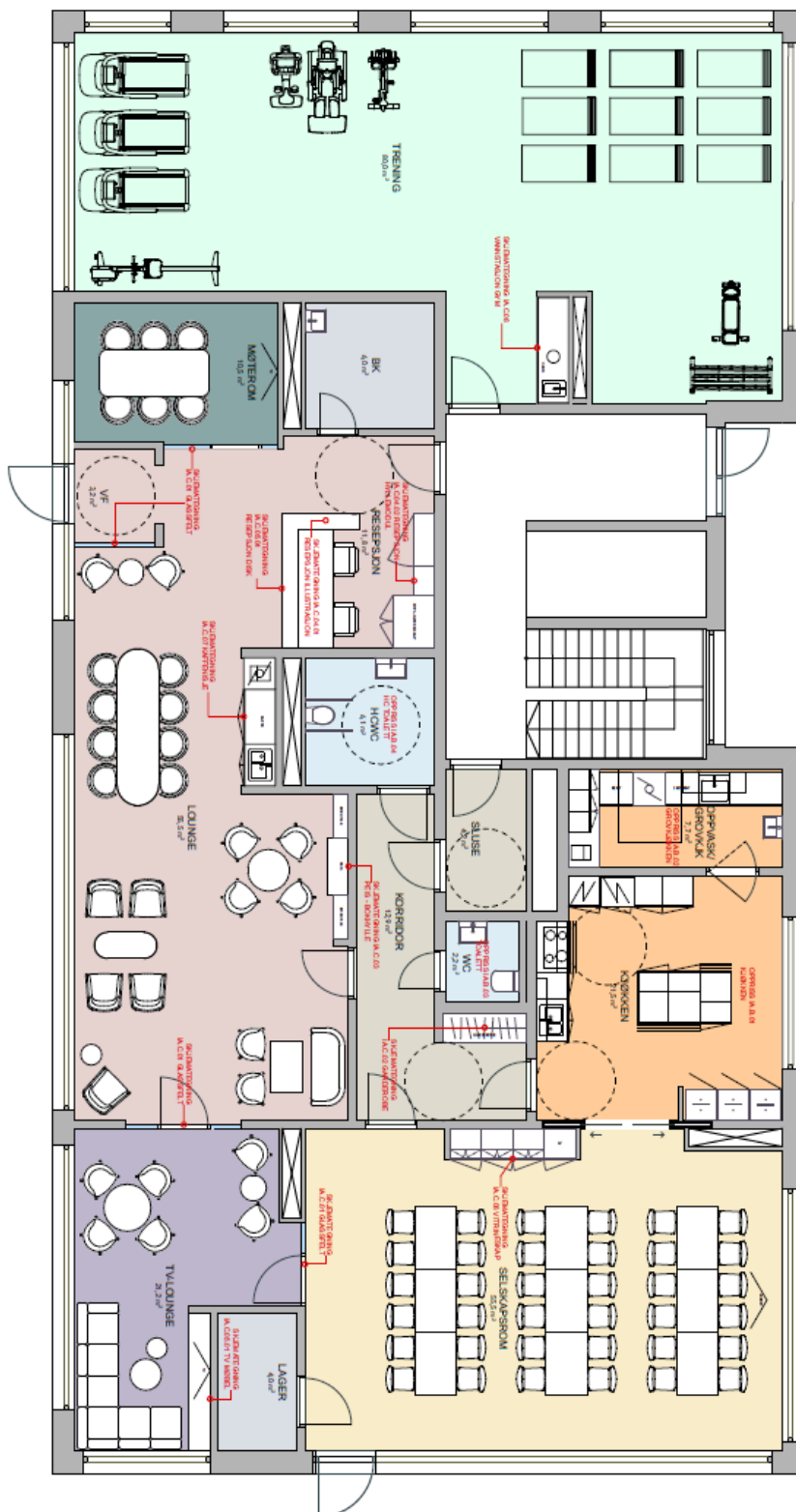
---

### **Bilag:**

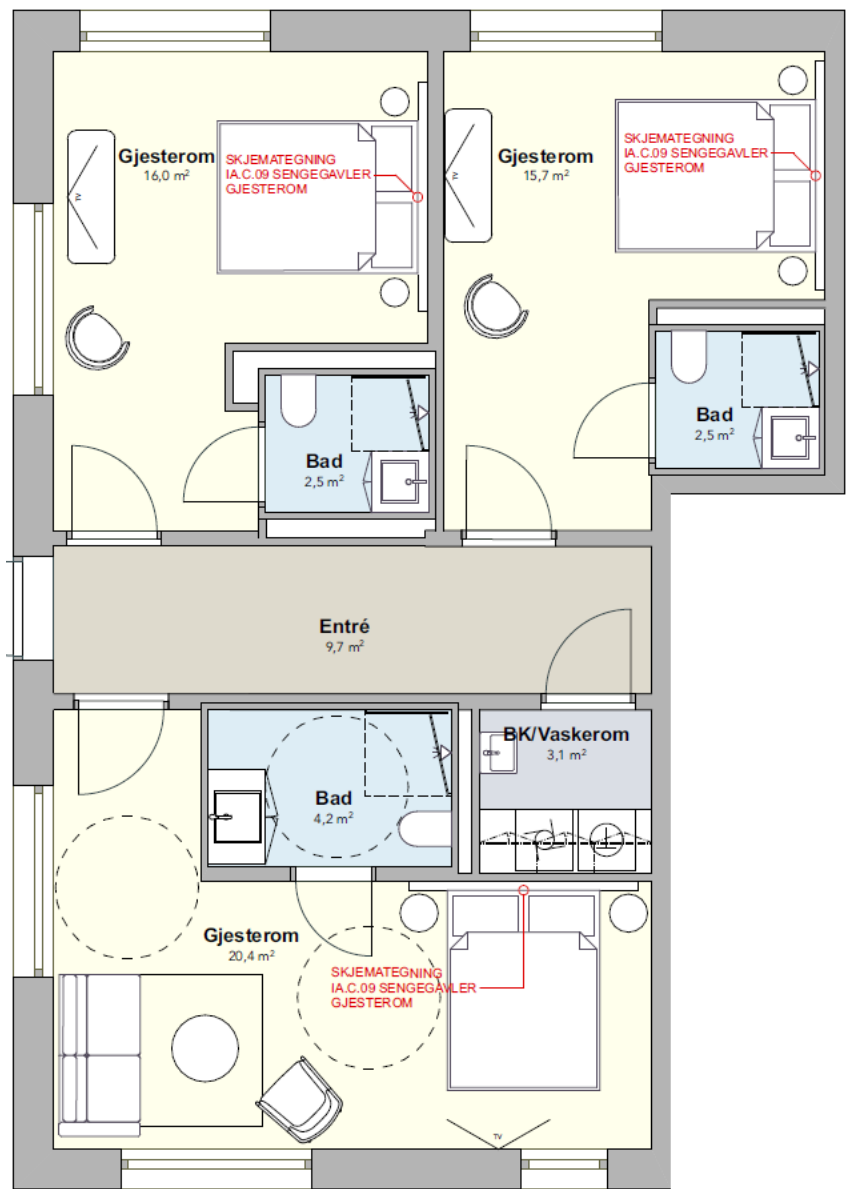
**Bilag [1] Plantegning Serviceområdet hus 4 og hus 5**

**Bilag [2] Ordensregler for Serviceområdet**

Bilag [1] Plantegning Serviceområdet hus 4



Bilag [1] Plantegning Serviceområdet hus 5 (gjesterom)





**Bilag [2] Ordensregler for Serviceområdet**

**ORDENSREGLER  
FOR  
SERVICEOMRÅDET SNØBYEN PLUSS**

gjelder for beboere og andre besøkende av Serviceområdet:

1. Serviceområdet er tilgjengelig alle dager kl. 06.00 – 24.00. For å få tilgang til området må det benyttes personlig kodebrikke. Tap av kodebrikke må meddeles resepsjonen snarest mulig. Av hensyn til sikkerhet og verdier vil området være avstengt utover de oppsatte tider. Bruk utover faste åpningstider må avtales med vertskapet. Når beboere inviterer gjester til Serviceområdet må beboer selv være til stede og er ansvarlig for at regler for bruk av området overholdes. Det må utvises hensyn til øvrige beboere som benytter Serviceområdet slik det ikke er til sjenanse.
2. Hver og en har ansvar for å rydde opp etter seg før man forlater området. Brukt servise plasseres i oppvaskkurver på kjøkkenet. Sett gjerne i gang oppvaskmaskinen ved behov, se oppslag hvordan dette gjøres.
3. Av hensyn til øvrige brukere er det ikke tillatt å medbringe hund, katt eller andre husdyr.
4. Selskapsrommet må reserveres for private arrangement. For arrangementer med forventet varighet utover kl. 23.00 må det gis informasjon til vertskapet på forhånd. Etter kl. 23.00 gjelder sameiets generelle husordensregler med hensyn til støy og sjenanse overfor naboer. Vinduer og dører ut mot terrasse og øvrig fellesareal skal holdes lukket etter kl. 23.00. Når Serviceområdet benyttes til private selskap/arrangement er beboeren pliktig til selv å være til stede, og er ansvarlig for at gjestene overholder husordensreglene. Selskapsrom kan ikke benyttes av utenforstående eller til kommersielle formål. Det er ikke tillatt å medbringe eksternt lydanlegg, DJ eller orkester til selskap.  
  
På høytidsdager som 17. mai, julaften, nyttårsaften og andre høytidsdager er selskapsrommet forbeholdt felles arrangementer i beboernes regi.  
  
Loungeområdet er forbeholdt beboere og skal ikke benyttes i forbindelse med private arrangementer i møterom eller selskapsrommet.
5. Beboerne kan benytte kjøkkenet for tilberedelse av mat til private arrangement. På kjøkkenet gjelder egne rutiner for tilberedning av mat, renhold og oppvask. Hygienekrav må overholdes.
6. Treningsrommet kan benyttes innenfor Serviceområdets åpningstid. Man har selv ansvar for å sette alt utstyr på plass etter bruk. Beboerne benytter treningsrommet og treningsutstyret på eget ansvar. Barn under 14 år har ikke lov til å oppholde seg i treningsrommet uten tilsyn av voksne.
7. Gjesterom kan leies for inntil tre netter sammenhengende. Gjesterommet kan kun reserveres for gjester av beboere og kan ikke fremleies eller nyttes til kommersielle formål.
8. Skade på inventar og utstyr i Serviceområdet som skyldes uaktsom bruk kan medføre erstatningsansvar.
9. Eventuell klage vedrørende brudd på ordensreglene i Serviceområdet skal begrunnes skriftlig til Selvaag Pluss Service.

**Det gjelder egne rutiner for bruk av kjøkken, selskapsrom og gjesterom.**



VELKOMMEN TIL  
SELVAAG PLUSS

**SELVAAG** BOLIG



# OPPGRADER LIVET

*Det er ikke lenger bare på fly du kan oppgradere til bedre service og økt komfort. Selvaag Pluss gir deg boliger med den samme følelsen av litt ekstra luksus – hver eneste dag!*

*En Plussbolig er en god Selvaag-bolig, med en oppgradering i form av attraktive felles serviceområder og hyggelig vertskap. Resultatet er at du får en enklere hverdag og mer tid til det du liker best.*







# BOLIGER FOR VÅR TID

Plussboliger er boliger formet for vår tid. Fellesfunksjoner og service gir høyere levestandard, bedre sosiale bomiljøer og er mer bærekraftig.

Alle boliger og boformer speiler ønsker og behov i det samfunnet de bygges i. Det som var drømmeboligene i Norge for 25, 50 eller 75 år siden er ikke det vi ønsker oss i dag. Drabantbyer langt utenfor sentrum, der far kjørte bil til jobben og mor stelte hjemme, var en drøm for våre besteforeldre. Nå vil vi bo bynært, med høy standard og alle tjenester i nærheten.



## BEDRE ØKONOMI

Plussboliger med fellesfunksjoner er god samfunnsøkonomi, fordi verdifulle tomter blir utnyttet bedre. Samtidig får hver beboer mer bolig for pengene, ved at naboene eier gode fellesarealer som selskapsrom, treningsrom, møterom, kontor og gjesterom sammen.



## BEDRE FOR MILJØET

Flere boliger på et mindre areal er bra for miljøet. Plussboliger ligger ved knutepunkter, slik at man ikke er avhengig av å kjøre bil. Fellesfunksjonene reduserer også behovet for å reise ut. Boliger som ligger tett sammen blir mer energieffektive enn spredte boliger, og ved å bo tett kan vi bevare mer dyrket mark og naturmangfold.



## BEDRE LIV

Plussboliger har også en viktig sosial dimensjon. Samvær med gode naboer skaper nye vennskap og nye opplevelser. Redusert bilbruk, økt trivsel og gleden av å være en del av et fellesskap gir økt livskvalitet og bedre helse. Tilgangen på fellesarealer, praktiske tjenester og sosiale tilbud gir et liv med færre bekymringer og flere muligheter.



## EN DEL AV LØSNINGEN

Å gjøre byer og bosettinger «inkluderende, trygge, motstandsdyktige og bærekraftige» er ett av FNs viktige bærekraftsmål. Mer enn halvparten av verdens befolkning bor nå i byer, og vår framtid avhenger av at vi klarer å skape bysamfunn med lave klimautslipp og gode levekår. En amerikansk undersøkelse viste i 2009 at husholdninger i byer hadde opptil 35 % lavere klimagassutslipp enn husholdninger i forsteder. Vi ønsker at Plussboliger skal være en del av løsningen på klimaproblemene.





Sverre Molvik  
Adm. direktør, Selvaag Bolig

## NYE BOLIGER FOR NYE TIDER

Selvaag har i over 70 år vært kjent for gode boliger. Vi har skapt mer enn 60 000 hjem. Da selskapet startet, var det boligmangel. Folk stilte ikke mange krav, og var lykkelige bare de fikk et sted å bo.

I dag er situasjonen en helt annen. Norge er på velstandstoppen, og vi stiller krav til kvalitet og komfort. Vi ønsker oss et opplevelsesrikt liv, uten stress og bekymringer. Disse ønskene innfris gjennom Selvaag Pluss, en boform som gjør hverdagen enklere med effektiv og personlig service, i alle faser av livet.

Selvaag Pluss byr også på godt naboskap. Alle som har opplevd å bo i et miljø med gode naboer, vet hva det betyr for hverdagsglede, trygghet og livskvalitet. Vi er stolte av å kunne tilby boliger med slike kvaliteter, som verdsettes av beboere i alle aldre og livssituasjoner.









Anders Haavik  
Daglig leder, Selvaag Pluss Service

## VELPRØVD KONSEPT

I 2004 ble Selvaag Pluss lansert, som landets første, store satsing på boliger med tilleggstenester. Tanken var å tilby en boform med færre bekymringer og flere muligheter. Siden den gang har vi utviklet Selvaag Pluss til markedets mest velprøvde servicekonsept.

Kjernen i Selvaag Pluss er attraktive serviceområder og vertskap som bidrar til å forenkle beboernes hverdag. Førsteklasses arkitektur og erfaringer fra hotellbransjen er en del av oppskriften. Nå bidrar våre verter til trivsel og fornøyde Plussbeboere hver dag i de største byene i Norge, og i Stockholm.



«Som å bo på hotell,  
men mer personlig»

*Hosein, Plussbeboer*





# FÆRRE BEKYMNINGER, FLERE MULIGHETER

Et liv i Pluss gir mange muligheter for en enklere og mer sosial hverdag, hvis du vil. Det sier Plussbeboer Hosein.

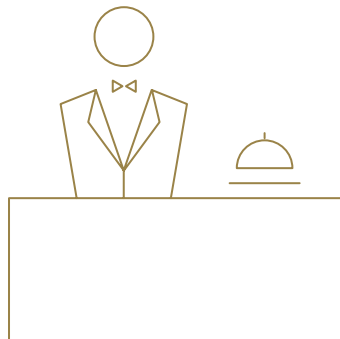
– Før visste jeg ikke hva en Plussbolig var. Nå vet jeg ikke hvordan jeg skulle klart meg uten. En Plussbolig er som å bo på et hotell, men mer personlig. Vertinnen er en problemløser som kan fikse det meste og gjør hverdagene mye enklere. Fellesområdene føles

som hjemme, med en avslappet stemning og gode naboer. I loungen får jeg litt avveksling fra leiligheten og på hektiske dager kan jeg legge inn en økt i treningsrommet på kvelden, uten å dra hjemmefra.









## EN HJELPENDE HÅND

Hvem kan vanne blomstene når jeg er borte? Hvem kan sørge for at leiligheten blir vasket? Hvem kan hjelpe med å få levert tøy til rens eller få skiftet dekk på bilen? I Selvaag Pluss er svaret enkelt: Vertskapet.

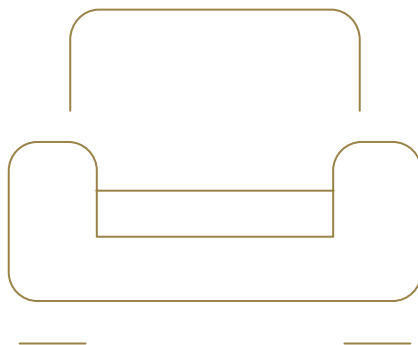
Alle Plussboliger har en vert eller vertinne. Deres oppdrag er å gjøre hverdagen enklere for beboerne. Du kan spørre om alt. Vertskapet tar også initiativ til felles aktiviteter, som turer og sosiale arrangementer, for de som har lyst.

Når du ikke er hjemme, har du vertskapet i lomma. En egen Selvaag Pluss-app gjør det mulig å bestille tjenester, delta i fellesskapet og sjekke leiligheten fra hvor som helst i verden.

### RESEPSJON

Serviceavgiften dekker hyggelig vertskap i resepsjonen, som gir deg en enklere hverdag med service, opplevelser og trygghet.

Via nettside, app eller direkte i resepsjonen kan du bestille tjenester og melde deg på aktiviteter.



## LITT UTE, HELT HJEMME

Noen ganger er det godt å komme seg litt ut blant folk, uten å måtte gjøre det til et stort prosjekt. Bare ta en kopp kaffe med naboen, eller sitte med avisen og lytte til surret av andres stemmer.

Plussboligenes lounge er en møteplass og oase. Myke møbler, kaffe, aviser og ofte en hyggelig nabo eller to som du kan snakke med. Et sted der gode naboskap og vennskap formes. Vorspiel, kortspill, hva du vil, hvis du vil.

### LOUNGE

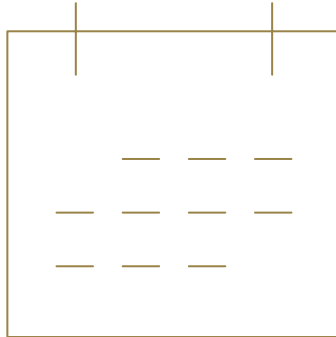
Serviceavgiften inkluderer tilgang til fellesområder med en lounge med avslappet stemning, dagens aviser og magasiner, kaffebar og trådløst nett.











## BORT FRA KJØKKENBENKEN

Det høres alltid så eksotisk ut, når noen sier at bedriften startet på kjøkkenbenken. Eller i garasjen. Men er det egentlig så hyggelig å møte kunder og forbindelser over brødfjelen eller blant vinterdekkene?

Plussboligenes møterom gir en profesjonell ramme rundt møter, slik at du kan ha hjemmekontor og likevel ta imot besøk. Kutt reisen til kontoret, og få mer tid til det som er viktig. Null stress. Og bra for klimaet!

### MØTEROM

I fellesområdet har du også tilgang til et mindre møterom.  
For planlagte møter må du booke tid i resepsjonen.



# ET FRIERE OG MER FLEKSIBELT LIV

Personlig service fra vertinnen, kombinert med fleksibiliteten i rommene utenfor leiligheten, gir Plussbeboerne Webjørn og Anita et enklere liv.

– Det beste med Plussboligen er vertinnen, som gir fantastisk service og kjenner oss godt. Leverer vi klær til rens, henger hun dem tilbake i skapet når de er ferdige. Er vi på reise vanner hun blomster og tar inn posten for oss. Det gir en egen frihet å ha fasiliteter

utenfor leiligheten. Vi bruker både lounge, møterom og selskapslokaler mye. Ved større familieselskaper og vennelag kan vi leie inn både kokk, serverings- og ryddehjelp, og leie leilighet til overnattingsgjester.



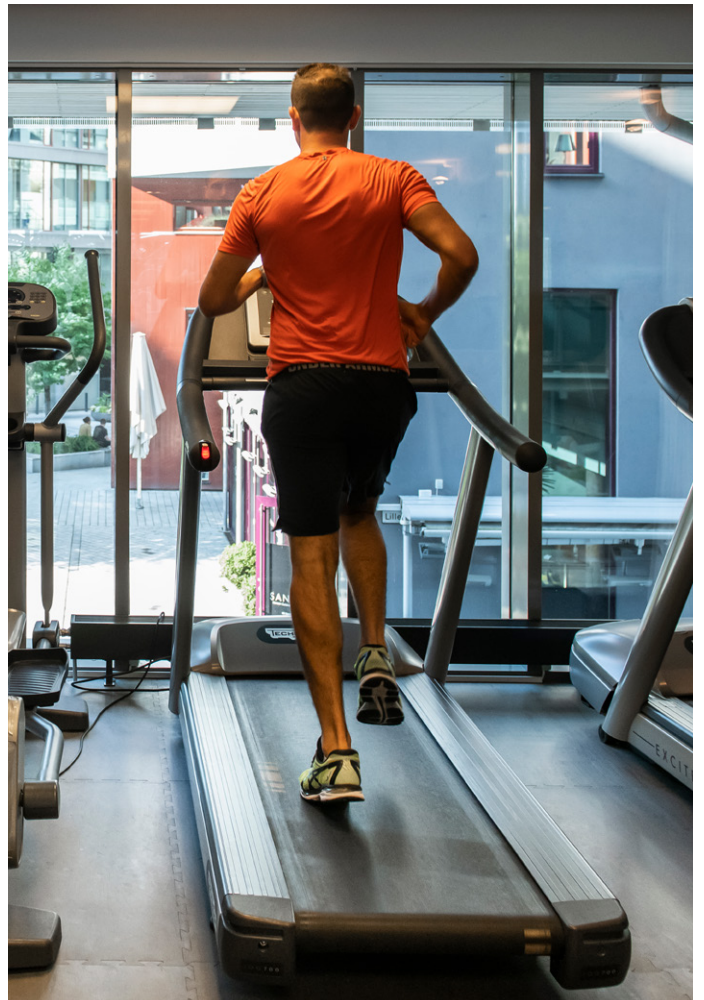


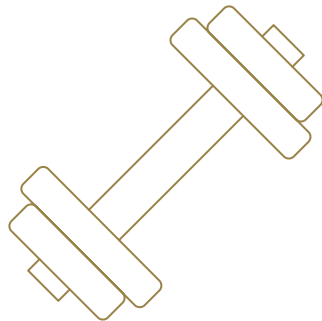
# «Det gir en egen frihet»

*Webjørn og Anita, Plussbeboere*









## SENKER TERSKELEN

Du angreir aldri på en treningsøkt. Du vet at du burde. Men det er ikke alltid tiden tillater den lange løpeturen, skituren eller besøket på det store treningsstudioet. Det er så mye annet som også burde gjøres.

Bor du i Pluss, er terskelen lavere. Treningsrommet er en del av serviceområdet, og du kan trene når du vil. Her kan du trene styrke til frokost og kondisjon til kvelds, uten å kaste bort noe tid på reise. Et stor pluss for helse og velvære!

### TRENINGSROM

Et treningsrom med et godt utvalg treningsapparater og -utstyr kan benyttes fritt i fellesområdets åpningstid. Hvis du ønsker personlig trener, eller flere ønsker fellestreninger, kan vertskapet formidle tilbud om det.



## TIL DEKKET BORD

Er du glad i å samle mange venner eller familie til god mat og drikke? Kanskje ikke like glad i ileggsplater, klappstoler, dukstryking og borddekking? Eller matlaging, rydding, vask og oppvask?

Med en Plussbolig kan du komme til dekket bord. Selskapslokalet har alt du ønsker deg til et stort selskap, og det er mulig å leie både kokker, servitører og ryddehjelp hvis du vil. Her kan du nyte dine egne fester på en helt ny måte.

### SELSKAPSROM

Et velutstyrt kjøkken og selskapsrom med plass til inntil 40 personer gir perfekte rammer for festen, uten at du trenger å dra hjemmefra.

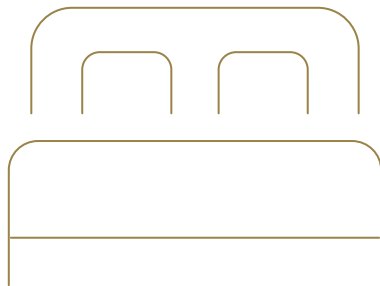
Selskapsrom reserveres hos vertskapet, som også kan leie inn serveringshjelp og kokker dersom du ønsker det.











## VIL DU OVERNATTE?

Det er hyggelig å få besøk fra inn- og utland, men overnatting kan være litt stress. I hvert fall hvis man har en leilighet uten gjesterom. Men bor man i Pluss, er overnattingsgjester bare hyggelig.

Et av de mange plussene i Plussboliger er nemlig gjesterom. Bestill rom når du venter gjester, og dere kan være sammen uten å ofre privatlivet. – Vi møtes til kaffe i loungen i morgen tidlig, svigermor!

### GJESTEROM

Liten plass til overnattingsgjester? Via resepsjonen kan du booke gjesterom innredet som hotellrom, med sengeplass for inntil fire personer og bad med dusj og toalett. Du betaler kun et mindre vederlag for renhold og sengetøy.



# «Mindre stress i hverdagen»

*Daniel, Plussbeboer*





# SOSIALT OG GODT NABOSKAP

Plussbeboer Daniel setter pris på at avslappet stemning, og et ekstra godt miljø mellom naboer, gjør at fellesområdene føles som hjemme.

– Plusskonseptet blir fort en selvfølgelig del av hverdagen. Alle de små tingene som bare må fikses, men som vertinnen ordner for meg; rengjøring, rens av skjorter, dekkskift, håndverkere. Mindre stress i hverdagen, rett og slett! Felles aktiviteter og middager er en

fin måte å bli kjent med naboene på, og loungen er et samlingspunkt som skaper godt miljø. Der tar jeg meg gjerne en kaffe og leser aviser før jobb. Fellesområdene blir som en del av hjemmet ditt.





# FASILITETER

|                                   | Leiligheter | Bemannet resepsjon | Møterom | Selskapsrom | Kjøkken | Gjesterom | Treningsrom | Kaffebær | Terrasse | Beboer-PC | Pluss-app *) | Dagens aviser | Renseriservice | Ferteservice | Resepsjon/kontortjenester | Tirsdagsmiddag | Sesong/høytidsmiddager | Kake/vaffelsdag | Nøkkel-service | Dekkservice | Renholdstjenester | Innkjøp | Pakker og post | Treningsstilbud med instruktør | Handyman/vaktmester | Bil-/elsykkelpool |
|-----------------------------------|-------------|--------------------|---------|-------------|---------|-----------|-------------|----------|----------|-----------|--------------|---------------|----------------|--------------|---------------------------|----------------|------------------------|-----------------|----------------|-------------|-------------------|---------|----------------|--------------------------------|---------------------|-------------------|
| Frogner Atrium, Oslo              | 79          | X                  | -       | X           | X       | 1         | X           | X        | X        | X         | X            | X             | X              | X            | X                         | X              | X                      | X               | X              | X           | X                 | X       | X              | -                              | X                   | -                 |
| Løren Torg, Oslo                  | 108         | X                  | -       | X           | X       | 1         | X           | X        | X        | X         | X            | X             | X              | X            | X                         | X              | X                      | X               | X              | X           | X                 | X       | X              | X                              | X                   | -                 |
| Tjuvholmen Pluss, Oslo            | 92          | X                  | 1       | X           | X       | 1         | X           | X        | X        | X         | X            | X             | X              | X            | X                         | X              | X                      | X               | X              | X           | X                 | X       | X              | -                              | X                   | -                 |
| Union Pluss, Drammen              | 116         | X                  | 1       | X           | X       | 1         | X           | X        | X        | X         | X            | X             | X              | X            | X                         | X              | X                      | X               | X              | X           | X                 | X       | X              | X                              | X                   | -                 |
| Hinna Pluss, Stavanger            | 128         | X                  | -       | X           | X       | 1         | X           | X        | X        | X         | X            | X             | X              | X            | X                         | X              | X                      | X               | X              | X           | X                 | X       | X              | X                              | X                   | -                 |
| Bystranda Park, Kristiansand      | 121         | X                  | 1       | X           | X       | 2         | X           | X        | X        | X         | X            | X             | X              | X            | X                         | X              | X                      | X               | X              | X           | X                 | X       | X              | X                              | X                   | -                 |
| Nesttunvannet Terrasse, Bergen    | 145         | X                  | 1       | X           | X       | 1         | X           | X        | X        | X         | X            | X             | X              | X            | X                         | X              | X                      | X               | X              | X           | X                 | X       | X              | X                              | X                   | -                 |
| Fru Kroghs brygge, Oslo           | 69          | X                  | 1       | X           | X       | 1         | X           | X        | X        | X         | X            | X             | X              | X            | X                         | X              | X                      | X               | X              | X           | X                 | X       | X              | -                              | X                   |                   |
| Lervig Brygge, Stavanger          | 187         | X                  | 2       | X           | X       | 3         | X           | X        | X        | X         | X            | X             | X              | X            | X                         | X              | X                      | X               | X              | X           | X                 | X       | X              | X                              | X                   | -                 |
| Sädesärlan, Stockholm             | 77          | X                  | 1       | X           | X       | 1         | X           | X        | X        | X         | X            | X             | X              | X            | X                         | X              | X                      | X               | X              | X           | X                 | X       | X              | X                              | X                   |                   |
| Svea Fanfar, Stockholm            | 93          | X                  | 1       | X           | X       | 1         | X           | X        | X        | -         | X            | X             | X              | X            | X                         | X              | X                      | X               | X              | X           | X                 | X       | X              | X                              | X                   | -                 |
| Svea Symfoni & Serenad, Stockholm | 232         | X                  | 2       | X           | X       | 3         | X           | X        | X        | -         | X            | X             | X              | X            | X                         | X              | X                      | X               | X              | X           | X                 | X       | X              | X                              | X                   | -                 |
| Landås Pluss, Asker               | 187         | X                  | 1       | X           | X       | 3         | X           | X        | X        | -         | X            | X             | X              | X            | X                         | X              | X                      | X               | X              | X           | X                 | X       | X              | X                              | X                   | X                 |
| Ringve Pluss, Trondheim**)        | 450         | X                  | 2       | X           | X       | 4         | X           | X        | X        | -         | X            | X             | X              | X            | X                         | X              | X                      | X               | X              | X           | X                 | X       | X              | X                              | X                   | X                 |

\*) Hele konseptet i en app. Lanseres våren 2020.

\*\*) Prosjektet er under utvikling.





# MANGE PLUSS I PLUSS

Selvaag er ledende i Norge innen boliger med fellesfasiliteter og service. Dette er boliger som er skapt for å møte samfunnsutviklingen i vår tid. Plussboliger har mange fordeler:

**KVALITET:** Vi har høye forventninger. Plussboliger bygges med god arkitektur, gode materialer og gode løsninger.

**FELLESKAP:** Mange av oss bor alene i deler av livet. I en Plussbolig er man del av et fellesskap, selv om man bor for seg selv.

**LIVSLØP:** Vi lever lenge. Plussboliger er tilrettelagt for et lang liv, med livsløpsstandard og et bredt servicetilbud.

**RO:** Tidsklemme er et problem for mange, særlig småbarnsforeldre. Med servicetilbud og et godt naboskap, blir hverdagen enklere og roligere.

**MANGFOLD:** Ikke alle har naturlige arenaer for å være sammen med andre generasjoner. I Plussboliger har barn, voksne og gamle et fellesskap.

**LIVSKVALITET:** Samvær med gode naboer og følelsen av å være en del av et fellesskap gir livskvalitet.

**DELING:** Sentralt beliggende tomter er et knapphetsgode. Deling av funksjoner er arealeffektivt, og gjør at flere kan bo godt og sentralt.

**KLIMA:** Felles bruk av arealer krever mindre energi og gir lavere klimautslipp, både i bygging og drift.







# Vedlegg

Vedleggsnr. 1: Plantegning - Kontraktstegning.pdf

Vedleggsnr. 2: Egendefinert - Prisliste.pdf

Vedleggsnr. 3: Salgsoppgave (prospekt) fra selger - Salgsoppgave trinn 1.pdf

Vedleggsnr. 4: Sameiebudsjet - Budsjett.pdf

Vedleggsnr. 5: Vedtekter - Vedtekter.docx

Vedleggsnr. 6: Bustadsoppføringslova - Bustadoppføringslova.pdf

Vedleggsnr. 7: Grunnboksutskrift - Grunnboksutskrift.pdf.pdf

Vedleggsnr. 8: Egendefinert - Reguleringsbestemmelser.pdf

Vedleggsnr. 8: Egendefinert - Plankart.pdf

Generell romhøyde er 2,55 m.  
Himlingshøyde i nedhimlet areal er minst 2,2m.

Bygget er ikke ferdig detaljert og endringer i forbindelse med prosjektering og bygging må kunne påregnes, herunder alle oppgitte areal mv.

Areal i henhold til NS 3940:2023.

BRA-i er bruksarealet av en boenhet som ligger innenfor omsluttende vegger, inkl. innvendige vegger, sjakter, søyler o.l. BRA-e er bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. BRA er summen av BRA-i og BRA-e.

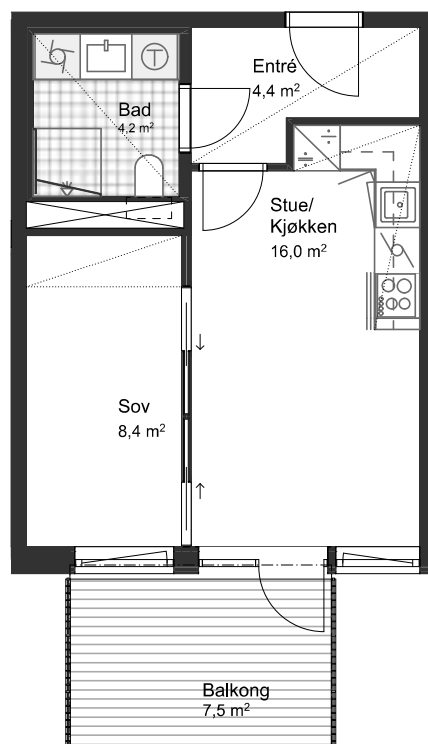
TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og uteareal tilknyttet boenheten. Privat hageareal utgjør generelt arealet til innside hekk. Der hvor hekken skiller to private utearealer, vil grensen mellom hagene være midt hekk.

Plassering EL-skap er ikke endelig prosjektert og derfor ikke vist på tegning.

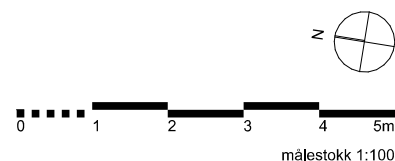
Kjøkkenløsning er foreløpig. Endelig løsning vil fremgå av egen tegning fra leverandør. Hvitevarer inngår ikke i leveransen.

Selger har rett til å foreta mindre justeringer / endringer på planløsning.

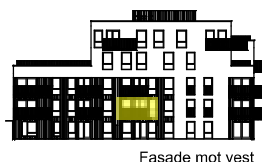
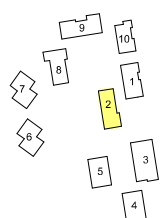
Antall og plassering av evt. panelovner er ikke endelig prosjektert og derfor ikke vist på tegning. (selvsagt avhengig av løsning)



..... Nedhimlet areal  
----- Overskap  
----- Overdekket areal  
----- Privat hage



dato: 24.06.2024



| BRA m²   |          | TBA m² |
|----------|----------|--------|
| 37,5     |          |        |
| BRA-i m² | BRA-e m² |        |
| 35       | 2.5      | 7.5    |

**Spor Arkitekter**



Sist oppdatert: 21.05.2024

| Leil. nr. | Byggetrinn | Hus   | Etg. | Antall rom | BRA  | BRA-i | BRA-e | Pris bolig | Pris/m2 | Antall P-plass | Pris p-plass | Pris inkl. ev. p-plass | Dok. avg. grunnlag inkl. eventuell garasje | Dok. avg | Stipulert fellesutgift* | Selvaag Pluss** | Stipulert oppvarming/varmtvann* | Omkostninger*** | Total kjøpesum |
|-----------|------------|-------|------|------------|------|-------|-------|------------|---------|----------------|--------------|------------------------|--------------------------------------------|----------|-------------------------|-----------------|---------------------------------|-----------------|----------------|
| 27        | 1          | Hus 2 | 2    | 2          | 37,5 | 35,0  | 2,5   | 3 350 000  | 94 901  | 0              | 0            | 3 350 000              | 768 000                                    | 19 200   | 2 174                   | 1 100           | 424                             | 20 200          | 3 370 200      |

**GARASJE**

Forutsatt ledige plasser kan parkeringsplass/ekstra parkeringsplass i garasjekjeller kjøpes for kr. 395 000.

**\*\*\*OMKOSTNINGER**

Ved kjøp av ny bolig skal det kun betales dokumentavgift av tomteverdi og ikke av enhetens salgspris (2,5% av andel tomteverdi).

Dokumentavgiften for hver enkelt bolig fremkommer av prisliste over. Dokumentavgift pr. parkeringsplass er kr. 1 500.

Andel eierskap til fellesarealene er inkludert i kjøpesummen for boligen.

Tinglysningsgebyr for skjøte p.t. kr. 500,-

Tinglysningsgebyr for evt. Pantedokument utgjør for tiden kr. 500,- pr. dokument.

Det tas forbehold om endringer av offentlige satser/avgifter.

**\*\* SELVAAG PLUSS**

Nivå på service avgift til Selvaag Pluss Service AS avhenger av om leiligheten opprinnelig er tegnet som 2-roms, 3-roms eller 4.-roms.

Kostnad er fordelt som følger. 2- roms, kr. 1 100, 3-roms kr. 1 300, 4-roms kr. 1 550.

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

Kostnadene for Selvaag Pluss indeksreguleres i januar som angitt i serviceavtalen. Første regulering 01.01.2025 med kostnadene over pr. mai 2024.

**\*FELLESKOSTNAD / OPPSTARTSKAPITAL**

Størrelsen på felleskostnadene er ikke fastsatt, men stipulerte 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. 45,- pr. kvm. BRA-i pr. mnd.

I tillegg kommer fastledd til renovasjon stipulert til ca. kr. 485 pr. seksjon pr. mnd. og kontingent til Lørenskog Stasjonsby Park og skog stipulert til ca. kr.100 pr. seksjon pr. mnd.

Fastsettelse av første års driftsbudsjett og felleskostnader vedtas på sameiets konstituerende sameiermøte. Felleskostnadene fordeles i henhold til vedtektene.

I forbindelse med overtakelse av boligen betaler kjøper oppstartskapital tilsvarende 3 måneders ekstra felleskostnad som startkapital til sameiet.

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

Følgende kostnader kommer i tillegg til månedlige felleskostnader:

- Kostnad Digital-TV/Internett, stipulert til ca. kr. 350,- pr. mnd.
- Kostnad forbundet med oppvarming og varmt vann stipulert til ca. kr. 12 pr. kvm. pr. mnd. - akonto.
- Kostnad forbundet med strøm.
- Felleskostnad parkeringsplass, stipulert til ca. kr. 200,- pr. mnd. pr.plass.

**KJØPSBETINGELSER / PRISER**

Salgsprisene kan ikke justeres etter kontraktsinngåelse. Selger står fritt til når som helst å regulere prisen på usolgte boliger.

Prislisten er ikke å anse som ett bindende tilbud fra selger.

Oslo 14.05.2024

**SELVAAG BOLIG**

Dette prospektet ligger til grunn for avtalen.



**SNØBYEN  
PLUSS**

HUS 1, 2 og 3

**SELVAAG** BOLIG



**FORSLAG TIL DRIFTSBUDSJETT SNØBYEN PLUSS SAMEIE**

| DRIFTSINNTEKTER                   |                                                               | SUM ALLE                   |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Innkrevde felleskostnader         |                                                               | 14 699 172                 |
|                                   | Bolig - felleskostnader                                       | 6 789 420                  |
|                                   | Fjernvarme akonto                                             | 1 810 512                  |
|                                   | Renovasjon, fastledd + avfallsbrønn                           | 1 222 200                  |
|                                   | Kontingent Driftsforening                                     | 252 000                    |
|                                   | Service-konsept Selvaag Pluss                                 | 3 255 840                  |
|                                   | Digital-TV/Internett - bolig                                  | 882 000                    |
|                                   | Felleskostnader garasje                                       | 487 200                    |
| Andre inntekter                   |                                                               | 0                          |
|                                   | 399 Diverse - leieinntekter                                   | 0                          |
| <b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>        |                                                               | <b>14 699 172</b>          |
| <b>DRIFTSKOSTNADER</b>            |                                                               | <b>Estimerte kostnader</b> |
| Personalkostnader                 |                                                               | 40 000                     |
|                                   | 5400 Arbeidsgiveravgift                                       | 40 000                     |
| Styrehonorar                      |                                                               | 260 000                    |
|                                   | 530 Styrehonorar                                              | 260 000                    |
| Revisjonshonorar                  |                                                               | 15 000                     |
|                                   | 671 Revisorhonorar                                            | 15 000                     |
| Forretningsførerhonorar           |                                                               | 195 000                    |
|                                   | 670 Forretningsførerhonorar                                   | 195 000                    |
| Konsulent og forvaltn.tjen        |                                                               | 20 000                     |
|                                   | 673 Konsulenthonorar                                          | 20 000                     |
| Drift og vedlikehold              |                                                               | 1 687 200                  |
|                                   | 6601 Drift/vedl.hold bygninger                                | 400 000                    |
|                                   | 6602 Drift/vedl.hold VVS/Sprinkling                           | 100 000                    |
|                                   | 6603 Drift/vedl.hold elektro                                  | 50 000                     |
|                                   | 6604 Drift /vedl.hold utvendig anlegg                         | 150 000                    |
|                                   | 6606 Drift/vedl.hold heiser                                   | 250 000                    |
|                                   | 6609 Drift/vedl.hold brannsikring                             | 150 000                    |
|                                   | 6612 Drift/vedl.hold ventilasjonsanlegg                       | 100 000                    |
|                                   | 6614 Drift/vedl.hold garasjeant.*                             | 487 200                    |
| Forsikringer                      |                                                               | 600 000                    |
|                                   | 7501 Forsikring bygninger                                     | 600 000                    |
| Festeavgift                       |                                                               | 0                          |
|                                   | 775 Festeavgift                                               | 0                          |
| Kommunale avgifter                |                                                               | 3 872 200                  |
|                                   | 7721 Vann- og avløpsavgift                                    | 2 650 000                  |
|                                   | 7723 Feieavgift                                               | 0                          |
|                                   | 7724 Renovasjonsavgift fastledd                               | 1 222 200                  |
|                                   | 7720 Eiendomsskatt                                            | 0                          |
| Kostnader sameie (felles utomhus) |                                                               | 3 557 840                  |
|                                   | 488 Serviceavgift Selvaag Pluss                               | 3 255 840                  |
|                                   | 488 Driftskostnader til Plussarealer                          | 50 000                     |
|                                   | 487 Kostnader sameie                                          | 252 000                    |
| Energi                            |                                                               | 2 410 512                  |
|                                   | 620 Elektrisk energi fellesarealer + umålt forbruk fjernvarme | 600 000                    |
|                                   | 628 Fjernvarme                                                | 1 810 512                  |
| Kabel/TV-anlegg (inkl internett)  |                                                               | 882 000                    |
|                                   | 6607 Kabel/TV-anlegg/internett                                | 882 000                    |
| Andre driftskostnader             |                                                               | 741 000                    |
|                                   | 655 Driftsmaterialer                                          | 20 000                     |
|                                   | 674 Vaktmestertjenester og renhold                            | 500 000                    |
|                                   | 6741 Vakthold                                                 | 0                          |
|                                   | 677 Renhold ved firmaer                                       | 0                          |
|                                   | 678 Snørydding og gressklipping                               | 200 000                    |
|                                   | 679 Energigjævegning                                          | 0                          |
|                                   | 689 Andre kontorkostnader                                     | 10 000                     |
|                                   | 694 Porto/SMS                                                 | 8 000                      |
|                                   | 777 Bank og kortgebyr                                         | 3 000                      |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>        |                                                               | <b>14 280 752</b>          |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>             |                                                               | <b>418 420</b>             |
| <b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER</b> |                                                               |                            |
| Finansinntekter                   |                                                               | 0                          |
|                                   | 8026 Renter sparekonto i OBOS                                 | 0                          |
|                                   | 8034 Renter driftskonto i OBOS                                | 0                          |
| Finanskostnader                   |                                                               | 0                          |
|                                   | 8099 Andre rentekostnader                                     | 0                          |
| <b>RES. FINANSINN./KOSTNADER</b>  |                                                               | <b>0</b>                   |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                |                                                               | <b>418 420</b>             |

| Forutsetninger: | Antall | ca. BRAI - BRØK |       |
|-----------------|--------|-----------------|-------|
| HUS A           |        | 32              | 1616  |
| HUS B           |        | 16              | 1012  |
| HUS C           |        | 12              | 804   |
| HUS 1           |        | 20              | 1234  |
| HUS 2           |        | 18              | 1229  |
| HUS 6           |        | 16              | 1255  |
| HUS 7           |        | 16              | 1201  |
| HUS 8           |        | 20              | 1199  |
| HUS 9           |        | 35              | 1776  |
| HUS 10          |        | 25              | 1247  |
| SUM             |        | 210             | 12573 |

|                                                     |    |                       |
|-----------------------------------------------------|----|-----------------------|
| <b>Garasjeplasser ca.</b>                           |    | <b>203</b>            |
| <b>Felleskostnader:</b>                             |    |                       |
| Felleskostnader                                     | kr | 45 pr kvm pr mnd      |
| Fjernvarme                                          | kr | 12 pr kmv pr mnd      |
| Renovasjon fastedd, + avfallsbrønn fordelt pr enhet | kr | 485 pr leil pr mnd    |
| Kontingent Driftsforening                           | kr | 100 pr leil pr mnd    |
| Service-konsept fra Selvaag Pluss*                  | kr | 1 292 pr leil pr mnd* |
| Digital-TV/Internett                                | kr | 350 pr leil pr mnd    |
| Felleskostnader garasje**                           | kr | 200 pr p-plass pr mnd |

|                                                                                  |    |       |                |
|----------------------------------------------------------------------------------|----|-------|----------------|
| * Kostnad til serv.avgift Selvaag Pluss varier iht. 2-roms, 3-roms eller 4.-roms |    |       |                |
| 2-roms                                                                           | kr | 1 100 | pr leil pr mnd |
| 3-roms                                                                           | kr | 1 300 | pr leil pr mnd |
| 4-roms                                                                           | kr | 1 550 | pr leil pr mnd |

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

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.



*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Snøbyen Pluss, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, byggetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av næringsseksjoner parkering, anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltreddes ved kjøp av seksjon i sameiet*

## **UTKAST TIL VEDTEKTER**

**for**

**Snøbyen Pluss Sameie org. nr.**

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

### **1. Innledende bestemmelser**

#### **1-1 Navn og opprettelse**

Sameiets navn er Snøbyen Pluss Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

#### **1-2 Hva sameiet omfatter**

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av XXX boligseksjoner og 1 næringsseksjon parkering på eiendommen gnr. XXX, bnr. XXX i Lørenskog kommune.

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

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

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

(5) Felt B2, B4 og B16 i Lørenskog Stasjonsby som har fått navnet Snøbye Pluss skal det oppføres 10 boligblokker med underliggende garasjekjeller. Det er til sammen 210 leiligheter i prosjektet og ca 400m<sup>2</sup> fellesareal (Selvaag Pluss).

Prosjektet skal deles opp i 4 byggetrinn.

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

Prosjektet kan bli organisert i ett, to eller flere eierseksjonssameier, med næringsseksjon parkering evt. egne anleggseiendom(mer) for underliggende garasjekjeller. Utbygger [Selvaag Bolig ASA] tar forbehold om endelig organisering av prosjektet.

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Snøbyen Pluss, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, byggetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av næringsseksjoner parkering, 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*

### **1-3 Sameiebrøk**

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA-i areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA-i. For næringsseksjon parkering fastsettes en vektet sameierbrøk basert på areal/evt antall p-plasser som inngår i seksjonen.

### **1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne**

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

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

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

## **2. Rettslig disposisjonsrett**

### **2-1 Rettslig disposisjonsrett**

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

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

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

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

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

## **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**

### **3-1 Rett til bruk**

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

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Snøbyen Pluss, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, byggetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av næringsseksjoner parkering, 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*

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning 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**

### **3-2.1 Enerett til bruk for boligseksjoner seksjon nr: XXX-XXX tilknyttet Pluss**

Følgende seksjoner er iht opprinnelige kjøpekontrakter omfattet av og har pliktig tilknytning konseptet «Plussbolig®» fra Selvaag Pluss Service AS; seksjon nr: XXX-XXX, og gnr XXX. og bnr. XXX, seksjon XXX-XXX, se vedlegg 2

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

Øvrige seksjoner har ikke rett til å benytte fellesareal eller næringsseksjon som disponeres av Selvaag Pluss Service AS med mindre de inngår avtale om tilknytning til konseptet

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Snøbyen Pluss, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, byggetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av næringsseksjoner parkering, 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*

«Plussbolig®» med Selvaag Pluss Service AS. Styret/forretningsfører fører oversikt over seksjoner som har inngått avtale tilknytning til konseptet «Plussbolig».

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

### **3-3 Serviceområde - Plusskonsept**

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

Tjenestene som er omfattet av avtalen og bruken av Serviceområdet er forbeholdt den som til enhver tid bebor sameierens seksjon og som er tilknyttet konseptet «Plussbolig®» Ved utleie av seksjonen gjelder bruksretten for leietaker.

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

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

### **3-3 Ordensregler og dyrehold**

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

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

## **4. Parkeringsplasser**

### **4-1 Organisering**

P-plasser er etablert i eget garasjeanlegg under bebyggelsen. Garasjeanlegget består av ca. XXX parkeringsplasser. P-plassene er organisert i en egen næringsseksjon nr XXX som utgjør et tingsrettslig sameie, kalt Snøbyen Pluss Garasjesameie.

XXX antall p-plasser har bod i bakkant i tilknytning til p-plassen og kan bli seksjonert som tilleggsdel til boligseksjon, slik det fremkommer av tinglyst seksjonering for eiendommen.

Garasjeanlegget kan alternativt bli fradelt og etablert som egen anleggseiendom.

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Snøbyen Pluss, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, byggetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av næringsseksjoner parkering, 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*

## **4-2 Disposisjonsrett eierandel i næringsseksjon parkering**

### **4-2.1 Rettslig disposisjonsrett**

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

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

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

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

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

### **4-2.2 Fysisk bruk av garasjekjeller og parkeringsarealer.**

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

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

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

## **4-3 Drift, vedlikehold og administrasjon næringsseksjon XXX (parkering) Snøbyen Pluss Garasjesameie og garasjeanlegget**

Snøbyen Pluss Sameie v/ styret er ansvarlig for drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeanlegget med felles adkomst-, kjørebane, parkeringsarealer, port og andre felles funksjoner knyttet til garasjekjeller.

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



*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Snøbyen Pluss, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, byggetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av næringsseksjoner parkering, 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*

#### **4-4 Kostnader**

Kostnader til drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeanlegget med felles adkomst-, kjørebane, parkeringsarealer, port og andre felles funksjoner knyttet til garasjekjeller skal fordeles med likt beløp pr p-plass som disponeres, enten det p-plass som inngår næringsseksjon XXX (parkering) eller p-plasser som er seksjonert som tilleggsareal.

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

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

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

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

#### **4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybridbiler**

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

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

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

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

#### **4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Snøbyen Pluss, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, byggetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av næringsseksjoner parkering, 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*

bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

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

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

## **5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

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

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

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

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

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Snøbyen Pluss, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, byggetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av næringsseksjoner parkering, 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*

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

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

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

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

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

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

Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

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

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Snøbyen Pluss, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, byggetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av næringsseksjoner parkering, 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*

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

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

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

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

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

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

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

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

## **6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

(3) Kostnader til kommunal renovasjon skal fordeles med likt beløp pr. seksjon.

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

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Snøbyen Pluss, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, byggetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av næringsseksjoner parkering, 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*

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

(6) Eiere av p-plass i næringsseksjon XXX (parkering) og p-plasser seksjonert som tilleggsareal skal kun dekke kostnader til garasjeanlegget slik det kommer frem av vedtektenes pkt 4-3 og 4-4.

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

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

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

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

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

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

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

## **6-2 Betaling av felleskostnader**

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

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



*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Snøbyen Pluss, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, byggetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av næringsseksjoner parkering, 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*

### **6-3 Panterett for seksjonseierens 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 besluttet 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 sjanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven 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.

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Snøbyen Pluss, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, byggetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av næringsseksjoner parkering, 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*

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

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

## **8-2 Styremøter**

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

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

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

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

## **8-3 Styrets oppgaver**

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 seksjonseierens 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.

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Snøbyen Pluss, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, byggetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av næringsseksjoner parkering, 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*

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

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

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

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

(3) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

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

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

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

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Snøbyen Pluss, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, byggetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av næringsseksjoner parkering, 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) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

#### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

1. behandle styrets årsrapport
2. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
3. velge styremedlemmer
4. behandle vederlag til styret

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

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

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Snøbyen Pluss, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, byggetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av næringsseksjoner parkering, 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*

### **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 boligseksjon 1 stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(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



*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Snøbyen Pluss, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, byggetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av næringsseksjoner parkering, 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*

- 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, besluttet 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 besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

#### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

1. salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
2. oppløsning av sameiet
3. tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
4. tiltak som går ut over seksjonseierens 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.

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Snøbyen Pluss, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, byggetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av næringsseksjoner parkering, 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*

## **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

## **10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

### **10-1 Forretningsfører**

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

### **10-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

### **10-3 Forsikring**

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

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

## **11 Diverse opplysninger**

### **11-1 Definisjoner**

I disse vedtektene menes med

1. eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
2. bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Snøbyen Pluss, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, byggetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av næringsseksjoner parkering, 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*

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

## **11-2 Hjemmelshaver til formuesgode**

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

## **11-3 Endringer i vedtektene**

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

## **11-4 Generelle plikter**

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

## **11-5 Medlemskap Lørenskog Stasjonsbys Driftsforening for Park og Skog**

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

## **11-6 Medlemskap/eierskap i felles utomhussameie/driftsforening/varmesentral i «Snøbyen»**

Snøbyen Pluss Sameie har rett og plikt til å være medlem/eier av evt. utomhussameier/driftsforening, fjernvarmesentraler som blir opprettet innenfor utbyggingsprosjektet "Snøbyen". Slik rett og plikt kan bli tinglyst på sameiets eiendom.

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Snøbyen Pluss, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, byggetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av næringsseksjoner parkering, anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltreddes ved kjøp av seksjon i sameiet*

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

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

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

Felt B2, B4 og B16 i Lørenskog Stasjonsby som har fått navnet Snøbye Pluss skal det oppføres 10 boligblokker med underliggende garasjekjeller. Det er til sammen 210 leiligheter i prosjektet og ca 400m<sup>2</sup> fellesareal (Selvaag Pluss).

Prosjektet skal deles opp i 4 byggetrinn.

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

Prosjektet kan bli organisert i ett, to eller flere eierseksjonssameier, med egne anleggseiendom(mer) for underliggende garasjekjeller.

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

Alternativt kan eierseksjonssameiene selv beslutte sammenslåing.

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

### **11-8 Midlertidige bestemmelser i byggetiden**

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

Selvaag Bolig ASA har som utbygger av eiendommene i «Lørenskog Stasjonsby» rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre prosjektet. Denne retten omfatter etablering av adkomst over og under bakken, etablering av grøntanlegg, fradeling, sammenføring og tilknytning av bygningsmassen og anleggelse av kulverter. I forbindelse

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Snøbyen Pluss, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, byggetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av næringsseksjoner parkering, 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*

med utføringen av disse arbeidene har utbygger rett til å ha stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker m.v., gjerder og skilt på eiendommene.

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

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

---

#Vedlegg 1: Tinglyst seksjonering

#Vedlegg 2: Serviceavtale Selvaag Pluss Service AS

#Vedlegg 3: Arealer med enerett til bruk, jfr pkt 3-2

#Vedlegg 4: Vedtekter næringsseksjon XXX (parkering) Snøbyen Pluss Garasjesameie

#Vedlegg 5: Oversikt over garasje p-plasser/fordeling



*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Snøbyen Pluss, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, byggetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av næringsseksjoner parkering, 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*

#### **#Vedlegg 4: Vedtekter for Snøbyen Pluss Garasjesameie**

### **UTKAST TIL VEDTEKTER FOR**

### **Snøbyen Pluss Garasjesameie**

Fastsatt av utbygger «Selvaag Bolig ASA» som hjemmelshaver, ifb med salg av p-plasser prosjektet "Snøbyen Pluss"

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

#### **§ 1**

##### **Navn**

Sameiets navn er Snøbyen Pluss Garasjesameie.

#### **§ 2**

##### **Hva sameiet omfatter**

Sameiet omfatter eiendommen gnr.XXX, bnr. XXX, snr. XXX, i Lørenskog som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av biloppstillingsplasser og med bruks og adkomstrekk til kjørebane og adkomstarealer i Snøbyen Pluss Sameie.

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

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

1 andel for p-plass til bil, hver utgjørende 1/ XXX til sammen

XXX/XXX

#### **3**

##### **Formål**

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

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Snøbyen Pluss, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, byggetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringsønsnad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av næringsseksjoner parkering, 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 har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Snøbyen Pluss, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, byggetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av næringsseksjoner parkering, 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*

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

## **§ 5**

### **Rettslige disposisjoner**

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

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

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

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

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

## **§ 6**

### **Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass**

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

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

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

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

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Snøbyen Pluss, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, byggetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av næringsseksjoner parkering, 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*

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

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

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

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

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

## **§ 7**

### **Ordinært sameiermøte**

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Snøbyen Pluss, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, byggetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av næringsseksjoner parkering, 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*

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

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

## **§ 8**

### **Ekstraordinært sameiermøte**

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

## **§ 9**

### **Sameiermøtets vedtak**

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

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

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

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
- e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder



*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Snøbyen Pluss, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, byggetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av næringsseksjoner parkering, 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*

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- 1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
- 3) endring av denne bestemmelse

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

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

## **§ 10**

### **Styret**

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

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

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

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

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

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

## **§ 11**

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Snøbyen Pluss, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, byggetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av næringsseksjoner parkering, 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*

### **Styrets adgang til å forplikte sameiet**

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

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

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

## **§ 12**

### **Ordensregler**

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

## **§ 13**

### **Vedlikehold**

Eiendommen skal holdes forsvarlig ved like.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

.

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Snøbyen Pluss, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, byggetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av næringsseksjoner parkering, anleggseiendom(er), utomhuseiendom mv. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og tiltreddes ved kjøp av seksjon i sameiet*

## **§ 14**

### **Felleskostnader og regnskap**

Kostnader til drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeanlegget med felles adkomst-, kjørebane, parkeringsarealer, port og andre felles funksjoner knyttet til garasjekjeller skal fordeles med likt beløp pr p-plass som disponeres, enten det p-plass som inngår næringsseksjon XXX (parkering) eller p-plasser som er seksjonert som tilleggsareal.

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

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

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

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

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

## **§ 15**

### **Betaling av felleskostnader**

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

## **§ 16**

### **Ansvar utad**

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han

*Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter og parkeringsplasser i prosjektet Snøbyen Pluss, og vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet og kommunale reguleringsbestemmelser, byggetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering, oppdeling av eiendommen i en eller flere eierseksjonssameier, opprettelse av næringsseksjoner parkering, 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*

etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

## **§ 17**

### **Forsikring**

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

## **§ 18**

### **Sameieloven**

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

ooOoo

## **Vedlegg - Parkeringsoversikt**



## Lov om avtaler med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova)

|                |                                         |
|----------------|-----------------------------------------|
| Dato           | LOV-1997-06-13-43                       |
| Departement    | Justis- og beredskapsdepartementet      |
| Sist endret    | <u>LOV-2020-06-23-98</u> fra 01.01.2021 |
| Ikrafttredelse | 01.07.1998                              |
| Rettet         | 01.07.2021 (faglige noter fjernet)      |
| Korttittel     | Bustadoppføringslova – buofl            |

Jf. lover 16 juni 1989 nr. 63 (handverkartener), 3 juli 1992 nr. 93 (fast eigedom).

### Kapitteloversikt:

Kapittel I. Verkeområde m.m. (§§ 1 - 6 a)

Kapittel II. Ytinga frå entreprenøren (§§ 7 - 16)

Kapittel III. Forseinking på entreprenørens side (§§ 17 - 24)

Kapittel IV. Manglar ved entreprenørens yting (§§ 25 - 40)

Kapittel V. Forbrukarens yting (§§ 41 - 51)

Kapittel VI. Avbestilling (§§ 52 - 54)

Kapittel VII. Forseinking på forbrukarens side (§§ 55 - 59)

Kapittel VIII. Langvarig avbrot (§60)

Kapittel IX. Skadebotansvar for konsulent (§§ 61 - 63)

Kapittel X. Tvisteløysing (§64)

Kapittel XI. Endringar i andre lover. Ikraftsetjing (§§ 65 - 66)



## Kapittel I. Verkeområde m.m.

### § 1. Verkeområde

Lova gjeld avtalar mellom entreprenør og ein forbrukar om oppføring av ny eigarbustad. Dette omfattar

- a. avtale om oppføring av bygning til bustadføremål og avtale om arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring, og
- b. avtale om rett til fast eigedom med ny eigarbustad når arbeid som entreprenøren står for, enno ikkje er fullført på avtaletida. Likt med dette skal reknast avtale om vidaresal av slik rett.

Kapittel IX gjeld avtalar mellom ein konsulent og ein forbrukar om planlegging av oppføring av bygning til bustadføremål eller planlegging av arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring.

Oppføring av ny eigarbustad omfattar her i lova òg oppføring av fritidshus. Eigarseksjon vert rekna som eigarbustad. Full ombygging skal reknast likt med oppføring.

- 0 Endra med lover 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002), 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011 iflg. res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for avtalar om videresal inngått etter 1 juli 2011).

### § 1a. Burettslagbustader

Reglane om rett til fast eigedom med eigarbustad, jf. § 1 første ledd bokstav b, gjeld tilsvarande for avtale mellom forbrukar og bustadbyggjelag eller annan yrkesutøvar om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag, dersom arbeid som er omfatta av avtalen, ikkje er fullført på avtaletida. Overføring eller teikning av andel i burettslaget skal reknast som heimelsoverføring dersom burettslaget har heimel til eigdommen.

Avtalen skal opplyse om kontantvederlag, andel fellesgjeld i burettslaget og den samla summen av desse beløpa.

Burettslaget kan gjere gjeldande krav som knyter seg til fellesareal eller felles rettar eller plikter elles.

- 0 Føyd til med lov 6 juni 2003 nr. 39 (ikr. 15 aug 2005 iflg. res. 17 juni 2005 nr. 603), endra med lov 3 sep 2010 nr. 54 (ikr. 1 jan 2011 iflg. res. 3 sep 2010 nr. 1238).

### § 1b. Eigarseksjonssameige

Styret i eit eigarseksjonssameige kan gjere gjeldande krav som knyter seg til fellesareal etter reglane i eierseksjonsloven § 60 første ledd tredje punktum.

- 0 Føyd til med lov 16 juni 2017 nr. 65 (ikr. 1 jan 2018 iflg. res. 15 sep 2017 nr. 1393).

### § 2. Partane

Som forbrukar vert rekna ein fysisk person som ikkje hovudsakleg handlar som ledd i næringsverksemd.

Lova gjeld berre dersom entreprenøren har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd, medrekna tilfelle der organisasjonar eller offentleg verksemd mot godtgjersle står for yting som er ledd i oppføring av ny eigarbustad.

- 0 Endra med lov 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002).

### § 3. Avtalen

Det kan ikkje avtalast eller gjerast gjeldande vilkår som er dårlegare for forbrukaren enn det som følger av føresegnene i lova her.

Partane kan krevje at avtalen vert sett opp skriftleg.

### § 4. Tilhøvet til anna lovgjeving

Føresegnene i lova her gjeld berre så langt ikkje anna følgjer av lov av 13. mai 1988 nr. 27 om kjøp.

For avtale om rett til fast eigedom som ikkje er omfatta av § 1 første ledd bokstav b, gjeld lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eigedom eller lov av 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste om ikkje anna går fram av lova her.

### § 5. Vågnaden for sending av melding

Dersom ein part gjev melding i samsvar med lova og sender ho på forsvarleg måte, og ikkje anna framgår, kan sendaren gjere gjeldande at meldinga er gjeven i tide sjølv om ho vert forseinka eller på annan måte ikkje kjem fram slik ho skulle.

### § 6. Skadebotansvar

Føresegnene om skadebotansvar for entreprenøren og konsulenten gjeld ikkje for tap som følgje av personskade eller for tap i næring. For slikt tap og for tap som ikkje er følgje av avtalebrot, gjeld allmenne skadebotreglar.

Ein entreprenør kan ikkje fråskrive seg ansvar for tap utanfor næring som forbrukaren lir på grunn av tingskade.

#### § 6 a. Bruk av elektronisk kommunikasjon

Krav i lova her om at avtale eller melding mv. skal vere skriftleg, er ikkje til hinder for bruk av elektronisk kommunikasjon om forbrukaren uttrykkeleg har godtatt dette.

0 Føyd til med lov 21 des 2001 nr. 117 (ikr. 1 jan 2002 iflg. res. 21 des 2001 nr. 1475).

## Kapittel II. Ytinga frå entreprenøren

### § 7. Utføring og materialar

Entreprenøren skal utføre arbeidet på fagleg godt vis og elles vareta forbrukarens interesser og omsynet til miljøet med tilbørleg omsut. Så langt tilhøva gjev grunn til det, skal entreprenøren samrå seg med eller rettleie forbrukaren.

Entreprenøren skal halde dei materialane som trengst, om ikkje anna går fram av avtalen eller tilhøva. Materialane skal ha vanleg god kvalitet med mindre annan kvalitet er avtalt.

## § 8. *Plikt til fråråding*

Må entreprenøren ut frå sin fagkunnskap sjå at forbrukaren ikkje er tent med å få arbeidet utført etter avtalen, skal entreprenøren seie frå om det. Arbeidet skal stansast til entreprenøren får samrådd seg med forbrukaren, dersom det må reknast å gagne forbrukaren.

Har entreprenøren ikkje sagt frå til forbrukaren eller ikkje stansa arbeidet i samsvar med første ledd, skal entreprenørens krav på vederlag ikkje vere større enn det sannsynleg ville ha vore dersom entreprenøren hadde oppfylt plikta etter første ledd. Entreprenøren kan likevel få dekt kostnader ut over dette så langt det er rimeleg, når berre det samla vederlaget ikkje blir større enn verdien det utførte har for forbrukaren.

## § 9. *Endringar og tilleggsarbeid*

Forbrukaren kan krevje endringar i arbeidet og påleggje entreprenøren å utføre tilleggsarbeid som står i samband med den ytinga som er avtalt, og som ikkje i omfang eller karakter skil seg vesentleg frå denne ytinga.

Forbrukaren kan likevel ikkje krevje endringar eller tilleggsarbeid dersom dette ville føre til ulemper for entreprenøren som ikkje står i høve til forbrukarens interesse i å krevje endringa eller tilleggsarbeidet.

Det kan avtalast på førehand at forbrukaren ikkje kan krevje endringar eller tilleggsarbeid som vil endre vederlaget med 15 prosent eller meir.

Entreprenøren kan krevje at tinging på endringar eller tilleggsarbeid blir gjort skriftleg.

Føresegner om vederlaget i samband med endringar eller tilleggsarbeid står i § 42.

## § 10. *Tida for utføring*

Entreprenøren skal overhalde fristar som er avtalte for overtaking, for fullføring av arbeidet eller delar av det og for heimelsoverføring.

Entreprenøren skal i samråd med forbrukaren leggje opp framdrifta av arbeidet slik at det blir teke rimeleg omsyn til medverknad frå forbrukaren og til andre oppgåver som skal utførast i tilknytning til arbeidet.

Er det ikkje avtalt fristar som nemnde i første ledd, skal entreprenøren ta til med arbeidet snarast råd etter at forbrukaren har sagt frå om det. Arbeidet skal deretter utførast med rimeleg framdrift og utan unødig avbrot.

## § 11. *Tilleggsfrist*

Entreprenøren kan krevje lenging av avtalte fristar dersom

- forbrukaren krev endringar eller tilleggsarbeid som seinkar arbeidet,
- arbeidet blir seinka fordi forbrukaren eller nokon som forbrukaren svarer for, ikkje medverkar i samsvar med avtalen, eller arbeidet blir seinka på grunn av andre omstende som forbrukaren svarer for, eller
- arbeidet blir seinka på grunn av ei hindring utanfor entreprenørens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at entreprenøren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at entreprenøren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

Blir arbeidet seinka på grunn av ein underentreprenør som etter avtale med entreprenøren skal utføre arbeidet eller delar av det, har entreprenøren krav på tilleggsfrist dersom underentreprenøren ville ha hatt krav på tilleggsfrist etter første ledd.

Fristlenginga etter første ledd skal svare til den seinkinga som dei nemnde omstenda har medført, med tillegg for nødvendig avbrot i arbeidet, og med tillegg eller frådrag for ulemper eller føremoner entreprenøren har hatt av at arbeidet må utskuvast til ei anna årstid.

Entreprenøren har berre krav på fristlenging etter første ledd dersom melding om kravet er gjeve forbrukaren utan ugrunna opphald etter at entreprenøren vart merksam på det omstendet som gjev krav på lenging.

## § 12. Garanti for oppfylling av avtalen

Entreprenøren skal stille garanti for oppfyllinga av avtalen. Ei slik plikt gjeld likevel ikkje dersom ein på avtaletida kan rekne med at vederlaget ikkje vil overstige to gonger grunnsummen i folketrygda.

Entreprenøren skal stille garantien straks etter avtaleinngåinga. Er det i avtalen teke atterhald om opning av byggjelån, sal av eit bestemt tal bustader eller løyve om igangsetjing, er det likevel tilstrekkelig at entreprenøren stiller garantien straks etter at atterhalda fell bort. Det same gjeld ved atterhald med tilsvarande verknad frå forbrukaren si side. Entreprenøren skal i alle høve stille garantien før byggjearbeida tek til.

Garantien skal gjelde fram til fem år etter overtakinga og dekkje ein sum som minst svarer til ti prosent av vederlaget. For krav som blir gjorde gjeldande på eit seinare tidspunkt enn i samband med overtakinga, kan garantisummen likevel vere fem prosent av vederlaget.

For avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), skal garantien gjelde fram til fem år etter overtakinga og dekkje ein sum som minst svarer til fem prosent av vederlaget. For krav som blir gjorde gjeldande før overtakinga, kan garantisummen likevel vere tre prosent av vederlaget. Dessutan gjeld § 47 andre og tredje ledd om garanti for forskotsbetaling.

Ved avtalar om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag, jf. § 1 a, skal garantisummen i andre og tredje ledd reknast på grunnlag av den samla summen av kontantvederlag og andel fellesgjeld i burettslaget.

Garantisten kan ikkje ta atterhald om avgrensing av ansvaret på grunn av manglande premiebetaling eller anna mishald frå entreprenørens side. Det kan ikkje setjast frist for melding til garantisten om krav som er gjorde gjeldande i tide overfor entreprenøren. Har forbrukaren svart på førespurnad frå garantisten om kva krav som er gjorde gjeldande innan fristane, gjeld ansvaret berre krav som er nemnde i svaret frå forbrukaren.

Garantien kan også gjerast gjeldande av forbrukaren sine rettsetterfølgjarar. Garantisten kan ikkje ta atterhald som avgrensar denne retten.

Garanti skal gjevast i form av sjølvskuldgaranti eller tilsvarande frå eit finansføretak som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. Likt med garanti skal reknast deponering av pengesum i finansføretak som nemnt i første punktum på tilsvarande vilkår.

Til det er dokumentert at det ligg føre garanti i samsvar med paragrafen her, har forbrukaren rett til å halde att alt vederlag.

- 0 Endra med lover 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011 iflg. res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for garantiavtalar inngått etter 1 juli 2011), 16 des 2016 nr. 94 (ikr. 1 jan 2017 iflg. res. 16 des 2016 nr. 1585), 15 mai 2018 nr. 18 (ikr. 1 jan 2019 iflg. res. 15 mai 2018 nr. 723).

### § 13. Særskilte krav til entreprenørens yting ved visse avtaler

Dei krava til entreprenørens yting som følger av paragrafen her, gjeld for avtaler om rett til fast eigedom med ny eigarbustad (§ 1 første ledd bokstav b), og elles når entreprenøren står for det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Dersom eigedomsdelar eller faste innretningar som trengst for å ta bustaden i vanleg bruk, ikkje høyrer med til det entreprenøren skal yte, skal desse delane eller innretningane nemnast særskilt i avtaledokumentet eller i eit vedlegg. Er ikkje det gjort, skal slike delar og innretningar reknast å høyre med til det entreprenøren skal yte, med unntak for delar og innretningar som forbrukaren måtte skjønne ikkje høyrde med.

Er ikkje anna avtalt, skal entreprenøren syte for tilkomst til byggjeplassen, for opplagsplass, byggjestraum, oppvarming og snørydding i byggjetida, fjerning av restar og avfall og for liknande tiltak som trengst for fullføringa av arbeidet.

Er ikkje anna avtalt, skal entreprenøren halde arbeid på forbrukarens eigedom trygda fram til overtakinga. Trygdeavtalen skal òg omfatte materialar som er tilførte eigedomen. Forbrukarens rettar som medtrygda etter lov av 16. juni 1989 nr. 69 om forsikringsavtaler § 7-1 andre ledd kan ikkje fråvikast i trygdeavtalen. Til det er dokumentert at det ligg føre trygd i samsvar med føresegnene her, har forbrukaren rett til å halde att alt vederlag.

### § 14. Overtaking

Overtaking skjer ved overtakingsforretning.

Er arbeidet fullført, og forbrukaren har flytta inn i bustaden, er ytinga overteke sjølv om det ikkje er halde overtakingsforretning.

Ved overtakinga

- a. går vågnaden for ytinga over frå entreprenøren til forbrukaren, jf. § 45,
- b. tek reklamasjonsfristane til, jf. § 30,
- c. stansar eventuell dagmulkt, jf. § 18,
- d. får entreprenøren krav på sluttoppgjer, jf. § 46.

### § 15. Overtakingsforretning

Etter at entreprenøren har meldt frå til forbrukaren om når arbeidet blir fullført, kan kvar av partane med minst sju dagars varsel kalle inn til overtakingsforretning med synfaring av entreprenørens yting.

Let den eine parten vere å møte til overtakingsforretning utan gyldig grunn, kan den andre parten gjennomføre overtakingsforretning åleine. Er det forbrukaren som uteblir etter innkalling frå entreprenøren, gjeld dette likevel berre dersom det i skriftleg innkalling er gjort merksam på

- a. føreseгна i første punktum i leddet her,
- b. føresegnene i § 30 andre ledd om at manglar som forbrukaren burde ha oppdaga ved overtakingsforretninga, må gjerast gjeldande så snart råd er, og
- c. at overtaking har dei verknader som elles er nemnde i § 14 tredje ledd.

Forbrukaren kan nekte å overta ytinga dersom det ligg føre mangel som gjev rimeleg grunn til nektinga.

Ved overtakingsforretninga bør det førast protokoll som begge partane får eit underskrive eksemplar av.



## § 16. *Seinare synfaring*

Kvar av partane kan krevje at det blir halde ei synfaring av entreprenørens yting når det er gått om lag eitt år etter overtakinga.

Vert synfaring etter krav frå entreprenøren ikkje gjennomført fordi forbrukaren let vere å medverke, gjeld føresegnene i § 30 tredje ledd likevel, dersom forbrukaren i skriftleg melding på førehand er gjort særskilt merksam på dette.

## Kapittel III. Forseinking på entreprenørens side

### § 17. *Forseinking*

Ytinga er forseinka dersom overtaking ikkje kan skje til den tida forbrukaren har rett til å krevje etter §§ 10 og 11. Det same gjeld dersom arbeidet eller delar av arbeidet ikkje er fullført eller heimelsoverføring ikkje skjer til dei tidene forbrukaren har rett til å krevje.

Er ytinga forseinka, kan forbrukaren

- a. krevje dagmulkt etter § 18,
- b. heve avtalen etter § 20,
- c. krevje skadebot etter § 19 eller § 22,
- d. halde attende vederlag etter § 24.

Dersom entreprenøren ikkje i tide oppfyller andre plikter etter avtalen, gjeld føresegnene om forseinking tilsvarende så langt dei høver, likevel ikkje føresegnene om dagmulkt.

### § 18. *Dagmulkt*

Dersom overtaking ikkje kan skje til den tida forbrukaren har rett til å krevje etter §§ 10 og 11, kan forbrukaren krevje dagmulkt for kvar dag forseinkinga varer.

Dersom ikkje høgare mulkt er avtalt, skal dagmulkta vere 1 promille av det samla vederlaget entreprenøren skal ha. Omfattar avtalen eigedomsrett til grunnen, skal lågaste sats likevel vere 0,75 promille. Dagmulkta skal ikkje i noko tilfelle vere mindre enn ein halv prosent av grunnsummen i folketrygda på det tidspunktet forseinkinga oppstod. Dagmulkt kan ikkje krevjast for meir enn 100 dagar.

Forbrukaren kan krevje dagmulkt utan omsyn til økonomisk tap.

### § 19. *Skadebot*

Forbrukaren kan berre krevje skadebot for tap som overstig dagmulkta, dersom tapet kjem av at entreprenøren eller nokon som entreprenøren svarer for, har fare fram grovt aktlaust eller i strid med heider og god tru elles.

I tidsrom når det ikkje vert rekna dagmulkt, kan forbrukaren krevje skadebot

- a. for tap som følgjer av at arbeidet eller delar av arbeidet ikkje er fullført til den tida forbrukaren kan krevje,
- b. for tap som følgjer av at heimelsoverføring ikkje skjer til den tida forbrukaren kan krevje.

Skadebota skal dekkje økonomisk tap så langt entreprenøren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av forseinkinga. Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, blir skadebota sett ned tilsvarende.

For skadebot i hevingstilfella gjeld § 22.

## **§ 20. Heving**

Forbrukaren kan heve avtalen dersom forseinkinga inneber eit vesentleg avtalebrot. Forbrukaren kan òg heve avtalen dersom det er klårt at det kjem til å oppstå forseinking som nemnd i første punktum. Forbrukaren kan berre heve avtalen dersom det er gjeve melding til entreprenøren om hevingskravet før overtaking.

Vert avtalen med entreprenøren heva fordi entreprenørens yting er forseinka, kan forbrukaren òg heve avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

- a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

I slike tilfelle kan forbrukaren jamvel heve avtalen med entreprenøren dersom avtalen om rett til grunnen blir heva på grunn av forseinking. Blir begge avtalane heva, skal hevingsoppgjeret skje etter § 21 tredje ledd.

## **§ 21. Verknadene av heving**

Vert avtalen heva, har entreprenøren krav på vederlag for det som er utført i samsvar med avtalen. Vederlaget skal fastsetjast på grunnlag av dei prisane som er avtalt, eller dersom dette ikkje let seg gjere, etter føresegnene i § 41 andre ledd.

Etter heving skal entreprenøren i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggeplassen. Forbrukaren har rett til å gjere seg nytte av utstyr og materialar som finst på byggeplassen, og som trengst til fullføringa av arbeidet. For den bruken skal det betalast eit rimeleg vederlag.

Ved avtalar om rett til fast eigedom med ny eigarbustad (§ 1 første ledd bokstav b), kan forbrukaren krevje at hevingsoppgjeret, i staden for etter første og andre ledd, skal skje ved at kvar parts plikt til å oppfylle fell bort. Er avtalen heilt eller delvis oppfylt, har kvar part krav på å få att det som er ytt. Entreprenøren kan krevje vederlag for verdireduksjon som forbrukaren svarer for. Ein part kan likevel halde att det som er motteke, til den andre parten gjev frå seg det mottekne. Det same gjeld når parten har krav på skadebot eller rente, og det ikkje blir gjeve fullgod trygd for kravet.

Fører hevinga til at ein bustad som er teken over, skal tilbakeførast til entreprenøren, skal forbrukaren føre slikt forsvarleg tilsyn med bustaden som er rimeleg etter tilhøva. Forbrukaren kan krevje dekt nødvendige kostnader med tilsynet.

## **§ 22. Skadebot ved heving**

Ved heving kan forbrukaren krevje dekt nødvendige meirkostnader som følgjer av at andre må fullføre arbeidet. I tillegg kan forbrukaren krevje bøtt anna økonomisk tap som forseinkinga fører til, så langt entreprenøren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av forseinkinga. Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, blir skadebota sett ned tilsvarande.

Forbrukaren kan ikkje krevje dagmulkt for tida etter hevinga, og pådregen dagmulkt går til frådrag i skadebot etter første ledd andre punktum.

## **§ 23. Lemping av ansvar**

Dagmulkt eller skadebot kan setjast ned dersom det vil verke urimeleg for entreprenøren ut frå omfanget av arbeidet, storleiken av tapet og tilhøva elles.

## **§ 24. Forbrukarens rett til å halde attende vederlag**

Har forbrukaren krav som følgje av forseinkinga, kan forbrukaren halde tilbake så mykje av vederlaget som er nødvendig for å sikre at kravet vert dekt.

# **Kapittel IV. Manglar ved entreprenørens yting**

## **§ 25. Mangel**

Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krava som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13. Mangel ligg likevel ikkje føre dersom avviket kjem av forhold på forbrukarens side.

Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje er i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov. Dette gjeld likevel ikkje dersom tilhøva viser at forbrukaren for så vidt ikkje bygde på entreprenørens sakkunnskap og vurdering, eller ikkje hadde rimeleg grunn til å gjere det.

## **§ 26. Manglande opplysningar**

Mangel ligg òg føre dersom forbrukaren før avtalen vart gjord ikkje har fått opplysningar om arbeidet, materialane eller eigedomen som entreprenøren kjende eller måtte kjenne til, og som forbrukaren hadde grunn til å rekne med å få. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at det har verka inn på avtalen at opplysningane ikkje vart gjevne.

## **§ 27. Urette opplysningar**

Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje svarer til opplysningar om eigenskapar eller bruk som er gjevne i samband med avtaleinngåinga eller ved marknadsføring

- a. av entreprenøren eller på entreprenørens vegner, eller
- b. av nokan annan i eigenskap av eller på vegner av materialleverandør eller tidlegare salsledd.

Første ledd gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at opplysningane har verka inn på avtalen, og opplysningane ikkje er retta i tide på ein tydeleg måte.

## **§ 28. Tidspunktet for mangelsvurderinga**

Om ytinga frå entreprenøren har mangel eller ikkje, skal avgjerast ut frå tilhøva på overtakingstidspunktet sjølv om mangelen viser seg først seinare.

Entreprenøren svarer òg for feil som oppstår seinare, dersom årsaka til feilen er eit avtalebrot frå entreprenøren. Det same gjeld dersom entreprenøren ved garanti eller på annan måte har teke på seg ansvar for eigenskapar eller anna ved ytinga fram til eit seinare tidspunkt.

## **§ 29. Forbrukarens krav som følgje av mangel**

Ligg det føre mangel, kan forbrukaren

- a. halde attende vederlag etter § 31,
- b. krevje mangelen retta etter § 32, krevje prisavslag etter § 33 eller heve etter § 34,

c. krevje skadebot etter § 35.

For andre feil ved entreprenørens oppfylling gjeld føresegnene om manglar så langt dei høver.

### **§ 30. Reklamasjon**

Forbrukaren mistar retten til å gjere ein mangel gjeldande dersom det ikkje er gjeve melding til entreprenøren om at mangelen blir gjort gjeldande innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen. Ein mangel kan ikkje gjerast gjeldande seinare enn fem år etter overtakinga. Entreprenøren kan likevel ha teke på seg å svare for manglar i lengre tid.

Vil forbrukaren gjere gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga ved overtakinga, må dette gjerast så snart råd er dersom overtakinga skjer ved overtakingsforretning.

Når det blir halde seinare synfaring etter § 16, må forbrukaren gjere gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga, så snart råd er.

Entreprenøren kan ikkje gjere gjeldande at det er reklamert for seint etter denne paragrafen, om mangelen kjem av at entreprenøren eller nokon entreprenøren svarer for, har fare fram grovt aktlaust eller i strid med heider og god tru elles.

Retten til å gjere ein mangel gjeldande kan òg bli mista etter reglane om forelding i foreldingslova.

0 Endra med lov 15 juni 2007 nr. 36.

### **§ 31. Forbrukarens rett til å halde attende vederlag**

Har forbrukaren krav som følgje av mangelen, kan forbrukaren halde tilbake så mykje av vederlaget som er nødvendig for å sikre at kravet vert dekt.

### **§ 32. Retting av mangel og skade**

Forbrukaren kan krevje at entreprenøren rettar ein mangel om ikkje rettinga vil føre til kostnader eller ulemper som ikkje står i rimeleg høve til det forbrukaren oppnår. Skade som mangelen har ført til på arbeid eller eigedom som er omfatta av avtalen mellom forbrukaren og entreprenøren, skal òg rettast dersom skaden er ei nærliggjande og pårekneleg følgje av mangelen.

Vil forbrukaren gjere gjeldande ein mangel, har entreprenøren krav på å få rette mangelen dersom rettinga kan skje utan vesentleg ulempe for forbrukaren, og forbrukaren heller ikkje elles har særleg grunn til å setje seg imot retting.

Retting skal skje innan rimeleg tid etter at forbrukaren har gjort mangelen gjeldande og har gjort det mogleg for entreprenøren å rette. Skal det vere synfaring etter § 16, kan retting utstå til etter synfaringa dersom det ikkje er til ulempe for forbrukaren.

Retting skjer for entreprenørens rekning. Entreprenøren skal bere tilkomstutgifter, utgifter til konstatering av mangelen og andre utgifter som er ei direkte og nødvendig følgje av rettinga. Entreprenøren kan likevel krevje pristillegg for arbeid og materialar som ikkje er omfatta av prisen, og som ville ha vore nødvendige jamvel om ytinga hadde vore utan mangel frå først av.

### § 33. Prisavslag

Dersom ein mangel ikkje blir retta i samsvar med § 32, kan forbrukaren krevje prisavslag. Dette gjeld likevel ikkje dersom forbrukaren avslår retting som entreprenøren har rett til å utføre etter § 32 andre ledd.

Prisavslaget skal vere lik kostnadene for forbrukaren med å få mangelen retta, bortsett frå slike kostnader som er nemnde i § 32 fjerde ledd tredje punktum. Blir kostnadene urimeleg høge i høve til det mangelen har å seie for forbrukaren, skal prisavslaget vere lik den verdireduksjonen som mangelen medfører. Prisavslaget skal likevel minst tilsvare det entreprenøren har spart ved ikkje å levere mangelfri yting.

### § 34. Heving

Forbrukaren kan heve avtalen dersom mangelen inneber eit vesentleg avtalebrot. Forbrukaren kan òg heve avtalen før overtakingstidspunktet dersom det er klårt at ytinga kjem til å få ein slik mangel som nemnd i første punktum.

Om verknadene av heving gjeld § 21 tilsvarande.

Vert avtalen med entreprenøren heva på grunn av mangel ved entreprenørens yting, kan forbrukaren òg heve avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

- a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

I slike tilfelle kan forbrukaren jamvel heve avtalen med entreprenøren dersom avtalen om rett til grunnen blir heva på grunn av mangel. Blir begge avtalane heva, skal hevingsoppgjeret skje etter § 21 tredje ledd.

### § 35. Skadebot ved mangel

Økonomisk tap som kjem av ein mangel, og som ikkje er dekt ved prisavslag etter § 33, kan forbrukaren krevje bøtt utan at det ligg føre skyld på entreprenørens side. Dette gjeld likevel ikkje så langt entreprenøren godtgjer at mangelen oppstod på grunn av ei hindring utanfor entreprenørens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at entreprenøren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at entreprenøren kunne ha overvunne eller unngått følgjene av hindringa.

Ligg årsaka til mangelen hos ein underentreprenør som etter avtale med entreprenøren skal utføre arbeidet eller delar av det, er entreprenøren ansvarsfri berre dersom underentreprenøren òg ville vere ansvarsfri etter føresegnene i første ledd.

Forbrukaren kan jamvel krevje skadebot for skade på ting som ikkje står i nokon nær og direkte samband med entreprenørens yting. Men dette skadebotansvaret fell bort dersom entreprenøren godtgjer at tapet ikkje kjem av feil eller forsøming på entreprenørens side.

### § 36. Omfanget av ansvaret

Skadebota skal svare til det økonomiske tapet forbrukaren har hatt (utlegg, prisskilnad, tappt arbeidsforteneste, tingskade m.m.). Dette gjeld likevel berre tap som ein rimeleg kunne ha rekna med som ei mogleg følge av mangelen.

Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, må forbrukaren sjølv bere den tilsvarande delen av tapet.



Ansvarer kan setjast ned dersom det vil verke urimeleg for entreprenøren. Ved vurderinga legg ein vekt på storleiken av tapet samanlikna med tap som til vanleg oppstår i liknande tilfelle, og tilhøva elles.

### **§ 37. Krav mot bakre ledd**

Forbrukaren kan gjere sitt krav som følgje av mangel gjeldande mot ein tidlegare avtalepart som har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd, i same mon som mangelen kan gjerast gjeldande av entreprenøren eller annan avtalepart.

Avtale som innskrenkar det kravet entreprenøren eller ein annan avtalepart har, kan ikkje gjerast gjeldande mot forbrukaren i større mon enn det som kunne ha vore avtalt mellom forbrukaren og entreprenøren.

Ved krav mot tidlegare avtalepart gjeld føresegnene om reklamasjon i § 30 tilsvarende for tilhøvet mellom forbrukaren og den tidlegare avtaleparten.

I den mon forbrukaren gjer gjeldande krav mot entreprenøren som òg kunne ha vore gjort gjeldande mot ein tidlegare avtalepart, gjeld reklamasjonsfristen i § 30 første ledd andre punktum for vidare mangelskrav frå entreprenøren mot den tidlegare avtaleparten, dersom ikkje anna følgjer av avtalen mellom entreprenøren og den tidlegare avtaleparten. Føresegna her gjeld tilsvarende for vidare krav mellom tidlegare avtalepartar som følgjer av at forbrukaren har gjort gjeldande mangelskrav.

### **§ 38. Tredjepersons ansvar for opplysningar**

Ein person som ikkje har mangelsansvar etter § 37, svarer andsynes forbrukaren etter reglane i § 35 dersom vedkomande har gjeve slike opplysningar om ytinga som § 27 nemner, på vegner av entreprenøren eller i eigenskap av eller på vegner av tidlegare leverandørledd.

For krav som nemnt i første ledd, gjeld føresegnene om reklamasjon i § 30 tilsvarende.

### **§ 39. Rettsmangel**

Har ein tredjeperson eigedomsrett, panterett eller annan rett i det entreprenøren skal yte, gjeld føresegnene om manglar tilsvarende, om ikkje forbrukaren etter avtalen skal overta heftet. Forbrukaren kan likevel ikkje krevje retting etter § 32.

Forbrukaren kan likevel alltid krevje skadebot for tap som følgje av at det som entreprenøren skal yte, tilhøyrde ein annan enn entreprenøren da avtalen vart inngått, dersom forbrukaren ikkje kjende eller burde kjenne til det.

Gjer ein tredjeperson krav på å ha rett i det som entreprenøren skal yte, og dette vert motsagt frå entreprenøren, gjeld føresegnene i første og andre ledd tilsvarende når kravet ikkje er klårt ugrunna.

### **§ 40. Offentlegrettslege rådvaldsband**

For avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), gjeld føresegnene om manglar tilsvarende i høve til offentlegrettslege rådvaldsband eller offentlegrettslege tyngsler på eigedomen.

## **Kapittel V. Forbrukarens yting**

#### **§ 41. Fastsetjing av vederlaget**

Forbrukaren skal betale det vederlaget som er avtalt.

I den mon det ikkje er avtalt kva vederlag entreprenøren har krav på, skal forbrukaren betale eit vederlag som dekkjer nødvendige kostnader og eit rimeleg påslag.

Dersom entreprenøren har gjeve eit prisoverslag, skal vederlaget ikkje overstige den oppgjevne summen vesentleg, og høgst med 15 prosent. Denne føresegna gjeld likevel ikkje dersom det uttrykkeleg er avtalt ei anna grense for vederlaget, og heller ikkje i den mon entreprenøren har krav på tilleggsvederlag etter §§ 42 eller 43.

Det er entreprenøren som må godtgjere ein påstand om at vederlaget er oppgjeve som eit prisoverslag eller som ei ikkje bindande prisopplysning.

Vederlaget skal reknast å vere oppgjeve med meirverdiavgift innrekna, om ikkje forbrukaren må ha visst at avgifta ikkje var innrekna.

Entreprenøren har ikkje krav på tillegg for prisstiging utan at det er avtalt skriftleg.

#### **§ 42. Justering for endringar og tilleggsarbeid**

Partane kan krevje justering av vederlaget som følgje av endringar og tilleggsarbeid i den mon det følgjer av den opprinnelege avtalen eller er fastsett i særskilt skriftleg avtale om endringane eller tilleggsarbeidet.

Elles kan justering av avtalt vederlag berre krevjast

- a. dersom krav på tillegg eller frådrag er framsett i samband med kravet om endringar eller tilleggsarbeid, eller
- b. i den mon den andre parten måtte skjønne at endringane eller tilleggsarbeidet ville føre til eit slikt krav.

Justering av vederlaget etter andre ledd skal skje på grunnlag av nødvendig kostnadsauke eller oppnåeleg innsparing for entreprenøren med tilsvarende endring av entreprenørens påslag.

#### **§ 43. Tilleggsvederlag i andre tilfelle**

Entreprenøren kan krevje tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kjem av forhold på forbrukarens side, med tilsvarende endring av entreprenørens påslag. Entreprenøren kan likevel ikkje krevje tilleggsvederlag på grunn av manglande medverknad dersom forbrukaren har krav på tilleggsfrist etter § 51.

#### **§ 44. Vederlag for førebuing m.m.**

For utgreiingar, teikningar, utarbeiding av pristilbod og for liknande førebuing før ytinga er bestilt, skal forbrukaren berre betale vederlag dersom det er opplyst eller teke atterhald om det på førehand.

#### **§ 45. Vågnaden for ytinga**

Forbrukaren skal ikkje betale for arbeid eller materialar som blir skadde eller går tapt ved ei hending før overtakinga som ikkje kjem av forhold på forbrukarens side. Entreprenøren har òg vågnaden for materialar som forbrukaren har skaffa, dersom dei er overlatne til entreprenøren.

## **§ 46. Betalingstid**

Er ikkje betalingstida avtalt, skal forbrukaren betale når entreprenøren krev det etter overtaking. Ved avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), kan entreprenøren berre krevje betaling mot heimelsoverføring.

Det kan avtalast at forbrukaren skal stille garanti eller gje trygd på annan måte for rett betaling. Blir ikkje trygd gjeven i samsvar med avtalen, skal dette reknast likt med manglande betaling.

## **§ 47. Forskotsbetaling**

Avtale om at forbrukaren skal betale avdrag eller forskot på entreprenørens vederlag, gjeld berre så langt

- a. verdien av arbeid som er utført på eigedomen, saman med materialar som er tilførte eigedomen, minst svarer til det som til kvar tid er betalt,
- b. det ikkje kviler salspant eller andre hefte på materialar som er innbygde eller tilførte eigedomen, og som skal betalast ved avdraget, og
- c. minst ein tiandedel av vederlaget ikkje skal betalast før overtakinga.

Ved avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), kan det berre avtalast forskotsbetaling etter første ledd dersom betalinga skal skje etter at forbrukaren har fått overført heimelen til eigedomen utan andre hefte enn dei som forbrukaren skal overta, eller det er stilt garanti som nemnd i tredje ledd.

Sjølv om vilkåra i første ledd bokstav a og b ikkje er oppfylte, kan det avtalast at forbrukaren skal betale avdrag mot sjølvskuldgaranti frå ein finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. § 12 sjette og sjuande ledd gjeld tilsvarende.

0 Endra med lover 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011 iflg. res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for garantiavtalar inngått etter 1 juli 2011), 16 des 2016 nr. 94 (ikr. 1 jan 2017 iflg. res. 16 des 2016 nr. 1585).

## **§ 48. Rekning, sluttoppgjer og gebyr**

Forbrukaren kan setje som vilkår for betaling av avdrag og sluttoppgjer at entreprenøren legg fram rekning som kan kontrollerast. Tillegg for prisstiging, justering av vederlaget etter § 42 og tillegg etter § 43 skal gå fram særskilt.

Har forbrukaren fått rekning for sluttoppgjer, kan entreprenøren ikkje seinare krevje retting av sluttoppgjeret. Dette gjeld likevel ikkje dersom det er teke særskilt atterhald eller forbrukaren måtte forstå at det var feil i rekninga.

Rekning for sluttoppgjer utan atterhald er bindande for forbrukaren dersom innvending ikkje er reist seinast ein månad etter at rekninga er motteken. Dette gjeld likevel ikkje dersom lågare vederlag følgjer av avtalen, eller dersom kravet er urimeleg.

Entreprenøren kan ikkje krevje bestillingsgebyr, ordregebyr, ekspedisjonsgebyr, gebyr for skriving av rekning e.l. i tillegg til vederlaget.

## **§ 49. Deponering av omtvista vederlag**

Er det avtalt at sluttoppgjeret skal vere betalt før overtaking eller før heimelsoverføring, og noko av vederlaget er omtvista, skal betalinga likevel reknast for å vere skjedd dersom den omtvista delen er deponert etter føresegnene i andre og tredje ledd og resten er betalt.

Deponering skal skje ved å setje pengesummen inn på ein konto i ein finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. Pengane, renter medrekna, skal berre kunne disponerast av forbrukaren og entreprenøren i lag. Finansinstitusjonen skal likevel utbetale frå kontoen i samsvar med rettskraftig dom eller anna avgjerd som har verknad som rettskraftig dom.

Er det sett vilkår om deponering av ein større sum enn entreprenøren har krav på, kan forbrukaren krevje rente og skadebot for rentetap etter lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling m.m. frå deponeringstidspunktet for den overskytande delen. Renteinntekt på den tilsvarende delen av den deponerte summen skal gå til frådrag i kravet. Om forbrukarens plikt til å betale rente og skadebot for rentetap gjeld § 59.

## **§ 50. Forbrukarens medverknad**

Skal forbrukaren eller nokon forbrukaren svarer for, levere teikningar, skaffe materialar eller medverke på anna vis, skal medverknaden ystast til den tida som er avtalt, og elles til slik tid at det blir teke rimeleg omsyn til utføringa av entreprenørens arbeid.

## **§ 51. Tilleggsfrist**

Forbrukaren kan krevje lenging av fristar for betaling og medverknad dersom

- a. betalinga eller medverknaden blir seinka på grunn av entreprenørens forhold, eller
- b. betalinga eller medverknaden blir seinka på grunn av ei hindring utanfor forbrukarens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at forbrukaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at forbrukaren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

Blir betalinga eller medverknaden seinka på grunn av ein tredjeperson som forbrukaren svarer for, har forbrukaren krav på tilleggsfrist dersom tredjepersonen ville ha hatt krav på tilleggsfrist etter andre leddet.

# **Kapittel VI. Avbestilling**

## **§ 52. Avbestilling**

Forbrukaren kan avbestille ytinga eller delar av den før overtaking.

For arbeid som er utført før avbestillinga, kan entreprenøren krevje vederlag. Vederlaget skal fastsetjast på grunnlag av dei prisane som er avtalt, eller dersom dette ikkje let seg gjere, etter føresegnene i § 41 andre ledd.

Entreprenøren kan vidare krevje skadebot for økonomisk tap så langt forbrukaren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følge av avbestillinga. Dette gjeld òg tapt fortjeneste så langt det blir godtgjort at det ikkje var mogleg å oppnå ei tilsvarende fortjeneste ved oppdrag frå andre. Ved utmålinga gjeld elles føresegnene i § 36 tilsvarende.

Skadebot etter tredje ledd kan likevel ikkje krevjast dersom avbestillinga kjem av at forbrukaren ikkje kan gjere seg nytte av arbeidet, yte nødvendig medverknad eller betale på grunn av ei hindring som ligg utanfor forbrukarens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at forbrukaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at forbrukaren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

## **§ 53. Avbestilling som omfattar rett til grunn**

§ 52 andre til fjerde ledd gjeld ikkje når avbestillinga omfattar rett til grunn (jf. § 1 første ledd bokstav b). I slike tilfelle kan entreprenøren krevje skadebot for økonomisk tap så langt forbrukaren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følge av avbestillinga. Ved utmålinga gjeld føresegnene i § 36 tilsvarende.

Dersom heile ytinga etter avtalen med entreprenøren vert avbestilt, kan forbrukaren òg avbestille ytinga etter avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

- a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Retten til avbestilling gjeld utan omsyn til om avtalen om grunnen er oppfylt, men entreprenøren kan setje som vilkår for avbestilling at ytingane etter avtalen om rett til grunnen blir førte attende. Skadebot kan krevjast etter føresegnene i første ledd.

## **§ 54. Avbestillingsgebyr**

I staden for skadebotansvar etter § 52 eller § 53 kan avtalen fastsetje ei normalskadebot (avbestillingsgebyr) ved avbestilling. Normalskadebota lyt verke rimeleg i lys av føresegnene i § 52 og § 53. Unntaka frå skadebotplikta i § 52 fjerde ledd gjeld tilsvarende.

# **Kapittel VII. Forseinking på forbrukarens side**

## **§ 55. Entreprenørens krav ved forseinking**

Dersom betaling eller medverknad frå forbrukarens side ikkje blir ytt til dei tider entreprenøren kan krevje etter §§ 46, 47, 50 og 51, kan entreprenøren

- a. stanse arbeidet og krevje tilleggsvederlag etter § 56, jf. § 43,
- b. heve avtalen og krevje skadebot etter §§ 57 og 58,
- c. krevje rente og skadebot for rentetap etter § 59.

Omfattar avtalen rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), har forbrukaren ikkje krav på overtaking eller heimsoverføring før betaling og medverknad er ytt i samsvar med avtalen, sjå likevel § 49 om høve til deponering av omtvista beløp.

## **§ 56. Stansing av arbeidet**

Betaler forbrukaren ikkje avtalt avdrag eller forskot på entreprenørens vederlag til rett tid, kan entreprenøren gje forbrukaren varsel om stansing. Betaler ikkje forbrukaren snarast råd etter at han har motteke eit slikt varsel, kan entreprenøren stanse arbeidet. Entreprenøren skal likevel i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggeplassen. § 58 tredje ledd gjeld tilsvarende.

Blir arbeidet stansa, kan entreprenøren krevje tilleggsvederlag etter § 43.

Føresegnene i første og andre ledd gjeld tilsvarende dersom det er klårt at betalinga kjem til å bli forseinka, og forbrukaren på førespurnad ikkje gjev fullgod trygd for betalinga.

## **§ 57. Heving**

Entreprenøren kan heve avtalen dersom forseinking med forbrukarens betaling eller medverknad inneber vesentleg avtalebrot. Entreprenøren kan òg heve avtalen dersom det er klårt at det kjem til å oppstå slikt forseinking, og forbrukaren på førespurnad ikkje gjev fullgod trygd for oppfyllinga.

Entreprenøren kan ikkje heve avtalen etter overtaking eller etter at skøyte eller festedokument er tinglyst eller gjeve forbrukaren. Hevingsretten står ved lag om entreprenøren har teke atterhald om det, eller om forbrukaren ikkje held fast ved avtalen.

Når forbrukaren har betalt, kan entreprenøren ikkje heve avtalen med mindre det er gjeve melding til forbrukaren om hevingskravet før eller straks entreprenøren fekk vite om betalinga eller medverknaden.



## § 58. Verknadene av heving

Blir avtalen heva, har entreprenøren krav på oppgjør som om forbrukeren hadde avbestilt på hevingstidspunktet (§ 52 eller § 53).

Etter heving skal entreprenøren i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggeplassen.

Entreprenøren har ikkje krav på å få attende delar av arbeid som er utført på forbrukerens eigeendom, eller betalte materialar som er tilførte eigedommen, om ikkje anna følgjer av gyldig atterhald.

Er avtale om rett til grunnen gjort med nokon annan enn entreprenøren, og oppføringa av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, kan entreprenøren krevje at ytingane etter den avtalen blir førte attende dersom avtalen mellom entreprenøren og forbrukeren blir heva på grunn av mishald frå forbrukeren.

## § 59. Rente og skadebot for rentetap

Ved forseinka betaling kan entreprenøren krevje rente og skadebot for rentetap etter lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m.

# Kapittel VIII. Langvarig avbrot

## § 60. Langvarig avbrot

Kvar av partane kan seie seg løyst frå avtalen dersom arbeidet må avbrytast eller ikkje kan kome i gang på grunn av omstende som nemnde i § 11 første ledd bokstav c eller § 51 første ledd bokstav b, i så lang tid at føresetnadene for avtalen blir vesentleg endra. Likt med avbrot av arbeidet skal reknast utsetjing av overtaking eller heimelsoverføring.

Føresegnene i § 21 gjeld tilsvarande dersom ein av partane seier seg løyst frå avtalen etter første ledd. Partane har ikkje krav på skadebot.

Dersom ein av partane seier seg løyst frå avtalen etter første ledd, kan kvar av partane krevje at ytinga etter avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren, går attende dersom

- planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

# Kapittel IX. Skadebotansvar for konsulent

## § 61. Verkeområdet for kapitlet

Føresegnene i dette kapitlet gjeld konsulentavtalar med forbrukar.

Med konsulentavtale er det meint ein avtale mellom ein sjølvstendig oppdragstakar (konsulenten) og ein oppdragsgjevar (forbrukeren, jf § 2) om planlegging av oppføring av bygning til bustadføremål eller planlegging av arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring.

Føresegnene i kapitlet gjeld berre dersom konsulenten skal utføre arbeidet som ledd i næringsverksemd, medrekna tilfelle der organisasjonar eller offentleg verksemd står for planlegging mot godtgjersle.

0 Endra med lov 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002).

## § 62. Fråskriving av skadebotansvar på grunn av feil

Konsulenten kan ikkje fråskrive seg skadebotansvar som han eller ho har etter allmenne reglar på grunn av feil.

## § 63. Reklamasjon

Forbrukaren mistar retten til å krevje skadebot på grunn av feil dersom det ikkje er gjeve melding til konsulenten om kravet innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga feilen. Kravet kan ikkje meldast seinare enn fem år etter overtakinga av den ytinga som oppdraget knyter seg til, om ikkje konsulenten har teke på seg å svare for feil i lengre tid.

Konsulenten kan ikkje gjere gjeldande at det er reklamert for seint etter denne paragrafen om tapet kjem av at konsulenten eller nokon konsulenten svarer for, har fare fram grovt aktlaust eller i strid med heider og god tru elles.

# Kapittel X. Tvisteløysing

## § 64. Tvisteløysing

Denne føresegna gjeld avtaler med forbrukar om oppføring av eigarbustad, jf. § 1, og konsulentavtaler med forbrukar, jf. § 61.

Dersom det på grunnlag av avtale mellom entreprenørane eller konsulentane sine organisasjonar og Forbrukarrådet er skipa ei nemnd for tvistar om avtaler som går inn under lova her, og som er godkjend etter godkjenningslova, kan kvar av partane leggje fram for nemnda ein tvist der nemnda er kompetent. Så lenge tvisten er til førehaving i nemnda, kan ikkje entreprenøren reise søksmål om same tvistemnet.

0 Endra med lover 14 des 2001 nr. 98 (ikr. 1 jan 2002 iflg. res. 14 des 2001 nr. 1416), 17 juni 2016 nr. 29 (ikr. 1 juli 2016 iflg. res. 17 juni 2016 nr. 703), 23 juni 2020 nr. 98 (ikr. 1 jan 2021 iflg. res. 23 juni 2020 nr. 1285).

# Kapittel XI. Endringar i andre lover. Ikraftsetjing

## § 65. Endringar i andre lover

Desse føresegnene i andre lover endrast slik: – – –

## § 66. Ikraftsetjing

Lova gjeld frå den tid Kongen fastset.<sup>1</sup> Lova får berre verknad for avtaler som blir gjorde etter at ho tek til å gjelde.

§ 65 nr. 1 (endringar i lov av 18. mai 1979 nr. 18 om foreldelse av fordringer), § 65 nr. 3 (endring i lov av 23. desember 1988 nr. 104 om produktansvar) og § 65 nr. 6 (endring i lov av 25. august 1995 nr. 57 om pakkereiser) tek likevel til å gjelde straks. Endringane i lov av 18. mai 1979 nr. 18 om foreldelse av fordringer gjeld også tidlegare oppkomne krav som ikkje er forelda når lova tek til å gjelde.

1 Frå 1 juli 1998 iflg. res. 3 okt 1997 nr. 1072.



**Bekreftet grunnboksutskrift****HJEMMELSOPPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**

2011/188549-1/200

08.03.2011

**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 0

SELVAAG BOLIG ASA

ORG.NR: 992 587 776

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang**

2020/2000403-1/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA  
RETTIGHETSHAVER

**HEFTELSE**

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1861/182-1/8

02.12.1861

**UTSKIFTING**

OVERFØRT FRA: KNR:0230 GNR:107 BNR:10

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1911/94-1/8

20.05.1911

**BESTEMMELSE OM VEG**

Bestemmelse om gjerde

OVERFØRT FRA: KNR:0230 GNR:106 BNR:9

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1939/9761-1/8

19.09.1939

**ELEKTRISKE KRAFTLINJER**

Lørenskog EL-verk.

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

PB:B.2.

OVERFØRT FRA: KNR:0230 GNR:107 BNR:10

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1947/1419-3/8

22.04.1947

**VILKÅR I KJØPEKONTRAKT**

Bestemmelse om gjerde

OVERFØRT FRA: KNR:0230 GNR:106 BNR:41

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1964/3604-1/8

27.10.1964

**BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**

RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:107 BNR:41

RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:107 BNR:1009

RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:107 BNR:1099

Bestemmelse om solidarisk ansvar for fellesledninger

OVERFØRT FRA: KNR:0230 GNR:107 BNR:10

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1978/7554-1/8

09.11.1978

**BEST. OM ADKOMSTRETT**

RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:107 BNR:1894

OVERFØRT FRA: KNR:0230 GNR:107 BNR:10

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1979/3099-1/8

30.04.1979

**BEST. OM ADKOMSTRETT**

RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:107 BNR:1893

OVERFØRT FRA: KNR:0230 GNR:107 BNR:10

Kommune: 3222 LØRENSKOG

Gnr: 106 Bnr: 196

## GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**1982/8777-2/8**

29.12.1982

**BESTEMMELSE OM VEG**

RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:107 BNR:2137

OVERFØRT FRA: KNR:0230 GNR:107 BNR:10

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**1985/932-1/8**

31.01.1985

**BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**

OVERFØRT FRA: KNR:0230 GNR:107 BNR:10

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**1988/7040-1/8**

11.07.1988

**SKJØNN**

B. 9/1987

OVERFØRT FRA: KNR:0230 GNR:106 BNR:46

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2000/18245-1/8**

25.10.2000

**BEST. OM ADKOMSTRETT**

RETTIGHETSHAVER: KNR:0230 GNR:106 BNR:8

RETTIGHETSHAVER: KNR:0230 GNR:106 BNR:9

RETTIGHETSHAVER: KNR:0230 GNR:106 BNR:40

RETTIGHETSHAVER: KNR:0230 GNR:106 BNR:41

RETTIGHETSHAVER: KNR:0230 GNR:106 BNR:78

RETTIGHETSHAVER: KNR:0230 GNR:106 BNR:125

RETTIGHETSHAVER: KNR:3029 GNR:106 BNR:130

RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:1

RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:6

RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:13

RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:121

RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:196

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

OVERFØRT FRA: KNR:0230 GNR:106 BNR:9

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2011/1055160-1/200**

16.12.2011

**BEST. OM ADKOMSTRETT**

RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:13

RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:201

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2014/306243-1/200**

14.04.2014

**BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**

RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:201

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2014/389550-1/200**

15.05.2014

**ERKLÆRING/AVTALE**

RETTIGHETSHAVER: ELVIA AS

ORG.NR: 980 489 698

Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon.

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2014/821333-1/200**

26.09.2014

**ERKLÆRING/AVTALE**

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Gjelder også senere fradelte parseller

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2014/944897-1/200**

31.10.2014

**ERKLÆRING/AVTALE**

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Gjelder rørføringer og tekniske anlegg for vann

og avløp, overvannsføring, fordrøyingsbasseng og

brannvannsbasseng.

Bestemmelse om adkomstrett

Gjensidig rett for gnr. 106 bnr. 196 og senere fradelte

parseller

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE



Kommune: 3222 LØRENSKOG

Gnr: 106 Bnr: 196

**2014/945030-1/200**

31.10.2014

**ERKLÆRING/AVTALE**

RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:21

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.  
Gjelder rørføringer og tekniske anlegg for vann og avløp  
Bestemmelse om adkomstrett

Gjelder også senere fradelte parseller fra gnr. 106 bnr.  
196

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2017/972970-1/200**

07.09.2017 21.00

**BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**

RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:242

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2017/973020-1/200**

07.09.2017 21.00

**BESTEMMELSE OM VANNLEDNING**

RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:242

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse vedrør overvannsføring

Gjelder også senere fradelte parseller

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2017/973020-2/200**

07.09.2017 21.00

**BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING**

RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:242

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder også senere fradelte parseller

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2017/973020-3/200**

07.09.2017 21.00

**BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/  
KABLER**

RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:242

Bestemmelse om bredbånd

Bestemmelse om fjernvarme

Gjelder også senere fradelte parseller

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2017/1161190-1/200**

20.10.2017 21.00

**BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**

RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:243

RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:244

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2017/1204595-1/200**

31.10.2017 21.00

**BESTEMMELSE OM VEG**

RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:245

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2017/1204957-1/200**

31.10.2017 21.00

**BESTEMMELSE OM VANNLEDNING**

RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:245

Bestemmelse om overvann

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2017/1204957-2/200**

31.10.2017 21.00

**BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING**

RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:245

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2017/1204957-3/200**

31.10.2017 21.00

**BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/  
KABLER**

RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:245

Bestemmelse om bredbånd og fjernvarme

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2017/1216776-1/200**

02.11.2017 21.00

**BESTEMMELSE OM MAST/STOLPE**

RETTIGHETSHAVER: LØRENSKOG KOMMUNE

ORG.NR: 842 566 142

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2017/1217063-1/200**

02.11.2017 21.00

**ERKLÆRING/AVTALE**

RETTIGHETSHAVER: LØRENSKOG KOMMUNE

Kommune: 3222 LØRENSKOG

Gnr: 106 Bnr: 196

ORG.NR: 842 566 142  
Bestemmelse om utløpledning  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2018/629231-1/200**  
10.04.2018 21.00  
**BESTEMMELSE OM VANNLEDNING**  
RETTIGHETSHAVER: NEDRE ROMERIKE VANN- OG  
AVLØPSSSELSKAP IKS  
ORG.NR: 892 110 972  
Bestemmelse om vedlikehold, utskiftninger m. m.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2018/1025012-1/200**  
13.07.2018 21.00  
**BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**  
RETTIGHETSHAVER: NEDRE ROMERIKE VANN- OG  
AVLØPSSSELSKAP IKS  
ORG.NR: 892 110 972  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2019/1090651-1/200**  
18.09.2019 21.00  
**ERKLÆRING/AVTALE**  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:252  
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LØRENSKOG KOMMUNE  
ORG.NR: 842 566 142  
Bestemmelse om rett til nødvendig infrastruktur  
Bestemmelse om adkomst  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2019/1090651-2/200**  
18.09.2019 21.00  
**BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:252  
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LØRENSKOG KOMMUNE  
ORG.NR: 842 566 142  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2019/1139996-1/200**  
30.09.2019 21.00  
**ERKLÆRING/AVTALE**  
RETTIGHETSHAVER: LØRENSKOG KOMMUNE  
ORG.NR: 842 566 142  
Bestemmelse om rett til å ha liggende/stående  
trykkøkingsstasjon, fordrøyningsmagasin,  
fordrøyningsanlegg og lysmaster  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Bestemmelse om adkomstrett  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2019/1139996-2/200**  
30.09.2019 21.00  
**BESTEMMELSE OM SPILLVANN/DRENSVANN/  
STIKKRENNER**  
RETTIGHETSHAVER: LØRENSKOG KOMMUNE  
ORG.NR: 842 566 142  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/  
ledninger/kabler  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2019/1139996-3/200**  
30.09.2019 21.00  
**BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/  
KABLER**  
RETTIGHETSHAVER: LØRENSKOG KOMMUNE  
ORG.NR: 842 566 142  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/  
ledninger/kabler  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2020/2000403-1/200**  
17.01.2020 21.00  
**REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER  
UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**  
RETTIGHETSHAVER: DNB BANK ASA  
ORG.NR: 984 851 006  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2020/2294890-1/200**  
01.04.2020 21.00  
**BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:255

Kommune: 3222 LØRENSKOG

Gnr: 106 Bnr: 196

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LØRENSKOG KOMMUNE  
ORG.NR: 842 566 142  
Bestemmelse om drifts- og vedlikeholdskostnader  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2020/2459544-3/200**

14.05.2020 21.00

**ERKLÆRING/AVTALE**

RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:253  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:254  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:255  
Bestemmelse om rett til ferdsel på felles gangsti  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2020/2733677-1/200**

10.07.2020 21.00

**PANTEDOKUMENT**

BELØP: NOK 2 500 000 000  
PANTHAVER: DNB BANK ASA  
ORG.NR: 984 851 006  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2020/3409015-1/200**

30.11.2020 21.00

**BESTEMMELSE OM SPILLVANN/DRENSVANN/  
STIKKRENNER**

RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:13  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:197  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:201  
Bestemmelse om rørføringer og tekniske anlegg for  
vannforsyning, spillvann og overvann  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/  
ledninger/kabler  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2020/3506336-2/200**

17.12.2020 21.00

**ERKLÆRING/AVTALE**

Bestemmelse om vedlikehold av støttemur liggende på gnr.  
106 bnr. 255  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2021/597715-1/200**

21.05.2021 21.00

**BESTEMMELSE OM SPILLVANN/DRENSVANN/  
STIKKRENNER**

RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:107 BNR:2  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:107 BNR:2915  
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LØRENSKOG KOMMUNE  
ORG.NR: 842 566 142  
Gjelder også senere fradelte parseller  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/  
ledninger/kabler  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2021/1040577-1/200**

25.08.2021 21.00

**ERKLÆRING/AVTALE**

RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:237 SNR:1  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:237 SNR:2  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:237 SNR:3  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:237 SNR:4  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:237 SNR:5  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:237 SNR:6  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:237 SNR:7  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:237 SNR:8  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:237 SNR:9  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:237 SNR:10  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:237 SNR:11  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:237 SNR:12  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:237 SNR:13  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:237 SNR:14  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:237 SNR:15  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:237 SNR:16  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:237 SNR:17  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:237 SNR:18  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:237 SNR:19  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:237 SNR:20  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:237 SNR:21  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:237 SNR:22

Kommune: 3222 LØRENSKOG

Oppdatert per: 07.02.2024 kl. 09.05

Gnr: 106 Bnr: 196

|                  |          |         |         |        |
|------------------|----------|---------|---------|--------|
| RETTIGHETSHAVER: | KNR:3222 | GNR:106 | BNR:237 | SNR:23 |
| RETTIGHETSHAVER: | KNR:3222 | GNR:106 | BNR:237 | SNR:24 |
| RETTIGHETSHAVER: | KNR:3222 | GNR:106 | BNR:237 | SNR:25 |
| RETTIGHETSHAVER: | KNR:3222 | GNR:106 | BNR:237 | SNR:26 |
| RETTIGHETSHAVER: | KNR:3222 | GNR:106 | BNR:237 | SNR:27 |
| RETTIGHETSHAVER: | KNR:3222 | GNR:106 | BNR:237 | SNR:28 |
| RETTIGHETSHAVER: | KNR:3222 | GNR:106 | BNR:237 | SNR:29 |
| RETTIGHETSHAVER: | KNR:3222 | GNR:106 | BNR:237 | SNR:30 |
| RETTIGHETSHAVER: | KNR:3222 | GNR:106 | BNR:237 | SNR:31 |
| RETTIGHETSHAVER: | KNR:3222 | GNR:106 | BNR:237 | SNR:32 |
| RETTIGHETSHAVER: | KNR:3222 | GNR:106 | BNR:237 | SNR:33 |
| RETTIGHETSHAVER: | KNR:3222 | GNR:106 | BNR:237 | SNR:34 |
| RETTIGHETSHAVER: | KNR:3222 | GNR:106 | BNR:237 | SNR:35 |
| RETTIGHETSHAVER: | KNR:3222 | GNR:106 | BNR:237 | SNR:36 |
| RETTIGHETSHAVER: | KNR:3222 | GNR:106 | BNR:237 | SNR:37 |
| RETTIGHETSHAVER: | KNR:3222 | GNR:106 | BNR:237 | SNR:38 |
| RETTIGHETSHAVER: | KNR:3222 | GNR:106 | BNR:237 | SNR:39 |
| RETTIGHETSHAVER: | KNR:3222 | GNR:106 | BNR:237 | SNR:40 |
| RETTIGHETSHAVER: | KNR:3222 | GNR:106 | BNR:237 | SNR:41 |
| RETTIGHETSHAVER: | KNR:3222 | GNR:106 | BNR:237 | SNR:42 |
| RETTIGHETSHAVER: | KNR:3222 | GNR:106 | BNR:237 | SNR:43 |
| RETTIGHETSHAVER: | KNR:3222 | GNR:106 | BNR:237 | SNR:44 |
| RETTIGHETSHAVER: | KNR:3222 | GNR:106 | BNR:237 | SNR:45 |
| RETTIGHETSHAVER: | KNR:3222 | GNR:106 | BNR:237 | SNR:46 |
| RETTIGHETSHAVER: | KNR:3222 | GNR:106 | BNR:237 | SNR:47 |
| RETTIGHETSHAVER: | KNR:3222 | GNR:106 | BNR:237 | SNR:48 |
| RETTIGHETSHAVER: | KNR:3222 | GNR:106 | BNR:237 | SNR:49 |
| RETTIGHETSHAVER: | KNR:3222 | GNR:106 | BNR:237 | SNR:50 |
| RETTIGHETSHAVER: | KNR:3222 | GNR:106 | BNR:237 | SNR:51 |
| RETTIGHETSHAVER: | KNR:3222 | GNR:106 | BNR:237 | SNR:52 |
| RETTIGHETSHAVER: | KNR:3222 | GNR:106 | BNR:237 | SNR:53 |
| RETTIGHETSHAVER: | KNR:3222 | GNR:106 | BNR:237 | SNR:54 |
| RETTIGHETSHAVER: | KNR:3222 | GNR:106 | BNR:237 | SNR:55 |
| RETTIGHETSHAVER: | KNR:3222 | GNR:106 | BNR:237 | SNR:56 |
| RETTIGHETSHAVER: | KNR:3222 | GNR:106 | BNR:237 | SNR:57 |
| RETTIGHETSHAVER: | KNR:3222 | GNR:106 | BNR:237 | SNR:58 |
| RETTIGHETSHAVER: | KNR:3222 | GNR:106 | BNR:237 | SNR:59 |
| RETTIGHETSHAVER: | KNR:3222 | GNR:106 | BNR:237 | SNR:60 |
| RETTIGHETSHAVER: | KNR:3222 | GNR:106 | BNR:237 | SNR:61 |
| RETTIGHETSHAVER: | KNR:3222 | GNR:106 | BNR:237 | SNR:62 |
| RETTIGHETSHAVER: | KNR:3222 | GNR:106 | BNR:237 | SNR:63 |
| RETTIGHETSHAVER: | KNR:3222 | GNR:106 | BNR:237 | SNR:64 |
| RETTIGHETSHAVER: | KNR:3222 | GNR:106 | BNR:237 | SNR:65 |
| RETTIGHETSHAVER: | KNR:3222 | GNR:106 | BNR:237 | SNR:66 |
| RETTIGHETSHAVER: | KNR:3222 | GNR:106 | BNR:237 | SNR:67 |
| RETTIGHETSHAVER: | KNR:3222 | GNR:106 | BNR:237 | SNR:68 |
| RETTIGHETSHAVER: | KNR:3222 | GNR:106 | BNR:237 | SNR:69 |
| RETTIGHETSHAVER: | KNR:3222 | GNR:106 | BNR:237 | SNR:70 |
| RETTIGHETSHAVER: | KNR:3222 | GNR:106 | BNR:237 | SNR:71 |
| RETTIGHETSHAVER: | KNR:3222 | GNR:106 | BNR:237 | SNR:72 |
| RETTIGHETSHAVER: | KNR:3222 | GNR:106 | BNR:237 | SNR:73 |
| RETTIGHETSHAVER: | KNR:3222 | GNR:106 | BNR:237 | SNR:74 |
| RETTIGHETSHAVER: | KNR:3222 | GNR:106 | BNR:237 | SNR:75 |
| RETTIGHETSHAVER: | KNR:3222 | GNR:106 | BNR:237 | SNR:76 |
| RETTIGHETSHAVER: | KNR:3222 | GNR:106 | BNR:237 | SNR:77 |
| RETTIGHETSHAVER: | KNR:3222 | GNR:106 | BNR:237 | SNR:78 |
| RETTIGHETSHAVER: | KNR:3222 | GNR:106 | BNR:237 | SNR:79 |
| RETTIGHETSHAVER: | KNR:3222 | GNR:106 | BNR:237 | SNR:80 |
| RETTIGHETSHAVER: | KNR:3222 | GNR:106 | BNR:237 | SNR:81 |
| RETTIGHETSHAVER: | KNR:3222 | GNR:106 | BNR:237 | SNR:82 |
| RETTIGHETSHAVER: | KNR:3222 | GNR:106 | BNR:237 | SNR:83 |
| RETTIGHETSHAVER: | KNR:3222 | GNR:106 | BNR:237 | SNR:84 |
| RETTIGHETSHAVER: | KNR:3222 | GNR:106 | BNR:237 | SNR:85 |
| RETTIGHETSHAVER: | KNR:3222 | GNR:106 | BNR:237 | SNR:86 |
| RETTIGHETSHAVER: | KNR:3222 | GNR:106 | BNR:237 | SNR:87 |
| RETTIGHETSHAVER: | KNR:3222 | GNR:106 | BNR:237 | SNR:88 |
| RETTIGHETSHAVER: | KNR:3222 | GNR:106 | BNR:237 | SNR:89 |
| RETTIGHETSHAVER: | KNR:3222 | GNR:106 | BNR:237 | SNR:90 |



Kommune: 3222 LØRENSKOG

Gnr: 106 Bnr: 196

RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:237 SNR:91  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:237 SNR:92  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:237 SNR:93  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:237 SNR:94  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:237 SNR:95  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:237 SNR:96  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:237 SNR:97  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:237 SNR:98  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:237 SNR:99  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:237 SNR:100  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:237 SNR:101  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:237 SNR:102  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:237 SNR:103  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:237 SNR:104  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:237 SNR:105  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:237 SNR:106  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:237 SNR:107  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:237 SNR:108  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:237 SNR:109  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:237 SNR:110  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:237 SNR:111  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:237 SNR:112  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:237 SNR:113  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:237 SNR:114  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:237 SNR:115  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:237 SNR:116  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:240 SNR:1  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:240 SNR:2  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:240 SNR:3  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:240 SNR:4  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:240 SNR:5  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:240 SNR:6  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:240 SNR:7  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:240 SNR:8  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:240 SNR:9  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:240 SNR:10  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:240 SNR:11  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:240 SNR:12  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:240 SNR:13  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:240 SNR:14  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:240 SNR:15  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:240 SNR:16  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:240 SNR:17  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:240 SNR:18  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:240 SNR:19  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:240 SNR:20  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:240 SNR:21  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:240 SNR:22  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:240 SNR:23  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:240 SNR:24  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:240 SNR:25  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:240 SNR:26  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:240 SNR:27  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:240 SNR:28  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:240 SNR:29  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:240 SNR:30  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:240 SNR:31  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:240 SNR:32  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:240 SNR:33  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:240 SNR:34  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:240 SNR:35  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:240 SNR:36  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:240 SNR:37  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:240 SNR:38  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:240 SNR:39  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:240 SNR:40  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:240 SNR:41  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:240 SNR:42



RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:240 SNR:43  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:240 SNR:44  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:240 SNR:45  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:240 SNR:46  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:240 SNR:47  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:240 SNR:48  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:240 SNR:49  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:240 SNR:50  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:240 SNR:51  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:240 SNR:52  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:240 SNR:53  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:240 SNR:54  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:240 SNR:55  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:240 SNR:56  
Bestemmelser avfallssystem  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om transport av rettighet  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2021/1073744-1/200**

01.09.2021 21.00

**BESTEMMELSE OM NETTSTASJON**

RETTIGHETSHAVER: ELVIA AS  
ORG.NR: 980 489 698  
Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og  
fornyelse  
Bestemmelse transport og ferdsel  
Bestemmelse byggeforbud og beplantning  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2022/501253-1/200**

10.05.2022 21.00

**BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/  
KABLER**

RETTIGHETSHAVER: ELVIA AS  
ORG.NR: 980 489 698  
Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og  
fornyelse  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/  
ledninger/kabler  
Bestemmelse om bebyggelse og beplantning  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2022/513213-1/200**

12.05.2022 21.00

**BESTEMMELSE OM JORDKABEL/JORDKABELANLEGG**

RETTIGHETSHAVER: ELVIA AS  
ORG.NR: 980 489 698  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2022/1247417-1/200**

03.11.2022 21.00

**BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**

RETTIGHETSHAVER: LØRENSKOG KOMMUNE  
ORG.NR: 842 566 142  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/  
ledninger/kabler

**2023/72254-1/200**

20.01.2023 21.00

**BESTEMMELSE OM SPILLVANN/DRENSVANN/  
STIKKRENNER**

RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:107 BNR:2915  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:107 BNR:2916  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:107 BNR:2917  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:107 BNR:2918  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:107 BNR:2925  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:107 BNR:2926  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:107 BNR:2927  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:107 BNR:2928  
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LØRENSKOG KOMMUNE  
ORG.NR: 842 566 142  
Bestemmelse om overvannsledning  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/  
ledninger/kabler  
Bestemmelse om grøfter/kummer

**2023/232852-1/200****BESTEMMELSE OM GANGRETT/RETT TIL STI**

Kommune: 3222 LØRENSKOG

Gnr: 106 Bnr: 196

03.03.2023 21.00 KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LØRENSKOG KOMMUNE  
ORG.NR: 842 566 142  
Rettighetshaver allmennheten

**2023/244146-1/200** **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**  
07.03.2023 21.00 RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:197

**2023/244146-2/200** **BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/  
KABLER**  
07.03.2023 21.00 RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:197

**2023/244146-3/200** **BESTEMMELSE OM FIBER-/DATA-/TELEKABEL**  
07.03.2023 21.00 RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:197

**2023/244146-4/200** **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**  
07.03.2023 21.00 RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:197

**2023/244146-5/200** **BESTEMMELSE OM VEG**  
07.03.2023 21.00 RETTIGHETSHAVER: KNR:3222 GNR:106 BNR:197

**GRUNNDATA**

**1995/3746-1/8** **MÅLEBREV**  
21.03.1995

**2000/18244-1/8** **REGISTRERING AV GRUNN**  
25.10.2000 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3222 GNR:106  
BNR:1

**2001/5252-1/8** **SAMMENSLÅING**  
02.04.2001 DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:0230 GNR:106  
BNR:46  
DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:0230 GNR:107  
BNR:10

**2001/9035-1/8** **SAMMENSLÅING**  
06.06.2001 DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:0230 GNR:106  
BNR:9

**2003/18047-1/8** **MÅLEBREV**  
22.10.2003

**2013/934723-1/200** **AREALOVERFØRING**  
30.10.2013 AREAL OVERFØRT FRA: KNR:3222 GNR:107 BNR:2750  
VEDERLAG: NOK 340 000

**2013/994867-2/200** **REGISTRERING AV GRUNN**  
18.11.2013 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:0230 GNR:106  
BNR:204

**2014/684836-1/200** **SAMMENSLÅING**  
18.08.2014 DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:0230 GNR:106  
BNR:24  
DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:0230 GNR:106  
BNR:166

**2014/1054025-1/200** **REGISTRERING AV GRUNN**  
02.12.2014 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3222 GNR:106  
BNR:234

**2014/1055301-1/200** **REGISTRERING AV GRUNN**  
02.12.2014 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3222 GNR:106  
BNR:233

**2014/1055409-1/200** **REGISTRERING AV GRUNN**  
02.12.2014 UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3222 GNR:106  
BNR:232

Kommune: 3222 LØRENSKOG

Gnr: 106 Bnr: 196

|                                         |                                                                                               |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2014/1055434-1/200</b><br>02.12.2014 | <b>REGISTRERING AV GRUNN</b><br>UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3222 GNR:106<br>BNR:231 |
| <b>2014/1055464-1/200</b><br>02.12.2014 | <b>REGISTRERING AV GRUNN</b><br>UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3222 GNR:106<br>BNR:230 |
| <b>2014/1055488-1/200</b><br>02.12.2014 | <b>REGISTRERING AV GRUNN</b><br>UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3222 GNR:106<br>BNR:229 |
| <b>2014/1055523-1/200</b><br>02.12.2014 | <b>REGISTRERING AV GRUNN</b><br>UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3222 GNR:106<br>BNR:228 |
| <b>2014/1055572-1/200</b><br>02.12.2014 | <b>REGISTRERING AV GRUNN</b><br>UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3222 GNR:106<br>BNR:227 |
| <b>2014/1055593-1/200</b><br>02.12.2014 | <b>REGISTRERING AV GRUNN</b><br>UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3222 GNR:106<br>BNR:226 |
| <b>2014/1055611-1/200</b><br>02.12.2014 | <b>REGISTRERING AV GRUNN</b><br>UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3222 GNR:106<br>BNR:225 |
| <b>2014/1055634-1/200</b><br>02.12.2014 | <b>REGISTRERING AV GRUNN</b><br>UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3222 GNR:106<br>BNR:224 |
| <b>2014/1055655-1/200</b><br>02.12.2014 | <b>REGISTRERING AV GRUNN</b><br>UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3222 GNR:106<br>BNR:223 |
| <b>2014/1055674-1/200</b><br>02.12.2014 | <b>REGISTRERING AV GRUNN</b><br>UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3222 GNR:106<br>BNR:222 |
| <b>2014/1055702-1/200</b><br>02.12.2014 | <b>REGISTRERING AV GRUNN</b><br>UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3222 GNR:106<br>BNR:221 |
| <b>2014/1055723-1/200</b><br>02.12.2014 | <b>REGISTRERING AV GRUNN</b><br>UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3222 GNR:106<br>BNR:220 |
| <b>2014/1055746-1/200</b><br>02.12.2014 | <b>REGISTRERING AV GRUNN</b><br>UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3222 GNR:106<br>BNR:219 |
| <b>2014/1055768-1/200</b><br>02.12.2014 | <b>REGISTRERING AV GRUNN</b><br>UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3222 GNR:106<br>BNR:218 |
| <b>2014/1055801-1/200</b><br>02.12.2014 | <b>REGISTRERING AV GRUNN</b><br>UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3222 GNR:106<br>BNR:217 |
| <b>2014/1055829-1/200</b><br>02.12.2014 | <b>REGISTRERING AV GRUNN</b><br>UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3222 GNR:106<br>BNR:216 |
| <b>2014/1055858-1/200</b><br>02.12.2014 | <b>REGISTRERING AV GRUNN</b><br>UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3222 GNR:106<br>BNR:215 |

Kommune: 3222 LØRENSKOG

Gnr: 106 Bnr: 196

|                                  |                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2014/1055879-1/200<br>02.12.2014 | <b>REGISTRERING AV GRUNN</b><br>UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3222 GNR:106<br>BNR:214                                                                    |
| 2014/1055898-1/200<br>02.12.2014 | <b>REGISTRERING AV GRUNN</b><br>UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3222 GNR:106<br>BNR:213                                                                    |
| 2014/1055923-1/200<br>02.12.2014 | <b>REGISTRERING AV GRUNN</b><br>UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3222 GNR:106<br>BNR:212                                                                    |
| 2014/1055948-1/200<br>02.12.2014 | <b>REGISTRERING AV GRUNN</b><br>UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3222 GNR:106<br>BNR:211                                                                    |
| 2014/1055974-1/200<br>02.12.2014 | <b>REGISTRERING AV GRUNN</b><br>UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3222 GNR:106<br>BNR:210                                                                    |
| 2014/1055992-1/200<br>02.12.2014 | <b>REGISTRERING AV GRUNN</b><br>UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3222 GNR:106<br>BNR:209                                                                    |
| 2014/1056000-1/200<br>02.12.2014 | <b>REGISTRERING AV GRUNN</b><br>UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3222 GNR:106<br>BNR:208                                                                    |
| 2014/1056015-1/200<br>02.12.2014 | <b>REGISTRERING AV GRUNN</b><br>UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3222 GNR:106<br>BNR:207                                                                    |
| 2014/1056033-1/200<br>02.12.2014 | <b>REGISTRERING AV GRUNN</b><br>UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3222 GNR:106<br>BNR:206                                                                    |
| 2014/1056041-1/200<br>02.12.2014 | <b>REGISTRERING AV GRUNN</b><br>UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3222 GNR:106<br>BNR:205                                                                    |
| 2015/116509-1/200<br>09.02.2015  | <b>REGISTRERING AV GRUNN</b><br>UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3222 GNR:106<br>BNR:235                                                                    |
| 2015/995185-1/200<br>27.10.2015  | <b>REGISTRERING AV GRUNN</b><br>UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3222 GNR:106<br>BNR:236                                                                    |
| 2015/1057621-1/200<br>12.11.2015 | <b>REGISTRERING AV GRUNN</b><br>UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3222 GNR:106<br>BNR:237                                                                    |
| 2015/1179065-1/200<br>16.12.2015 | <b>REGISTRERING AV GRUNN</b><br>UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3222 GNR:106<br>BNR:238                                                                    |
| 2016/8262-1/200<br>06.01.2016    | <b>REGISTRERING AV GRUNN</b><br>UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3222 GNR:106<br>BNR:239<br>Uteglemt registrert, rettet iht. tingll. § 18 05.01.2016<br>LA. |
| 2016/663573-1/200<br>20.07.2016  | <b>REGISTRERING AV GRUNN</b><br>UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3222 GNR:106<br>BNR:240                                                                    |
| 2016/663581-1/200                | <b>REGISTRERING AV GRUNN</b>                                                                                                                                     |

Kommune: 3222 LØRENSKOG

Gnr: 106 Bnr: 196

|                           |                                                                                                                                       |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 20.07.2016                | UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3222 GNR:106<br>BNR:241                                                                         |
| <b>2017/696239-1/200</b>  | <b>SAMMENSLÅING</b>                                                                                                                   |
| 28.06.2017 21.00          | DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:0230 GNR:106<br>BNR:41                                                                      |
| <b>2017/972960-1/200</b>  | <b>REGISTRERING AV GRUNN</b>                                                                                                          |
| 07.09.2017 21.00          | UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3222 GNR:106<br>BNR:242                                                                         |
| <b>2017/1161100-1/200</b> | <b>REGISTRERING AV GRUNN</b>                                                                                                          |
| 20.10.2017 21.00          | UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3222 GNR:106<br>BNR:243                                                                         |
| <b>2017/1161124-1/200</b> | <b>REGISTRERING AV GRUNN</b>                                                                                                          |
| 20.10.2017 21.00          | UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3222 GNR:106<br>BNR:244                                                                         |
| <b>2017/1204577-1/200</b> | <b>REGISTRERING AV GRUNN</b>                                                                                                          |
| 31.10.2017 21.00          | UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3222 GNR:106<br>BNR:245                                                                         |
| <b>2018/1228528-1/200</b> | <b>AREALOVERFØRING</b>                                                                                                                |
| 05.09.2018 21.00          | AREAL OVERFØRT FRA: KNR:3222 GNR:106 BNR:1<br>VEDERLAG: NOK 6 000 000                                                                 |
| <b>2018/1290056-1/200</b> | <b>SAMMENSLÅING</b>                                                                                                                   |
| 19.09.2018 21.00          | DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:0230 GNR:106<br>BNR:8                                                                       |
| <b>2018/1438287-1/200</b> | <b>REGISTRERING AV GRUNN</b>                                                                                                          |
| 22.10.2018 21.00          | UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3222 GNR:200<br>BNR:64                                                                          |
| <b>2018/1702194-1/200</b> | <b>REGISTRERING AV GRUNN</b>                                                                                                          |
| 18.12.2018 21.00          | UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3222 GNR:200<br>BNR:65                                                                          |
| <b>2019/243941-1/200</b>  | <b>AREALOVERFØRING</b>                                                                                                                |
| 27.02.2019 21.00          | AREAL OVERFØRT TIL: KNR:3029 GNR:107 BNR:2814<br>VEDERLAG: NOK 951 734                                                                |
| <b>2019/244021-1/200</b>  | <b>AREALOVERFØRING</b>                                                                                                                |
| 27.02.2019 21.00          | AREAL OVERFØRT FRA: KNR:3029 GNR:107 BNR:2814<br>VEDERLAG: NOK 316 196                                                                |
| <b>2019/1196022-1/200</b> | <b>SAMMENSLÅING</b>                                                                                                                   |
| 10.10.2019 21.00          | DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:0230 GNR:106<br>BNR:40<br>DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:0230 GNR:106<br>BNR:125 |
| <b>2020/815783-1/200</b>  | <b>OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING</b>                                                                                               |
| 01.01.2020 00.00          | TIDLIGERE: KNR:0230 GNR:106 BNR:196                                                                                                   |
| <b>2020/2294862-1/200</b> | <b>REGISTRERING AV GRUNN</b>                                                                                                          |
| 01.04.2020 21.00          | UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3222 GNR:106<br>BNR:256                                                                         |
| <b>2020/2294885-1/200</b> | <b>REGISTRERING AV GRUNN</b>                                                                                                          |
| 01.04.2020 21.00          | UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3222 GNR:106<br>BNR:255                                                                         |
| <b>2020/2294913-1/200</b> | <b>REGISTRERING AV GRUNN</b>                                                                                                          |
| 01.04.2020 21.00          | UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3222 GNR:106<br>BNR:253                                                                         |



Kommune: 3222 LØRENSKOG

Gnr: 106 Bnr: 196

**2020/2294917-1/200**

01.04.2020 21.00

**REGISTRERING AV GRUNN**UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3222 GNR:106  
BNR:254**2020/2692369-1/200**

03.07.2020 21.00

**REGISTRERING AV GRUNN**UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3222 GNR:106  
BNR:257**2020/2692723-1/200**

03.07.2020 21.00

**REGISTRERING AV GRUNN**UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3222 GNR:106  
BNR:258**2020/2692736-1/200**

03.07.2020 21.00

**REGISTRERING AV GRUNN**UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3222 GNR:106  
BNR:259**2021/1396168-1/200**

05.11.2021 21.00

**REGISTRERING AV GRUNN**UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3222 GNR:106  
BNR:261**2021/1545382-1/200**

08.12.2021 21.00

**SAMMENSLÅING**DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:3029 GNR:106  
BNR:130**2022/1247388-1/200**

03.11.2022 21.00

**REGISTRERING AV GRUNN**UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3222 GNR:106  
BNR:262**2022/1247408-1/200**

03.11.2022 21.00

**REGISTRERING AV GRUNN**UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3222 GNR:106  
BNR:263**2024/170950-1/200**

01.01.2024 00.00

**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

TIDLIGERE: KNR:3029 GNR:106 BNR:196

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglyssloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.



**PLANNR 2021008**  
**BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR**  
**ØDEGÅRDEN FELT B4 OG B16 - PRIVAT**

## **§ 1 Avgrensning**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket 2021008.

## **§ 2 Formål**

Området reguleres til:

### Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse - felt BBB1, BBB2 og BBB3

### Samferdsel og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn – teknisk anlegg
- Annen veggrunn – grøntareal

### Grønnstruktur

- Naturområde
- Friområde
- Park

## **§ 3 Fellesbestemmelser**

### 3.1 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljprosjektering. Planområdets overvannsløsning skal være dimensjonert slik at det kan håndtere 200-års regn med klimafaktor 1,5 for hele planområdet. Den lokale overvannshåndteringen skal være i tråd med den helhetlige områdeplanen for overvannshåndtering på Ødegården. Løsninger for overvannshåndtering skal fortrinnsvis være åpne og planlegges slik at det kan inngå som et bruks- og trivselselement i utearealene. Krav om lokal overvannshåndtering gjelder også i bygge- og anleggsperioden. Overvann skal håndteres på en slik måte at man unngår erosjon i fyllinger og ev. skjæringer.

### 3.2 Atkomst

Adkomst til planområdet er vist med piler på plankartet. Avkjørsel i nord skal kun brukes av utrykningskjøretøy og til varelevering, flytting, håndverkere o.l. Avkjørsel i sør tillates i tillegg som adkomst til parkeringsplasser på terreng. Utforming av avkjørslene skal godkjennes av kommunen. Avkjørsler, herunder frisiktlinjer, skal utformes iht. Lørenskog kommunes krav.

Kjøreatkomst til parkeringsplasser under terreng skal være via parkeringskjeller i felt B2 i detaljreguleringsplan 035 Ødegården – felt B2, B3, B5 og B14, vedtatt 14. mars

2018. Kjøreatkomst og oppstillingsplass for renovasjonsbil skal plasseres langs Ødegårds vei.

### 3.3. Dokumentasjonskrav - Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan for utearealer, friområde og park iht. rekkefølgekravene i § 11.2 og 11.4–11.6.

Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon, trær og terreng som skal bevares, plassering og utforming av gangstier, utforming og materialbruk i uteoppholdsarealer, lekeapparater, levegger, støttemurer, utforming av avkjørsel fra offentlig vei, gang- og kjøreareal, sykkelparkering, belysning, adkomst og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, plassering av brannvannsuttak, renovasjonsløsning, snøopplag, stigningsforhold og overvannshåndtering, samt nettstasjon og atkomst til denne.

### 3.4. Dokumentasjonskrav – grunnundersøkelse

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det sendes inn grunnundersøkelse for planområdet, som skal ligge til grunn for geoteknisk prosjektering. Geoteknisk prosjektering skal dokumentere områdestabilitet og fundamenteringsmetode.

### 3.5. Dokumentasjonskrav – overvann

Før det kan gis igangsettingstillatelse skal plan for overvannshåndtering som er godkjent av kommunen foreligge.

### 3.6. Dokumentasjonskrav – plan for naturområde

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes plan for naturområde iht. rekkefølgekravet 11.3. Planen skal være godkjent av kommunen før rammetillatelse kan gis.

Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon, trær og terreng som skal bevares, plassering og utforming av gangstier, og hvordan fordrøyningsanlegget er integrert i naturområdet. Planen skal også redegjøre for massehåndtering og tiltak for bekjempelse av fremmede arter.

Planen skal også vise hvordan hensyn til naturmiljø H560 er ivarettatt.

## **§ 4 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr.1)**

### 4.1. Boligbebyggelse - blokkbebyggelse – Felt BBB1 og BBB2

#### 4.1.1. Utnyttelse

Maks tillatt utnyttelse er 12 000 m<sup>2</sup> BRA. I tillegg tillates nettstasjon på inntil 30 m<sup>2</sup>.

Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i tillatt maksimal utnyttelse.

Overdekket sykkelparkering skal ikke regnes med i maks tillatt utnyttelse.

#### 4.1.2. Bruk

Innenfor felt BBB1 skal det innpasses min. 400 m<sup>2</sup> BRA lokaler til felles bruk for boligene i planområdet, for eksempel resepsjon, treningsrom, fellesrom, felleskjøkken, gjesterom eller møterom. Lokalene skal ligge i 1. etasje, lett tilgjengelig for boligene. Deler av arealene skal ligge i bebyggelsen langs Ødegårds vei og disse skal ha innganger både mot felles uterom og Ødegårds vei. Det kan ikke gis brukstillatelse for nye boliger i planområdet før fellesarealene er etablert og boligene er sikret tilgang til fellesarealene.

#### *4.1.3. Plassering*

Byggegrenser i plankartet gjelder for bebyggelse. Langs Ødegårds vei skal bebyggelsen plasseres i byggegrensen mot øst. Mellom byggene i felt BBB2 skal det være min. 8 m.

Balkonger som er min. 2 m over terreng, utkragede karnapper på inntil 1 m dybde og min. 3 m over terreng, pergolaer, åpen overdekket sykkelparkering forstøtningsmurer på maks 0,5 m, renovasjon, interne veier og andre tiltak som ikke kan forstås som bebyggelse tillates utenfor regulert byggegrense. For bebyggelsen langs Ødegårds vei tillates takoverdekket inngang etablert på inntil 1,5 m utenfor byggegrense mot Ødegårds vei.

Utenfor regulert byggegrense, mot offentlig vei, gjelder likevel de begrensninger som følger av vegloven.

#### *4.1.4. Høyder*

Bebyggelsen skal oppføres innenfor maksimale høyder som er angitt på plankartet. Tekniske takoppbygg tillates i inntil 3 meters høyde over maksimal kotehøyde og kan maksimalt utgjøre 20 % av den samlede takflaten. Takoppbygg for heis- og trappehus tillates etablert i fasadeliv. Øvrige takoppbygg skal i størst mulig grad legges tilbaketrunket fra fasadeliv og min. 1,5 m.

I felt BBB1 gjelder følgende for det sørligste bygget, angitt med maks kote 212,0: Mellom kote 206,0 og kote 212,0 tillates bebyggelse kun på 60 % av byggets bebygde areal (BYA). Byggets nordfasade skal være inntrukket min. 10 m fra byggegrensen mot nord. I tillegg skal fasade mot sør trekkes inn min. 3 meter mellom kote 209,0 og 212,0.

Bebyggelsen i felt BBB2 tillates med sokkeletasje.

#### *4.1.5. Utforming*

Bebyggelse og tilhørende anlegg skal tilpasses terrenget og utformes slik at det oppnås gode, definerte uterom. Bebyggelsen skal oppføres med flate tak og takoppbygg, installasjoner og bygningsmessige elementer på tak skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

Alle leiligheter skal ha tilgang til privat uteplass, balkong eller takterrasse. Balkonger kan krage maksimalt 2,5 m fra fasadeliv. Samlet lengde av balkonger kan maksimalt utgjøre 70% av lengden av hver fasade.

Bebyggelsen skal utformes med inngangspartier som tydelig markeres i fasaden.



Underjordisk parkeringskjeller skal ikke eksponeres over terreng, med unntak av del av fasade mellom byggene i BBB2. For dette området skal høydeforskjellen i størst mulig grad tas opp med en beplantet skråning. Eksponerte murer skal tildekkes med vegetasjon.

Bebyggelsen i BBB1 skal utformes som åpen kvartalsbebyggelse, med hovedmateriale i tegl. Lange fasader skal brytes opp med enten balkonger, karnapper, markeringer eller sprang i fasaden. Alle bygg skal ha innganger mot felles gårdsrom. I tillegg skal bebyggelsen mot Ødegårds vei ha inngang fra gate.

Bebyggelsen i BBB2 skal utformes som frittliggende punkthus med sokkeletasjer som skal følge terrengfallet. Punkthuset mot nord skal ha toppetasje tilbaketrukket mot nordvest. Punkthus mot sør skal ha toppetasje tilbaketrukket mot sørvest. Hovedmateriale skal være av tre med god arkitektonisk kvalitet. Byggene skal ha felles atkomstplass, som hovedinnganger skal orienteres mot.

#### *4.1.6. Krav til utearealer*

Utearealer skal ha utforming og innhold for varierte aktiviteter, tilpasset alle alders- og brukergrupper og utformes slik at de kan brukes til alle årstider. Det skal settes av tilstrekkelig plass til lek. Lekearealets størrelse skal utgjøre minst 5 m<sup>2</sup> pr bolig. Det skal være god kvalitet på møblering og materialbruk på lekeplassene».

I tilknytning til inngangspartier og atkomst skal det anlegges minimum 6 plasser for sykkelparkering. Fra felles utearealer skal det sikres gode gangforbindelser til tilliggende friområde, parkareal og naturområde. Det skal etableres tydelige skiller i form av material- og vegetasjonsbruk mellom private og felles/offentlige utearealer.

Uterommene skal utformes på en slik måte at det ikke oppfordrer til uønsket kjøring, f.eks. med variasjon som visuelt gir inntrykk av en smalere kjørevei, samtidig som myke trafikanter hensyntas. Utformingen skal ikke hindre fremkommelighet for utrykningskjøretøy.

Utearealene skal gis en god og naturlig tilpasning mot eksisterende terreng med hensyn til terrengforming og beplantning.

Eksisterende kolle med vegetasjon skal bevares i størst mulig grad og gis en naturlig overgang, uten skjæringer/mur mot tilliggende terreng. Nytt terreng skal fremstå som en naturlig del av kollen.

Uteoppholdsarealer skal etableres med en variert vegetasjon. Vekstjordlaget i områder for vegetasjon skal gis disse minimumsdybdene:

- Gressplen og eng: min. 250mm,
- Stauder, gras og lave busker (opp til 0,7m): min. 500mm
- Store busker/ små trær (opp til 1,5m): min. 600mm,
- Trær: min. 1000mm. (min 6 m<sup>3</sup> pr tre)

Minimum 20 % av nytt terreng innenfor felles uteoppholdsarealer skal ha tykkelse på vekstjordlaget som tillater planting av trær.

Der det er boligareal i 1. etasje mot Ødegårds vei, skal utearealene mot veien utformes for å skjerme for innsyn, med vegetasjon med parkpreg. Arealene mot Ødegårds vei skal ikke fremstå som privatisert.

Minste tillatte uteoppholdsareal pr. bolig er 25 m<sup>2</sup>, inkl. private balkonger, takterrasser og markterrasser. Hoveddelen av uteoppholdsarealet skal være på terrengnivå. Maksimum 7 m<sup>2</sup> av minste tillatte uteoppholdsareal kan være på privat terrasse/balkong/forhage. Uteoppholdsareal skal ha gode lysforhold og ikke ha støynivå over anbefalte grenseverdier. Internveier som ikke er tilrettelagt for vanlig kjøretrafikk kan medregnes. 50 % av oppstillingsplass for utrykningskjøretøy kan medregnes når de inngår som en naturlig del av uteoppholdsarealet.

#### *4.1.7. Leilighetsfordeling*

Det tillates etablert maksimalt 150 leiligheter. Innenfor hvert byggefelt skal det sikres en variert sammensetning av leilighetsstørrelser. Samlet skal planområdet ha følgende leilighetsfordeling:

- Maksimum 20 % av leilighetene skal være under 45 m<sup>2</sup> BRA
- Minimum 25 % av leilighetene skal være over 75m<sup>2</sup> BRA,

Minimumsstørrelse på leilighetene er 35m<sup>2</sup>. Ensidige leiligheter mot nord, øst og støyutsatt fasade tillates ikke.

#### *4.1.8. Parkering*

Bilparkering:

Det skal regnes 1-1,1 parkeringsplasser pr. bolig, inkl. gjesteparkering. Minimum 5 % av plassene skal tilrettelegges forflytningshemmede. Minimum 10 plasser pr. 100 leiligheter skal settes av til gjesteparkering. Det skal opprettes 3 biloppstillingsplasser på gateplan til varelevering, hjemmetjeneste o.l. Utover dette tillates ikke bilparkering på terreng. Parkering skal løses i parkeringsanlegg under terreng og plassene skal være uavhengig av hverandre. Samtlige plasser, med unntak av de tre plassene på gateplan, skal tilrettelegges med mulighet for etablering av ladepunkt for elbiler.

Sykkelparkering:

- Min. 2 sykkelplasser pr. boenhet

#### *4.1.9. Støy*

For utendørs støynivå gjøres Klima- og miljødepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442/2021), tabell 2 eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

I byggetiden gjøres Klima- og miljødepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442/2021), kapittel 6, eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

Det tillates etablert bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i gul støysone iht. T1442/2021 under følgende forutsetninger:

I alle boenheter skal minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål, herunder minimum 1 soverom ha  $\leq$  Lden 55 dB ved åpningsbart vindu.

Det skal ikke settes opp støyskjerm langs Ødegårds vei gjennom planområdet.

#### **4.1.10. Renovasjon**

Renovasjon, inkludert nødvendig oppstillings- og manøvreringsareal, skal løses langs Ødegårds vei, og innenfor byggeområdet. Anlegg for renovasjon skal utformes arealeffektivt og skjermes fra uteoppholdsarealer og gangforbindelsen i friområdet ved bruk av vegetasjon. Renovasjon skal løses som nedgravde avfallsbrønner med kun nedkast over terreng. Farge og type på nedkast skal være tilpasset nabobebyggelsens nedkast.

#### **4.2 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse – Felt BBB3**

Innenfor formålet gjelder reguleringsplan 2018001 Ødegården – felt B2, B3, B5 og B14, vedtatt 14.03.2018. I tillegg gjelder bestemmelsesområde #1 Parkeringskjeller, ref.§ 8.

### **§ 5 Samferdsel og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr.2)**

Veianleggene (Kjøreveg, Fortau, Gang- og sykkelveg, Annen veggrunn – teknisk anlegg og Annen veggrunn – grøntareal) skal være offentlige og opparbeides som vist i plankartet.

Det skal legges vekt på god terrengtilpasning.

Annen veggrunn – teknisk anlegg skal tilrettelegge for trygge og tydelige fotgjengeroverganger ved krysning av Ødegårds vei.

### **§ 6 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr.3)**

#### **6.1. Naturområde**

Området skal være offentlig.

Området skal være et naturområde. Følgende stiforbindelser skal etableres:

- Sti fra Svartjernbekken til Ødegårds vei ved turvei T2 i detaljreguleringsplan 2018001. Stien skal utformes som et enkelt tråkk.
- Sti fra SNØ med direkte forbindelser til Ødegårds vei og til felt BBB1. Stiene skal opparbeides med topplag av grus.

Stiene skal ha god tilpasning til landskapet og ta hensyn til viktige naturverdier. Stiene skal legges utenom hensynssone for naturmiljø.

Endelig utforming og plassering av stier skal godkjennes av kommunen.

For del av naturområdet som ligger utenfor hensynssone naturmiljø skal terrengoppfylling og reetablering av vegetasjon gi en naturlig overgang mellom bebyggelse og opprinnelig terreng. Arealene skal utformes med naturlig terrengform og beplantes med stedegen vegetasjon.

Ved terrengoppfylling skal det brukes toppjord tilsvarende jordsmonnet innenfor hensynssone – naturmiljø. Det er ikke tillatt å bruke forurensede masser.

Eksisterende fordrøyningsanlegg skal integreres i naturområdet og beplantes med stedegen vegetasjon, uten at funksjonen som fordrøyningsanlegg svekkes.

## 6.2. Friområde

Område skal være felles for boligene i felt BBB1 og BBB2, samt allment tilgjengelig.

Eksisterende kolle med vegetasjon skal bevares i størst mulig grad og gis en naturlig overgang, uten skjæringer/mur mot tilliggende terreng.

Innenfor friområdet skal det etableres gangsti fra parken til Ødegårds vei, som skal ha stiforbindelse til gårdsrom i BBB1 og BBB2. Gangstien og stiforbindelsen skal ha være universelt utformet og tilrettelagt for helårsbruk. Langs gangstien skal det etableres trær og vegetasjon, slik at traséen fremstår som et tydelig grøntdrag over hele strekningen, fra parken i vest til Ødegårds vei i øst. Gangstien fra parken til Ødegårds vei skal opparbeides med grusdekke. I en sone inntil 5 m fra vei tillates permeabelt kjøresterkt dekke.

Øvrige stiforbindelser i boligområdet skal være enkelt opparbeidet med et naturlig preg.

Traséene skal ha god tilpasning til landskapet og skal ta hensyn til viktige natur- og verneverdier. Terrenginngrep skal begrenses og det søkes å bevare mest mulig av eksisterende vegetasjon.

## 6.3. Park

Området skal være allment tilgjengelig. Parken skal opparbeides med universell utforming og ha sammenhengende gangforbindelser til gangsti i sørvest og gangsti i friområdet i sørøst. Parken skal tilrettelegges for opphold og for bruk av alle aldersgrupper. Parken skal utformes med parkmessig vegetasjon og tilrettelagte utsiktspunkter. Det skal være god kvalitet på møblering og materialbruk.

### **§ 7 Hensynssone – hensyn grønnstruktur H540**

Innenfor hensynssonen skal eksisterende landskapsform, trær og vegetasjon bevares/reetableres. Det er ikke tillatt med bygge- eller anleggstiltak innenfor området.

### **§ 8 Hensynssone – hensyn naturmiljø H560**

Innenfor hensynssonen skal eksisterende vegetasjon beholdes og kantvegetasjon mot bekkeløp bevares. Det er ikke tillatt med bygge- eller anleggstiltak innenfor området. Tiltak eller bruk som kan forringe området naturmiljø tillates ikke.

### **§9 Bestemmelsesområde # 1 parkeringskjeller**

Innenfor bestemmelsesområdet tillates det etablert underjordisk parkeringskjeller med boder og tekniske rom.

### **§ 10 Bestemmelsesområde # 2 nettstasjon**

Innenfor området tillates etablert nettstasjon på inntil 30 m<sup>2</sup>. Nettstasjonen skal gis en god og stedstilpasset utforming i samsvar med dens funksjon, og ikke framstå skjemmende for området.»

## **§ 11 Rekkefølgebestemmelser (pbl. § 12-7 nr.10)**

### 11.1. Krav om miljøoppfølgingsplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan, som beskriver tiltak for å hindre eller redusere miljøbelastningen av tiltaket i bygge- og anleggsfasen, samt bekjempelse av fremmede arter. Planen skal i tillegg redegjøre for massehåndtering.

### 11.2. Opparbeidelse av uteoppholdsarealer

Før boliger tas i bruk skal uteoppholdsarealer, iht. krav til uteoppholdsareal for de respektive boligene, være ferdig opparbeidet. Dersom årstiden vanskeliggjør dette, kan midlertidig brukstillatelse gis. Uteoppholdsarealene skal da ferdigstilles senest i forbindelse med neste vekstsesong.

### 11.3. Opparbeidelser i naturområde

Før bebyggelsen i BBB1 tas i bruk, skal terreng være reetablert og gangstier ferdig opparbeidet, iht. §§ 6.1 og 3.3. Dersom årstiden vanskeliggjør dette, kan midlertidig brukstillatelse gis. Naturområdet skal da ferdigstilles senest i forbindelse med neste vekstsesong.

### 11.4. Opparbeidelse av gangstier i friområde

Før bebyggelsen i BBB2 tas i bruk, skal gangstier i friområdet være ferdig opparbeidet, iht. § 6.2 og 3.3.

### 11.5. Opparbeidelse av park

Før bebyggelsen i BBB2 tas i bruk, skal parken være ferdig opparbeidet, iht. § 6.3 og 3.3. Dersom årstiden vanskeliggjør dette, kan midlertidig brukstillatelse gis. Parken skal da ferdigstilles senest i forbindelse med neste vekstsesong.

### 11.6. Opparbeidelse av veianlegg

Før bebyggelsen i BBB1 og BBB2 tas i bruk, skal veianleggene innenfor planområdet, samt opparbeidet overgangsfelt mellom B4 og torget i øst være etablert.

### 11.7 Anleggsperioden

Det skal være sikret trafikksikre forbindelser for myke trafikanter forbi planområdet gjennom hele anleggsperioden. En plan som viser eventuelle midlertidige adkomster samt sikrer forbindelser for myke trafikanter skal være godkjent av berørt veimyndighet før det gis igangsettingstillatelse.

### 11.8 Dokumentering av tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet

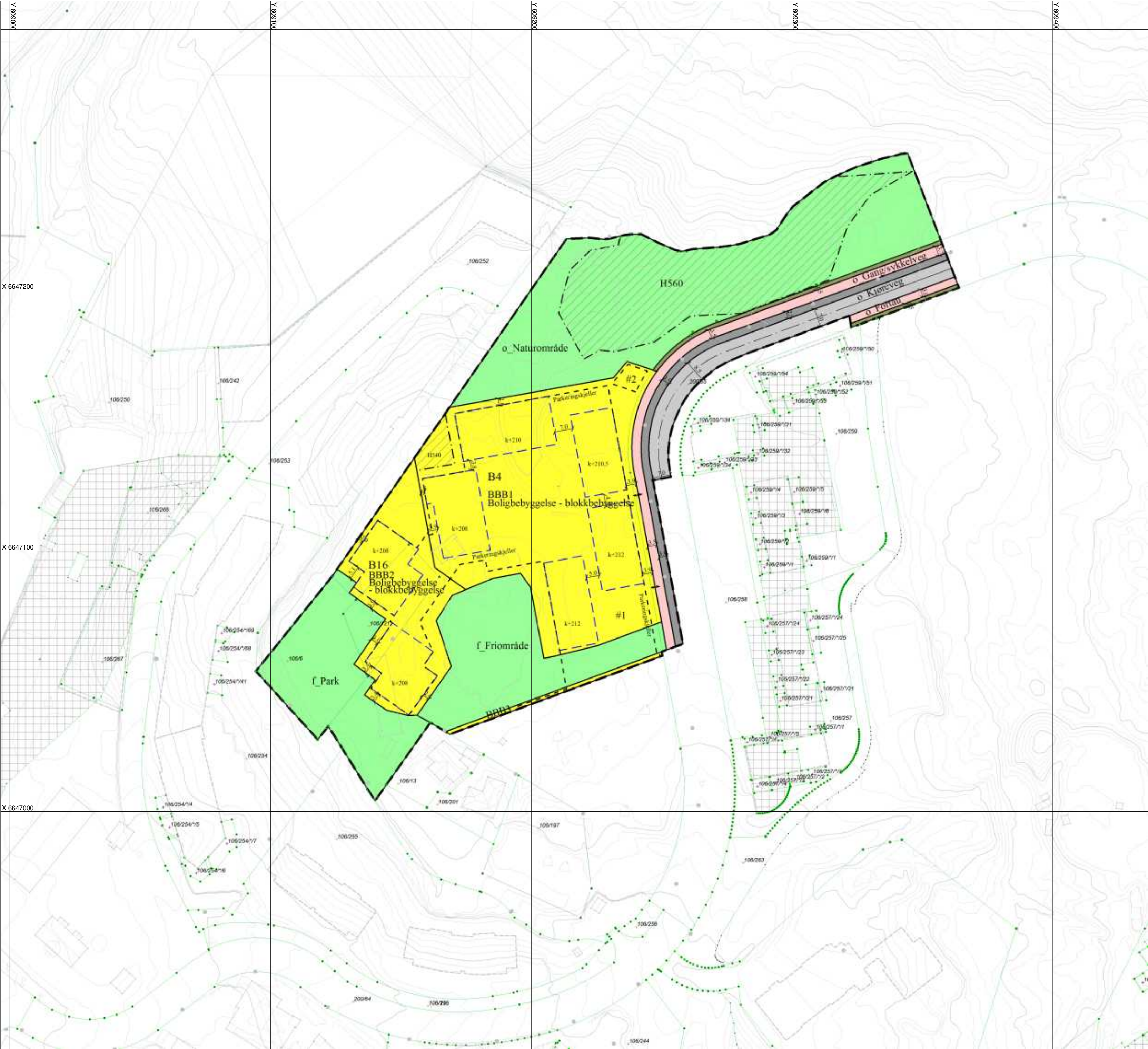
Før det gis rammetillatelse skal tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet være dokumentert.

### 11.9 Allmennhetens tilgjengelighet

For arealer som er forutsatt å være allment tilgjengelig, skal dette være sikret før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse i planområdet.

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre i sak 087/23 den 14.06.2023





## TEGNFORKLARING

### PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 12-5

#### 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

BBB 1-3 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

#### 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

o\_KV o\_Kjørevei  
o\_FO o\_Fortau  
o\_GS o\_Gang-/sykkelvei  
o\_AVT o\_Annen veigrunn - tekniske anlegg  
o\_AVG o\_Annen veigrunn - grøntareal

#### 3. GRØNNSTRUKTUR

GN Naturområde  
FRI Friområde  
PA Park

### PLAN- OG BYGNINGSLOVEN §§ 12-6 og 12-7

#### HENSYNSSONER

H540 Hensyn - grønnstruktur  
H560 Bevaring - naturmiljø

#### BESTEMMELSEOMRÅDER

# 1-2 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

#### JURIDISKE LINJER OG PUNKTSYMBOL

Planens begrensning  
Formålsgrense  
Byggegrense  
Regulert senterlinje  
Avkjørsel

#### STREKSYMBOLER

Koordinatbestemt eiendomsgrense  
Ikke koordinatbestemt eiendomsgrense

#### Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Lørenskog kommune  
Dato for basiskart: 04.04.2023  
Koordinatsystem: UTM sone32 / Euro89  
Høydegrunnlag: NN2000

Ekvidistanse: 1m

Målestokk

Forslagstiller:

Selvaag Bygg ASA

Planen er utarbeidet av:

Spor Arkitekter AS

DETALJREGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER FOR:

Ødegården B4 og B16

| REVISJONER:                                 | DATO:                 | SIGN.:             |
|---------------------------------------------|-----------------------|--------------------|
| SAKSBEHANDLING IFØLGE PLAN-OG BYGNINGSLOVEN |                       |                    |
| VARSEL OM OPPSTART                          | 16.03.2021            | Spor Arkitekter AS |
| FORMANNSKAPETS 1.GANGS BEHANDLING           | 19.10.2022            | VegHop             |
| KOMMUNESTYRETS 1.GANGS BEHANDLING           | 16.11.2022            | VegHop             |
| OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET             | 29.11.2022-19.01.2023 | VegHop             |
| FORMANNSKAPETS 2.GANGS BEHANDLING           | 07.06.2023            | VegHop             |
| KOMMUNESTYRETS VEDTAK                       | 14.06.2023            | VegHop             |
| KUNNGJØRING VEDTAK                          | 03.07.2023            |                    |



LØRENSKOG KOMMUNE  
Teknisk sektor - regulering

Arealplan ID  
2021008





## SNØBYEN PLUSS

HUS 1, 2 og 3

SELVAAG BOLIG





# SNØBYEN PLUSS

## INNHold

|                                    |     |
|------------------------------------|-----|
| Prosjektet . . . . .               | 5   |
| Plusslivet . . . . .               | 16  |
| Kart . . . . .                     | 38  |
| Snøbyen . . . . .                  | 40  |
| Snø. . . . .                       | 44  |
| Nærområdet. . . . .                | 46  |
| Nabolagsprofil . . . . .           | 48  |
| Interiørstiler. . . . .            | 50  |
| Områdeplan. . . . .                | 58  |
| Tomteinndeling . . . . .           | 62  |
| Utomhusplan . . . . .              | 64  |
| Hus 1: . . . . .                   | 66  |
| Leilighetsoversikt . . . . .       | 68  |
| Etasjeplan . . . . .               | 71  |
| 2-roms. . . . .                    | 72  |
| 3-roms. . . . .                    | 76  |
| 4-roms. . . . .                    | 80  |
| Hus 2: . . . . .                   | 84  |
| Leilighetsoversikt . . . . .       | 86  |
| Etasjeplan . . . . .               | 89  |
| 2-roms. . . . .                    | 90  |
| 3-roms. . . . .                    | 98  |
| 4-roms. . . . .                    | 102 |
| Hus 3: . . . . .                   | 114 |
| Leilighetsoversikt . . . . .       | 116 |
| Etasjeplan . . . . .               | 119 |
| 2-roms. . . . .                    | 120 |
| 3-roms. . . . .                    | 130 |
| 4-roms. . . . .                    | 140 |
| Romskjema . . . . .                | 146 |
| Prosjektinformasjon. . . . .       | 152 |
| Salgsinformasjon . . . . .         | 155 |
| Kjøpsbetingelser . . . . .         | 159 |
| Fordeler med ny bolig . . . . .    | 165 |
| Selvaag Bolig: vår visjon. . . . . | 166 |





ILLUSTRASJON: AVVIK YIL FOREKOMME.



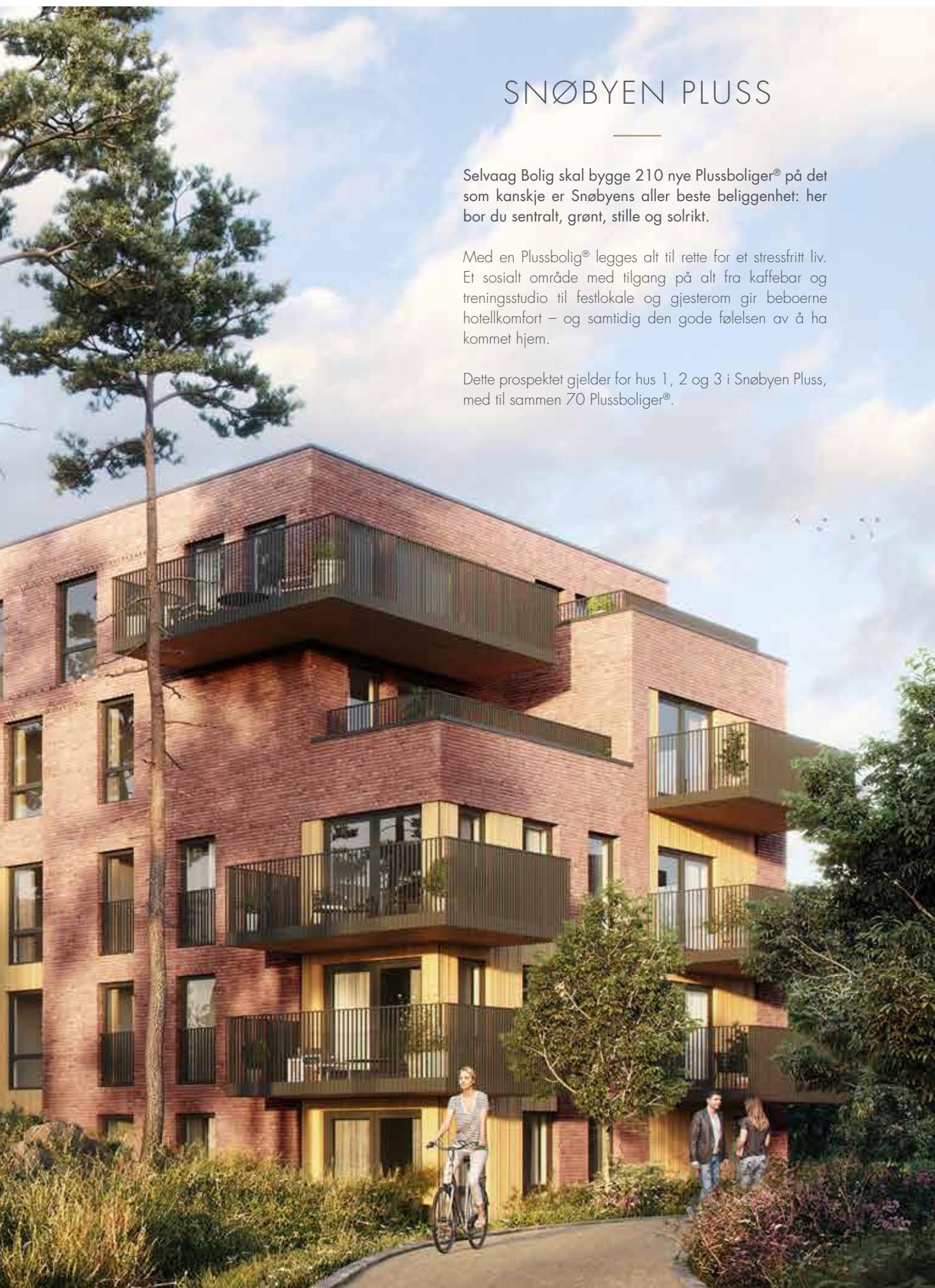
# SNØBYEN PLUSS

---

Selvaag Bolig skal bygge 210 nye Plussboliger® på det som kanskje er Snøbyens aller beste beliggenhet: her bor du sentralt, grønt, stille og solrikt.

Med en Plussbolig® legges alt til rette for et stressfritt liv. Et sosialt område med tilgang på alt fra kaffebar og treningsstudio til festlokale og gjesterom gir beboerne hotellkomfort – og samtidig den gode følelsen av å ha kommet hjem.

Dette prospektet gjelder for hus 1, 2 og 3 i Snøbyen Pluss, med til sammen 70 Plussboliger®.







ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.









ILLUSTRASJON. AVVIK VIL FOREKOMME.

## HJEM DESIGNET FOR FREMTIDEN

---

På det som snart vil bli en av de mest ettertraktede adressene i området, står prosjektsjef Eivind Endresen klar med sin visjon for fremtidens boligbehov. Inspirert av ønsket om å skape et unikt nabolag, forteller Endresen hvordan Snøbyen Pluss skiller seg ut med fokus på fellesskap, bærekraft og fleksibilitet.

– Det har vært vårt mål skape hjem som ikke bare møter dagens behov, men også skuer mot fremtidens boligbehov. I Snøbyen Pluss har vi lagt vekt på å integrere løsninger som forenkler livet og forsterker de små gledene. Vårt mål var å skape mer enn bare et bosted, men et levende samfunn der folk trives.

- Med flere mindre bygg kan vi tilby flere hjørneleiligheter, noe som ikke bare øker privatlivet for beboerne, men også bidrar til et mer dynamisk miljø.

Vi har designet hvert rom med tanke på fleksibilitet og flerbruk, slik at våre beboere kan tilpasse sine hjem etter livets skiftende faser.

Boligene er utstyrt med avanserte oppvarmingsløsninger og intuitive systemer for lysstyring, alt styrt med enkle berøringer.

– I utviklingen av Snøbyen Pluss har vi også hatt naturen rundt i tankene. Ved å bevare den sentrale kollen og grensen mot friområder, skaper vi et grønt hjerte i prosjektet. Vi inkluderer løsninger som oppmuntrer til en miljøvennlig livsstil, inkludert ladestasjoner for elbiler og integrert sykkelparkering. Med et bilfritt tun og direkte tilgang til områdets 'Pluss-areal', blir hverdagen både enklere og nærmere knyttet til naturen.

– Jeg er opptatt av at våre boligkjøpere skal få valgfrihet, selv om vi bygger en helt ferdig og nøkkelklar bolig. Vi har tegnet ut tre innredningskonsepter - med matchende fargevalg, fliser og kjøkkenfronter. I tillegg til disse tre kostnadsfrie valgene, vil vi bruke tid på å sikre en tilvalgs-meny som gir mulighet for ytterligere skreddersøm av egen bolig.

---

EIVIND ENDRESEN  
Prosjektsjef Selvaag Bolig





## INSPIRERT AV NATUREN

---

Med fokus på naturbevaring, mangfold og med arkitektonisk finesse, håper vi Snøbyen Pluss blir et eksempel på hvordan en moderne livsstil harmonisk kan integreres med den omkringliggende naturen.

*“Vår hovedprioritet var å integrere en naturkilde midt i utbyggingsområdet, samtidig som vi sikret god tilknytning til omkringliggende natur.”*

- Arkitekt Predrag Stefanovic hos Spor Arkitekter

Snøbyen Pluss er inspirert av det omkringliggende landskapets skjønnhet, og målet har vært å bevare og fremheve områdets karakteristiske naturtrekk. Arkitekturen i Snøbyen Pluss bygger på respekt for både det naturlige miljøet og det eksisterende nabolaget. De stramme bygningsformene er ment å skape en kontrast til det omkringliggende landskapet, og vi har hatt fokus på å gi hver bolig best mulig utsikt og mest mulig sollys.

Vi har valgt holdbare materialer som krever begrenset vedlikehold, og som harmonerer med omgivelsene. Prosjektet omfatter både tegl- og trebygninger, hver med sine unike estetiske kvaliteter.

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



---

PREDRAG STEFANOVIĆ  
Arkitekt hos Spor Arkitekter





ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.





ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.

## FLEKSIBEL RAMME FOR ET GODT LIV

---

Snøbyen Pluss representerer en nyskapning i boligutviklingen i Lørenskog. Her har arkitekten lagt til rette for et komfortabelt liv i nærkontakt med naturen. Intensjonen er å gi en helt særskilt bokvalitet gjennom et unikt samspill mellom inne- og uterom.

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

– Arkitekt Einar Jarmund hos Jarmund & Co AS



---

EINAR JARMUND

Arkitekt i Einar Jarmund & Co AS

Designet av Snøbyen Pluss er inspirert av ønsket om å skape boliger som skiller seg ut fra det vanlige. Med generøse terrasser som sømløse forlengelser av leilighetene, har vi skapt rom som både inviterer til sosialt samvær og tilbyr en privat tilflukt. Terrassene er både en funksjonell og estetisk kjerne i prosjektet. Disse rommene fungerer som ‘minnenes rom’, hvor beboerne kan skape varige minner.

Snøbyen Pluss tilbyr boliger som appellerer til et bredt spekter av beboere, fra barnefamilier til eldre. Med skyvedører og justerbare romløsninger kan beboerne tilpasse boligen etter eget behov og livsstil.

- Flexibiliteten i boligene er viktigere enn å målrette mot spesifikke målgrupper. Dette er et sted hvor det gode livet kan utfolde seg, forklarer arkitekten.

Den nære kontakten med naturen, med boliger som grenser direkte til skogen, forsterker følelsen av et hjem i harmoni med omgivelsene. Vi har prioritert bærekraftige materialvalg, med utstrakt bruk av treverk. Treverket er behandlet for lang holdbarhet og minimalt vedlikehold, en prosess som styrker treets naturlige egenskaper og lar det eldes med verdighet. Byggene er i tre ulike farger for å skape variasjon i uttrykket.

- Vi ønsket å bevare og fremheve områdets naturlige skjønnhet gjennom nøye utvalgte materialer og farger. Dette er en trio, en liten familie med tre ulike bygg med et felles språk og vokabular, avslutter arkitekten for hus 3, 4 og 5.





ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.



## NATURLIG NYVINNING - EN SØMLØS OVERGANG

---

Gårdsrommet er kjernen i bomiljøet. Her ser vi for oss at det skal bygges vennskap, samtidig som det er rom for å trekke seg helt tilbake for stille ro.

“Vårt hovedkonsept fokuserer på et gårdsrom med et moderne formspråk, hvor frodig vegetasjon skaper en levende overgang til de omliggende naturområdene.”

- Landskapsarkitekt Hanna Tryggestad,  
Lark landskap AS



---

HANNA TRYGGESTAD  
Landskapsarkitekt, Lark landskap AS

Utviklingen av fellesområdene er inspirert av det omliggende landskapet. Samtidig har vi hatt fokus på fleksibel og enkel bruk av området, og vi har fått til en fin kombinasjon av natur og nyvinning. Det var viktig for oss å balansere mellom å bevare det naturlige mens man introduserer moderne fasiliteter som kan nytes av alle, gammel som ung. Det er denne balansen som har guidet valget av leke- og rekreasjonsutstyr, som alle er designet for å inspirere til kreativ utfoldelse og fellesskap på tvers av generasjonene.

Med kunnskap og erfaring fra tidligere prosjekter i nabolaget har vi skapt gode oppholdsrom og samtidig tilrettelagt for et rikt plante- og dyreliv. Ved å imitere og samtidig fornye det eksisterende furulandsskapet, skaper vi en forbindelse mellom det urørte og det moderne, mellom fortid og nåtid. Dette speiles i valget av robuste, naturlige materialer og aktivitetsutstyr som inviterer til lek og læring i det grønne.

Bærekraft og miljø er selve fundamentet for hvordan vi jobber som landskapsarkitekter. Vi har jobbet med å sikre hensynssonen i nord, naturtypen Svarttjernbekken, og bevart så mye eksisterende terreng som mulig i selve boligområdet ved å bevare to furukoller. Det har vært stort fokus på å sikre gode forhold for frodig vegetasjon i gårdsrommet, med stedegne arter som legger til rette for biologisk mangfold. Overvannshåndtering løses åpent og lokalt med frodige regnbed som fordrøyer overvannet, og har en rekke økologiske fordeler.

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

## PLUSSLIVET

I Snøbyen Pluss blir det bemannede serviceområdet en sentral del av bomiljøet. I en travel hverdag, med overtidarbeid, stress, henting og bringing av barn, kan vertskapet hjelpe deg ut av tidsklemma ved å løse noen av hverdagens små og store utfordringer. Feriepass av leilighet, organisering av hundepass og skjorterens. Snobberi for eliten? – Nei, den nye hverdagen, mener daglig leder Anders Haavik i Selvaag Pluss Service.

Plusskonseptet® er en suksess fordi stadig flere tillater seg hjelp med å få et enklere og mer behagelig liv, sier daglig leder Anders Haavik i Selvaag Pluss Service

Haavik har mange års erfaring med drift av flere kjente og store hoteller i Norge. De siste årene har han tilbragt hos Selvaag Bolig, og har vært med hele veien på utviklingen av det som i dag er livsstilskonseptet Plussboliger®.

### DYRKER LIVSKVALITETEN

Nøkkelen til Plussboligenes® suksess er et tilstedeværende og fast vertskap. Plusstilbudet fra Selvaag Bolig er både rikt utstyrte fellesområder og et profesjonelt vertskap, som ser deg og tilbyr hjelp når du trenger det.

Pluss-sjefen medgir at ansvaret med å skape et hjem hvor folk trives og lever gode liv tas på alvor. Å legge til rette for fellesskap er en viktig del av oppgaven.

Aktivitetstilbudet tilpasses det enkelte Plussprosjektet, basert på beboernes innspill og ønsker.

– De ulike aktivitetene bygger fellesskap og gir trygghet i livet. Beboerne forteller at Plusskonseptet® har hatt en svært positiv innvirkning på nabolagsfølelsen og livskvaliteten.

### DELINGSØKONOMI SATT I SYSTEM

Mange av aktivitetene har sitt utspring i Serviceområdet – selve hjertet i prosjektet. En viktig del av Plussbolig®-konseptet er at beboerne har anledning til å dele på fasiliteter og tjenester.

– Tilbudene har flere trekk som man kjenner igjen fra delingsøkonomien. Her deler beboerne på fasiliteter i fellesskapet, noe som er et godt miljøtiltak og fører til reduserte kostnader. Når for eksempel flere bestiller skjorterens gjennom resepsjonen, sparer vi turer til og fra renseriet og samtidig oppnår beboerne reduserte priser ved større innkjøp, påpeker Pluss-sjefen.

– Med de ekstra overnattingsrommene i hus 2 trenger du ikke å kjøpe den største leiligheten for å ha rom til et par overnattingsbesøk i året.

Et liv i en Plussbolig® betyr at du får mer tid til de viktige tingene i livet. Det er rett og slett en smartere måte å leve på, avslutter han.

Intervju med Anders Haavik,  
Daglig leder Selvaag Pluss Service.





ILLUSTRASJON AV SERVICEOMRÅDET: AVVIK VIL FOREKOMME.



#### PLUS APP

Med vår skreddersydde Pluss App blir det enda enklere å benytte alle mulighetene Plusskonseptet byr på.

Med Pluss App vil du kunne booke tjenester, gjesterom og selskapsrom enkelt og greit, direkte med din smarttelefon. I tillegg kan du melde deg på arrangementer enten det er tirsdagsmiddagen, et foredrag, julebordet eller en treningsøkt.

Det vil også være et sted for ny og nyttig informasjon om sameiet og lokale fordeler for deg som bor på Snøbyen Pluss.

#### ÅPNINGSTIDER:

Serviceområdet er tilgjengelig alle dager i tidsrommet 06.00 – 24.00. Bruk utover disse tidene avtales særskilt med vertskapet. Serviceområdet er utstyrt med separat låssystem og alle beboere mottar personlig nøkkelbrikke ved innflytting.

#### Resepsjonens åpningstid:

|                    |               |
|--------------------|---------------|
| Mandag og onsdag   | 08.30 – 16.00 |
| Tirsdag og torsdag | 10.00 – 18.00 |
| Fredag             | 08.30 – 15.00 |

(Avvik forekommer ved spesielle arrangement eller høytider).

## VERTSKAPET ER NØKKELEN TIL SUKSESS

---

Ved å kombinere service og opplevelser legger Selvaag Pluss forholdene til rette for en innholdsrik og bekymringsfri hverdag.

Med en Plussbolig® får du noe av servicen fra hotell inn i boligen. Du har tilgang til et serviceområde med bemannet resepsjon, trivelig lobby, fine gjesterom, treningsrom med profesjonelt utstyr, møterom, hobbyrom, selskapsrom og velutstyrt kjøkken.

Vertskapet er daglig tilstede i resepsjonen, og holder orden på serviceområdet, organiserer alle tilbud, tilrettelegger og bistår med praktisk hjelp - enten det er hus-, helse- eller velværetjenester. Eksempler på oppgaver vertskapet tar på seg:

- Ferie og fraværsservice: tilsyn av din bolig ved ferie og reiser, vanne blomster og oppbevaring av post og aviser
- Enkle budtjenester, mottak av pakker og post
- Hente og levere til renseri og skomaker
- Gaveinnpakking til jul og spesielle anledninger
- Koordinere utleie av gjesterom
- Nøkkeloppbevaring
- Koordinere og tilrettelegge for nabotreff, med servering
- Beboerkommunikasjon (Pluss App og nyhetsbrev)
- Formidling av tjenester, for eksempel vaktmester, håndverker, fysioterapi, helsehjelp, hudpleie eller trening

### TENK DEG ET LIV I PLUS

Det har blitt sent på kvelden idet du låser deg inn i leiligheten, to uker etter du dro på ferietur. Du rakk ikke matbutikken på veien hjem, men du finner ferskt brød på kjøkkenet og melk og pålegg i kjøleskapet. Plantene er like friske som da du dro, og i garderoben henger rene og nystrøkne skjorter.

- Akkurat slik kan det være.



## SERVICEOMRÅDET – HJERTET I TILBUDET

---

Det 400 kvadratmeter store serviceområdet inkl. gjesterom på Snøbyen Pluss rommer en rekke fasiliteter som kommer beboerne til gode.

Du møter først den bemannede resepsjonen og deretter et loungeområde – med kaffebar og bibliotek. Her kan du slappe av med ferske aviser og kaffe, eller slå av en prat med naboer og gode venner. Man skjønner raskt hvorfor Serviceområdet ofte omtales som selve hjertet i Plusskonseptet®.

Videre innover finner du selskapslokalet, som har stort kjøkken og alt du trenger av dekketøy til selskaper. Du vil aldri mangle plass til en bursdagsfeiring, konfirmasjon eller bryllupsfest.

Får du ekstra overnattingsgjester har du dessuten tre gjesterom tilgjengelige i hus 2.

For den treningsglade finnes et velutstyrt treningsrom, med åpningstider som passer både A- og B-mennesker.

Serviceområdet innredes i et attraktivt og tidløst design – og har utsikt ut mot torget og felleshagen.



ILLUSTRASJONER AV SERVICEOMRÅDET: AVVIK VIL FOREKOMME.



STEMNINGSBILDE



ILLUSTRASJONER AV TRENINGSRØMMET: AVVIK VIL FOREKOMME.



ILLUSTRASJONER AV SERVICEOMRÅDET: AVVIK VIL FOREKOMME.



ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.





## FASILITETENE

---

### SELSKAPSROM

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

### KJØKKEN

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

### MØTEROM

For mindre møter finnes det et møterom som står til disposisjon for alle, men for planlagt bruk kan det reserveres på forhånd.

I resepsjonen og serviceområdet vil det finnes tilgang til trådløst nettverk for arbeid og fritid. Har du behov for utskrift eller kopiering kan resepsjonen bistå med det.

### TRENINGSROM

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

### LOUNGE

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

### PLUSS:DELE

Nå når miljø og delingsøkonomi er så aktuelt, hvorfor ikke dele på verktøy, kjøkkenredskaper eller andre duppeditter man bruker noen få ganger i året?

Pluss:Dele er ment å være en lånebod for både smått og stort, fylt med alskens nødvendigheter som mesteparten av tiden bare ligger og samler støv i en skuff eller står stuert vekk i boden. Tenk så fint det er hvis krumkakejernet du ikke har brukt på 4 år kan være til bruk for naboen. Eller skiffenøkkelen og den altfor lange skjøteledningen. Kanskje har du til og med en symaskin som bare står og verker etter å bli brukt! Ting er til for å brukes – og slik sparer vi både miljø og penger. Har du noe liggende du kan tenkte deg å bidra med til fellesskapet?



## TRYGGHET

---

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

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

## EN SOSIAL LIVSFORM – OM DU VIL

---

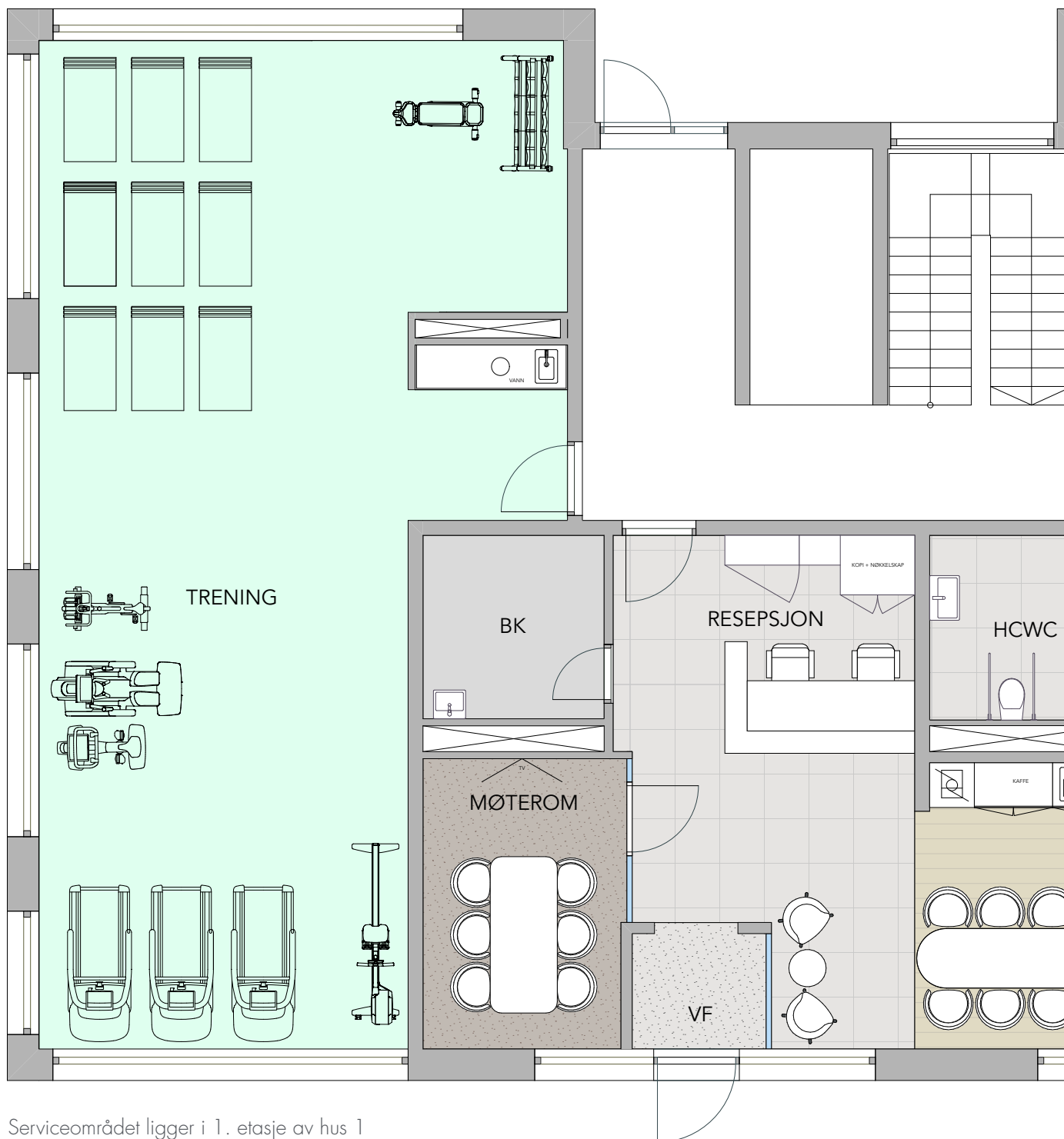
Vertskapet legger til rette for rimelige og enkle serveringstilbud, typisk en ukentlig fellesmiddag, månedlige temamiddager, barnemiddager og spesielle festmiddager i forbindelse med høytider.

Det vil inviteres til felles aktiviteter som for eksempel:

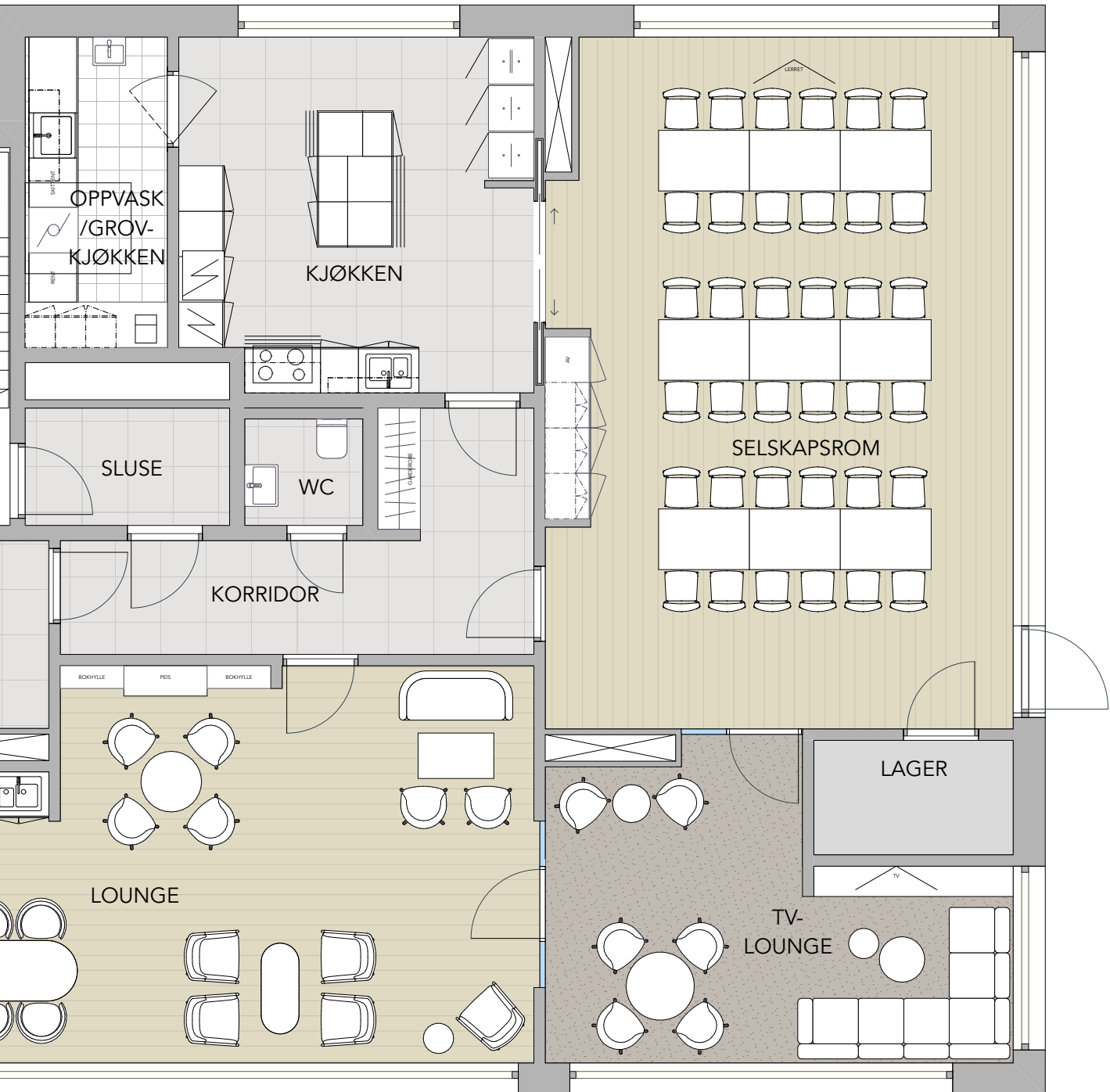
- Vinforedrag og matlagingskurs
- Mosjon og treningsopplegg, gjerne med instruktør
- Reiser og utflukter
- Kunst og kulturopplevelser/galleribesøk

Noen arrangementer vil være gratis og andre vil ha en deltakeravgift avhengig av innhold og omfang. Prisen gjøres alltid kjent i forbindelse med påmelding til det enkelte arrangement.

# SERVICEOMRÅDET



Serviceområdet ligger i 1. etasje av hus 1



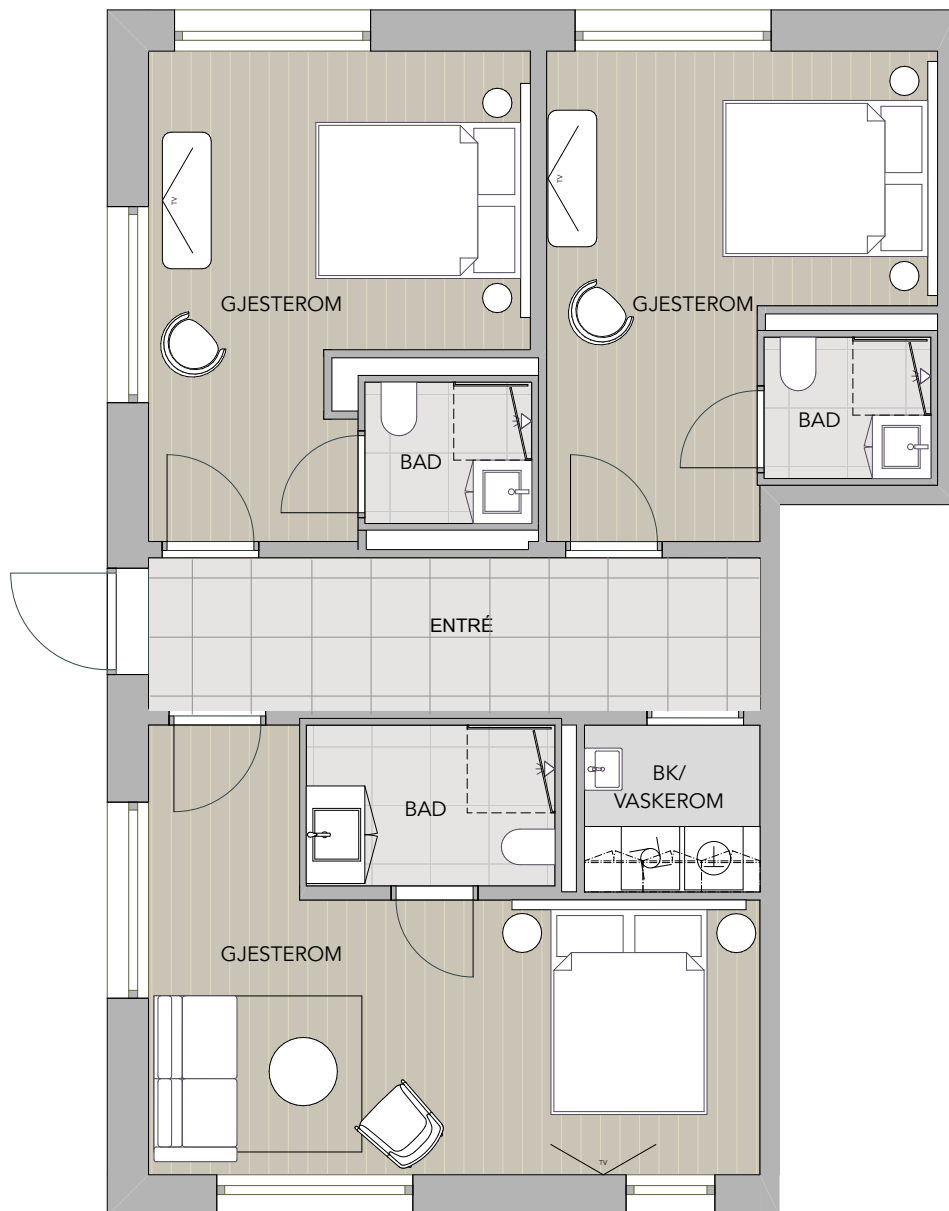


ILLUSTRASJON AV GJESTEROM FRA ET ANNET PROSJEKT.

# GJESTEROM

Liten plass til overnattingsgjester? Via resepsjonen kan du booke gjesterom innredet som hotellrom, inkl. bad med dusj og toalett. Du betaler kun et mindre vederlag for renhold og sengetøy. På Snøbyen Pluss blir det etablert to dobbeltrom og ett familierom med plass til fire personer.

Alle rommene vil ligge i 1. etasje av hus 2.





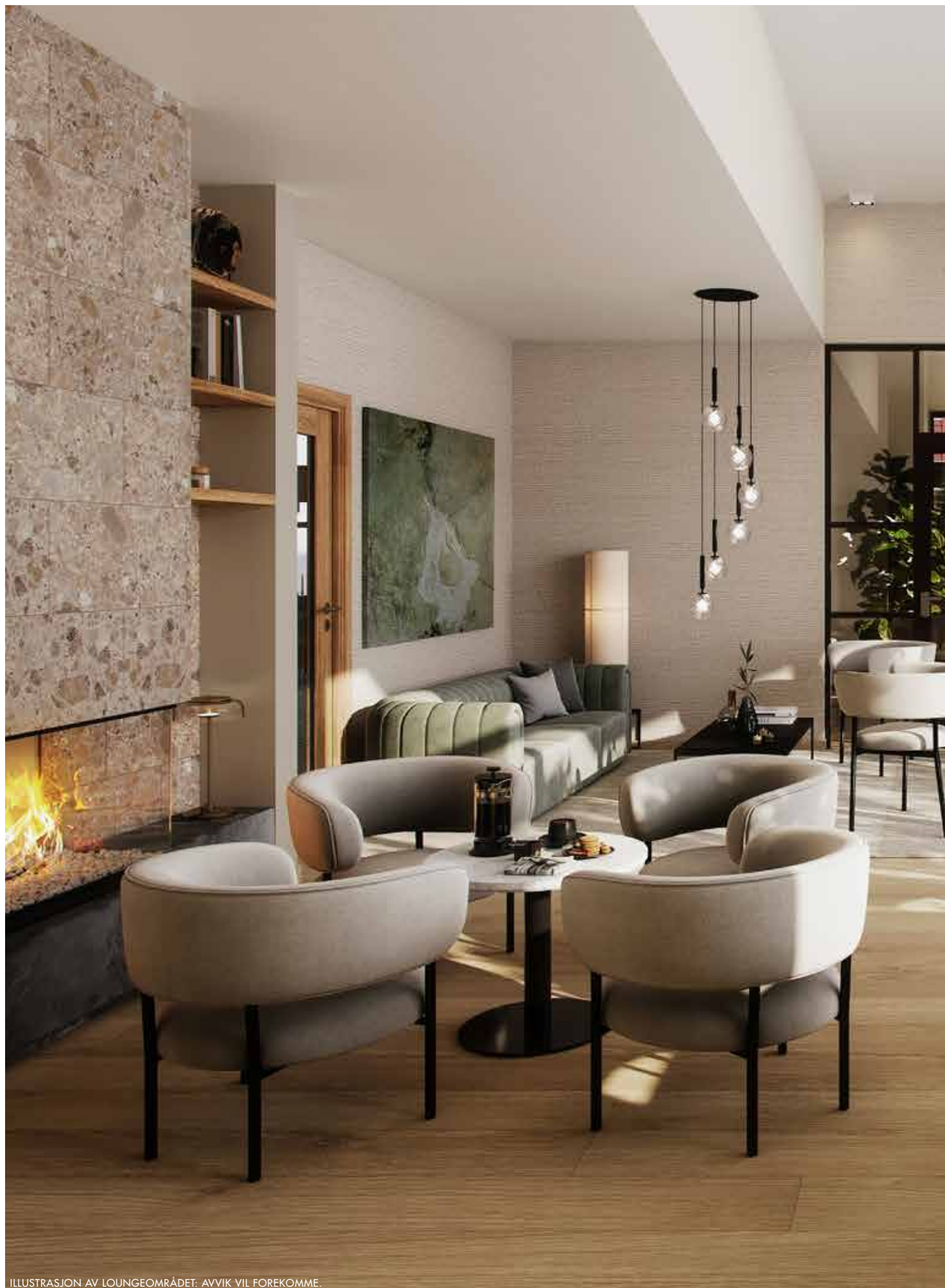


ILLUSTRASJON AV SELSKAPSROMMET. AVVIK VIL FOREKOMME.





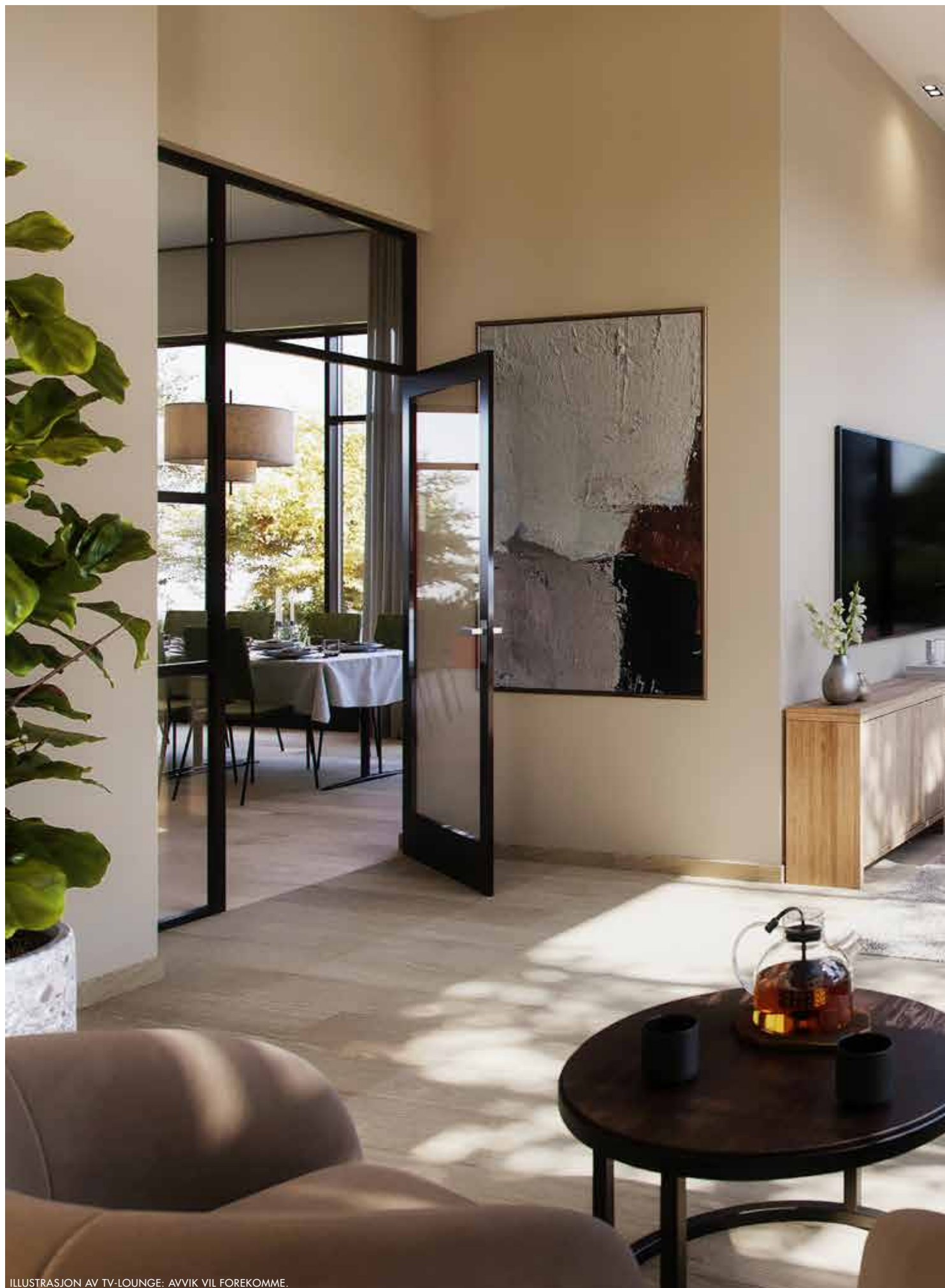




ILLUSTRASJON AV LOUNGEOMRÅDET: AVVIK VIL FOREKOMME.







ILLUSTRASJON AV TV-LOUNGE: AVVIK VIL FOREKOMME.







ILLUSTRASJON AV TRENINGSROMMET. AVVIK VIL FOREKOMME.





## VEGG-I-VEGG MED NATUREN

---

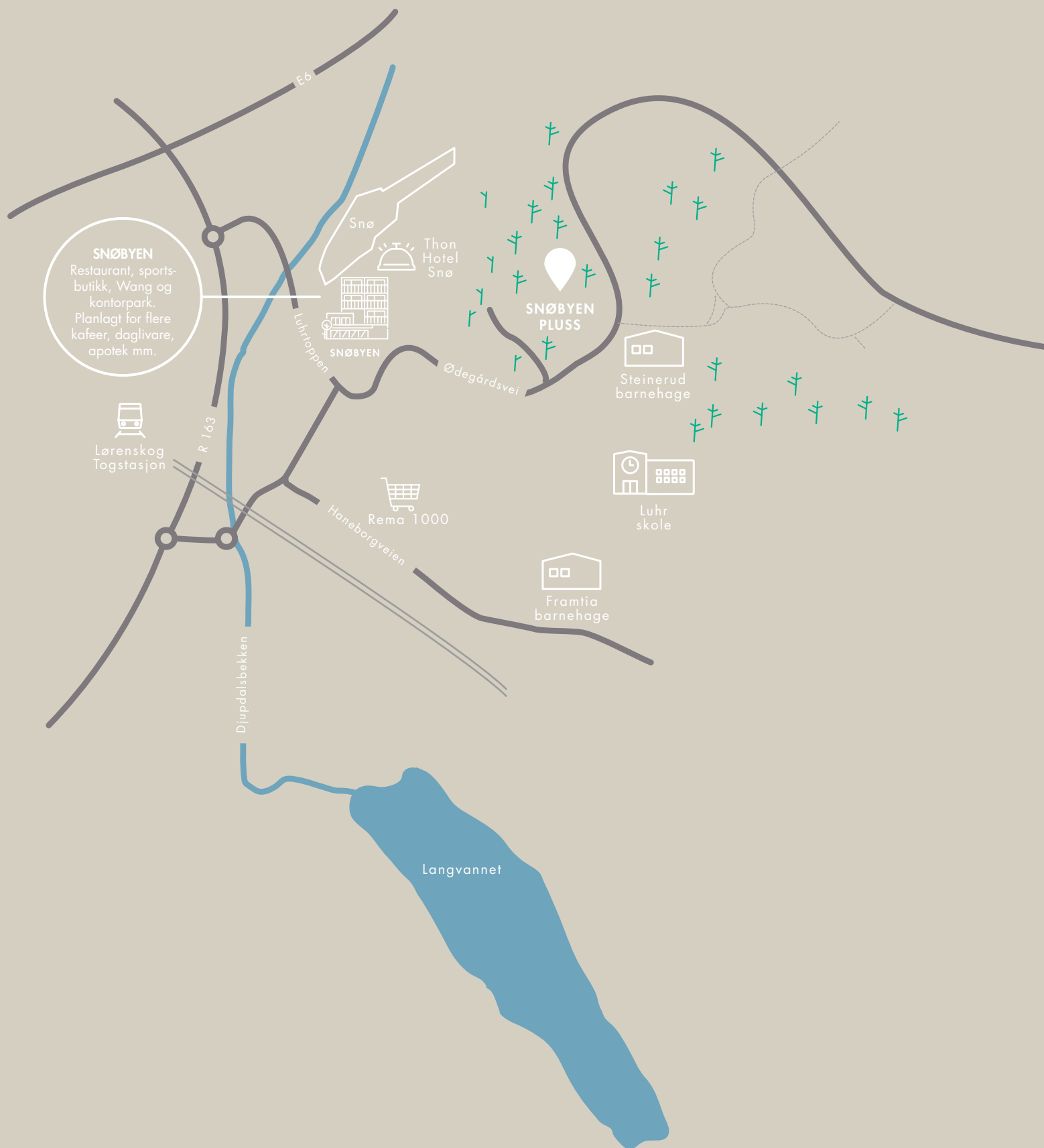
Mange i Snøbyen har et spesielt forhold til Haneborgåsen som friluft- og rekreasjonsområde. Åsen er et populært turområde med mange stier både i og utenfor kartet. De nye beboerne i Snøbyen Pluss vil få denne marka som sitt friområde like utenfor boligen sin.

### HANDEL OG KULTUR – VEGG-I-VEGG

Snøbyen har blitt et nytt nærsentrum i Lørenskog, med et mangfoldig bytilbud rundt skihallen: restauranter, treningssentre, idrettskole, handel, kontor og hotell. Det planlegges et utvidet nærsenter rett ved skihallen - her blir det fine uteplasser og en hyggelig handlegate som skal dekke daglig handlebehov for alle beboere i området.

Lørenskog forøvrig er også i sterk vekst, med flere populære samlingssteder. Vi kan nevne det brede utvalget av butikker som finnes på kjøpesenteret Metro – det største i Lørenskog. Like ved finner du bussterminalen, med hyppige avganger til alle deler av Lørenskog og videre ut i regionen.

Vegg-i-vegg, på den andre siden av kjøpesenteret, ligger Lørenskog Hus med blant annet kino, bibliotek samt musikk- og kulturskole. Kulturhuset huser et vell av teaterforestillinger, musikaler og konserter gjennom hele året. En forestilling på kulturhuset kan lett kombineres med et besøk til en av de hyggelige restaurantene i sentrum.





## SNØBYEN



ILLUSTRASJONER SNØBYEN, ARKITEKTENE FOSSE OG AASEN AS.

# ET PULSERENDE OG MODERNE BYDELSSENTRUM

---

Gjennom de siste årene har Snøbyen tatt form som et rolig og harmonisk boligstrøk sentralt plassert midt mellom Oslo og Lillestrøm. Like i ytterkant av boligbebyggelsen etableres Snøbyen – et kulturelt og sosialt møtepunkt mellom stasjonsbyen, Lørenskog stasjon og E6.

Snøbyen blir et moderne bydelssentrum som vil tilfredsstille alle behov, og med det blir den nye bydelen ganske så komplett. Her kan du sette deg ned for å nyte en bedre restaurantmiddag, kikke etter det aller siste innen sportsutstyr eller kanskje ta en tur på ski midt i fellesferien.

Det store trekkplasteret i området er nemlig SNØ. Her kan alle få oppleve skiglede, uansett ferdighetsnivå. Det blir ski bortover, nedover og i luftige svev. For beboerne i Snøbyen gir SNØ en helt unik ski-in/ski-out-opplevelse selv hytteeiere ved landets beste alpinsentre kan være misunnelig på.

## GÅGATER OG MØTEPLASSER

Sentralt plassert i området er den pulserende klyngen av butikk- og handelstilbud. Du får nemlig mer enn helårs snø- og vinterlek i Snøbyen.

I rolige gågater skapes det gode byrom, der møteplassene og tilbudene blir lett tilgjengelig på gateplan. Her vil du finne restauranter og serveringssteder til enhver anledning. Hit drar du for sportsbutikker med utvalg du ikke finner annet sted i landet. Og for tilreisende vil hotellet, som blir den nærmeste naboen til SNØ, dekke behovet for losji og rekreasjon. Tilbudet utvides stadig og inkluderer i skrivende stund apotek, blomsterbutikk og dagligvarer. Med et planlagt nytt nærsenter kommer det nye serveringssteder langs gateplan.

Midt blant den moderne bebyggelsen ligger Skårerødegården. På gårdstunet står en gammel låve som bygges om til en kulturkafé – et slags moderne bydelshus i gammel drakt.

## AKTIVITETER FOR ALLE – HELE ÅRET

Snøbyen skal være et sted for opplevelser og aktiviteter. Side om side med helårs vinteridrett og yrende småbyliv, vil du også kunne trene på å få til en perfekt salto eller dobbel backflip i en av Nord-Europas største trampolineparker.

[www.snobyen.no](http://www.snobyen.no)











# SKI-IN/SKI-OUT – HELE ÅRET

---

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

SNØ inneholder både langrennsløyper og alpinbakke, som gjør det mulig å stå på ski året rundt. SNØ vil favne bredt, og dekke behovene til både barn, mosjonister, bredde- og toppidrettsutøvere. Her kan du ta med barna på en hyggelig dag i bakken, eller dra innom etter jobb for en treningsøkt i langrennsløypene.

Du kan også ta en velfortjent matpause før du setter utfor bakken igjen. Vegg-i-vegg med løypene finner du et utvalg av kalde og varme retter, samt kaffe, bakevarer og snacks.

## VERDENS RÅESTE HELÅRSARENA FOR SNØOPPLEVELSER

SNØ har ambisjoner om å bli verdens råeste helårsarena. Alpinbakken har en lengde på 500 meter og en bredde på mellom 40 og 100 meter. Høydeforskjellen er på ca. 90 meter, og hellingen på oppmot 40 prosent. Det er tre heiser, en stolheis, koppheis og bånd for de minste. SNØ har også en småkupert langrennsløype på 1,5 km.

Se [www.snooslo.no](http://www.snooslo.no)

## THON HOTEL SNØ

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





## NÆROMRÅDET / LØRENSKOG

Langvannet er et populært badested. Her finnes små strender og flytebrygger hvor man kan slappe av en varm sommerdag. Det er dessuten etablert en fin tursti rundt området.



Vår, sommer og høst kan man boltre seg på flotte tur- og sykkelstier, eller ta et friskt bad i et av de mange vannene. Underveis kan man legge inn et stopp på Mariholtet. Her finnes en sportskafé med mat og drikke, som du kan styrke deg på i en oppvarmet stue.







Når snøen faller i den kaldere årstiden, byr Lørenskog på flere skiligheter utendørs. Fra Losby Gods sørover i Lørenskog eller Ellingsrud i Oslo, kommer man inn i Østmarka – et eldorado for friluftinteresserte mennesker.



## NABOLAGSPROFIL

Nabolaget - vurdert av 35 lokalkjente

### NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**



### OFFENTLIG TRANSPORT

|                                                        |                   |
|--------------------------------------------------------|-------------------|
| Lørenskog stasjon<br>Linje L1                          | 11 min<br>0.8 km  |
| Lørenskog stasjon<br>Linje 67, 120                     | 11 min<br>0.9 km  |
| Stovner<br>Linje 4, 5                                  | 6 min<br>4.1 km   |
| Lørenskog sentrum terminalen<br>Totalt 14 ulike linjer | 7 min<br>2.9 km   |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer                       | 21 min<br>14.6 km |

### SKOLER

|                                                        |                  |
|--------------------------------------------------------|------------------|
| Luhr skole (1-7 kl.)<br>514 elever, 21 klasser         | 11 min<br>0.8 km |
| Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.)<br>1176 elever          | 6 min<br>2.3 km  |
| Solheim skole (1-7 kl.)<br>514 elever, 22 klasser      | 6 min<br>2.4 km  |
| Wang Ung Romerike (8-10 kl.)<br>190 elever, 6 klasser  | 8 min<br>0.7 km  |
| Fjellsrud skole (8-10 kl.)<br>353 elever, 31 klasser   | 5 min<br>2.6 km  |
| Mailand videregående skole<br>900 elever               | 6 min<br>2.8 km  |
| Lørenskog videregående skole<br>850 elever, 39 klasser | 7 min<br>3.7 km  |



### Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



### Kvalitet på skolene

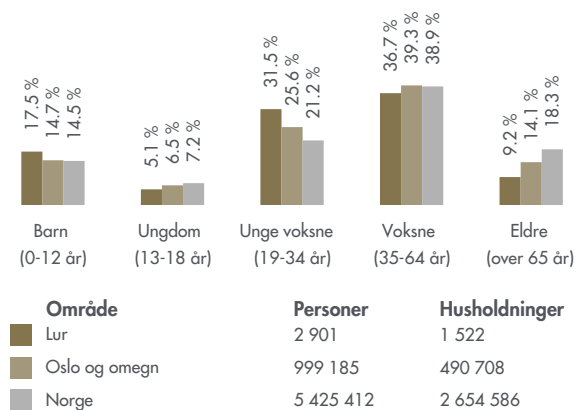
Veldig bra 77/100



### Naboskapet

Høflige 66/100

### ALDERSFORDELING



### BARNEHAGER

|                                            |                  |
|--------------------------------------------|------------------|
| Steinerud barnehage (1-5 år)<br>132 barn   | 3 min<br>0.2 km  |
| Framtia barnehage (1-5 år)<br>105 barn     | 10 min<br>0.8 km |
| Margaretalia barnehage (1-5 år)<br>48 barn | 12 min<br>0.9 km |

### DAGLIGVARE

|                                           |                  |
|-------------------------------------------|------------------|
| Rema 1000 Lørenskog Stasjonsby            | 7 min            |
| Joker Starveien<br>PostNord, søndagsåpent | 21 min<br>1.5 km |

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Selvaag Bolig ASA kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

## NABOLAGSPROFIL

### PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Tog/t-bane

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 93/100

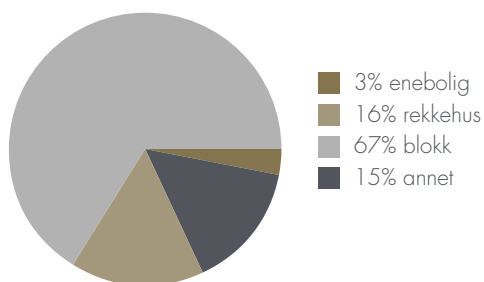
 **Støynivået**  
Lite støynivå 88/100

 **Trafikk**  
Lite trafikk 85/100

### SPORT

|                                                                                     |                                                      |                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | <b>Luhr skole</b><br>Aktivitetshall, fotball         | 11 min <br>0.8 km |
|  | <b>Roald Amundsensvei 22 - balløkke</b><br>Ballspill | 13 min <br>1 km  |
|  | <b>EVO SNØ</b>                                       | 8 min            |
|  | <b>Sportytude Lørenskog Snø</b>                      | 10 min           |

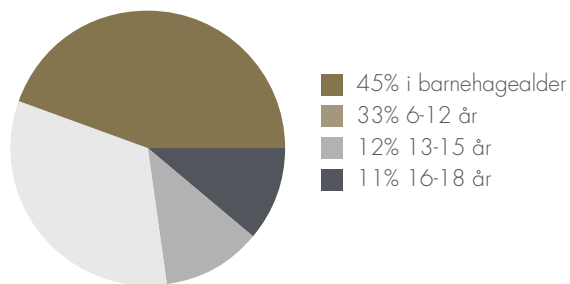
### BOLIGMASSE



### VARER/TJENESTER

|                                                                                   |                               |                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>Stovner Senter</b>         | 7 min  |
|  | <b>Vitusapotek Karihaugen</b> | 5 min  |

### ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



### FAMILIESAMMENSETNING

#### Par m. barn



#### Par u. barn



#### Enslig m. barn



#### Enslig u. barn



#### Flerfamilier



0% 47%

 Lur  
 Oslo og omegn  
 Norge

### SIVILSTAND

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 31% | 33%   |
| Ikke gift     | 58% | 54%   |
| Separert      | 9%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 2%  | 4%    |

Det er utviklet tre stilkonsepter for Snøbyen Pluss med nøye utvalgte farger og materialer. Det valgte konsept kan fungere som base for innredningen i ditt nye hjem.

Samtlige konsepter er klassiske og moderne uten å være trendy. Dette gjør at de vil holde seg godt over tid. Stilkonseptene omfatter farger på vegger, dører og lister, kjøkkenfronter, benkeplater og baderomsfliser. Velg det konseptet som passer best til din egen smak og stil.

## DEN DEMPPEDE



## DEN VARME



## DEN LYSE







## DEN DEMPEDE



Illustrasjonsfoto

Den dempede stilretningen har flere nyanser av varme, harmoniske gråtoner. Grå er en sofistikert og elegant farge som passer godt i alle typer rom. Grånyansene hjelper med å fremheve møbler og kunst og kommer til sin rett når du tilfører aksentfargene du liker best.

Kjøkkenfrontene får en rengjøringsvennlig, glatt overflate i mellomgrå nyanse, og benkeplaten får et mørkt skiferuttrykk. Parkett i lys eik.

Innredning på bad i tilsvarende farge som kjøkken. Flis til badegulv er planlagt i størrelse 30x30cm og mosaikk i dusjnisje. Flis til vegg i 60x30cm.

Det tas forbehold om alternative leverandører.

## DEN LYSE



Illustrasjonsfoto

Denne stilretningen har de lyseste tonene av de tre. Lyse farger reflekterer sollyset, gir luftige og lette rom, og kan få et rom til å virke større. Dette er kanskje den aller mest fleksible stilen av de tre. Du kan enkelt kombinere den med andre farger for å skape en unik og personlig stil.

Kjøkkenfrontene får en rengjøringsvennlig, glatt overflate i lys og varm gråfarge, og benkeplaten får terrazzo-effekt. Parkett i lys eik.

Innredning på bad i tilsvarende farge som kjøkken. Flis til badegulv er planlagt i størrelse 30x30cm og mosaikk i dusjnisje. Flis til vegg i 60x30cm.

Det tas forbehold om alternative leverandører.





ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.





## DEN VARME



Illustrasjonsfoto

Varme jordtoner bringer naturen inn i boligen din og er ment å skape en rolig og avslappende atmosfære. Vi håper de rolige og varme jordtonene kan bidra til å finne roen når du kommer hjem.

Kjøkkenfrontene får en rengjøringsvennlig, glatt og hvit overflate, og benkeplaten får en mørk, rustikk effekt. Parkett i lys eik.

Innredning på bad i tilsvarende farge som kjøkken. Flis til badegulv er planlagt i størrelse 30x30cm og mosaikk i dusjnisje. Flis til vegg i 60x30cm.

Det tas forbehold om alternative leverandører.



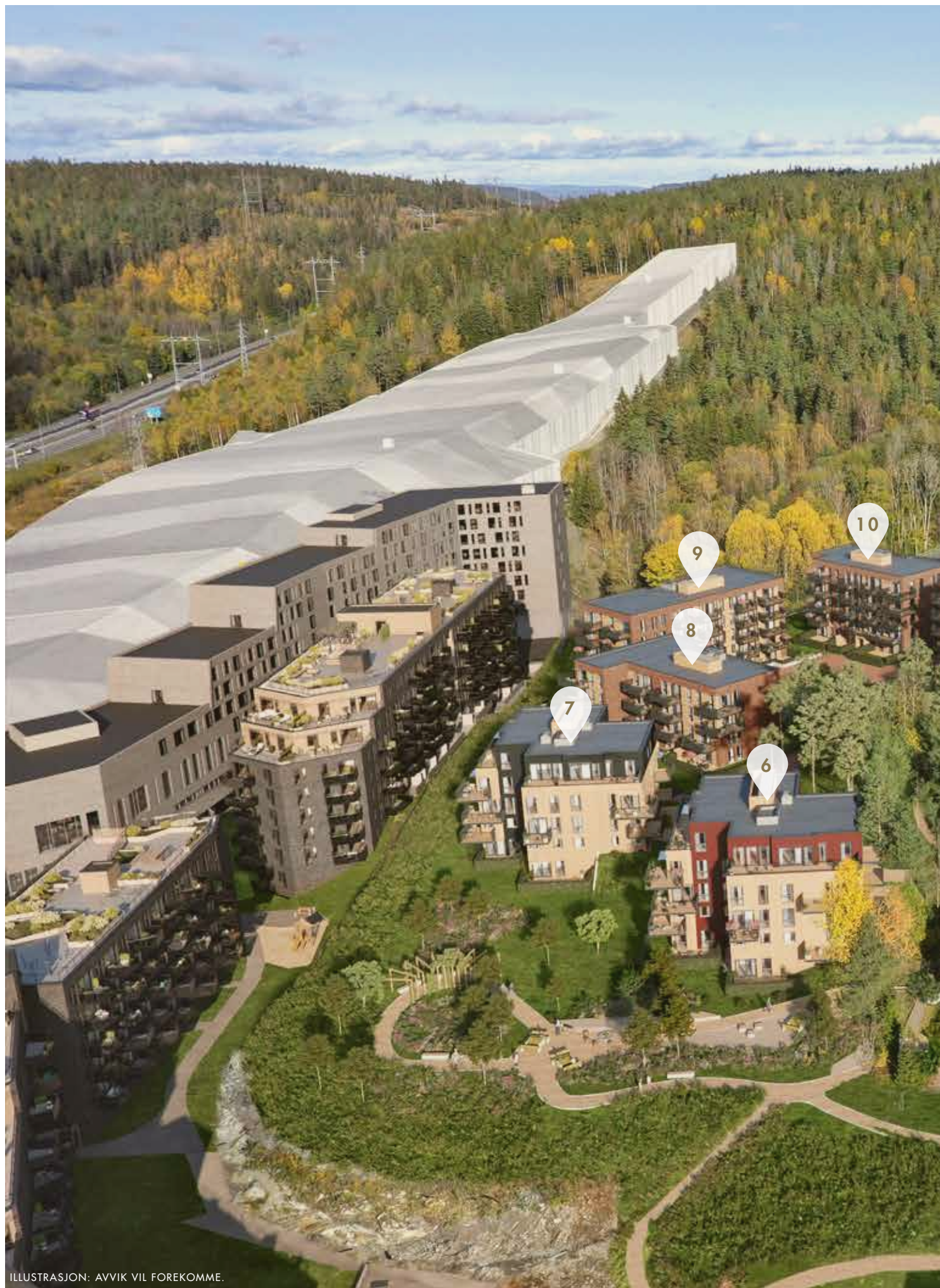




## OMRÅDEPLAN

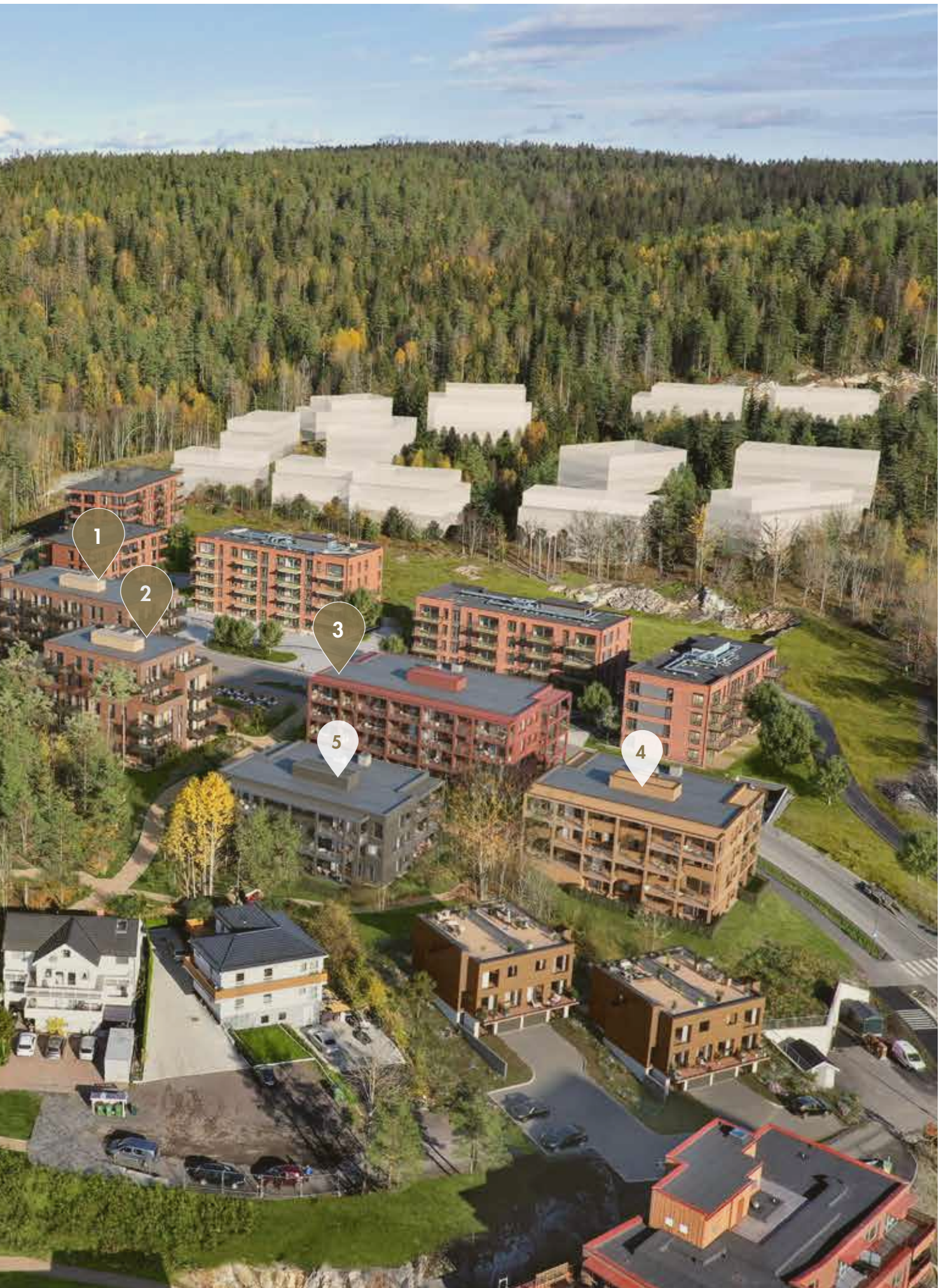






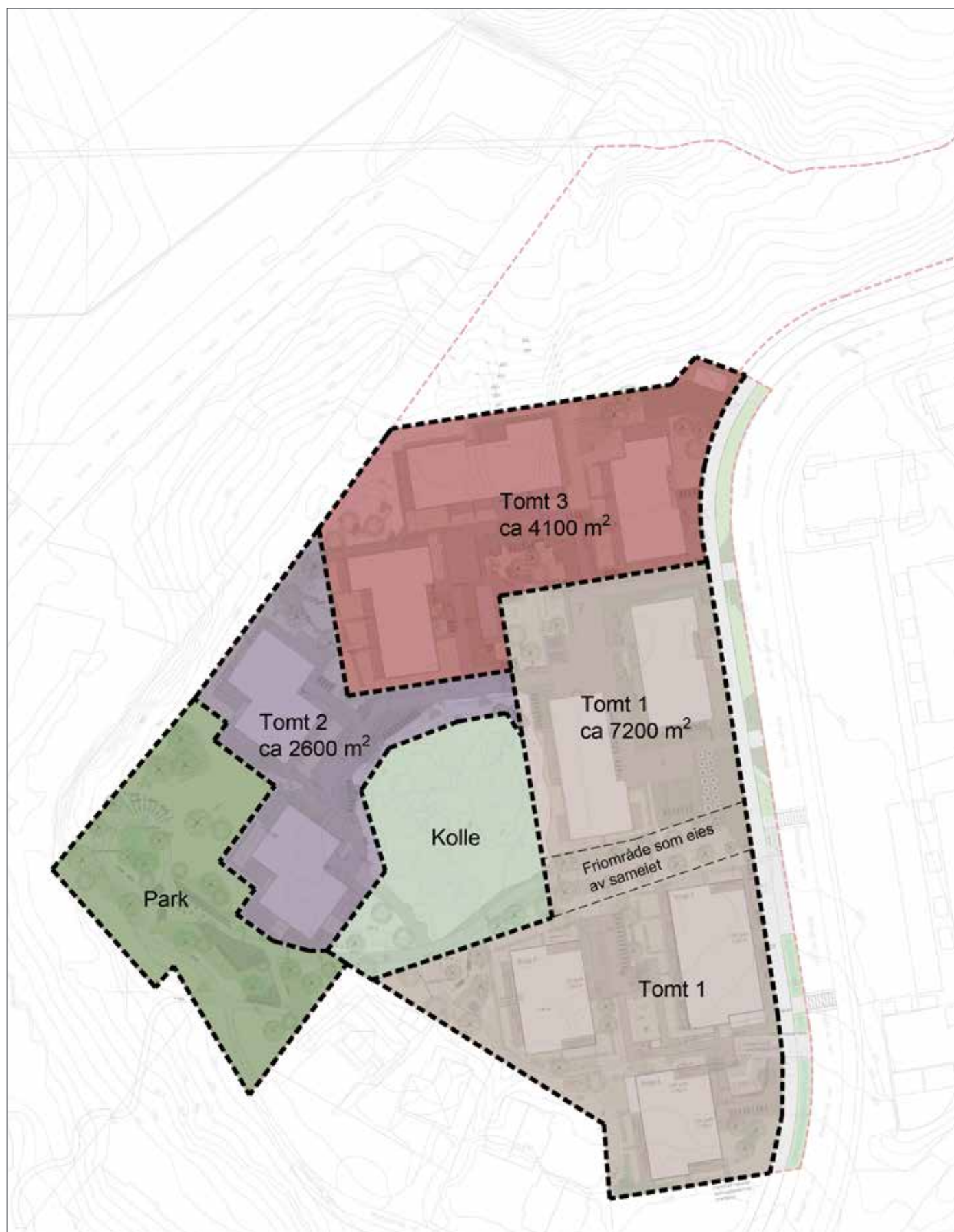
ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.







## TOMTEINDELING







ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.

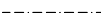


## OVERSIKTSPLAN



## OVERSIKTSPLAN



- |                                                                                     |                                                 |                                                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
|    | Plangrense                                      |    | Trafo                               |
|    | Ny Formålsgrense                                |    | Brannbil oppstillingsplass          |
|    | Byggegrense bygg                                |    | Trafo oppstillingsplass             |
|    | Nye koter ekv. 50cm                             |    | Renovasjonsbil oppstillingsplass    |
|    | Eksisterende koter ekv. 100cm *                 |    | Renovasjon/ Avfallsbeholdere        |
|    | Bygning, veggliv                                |    | Inngang bolig/ inngang service      |
|    | Parkeringskjeller omriss                        |    | Pergola/ Møblering                  |
|    | Balkong                                         |    | Lekeapparater                       |
|    | Nye punkthøyder/ Eksisterende punkthøyder       |    | Sykkelparkering 150 stk totalt      |
|    | Dekke 1; Komprimert grusdekke                   |    | Rekkverk (i park)                   |
|    | Dekke 2 - Kjørbart, belegningsstein/marktegl    |    | Ny sti: Anslått plassering          |
|    | Dekke 3: Overkjørbare grønne kantsoner          |    | Mur                                 |
|   | Plen                                            |  | Overgang dekke                      |
|  | Naturvegetasjon/eng                             |  | Kant lekeplass                      |
|  | Hekk og buskfelt                                |  | Eks. lysmast *** /Lysmast flyttes   |
|  | Stauder, gras, bunndekkere                      |  | Eks. kum **** / Trekkekum ***       |
|  | Gresskledd grøft **                             |  | Eks.vegetasjon/ terreng som bevares |
|  | Regnbed: stauder, gress, bunndekkende           |  | Tilbakeføres til natur/skog         |
|  | Asfalt                                          |  | Naturtype Svartjernbekken           |
|  | Tredekke                                        |  | Bekk                                |
|  | Nye trær/busker (illustrasjon)                  |                                                                                       |                                     |
|  | Eksisterende trær etter ortofoto (ikke innmålt) |                                                                                       |                                     |







ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.

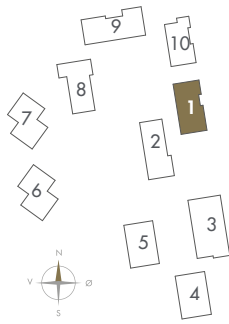


# HUS 1





## LEILIGHETSOVERSIKT - HUS 1



PLAN 5:

PLAN 4:

PLAN 3:

PLAN 2:

PLAN 1:



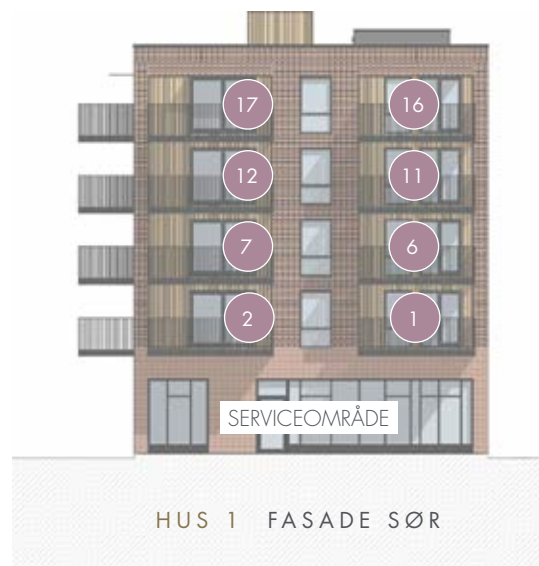
PLAN 5:

PLAN 4:

PLAN 3:

PLAN 2:

PLAN 1:



## LEILIGHETSOVERSIKT - HUS 1

PLAN 5:

PLAN 4:

PLAN 3:

PLAN 2:

PLAN 1:



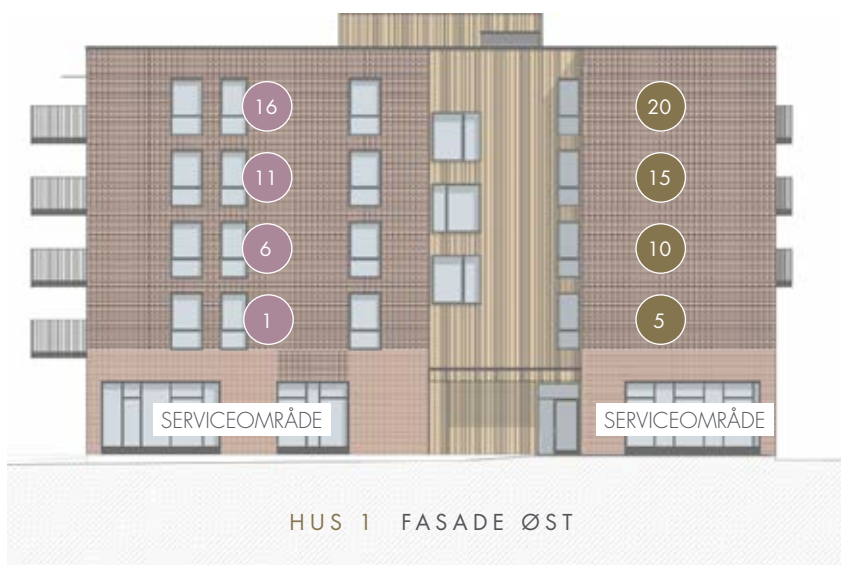
PLAN 5:

PLAN 4:

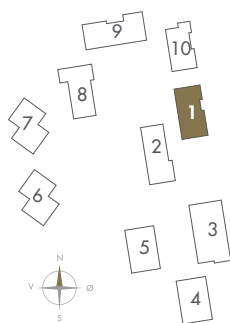
PLAN 3:

PLAN 2:

PLAN 1:



## LEILIGHETSOVERSIKT - HUS 1



2-ROMS



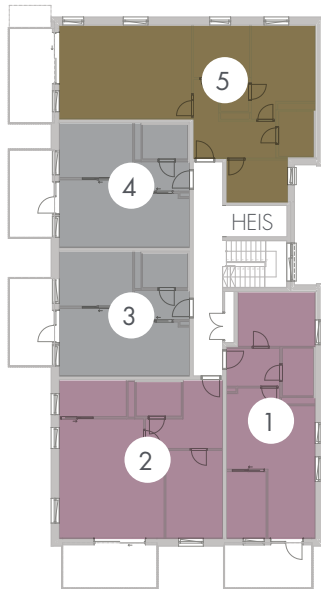
3-ROMS



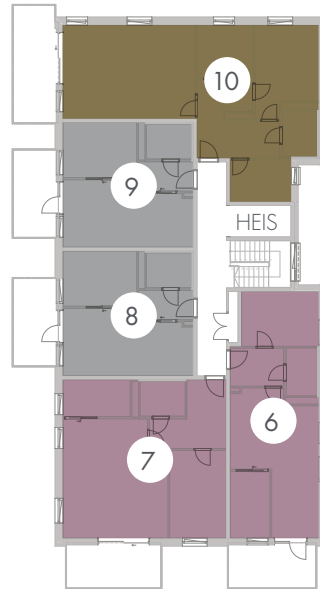
4-ROMS

| HUS 1 | ETASJE | LEIL. TYPE | BRA  | Side |
|-------|--------|------------|------|------|
| 1     | 2      | 3-roms     | 64   | 78   |
| 2     | 2      | 3-roms     | 77   | 79   |
| 3     | 2      | 2-roms     | 47,5 | 74   |
| 4     | 2      | 2-roms     | 47,5 | 74   |
| 5     | 2      | 4-roms     | 92,5 | 82   |
| 6     | 3      | 3-roms     | 64   | 78   |
| 7     | 3      | 3-roms     | 77   | 79   |
| 8     | 3      | 2-roms     | 47,5 | 74   |
| 9     | 3      | 2-roms     | 47,5 | 74   |
| 10    | 3      | 4-roms     | 92,5 | 83   |
| 11    | 4      | 3-roms     | 64   | 78   |
| 12    | 4      | 3-roms     | 77   | 79   |
| 13    | 4      | 2-roms     | 47,5 | 74   |
| 14    | 4      | 2-roms     | 47,5 | 74   |
| 15    | 4      | 4-roms     | 92,5 | 83   |
| 16    | 5      | 3-roms     | 64   | 78   |
| 17    | 5      | 3-roms     | 77   | 79   |
| 18    | 5      | 2-roms     | 47,5 | 74   |
| 19    | 5      | 2-roms     | 47,5 | 74   |
| 20    | 5      | 4-roms     | 92,5 | 83   |

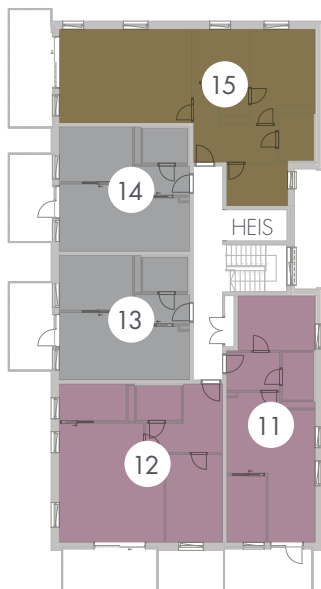
## ETASJEPLAN - HUS 1



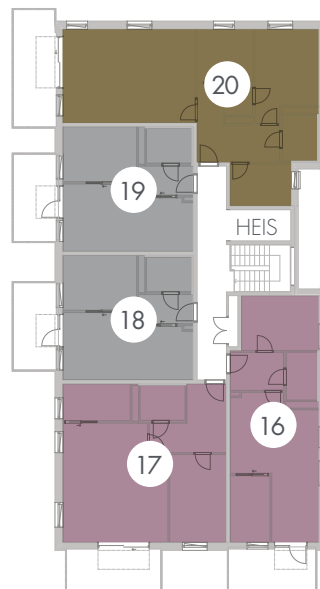
HUS 1 PLAN 2



HUS 1 PLAN 3



HUS 1 PLAN 4



HUS 1 PLAN 5





#### FORBEHOLD OG TEGNFORKLARING FOR PLANTEGNINGENE

Generell romhøyde i er 2,55 m. Himlingshøyde i nedhimlet areal er minst 2,2m. Bygget er ikke ferdig detaljert og endringer i forbindelse med prosjektering og bygging må kunne påregnes, herunder alle oppgitte areal mv.

Areal i henhold til NS3940:2023. BRA-i er bruksarealet av en boenhet som ligger innenfor omsluttende vegger, inkl. innvendige vegger, sjakter, søyler o.l.

BRA-e er bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. BRA er summen av BRA-i og BRA-e.

TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og uteareal tilknyttet boenheten. Privat hageareal utgjør generelt arealet til innside hekk. Der hvor hekken skiller to private utearealer, vil grensen mellom hagene være midt hekk.

Plassering EL-skap er ikke endelig prosjektert og derfor ikke vist på tegning.

Kjøkkenløsning er foreløpig. Endelig løsning vil fremgå av egen tegning fra leverandør. Hvitevarer inngår ikke i leveransen.

Selger har rett til å foreta mindre justeringer / endringer på planløsning. Antall og plassering av. evt. panelovner er ikke endelig prosjektert og derfor ikke vist på tegning. (selvsagt avhengig av løsning)

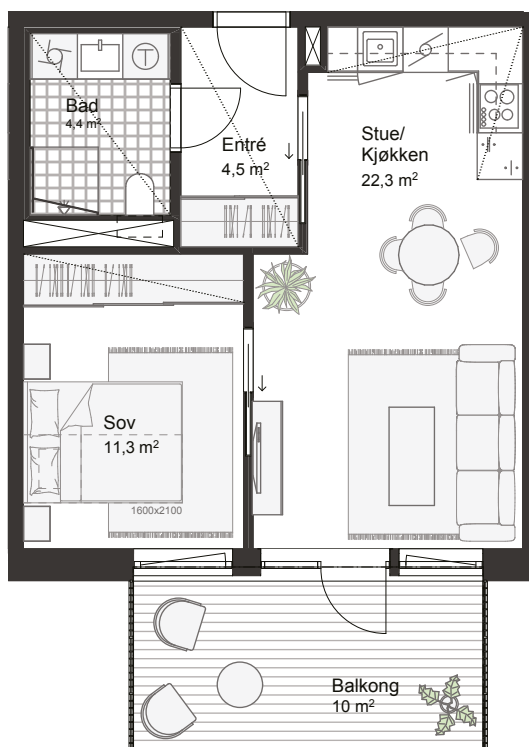
|           |                  |       |             |
|-----------|------------------|-------|-------------|
| .....     | Nedhimlet areal  | ----- | Overskap    |
| - - - - - | Overdekket areal | ----- | Privat hage |

# PLANTEGNINGER: 2-ROMS

HUS 1  
2 ROMS



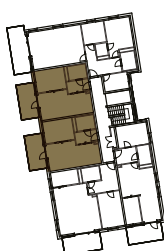
ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.



2 ROMS  
47,5 m<sup>2</sup> BRA

ETG: 2-5  
BRA-i: 45 m<sup>2</sup>

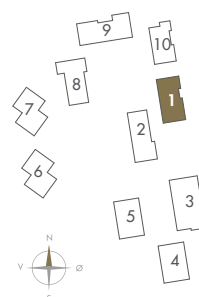
BRA-E: 2,5 m<sup>2</sup>  
TBA: 10 m<sup>2</sup>



PLAN 2-5



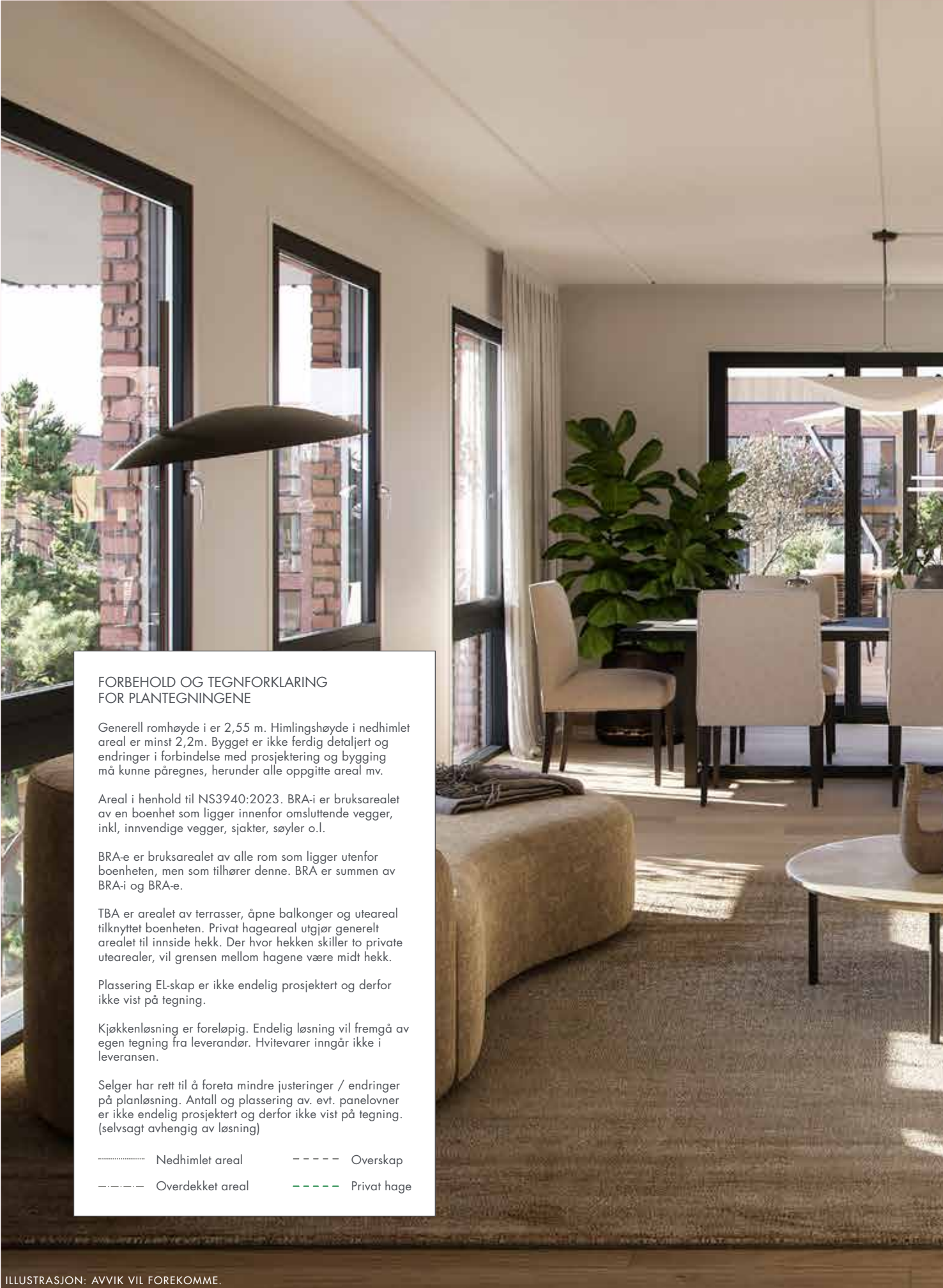
FASADE MOT VEST











#### FORBEHOLD OG TEGNFORKLARING FOR PLANTEGNINGENE

Generell romhøyde i er 2,55 m. Himlingshøyde i nedhimlet areal er minst 2,2m. Bygget er ikke ferdig detaljert og endringer i forbindelse med prosjektering og bygging må kunne påregnes, herunder alle oppgitte areal mv.

Areal i henhold til NS3940:2023. BRA-i er bruksarealet av en boenhet som ligger innenfor omsluttende vegger, inkl. innvendige vegger, sjakter, søyler o.l.

BRA-e er bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. BRA er summen av BRA-i og BRA-e.

TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og uteareal tilknyttet boenheten. Privat hageareal utgjør generelt arealet til innside hekk. Der hvor hekken skiller to private utearealer, vil grensen mellom hagene være midt hekk.

Plassering EL-skap er ikke endelig prosjektert og derfor ikke vist på tegning.

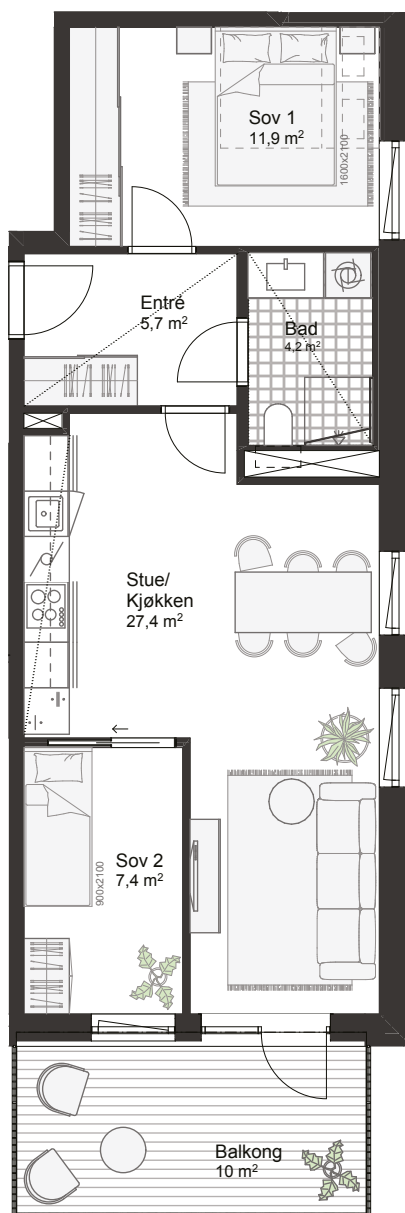
Kjøkkenløsning er foreløpig. Endelig løsning vil fremgå av egen tegning fra leverandør. Hvitevarer inngår ikke i leveransen.

Selger har rett til å foreta mindre justeringer / endringer på planløsning. Antall og plassering av. evt. panelovner er ikke endelig prosjektert og derfor ikke vist på tegning. (selvsagt avhengig av løsning)

|       |                  |       |             |
|-------|------------------|-------|-------------|
| ..... | Nedhimlet areal  | ----- | Overskap    |
| ----- | Overdekket areal | ----- | Privat hage |

# PLANTEGNINGER: 3-ROMS





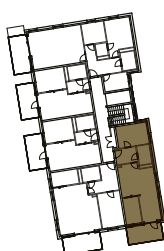
3 ROMS  
64 m<sup>2</sup> BRA

ETG: 2-5  
BRA-i: 59 m<sup>2</sup>

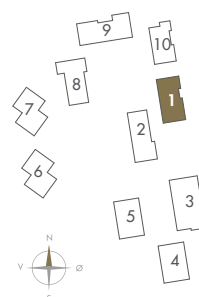
BRA-E: 5 m<sup>2</sup>  
TBA: 10 m<sup>2</sup>



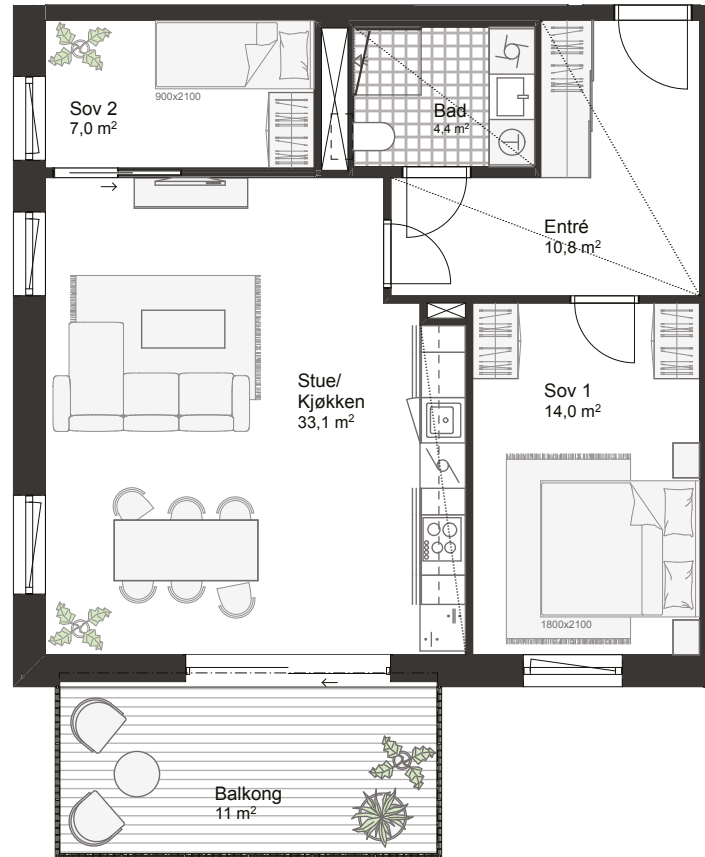
PLAN 2-5



FASADE MOT SØR



# HUS 1 | NR 2,7,12 & 17



HUS 1  
3-ROMS

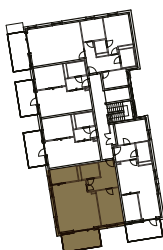
3 ROMS  
77 m<sup>2</sup> BRA

ETG: 2-5  
BRA-i: 72 m<sup>2</sup>

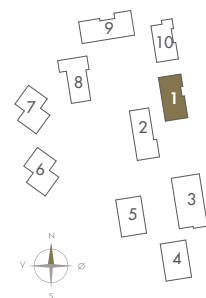
BRA-E: 5 m<sup>2</sup>  
TBA: 11 m<sup>2</sup>



PLAN 2-5



FASADE MOT SØR







## FORBEHOLD OG TEGNFORKLARING FOR PLANTEGNINGENE

Generell romhøyde i er 2,55 m. Himlingshøyde i nedhimlet areal er minst 2,2m. Bygget er ikke ferdig detaljert og endringer i forbindelse med prosjektering og bygging må kunne påregnes, herunder alle oppgitte areal mv.

Areal i henhold til NS3940:2023. BRA-i er bruksarealet av en boenhet som ligger innenfor omsluttende vegger, inkl. innvendige vegger, sjakter, søyler o.l.

BRA-e er bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. BRA er summen av BRA-i og BRA-e.

TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og uteareal tilknyttet boenheten. Privat hageareal utgjør generelt arealet til innside hekk. Der hvor hekken skiller to private utearealer, vil grensen mellom hagene være midt hekk.

Plassering EL-skap er ikke endelig prosjektert og derfor ikke vist på tegning.

Kjøkkenløsning er foreløpig. Endelig løsning vil fremgå av egen tegning fra leverandør. Hvitevarer inngår ikke i leveransen.

Selger har rett til å foreta mindre justeringer / endringer på planløsning. Antall og plassering av. evt. panelovner er ikke endelig prosjektert og derfor ikke vist på tegning. (selvsagt avhengig av løsning)

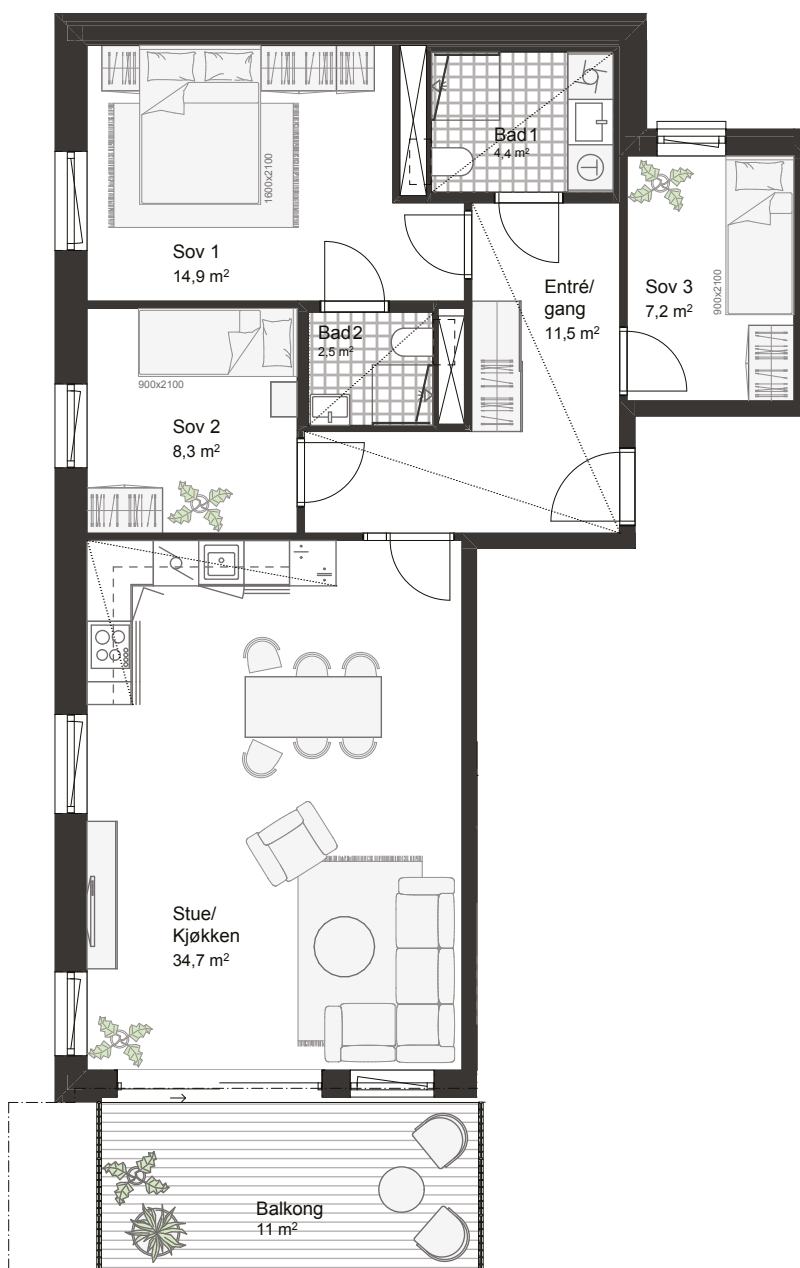
|         |                  |       |             |
|---------|------------------|-------|-------------|
| .....   | Nedhimlet areal  | ----- | Overskap    |
| -.-.-.- | Overdekket areal | ----- | Privat hage |

# PLANTEGNINGER: 4-ROMS

HUS 1  
4-ROMS



ILLUSTRASJON. AVVIK VIL FOREKOMME.



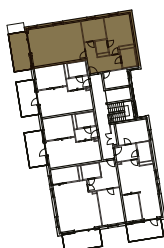
4 ROMS  
92,5 m<sup>2</sup> BRA

ETG: 2  
BRA-i: 87,5 m<sup>2</sup>

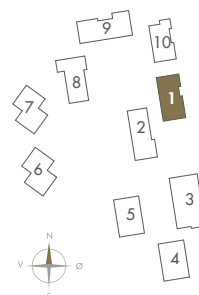
BRA-E: 5 m<sup>2</sup>  
TBA: 11 m<sup>2</sup>

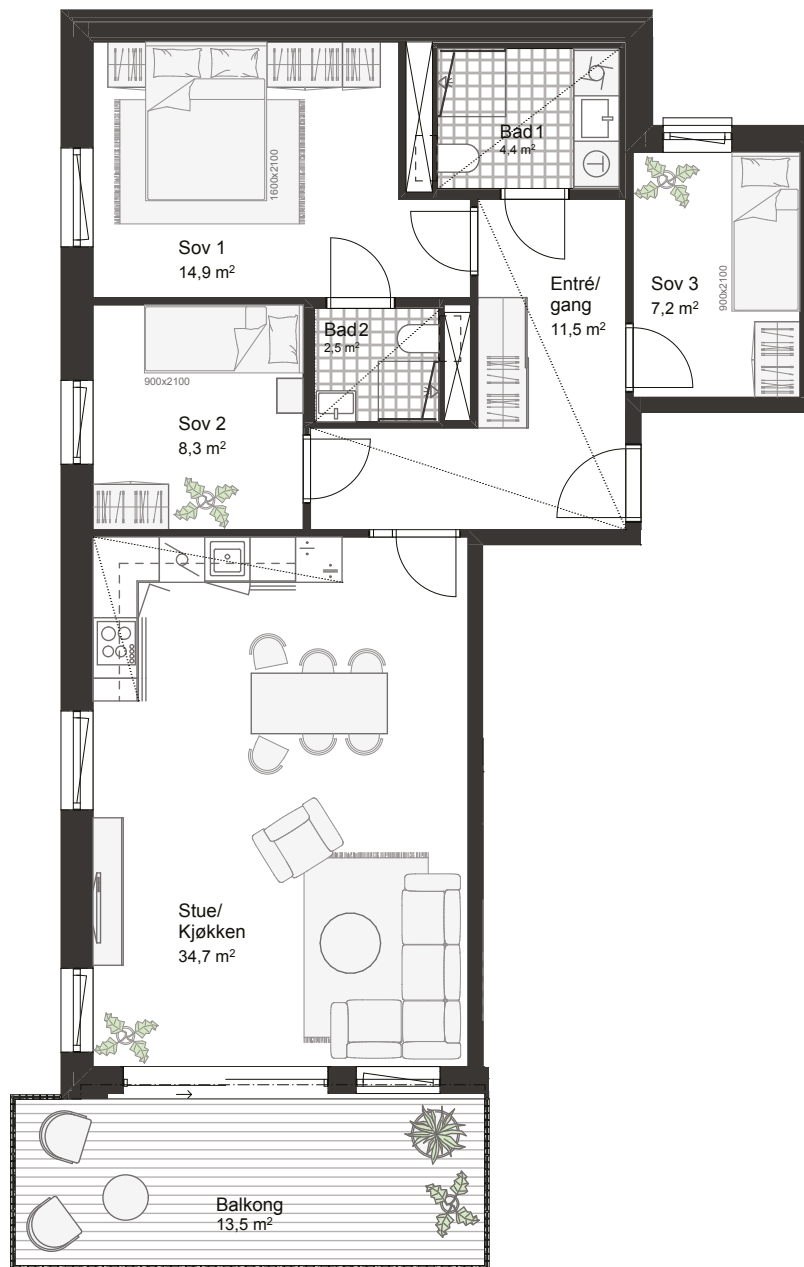


PLAN 2



FASADE MOT VEST





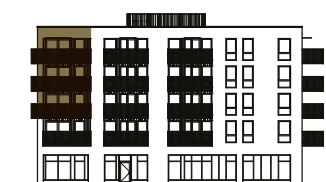
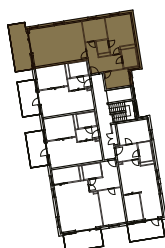
4 ROMS  
92,5 m<sup>2</sup> BRA

ETG: 3-5  
BRA-i: 87,5 m<sup>2</sup>

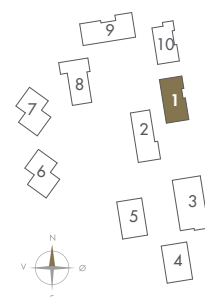
BRA-E: 5 m<sup>2</sup>  
TBA: 13,5 m<sup>2</sup>



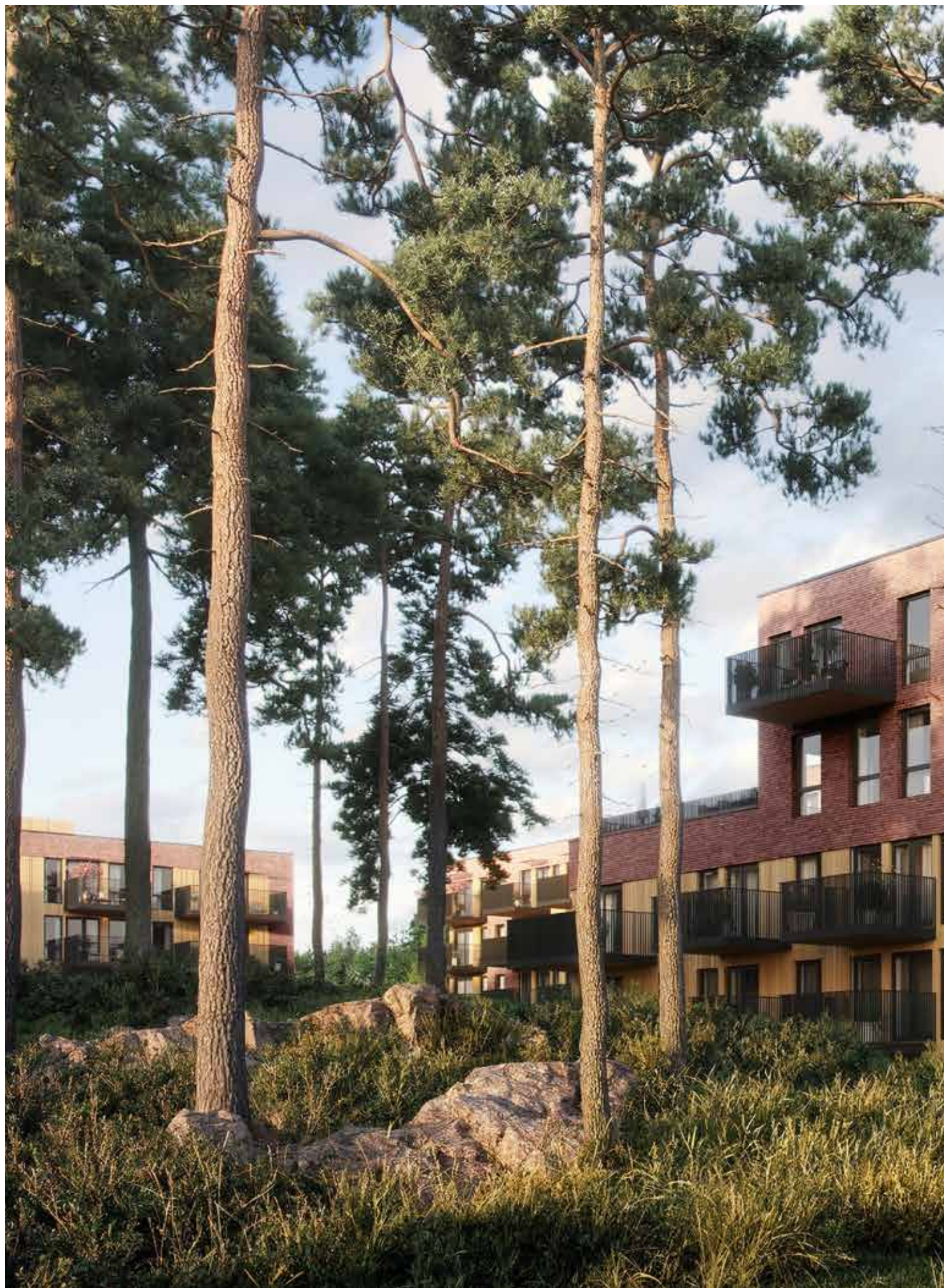
PLAN 3-5



FASADE MOT VEST







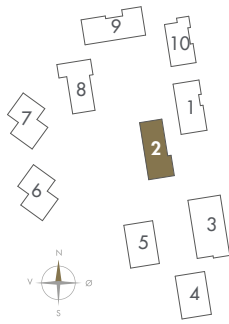


# HUS 2



ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.

## LEILIGHETSOVERSIKT - HUS 2



PLAN 5:

PLAN 4:

PLAN 3:

PLAN 2:

PLAN 1:



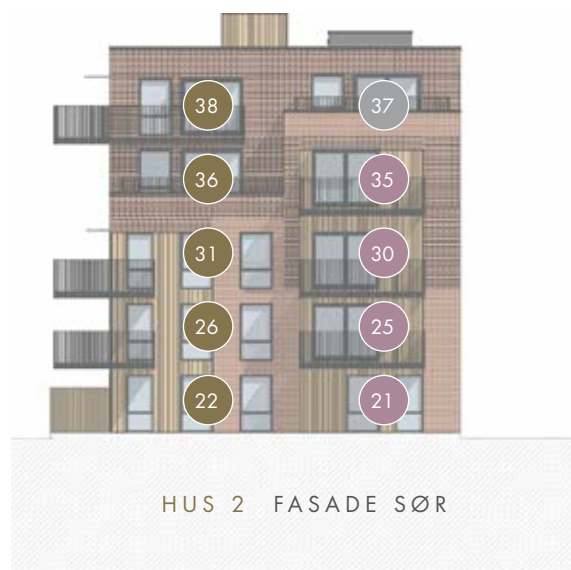
PLAN 5:

PLAN 4:

PLAN 3:

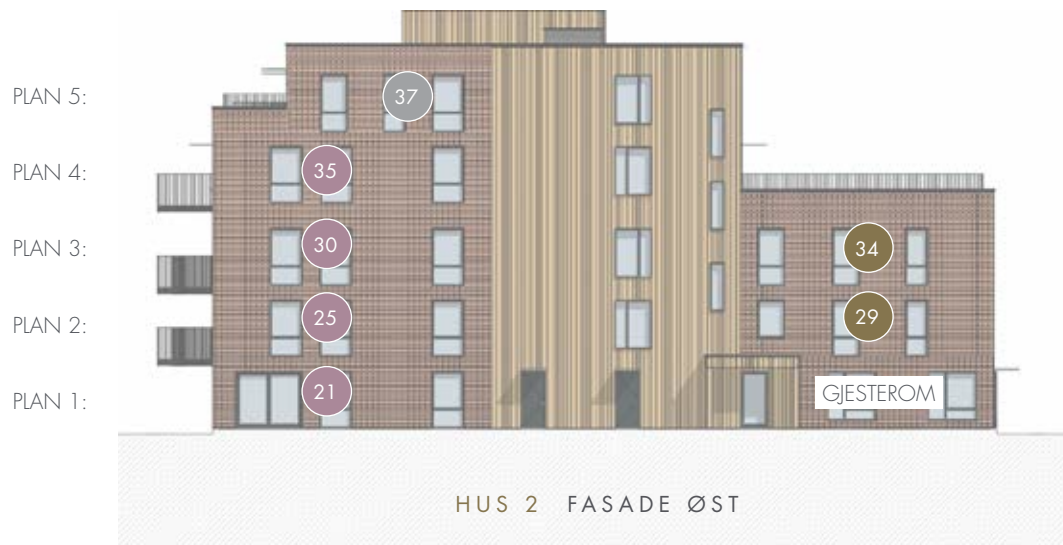
PLAN 2:

PLAN 1:



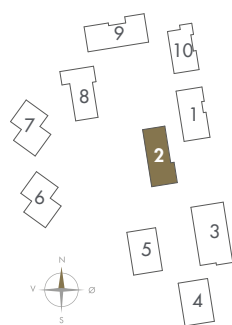


## LEILIGHETSOVERSIKT - HUS 2





## LEILIGHETSOVERSIKT - HUS 2



2-ROMS



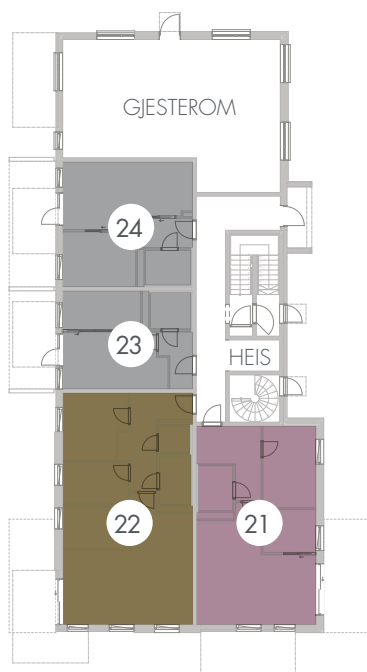
3-ROMS



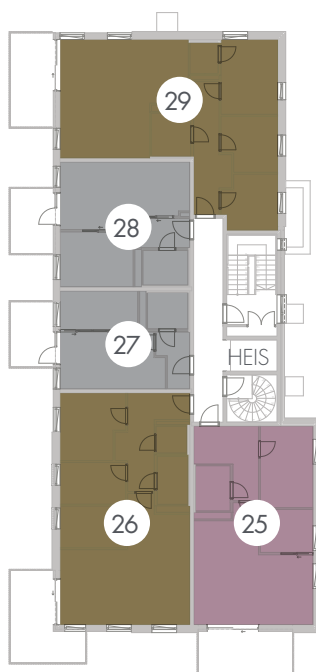
4-ROMS

| HUS 2 | ETASJE | LEIL. TYPE | BRA   | Side |
|-------|--------|------------|-------|------|
| 21    | 1      | 3-rooms    | 66    | 100  |
| 22    | 1      | 4-rooms    | 83,5  | 104  |
| 23    | 1      | 2-rooms    | 35    | 92   |
| 24    | 1      | 2-rooms    | 45    | 94   |
| 25    | 2      | 3-rooms    | 66    | 101  |
| 26    | 2      | 4-rooms    | 83,5  | 105  |
| 27    | 2      | 2-rooms    | 35    | 93   |
| 28    | 2      | 2-rooms    | 45    | 95   |
| 29    | 2      | 4-rooms    | 87    | 106  |
| 30    | 3      | 3-rooms    | 66    | 101  |
| 31    | 3      | 4-rooms    | 83,5  | 105  |
| 32    | 3      | 2-rooms    | 35    | 93   |
| 33    | 3      | 2-rooms    | 45    | 95   |
| 34    | 3      | 4-rooms    | 87    | 106  |
| 35    | 4      | 3-rooms    | 66    | 101  |
| 36    | 4      | 4-rooms    | 126,5 | 108  |
| 37    | 5      | 2-rooms    | 47    | 96   |
| 38    | 5      | 4-rooms    | 127   | 110  |

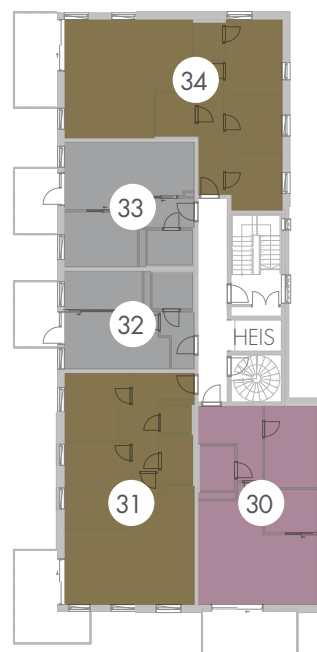
## ETASJEPLAN - HUS 2



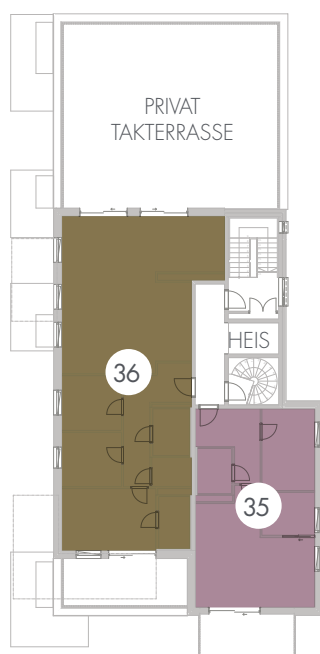
HUS 2 PLAN 1



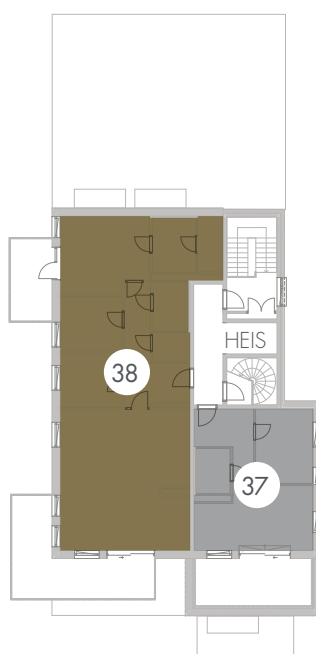
HUS 2 PLAN 2



HUS 2 PLAN 3



HUS 2 PLAN 4



HUS 2 PLAN 5



#### FORBEHOLD OG TEGNFORKLARING FOR PLANTEGNINGENE

Generell romhøyde i er 2,55 m. Himlingshøyde i nedhimlet areal er minst 2,2m. Bygget er ikke ferdig detaljert og endringer i forbindelse med prosjektering og bygging må kunne påregnes, herunder alle oppgitte areal mv.

Areal i henhold til NS3940:2023. BRA-i er bruksarealet av en boenhet som ligger innenfor omsluttende vegger, inkl. innvendige vegger, sjakter, søyler o.l.

BRA-e er bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. BRA er summen av BRA-i og BRA-e.

TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og uteareal tilknyttet boenheten. Privat hageareal utgjør generelt arealet til innside hekk. Der hvor hekken skiller to private utearealer, vil grensen mellom hagene være midt hekk.

Plassering EL-skap er ikke endelig prosjektert og derfor ikke vist på tegning.

Kjøkkenløsning er foreløpig. Endelig løsning vil fremgå av egen tegning fra leverandør. Hvitevarer inngår ikke i leveransen.

Selger har rett til å foreta mindre justeringer / endringer på planløsning. Antall og plassering av. evt. panelovner er ikke endelig prosjektert og derfor ikke vist på tegning. (selvsagt avhengig av løsning)

|       |                  |       |             |
|-------|------------------|-------|-------------|
| ..... | Nedhimlet areal  | ----- | Overskap    |
| ----- | Overdekket areal | ----- | Privat hage |



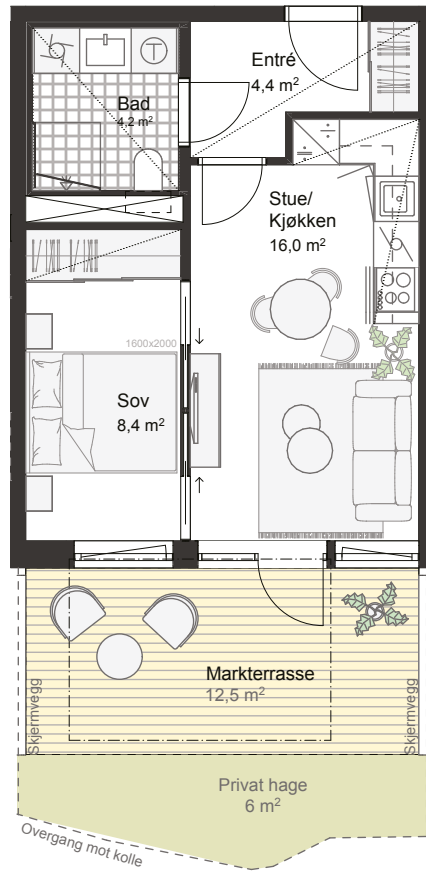
# PLANTEGNINGER: 2-ROMS

HUS 2  
2-ROMS



ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.



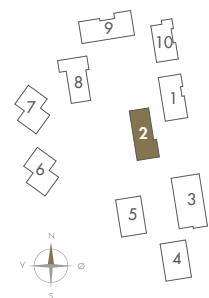
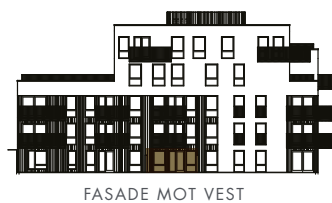
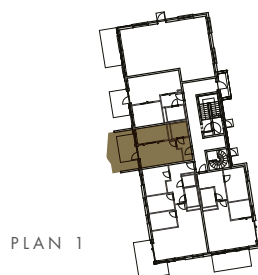


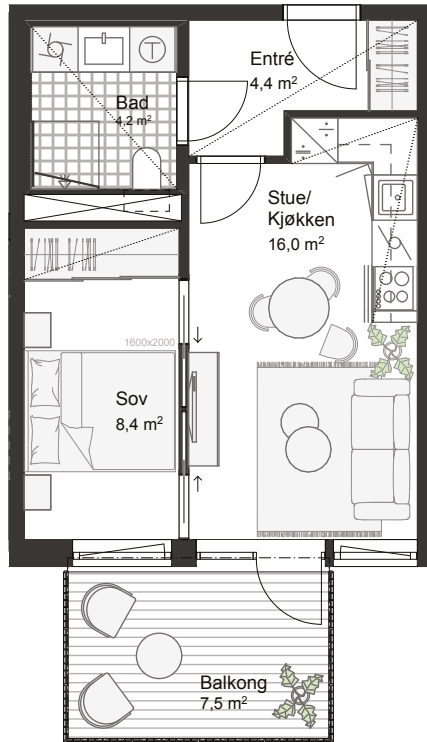
2 ROMS  
37,5 m<sup>2</sup> BRA

ETG: 1  
BRA-i: 35 m<sup>2</sup>

BRA-E: 2,5 m<sup>2</sup>  
TBA: 12,5 m<sup>2</sup>

HAGE: 6 m<sup>2</sup>

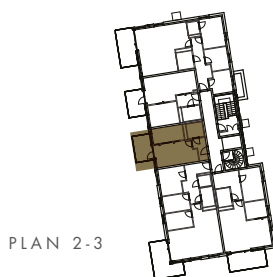




2 ROMS  
37,5 m<sup>2</sup> BRA

ETG: 2-3  
BRA-i: 35 m<sup>2</sup>

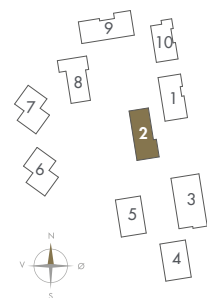
BRA-E: 2,5 m<sup>2</sup>  
TBA: 7,5 m<sup>2</sup>

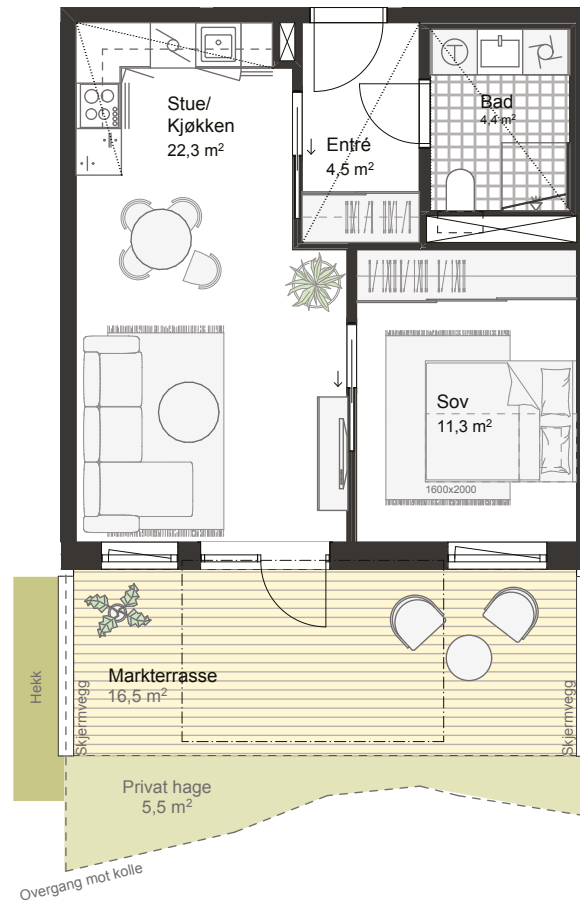


PLAN 2-3



FASADE MOT VEST





2 ROMS  
47,5 m<sup>2</sup> BRA

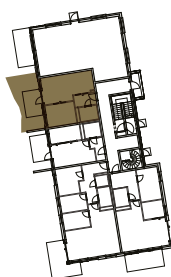
ETG: 1  
BRA-i: 45 m<sup>2</sup>

BRA-E: 2,5 m<sup>2</sup>  
TBA: 16,5 m<sup>2</sup>

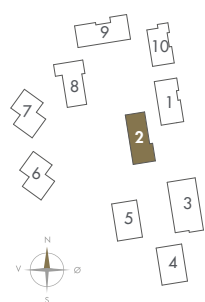
HAGE: 5,5 m<sup>2</sup>

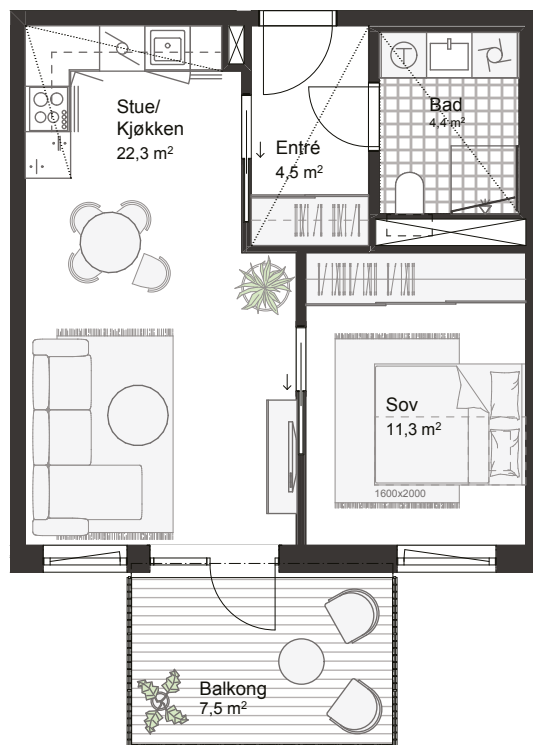


PLAN 1



FASADE MOT VEST





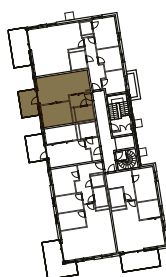
2 ROMS  
47,5 m<sup>2</sup> BRA

ETG: 2-3  
BRA-i: 45 m<sup>2</sup>

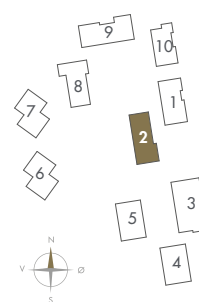
BRA-E: 2,5 m<sup>2</sup>  
TBA: 7,5 m<sup>2</sup>



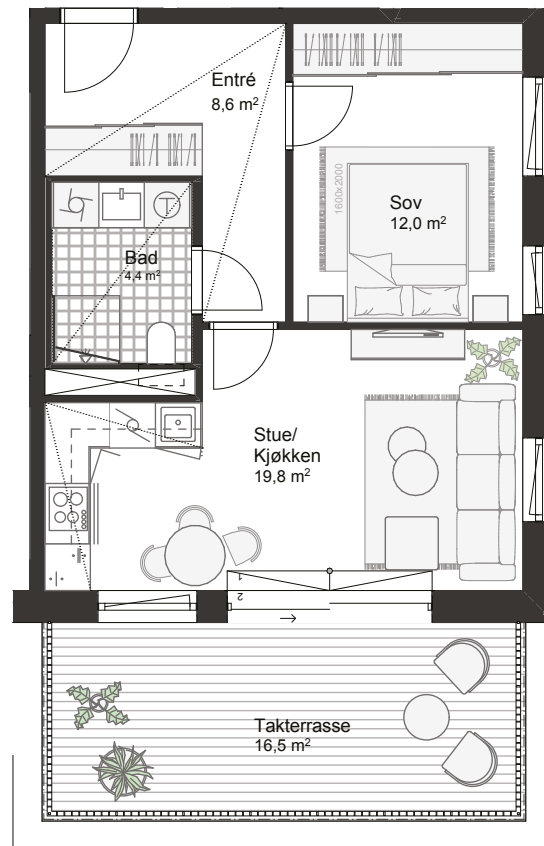
PLAN 2-3



FASADE MOT VEST







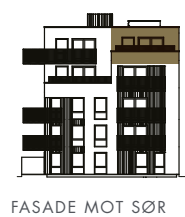
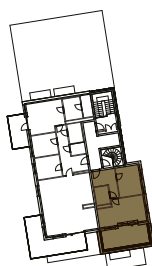
2 ROMS  
49,5 m<sup>2</sup> BRA

ETG: 5  
BRA-i: 47 m<sup>2</sup>

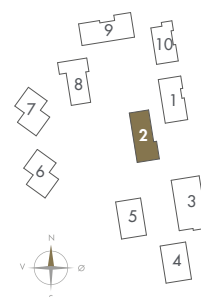
BRA-E: 2,5 m<sup>2</sup>  
TBA: 16,5 m<sup>2</sup>



PLAN 5



FASADE MOT SØR





## FORBEHOLD OG TEGNFORKLARING FOR PLANTEGNINGENE

Generell romhøyde i er 2,55 m. Himlingshøyde i nedhimlet areal er minst 2,2m. Bygget er ikke ferdig detaljert og endringer i forbindelse med prosjektering og bygging må kunne påregnes, herunder alle oppgitte areal mv.

Areal i henhold til NS3940:2023. BRA-i er bruksarealet av en boenhet som ligger innenfor omsluttende vegger, inkl. innvendige vegger, sjakter, søyler o.l.

BRA-e er bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. BRA er summen av BRA-i og BRA-e.

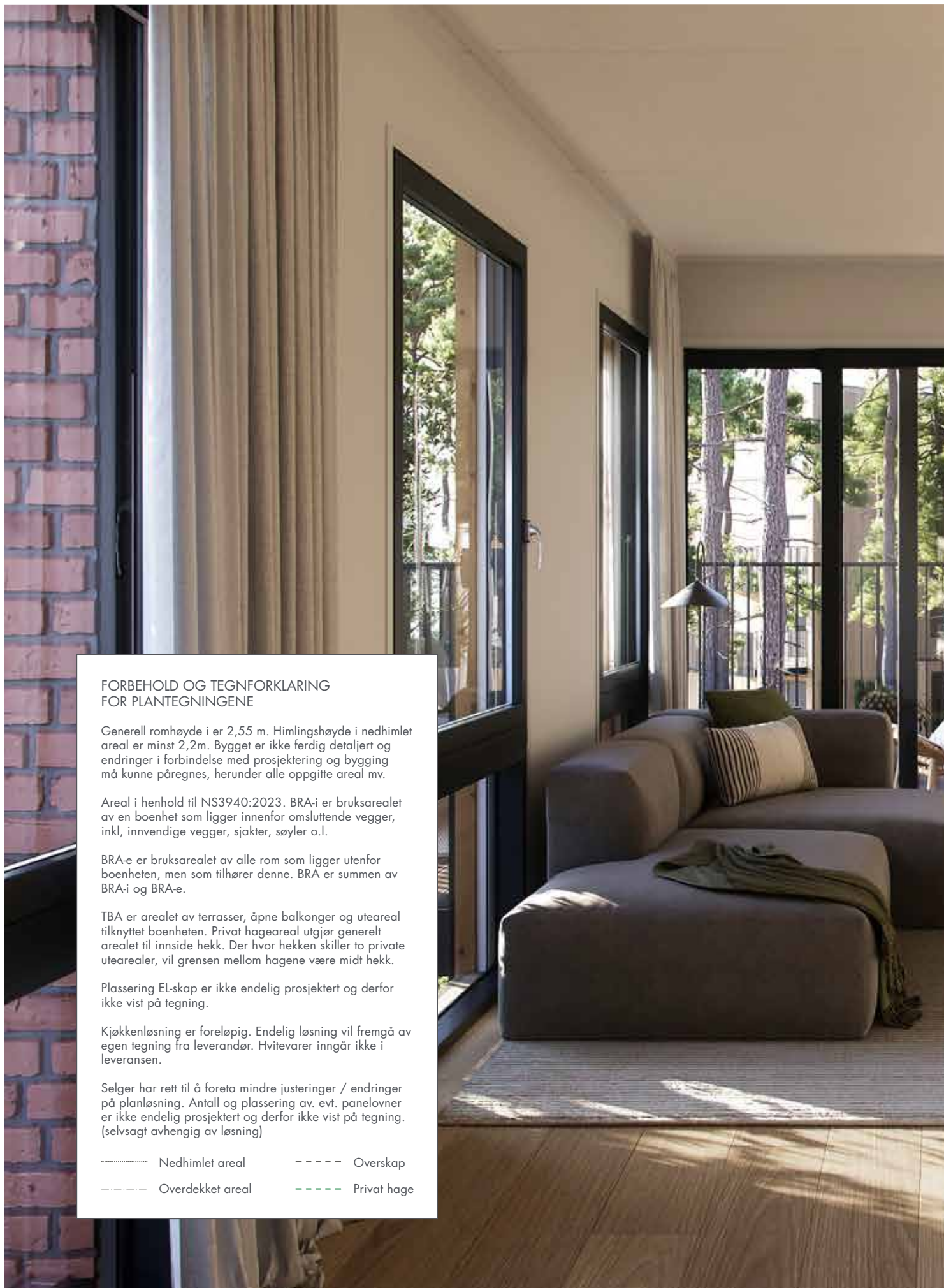
TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og uteareal tilknyttet boenheten. Privat hageareal utgjør generelt arealet til innside hekk. Der hvor hekken skiller to private utearealer, vil grensen mellom hagene være midt hekk.

Plassering EL-skap er ikke endelig prosjektert og derfor ikke vist på tegning.

Kjøkkenløsning er foreløpig. Endelig løsning vil fremgå av egen tegning fra leverandør. Hvitevarer inngår ikke i leveransen.

Selger har rett til å foreta mindre justeringer / endringer på planløsning. Antall og plassering av evt. panelovner er ikke endelig prosjektert og derfor ikke vist på tegning. (selvsagt avhengig av løsning)

|       |                  |       |             |
|-------|------------------|-------|-------------|
| ..... | Nedhimlet areal  | ----- | Overskap    |
| ----- | Overdekket areal | ----- | Privat hage |





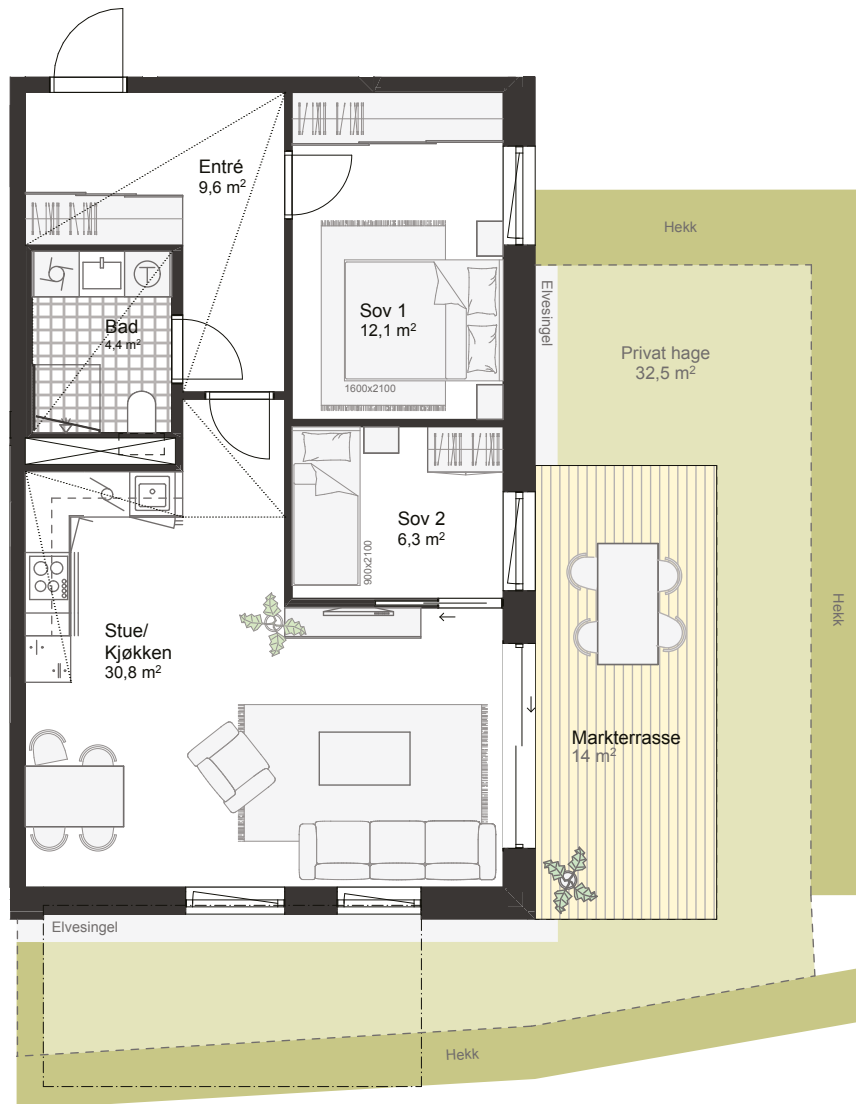
# PLANTEGNINGER: 3-ROMS

HUS 2  
3-ROMS



ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.





3 ROMS  
71 m<sup>2</sup> BRA

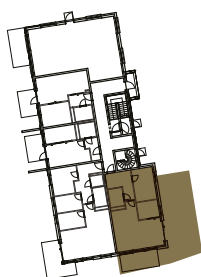
ETG: 1  
BRA-i: 66 m<sup>2</sup>

BRA-E: 5 m<sup>2</sup>  
TBA: 14 m<sup>2</sup>

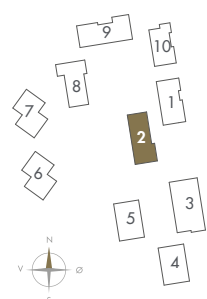
HAGE: 32,5 m<sup>2</sup>

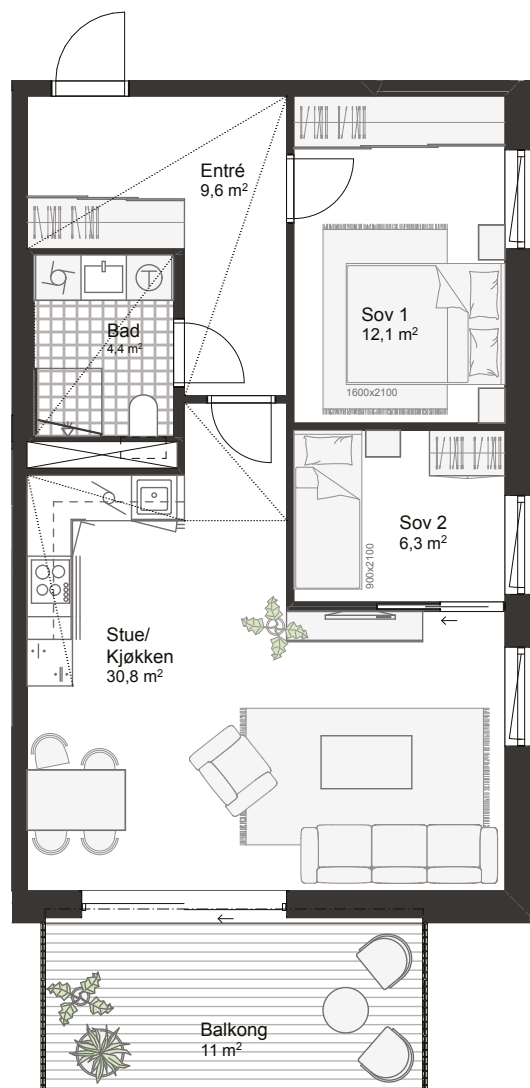


PLAN 1



FASEDE MOT SØR





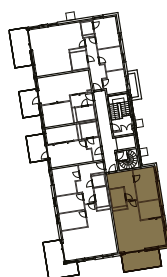
3 ROMS  
71 m<sup>2</sup> BRA

ETG: 2-4  
BRA-i: 66 m<sup>2</sup>

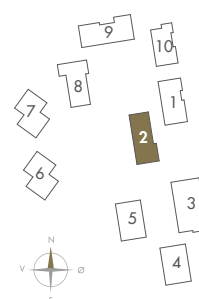
BRA-E: 5 m<sup>2</sup>  
TBA: 11 m<sup>2</sup>



PLAN 2-4



FASADE MOT SØR





#### FORBEHOLD OG TEGNFORKLARING FOR PLANTEGNINGENE

Generell romhøyde i er 2,55 m. Himlingshøyde i nedhimlet areal er minst 2,2m. Bygget er ikke ferdig detaljert og endringer i forbindelse med prosjektering og bygging må kunne påregnes, herunder alle oppgitte areal mv.

Areal i henhold til NS3940:2023. BRA-i er bruksarealet av en boenhet som ligger innenfor omsluttende vegger, inkl. innvendige vegger, sjakter, søyler o.l.

BRA-e er bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. BRA er summen av BRA-i og BRA-e.

TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og uteareal tilknyttet boenheten. Privat hageareal utgjør generelt arealet til innside hekk. Der hvor hekken skiller to private utearealer, vil grensen mellom hagene være midt hekk.

Plassering EL-skap er ikke endelig prosjektert og derfor ikke vist på tegning.

Kjøkkenløsning er foreløpig. Endelig løsning vil fremgå av egen tegning fra leverandør. Hvitevarer inngår ikke i leveransen.

Selger har rett til å foreta mindre justeringer / endringer på planløsning. Antall og plassering av evt. panelovner er ikke endelig prosjektert og derfor ikke vist på tegning. (selvsagt avhengig av løsning)

|       |                  |       |             |
|-------|------------------|-------|-------------|
| ..... | Nedhimlet areal  | ----- | Overskap    |
| ----- | Overdekket areal | ----- | Privat hage |



# PLANTEGNINGER: 4-ROMS

HUS 2  
4-ROMS



ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME



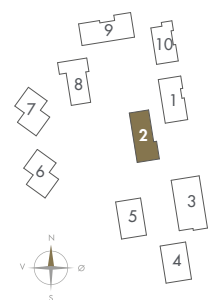


4 ROMS  
88,5 m<sup>2</sup> BRA

ETG: 1  
BRA-i: 83,5 m<sup>2</sup>

BRA-E: 5 m<sup>2</sup>  
TBA: 14,5 m<sup>2</sup>

HAGE: 62,5 m<sup>2</sup>





HUS 2  
4-ROOMS

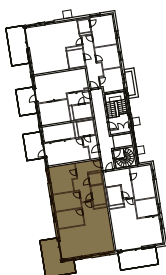
4 ROMS  
88,5 m<sup>2</sup> BRA

ETG: 2-3  
BRA-i: 83,5 m<sup>2</sup>

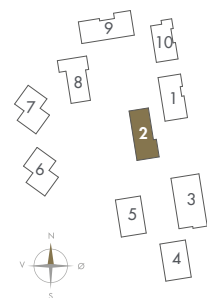
BRA-E: 5 m<sup>2</sup>  
TBA: 13,5 m<sup>2</sup>

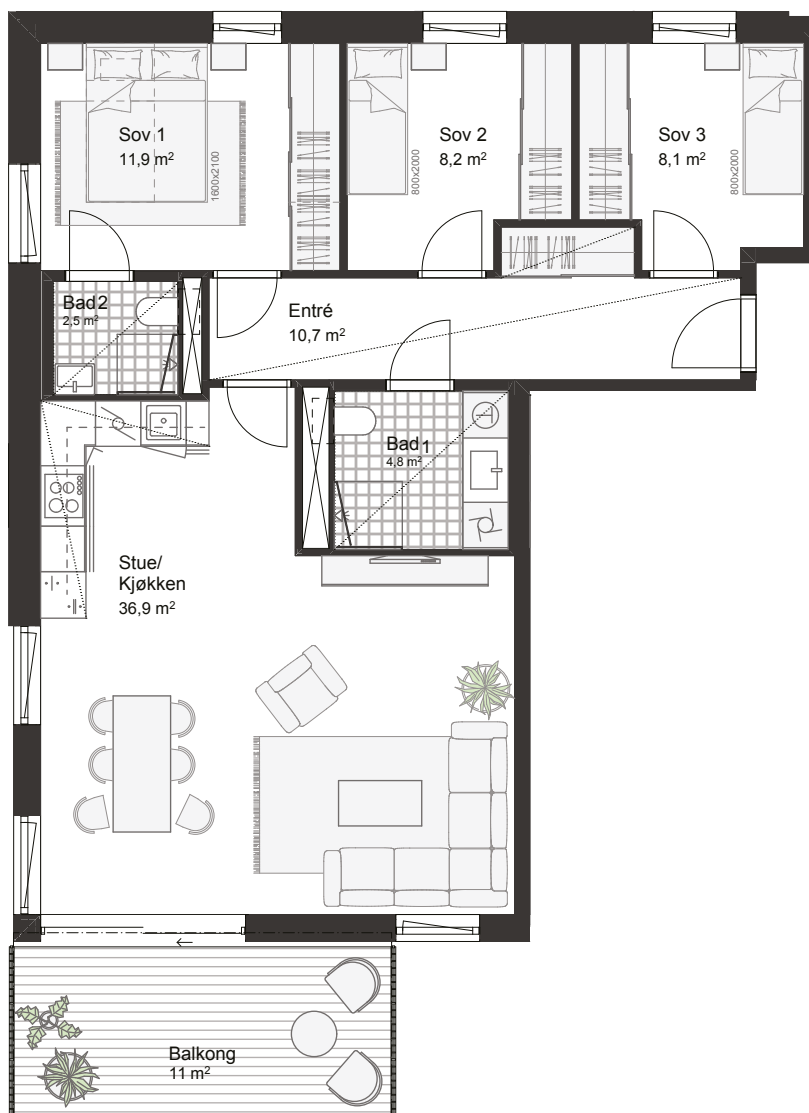


PLAN 2-3



FASE MOT VEST





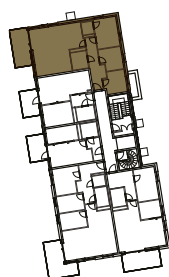
4 ROMS  
92 m<sup>2</sup> BRA

ETG: 2-3  
BRA-i: 87 m<sup>2</sup>

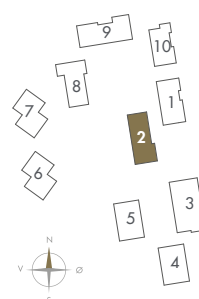
BRA-E: 5 m<sup>2</sup>  
TBA: 11 m<sup>2</sup>



PLAN 2-3

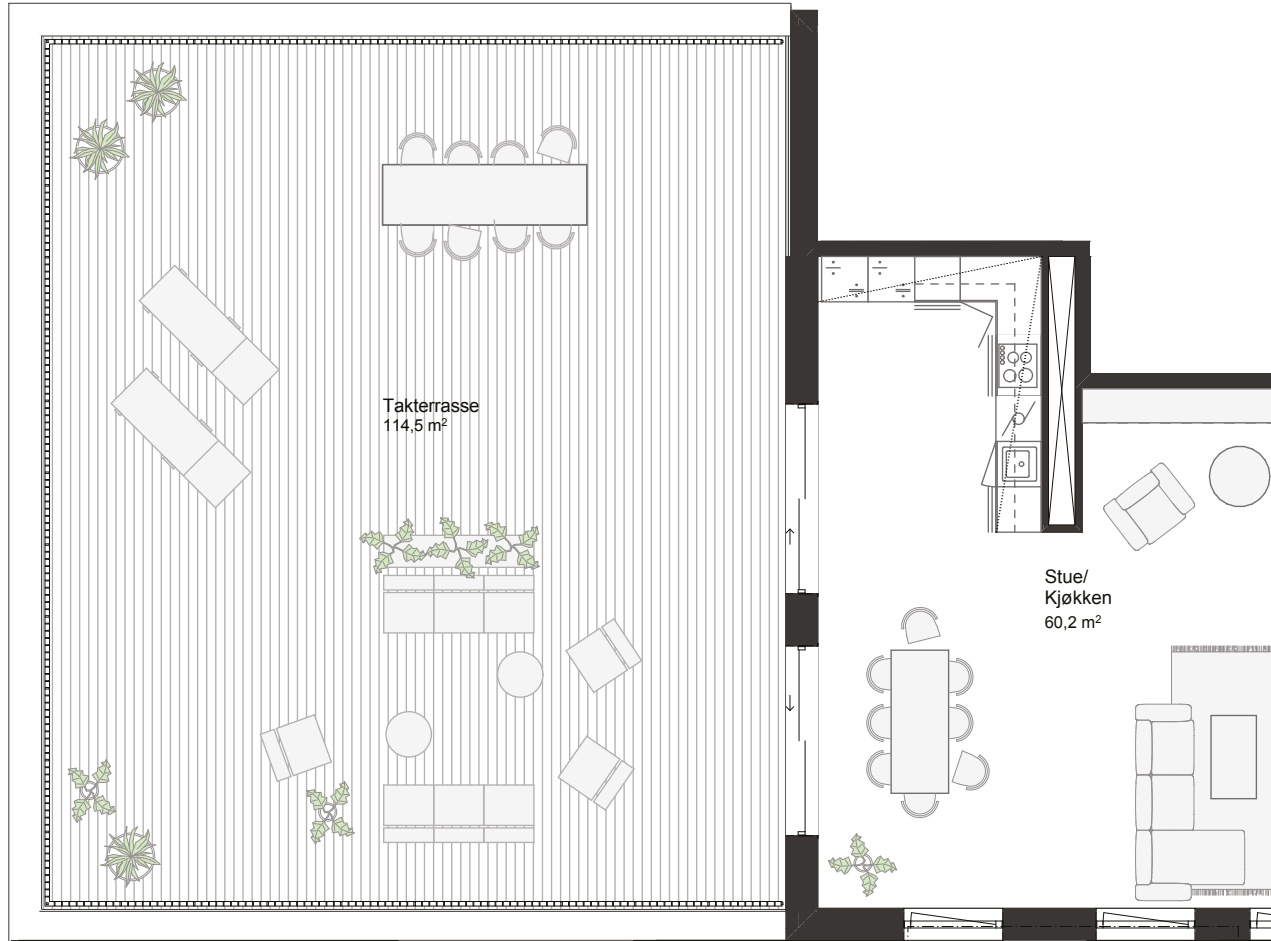


FASADE MOT VEST





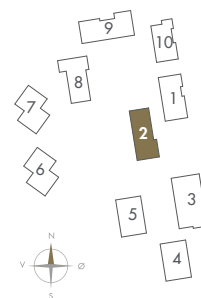
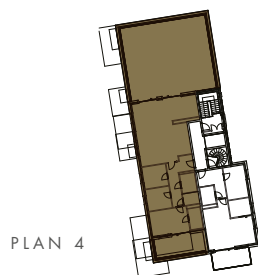


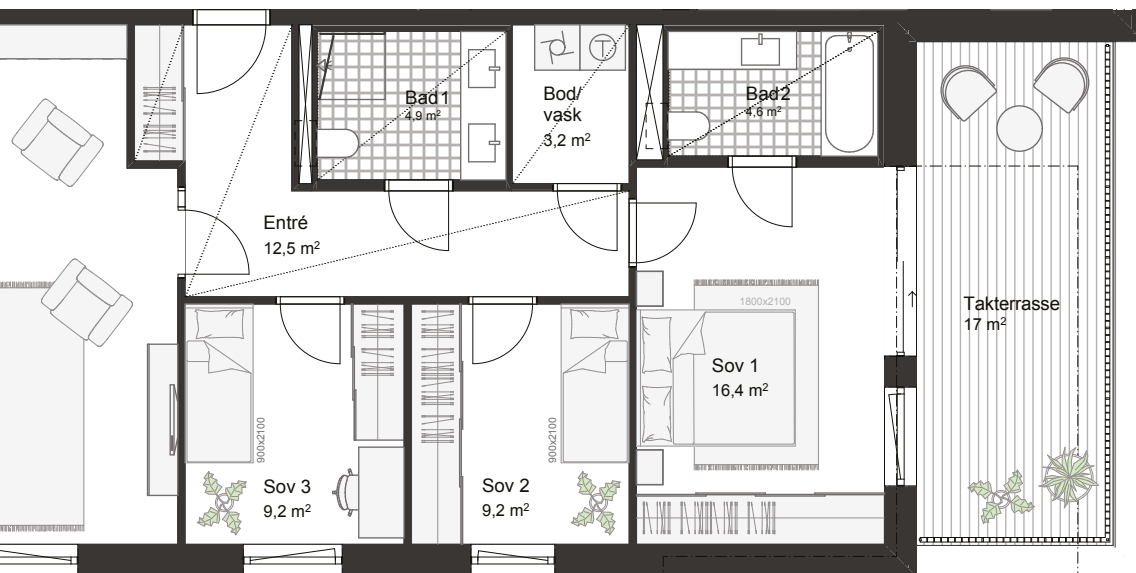


4 ROMS  
131,5 m² BRA

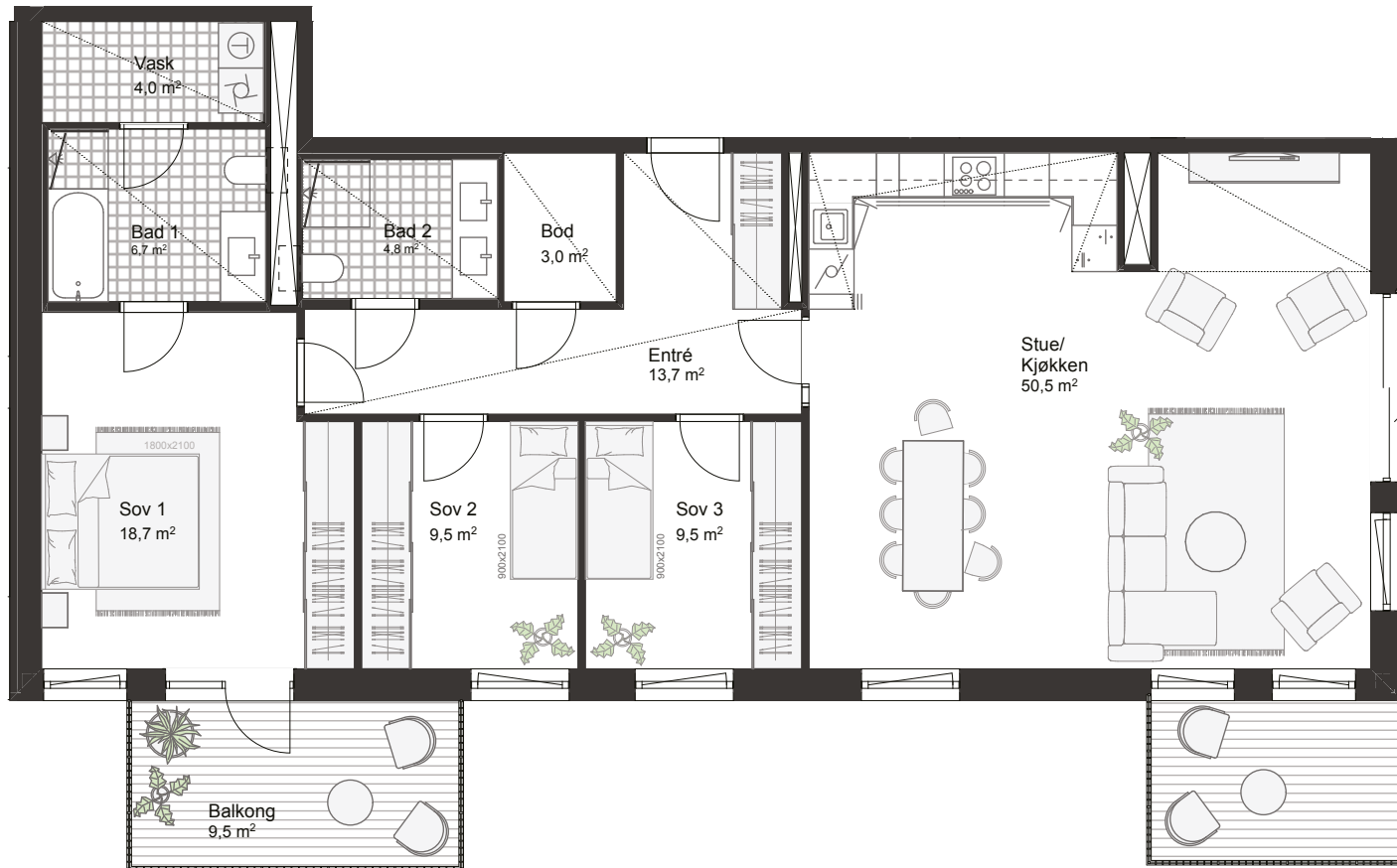
ETG: 4  
BRA-i: 126,5 m²

BRA-E: 5 m²  
TBA: 131,5 m²





HUS 2  
4 ROOMS



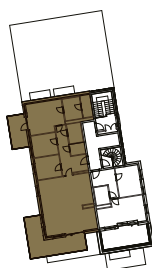
4 ROMS  
132 m<sup>2</sup> BRA

ETG: 5  
BRA-i: 127 m<sup>2</sup>

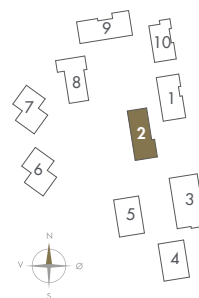
BRA-E: 5 m<sup>2</sup>  
TBA: 33 m<sup>2</sup>



PLAN 5



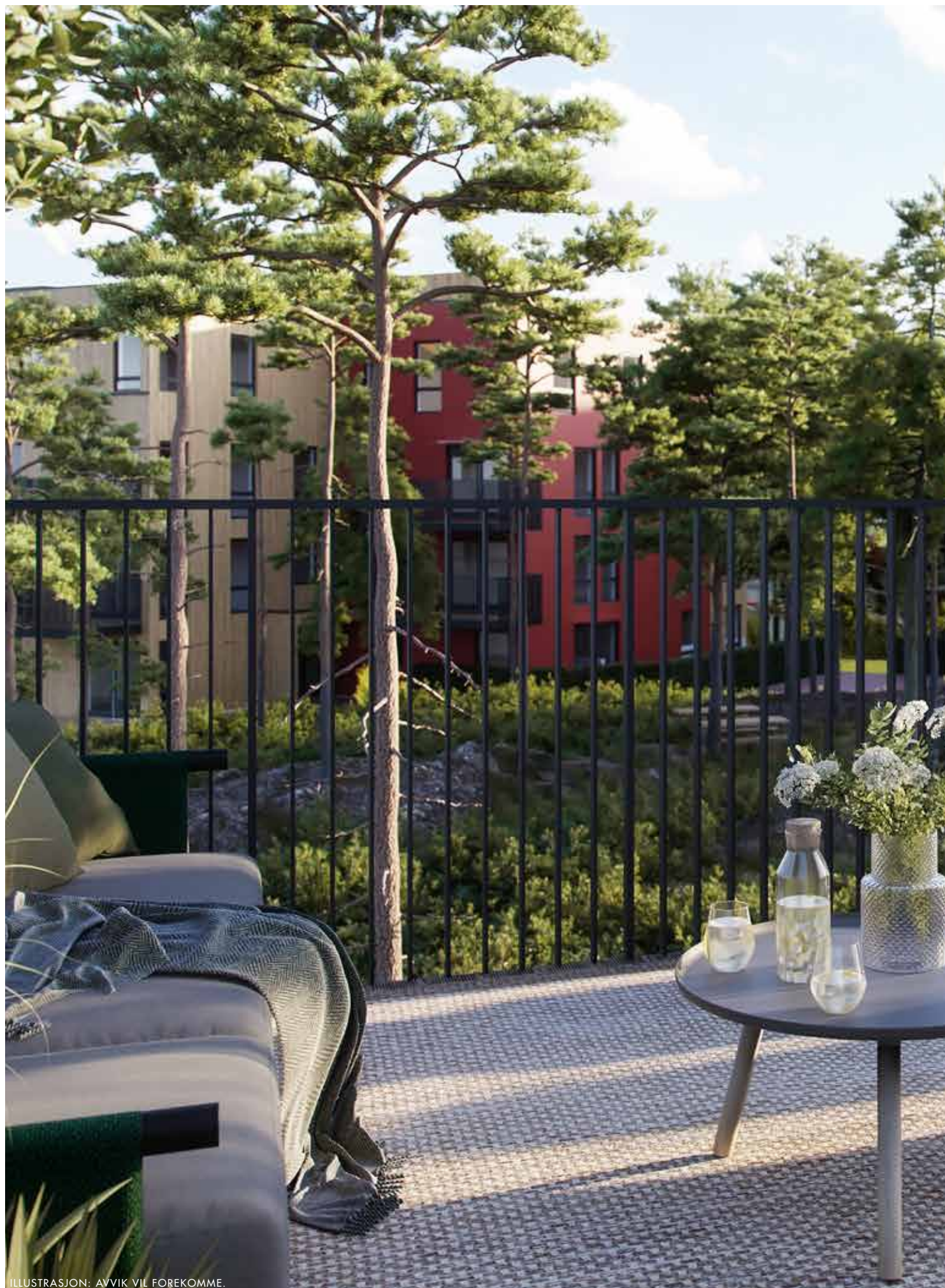
FASADE MOT VEST





Balkong  
23,5 m<sup>2</sup>





ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.











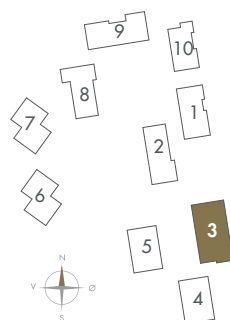
# HUS 3



ILLUSTRASJON. AVVIK VIL FOREKOMME.



## LEILIGHETSOVERSIKT - HUS 3



HUS 3 FASADE SØR

## LEILIGHETSOVERSIKT - HUS 3

2-ROMS
  3-ROMS
  4-ROMS

PLAN 4:

PLAN 3:

PLAN 2:

PLAN 1:



HUS 3 FASADE ØST

PLAN 4:

PLAN 3:

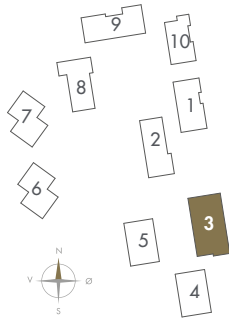
PLAN 2:

PLAN 1:



HUS 3 FASADE VEST

## LEILIGHETSOVERSIKT - HUS 3



2-ROMS



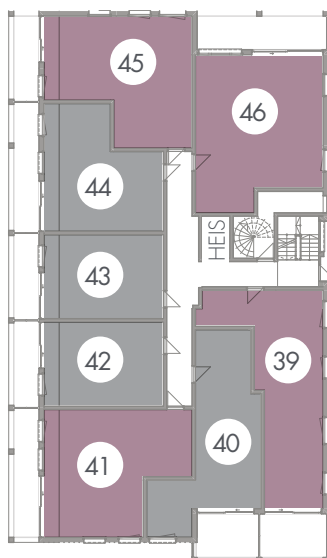
3-ROMS



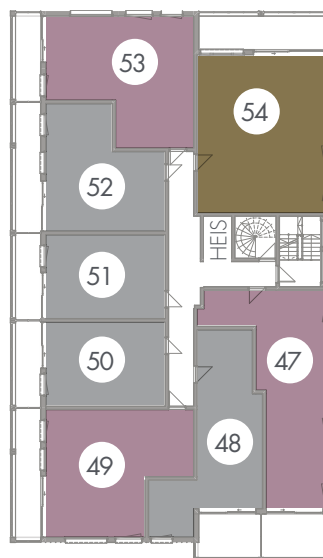
4-ROMS

| HUS 3 | ETASJE | LEIL. TYPE | BRA  | Side |
|-------|--------|------------|------|------|
| 39    | 1      | 3-rooms    | 61   | 132  |
| 40    | 1      | 2-rooms    | 51   | 128  |
| 41    | 1      | 3-rooms    | 61   | 134  |
| 42    | 1      | 2-rooms    | 38   | 122  |
| 43    | 1      | 2-rooms    | 38   | 124  |
| 44    | 1      | 2-rooms    | 47,5 | 126  |
| 45    | 1      | 3-rooms    | 62   | 136  |
| 46    | 1      | 3-rooms    | 70   | 138  |
| 47    | 2      | 3-rooms    | 61   | 133  |
| 48    | 2      | 2-rooms    | 51   | 129  |
| 49    | 2      | 3-rooms    | 61   | 135  |
| 50    | 2      | 2-rooms    | 38   | 123  |
| 51    | 2      | 2-rooms    | 38   | 125  |
| 52    | 2      | 2-rooms    | 47,5 | 127  |
| 53    | 2      | 3-rooms    | 62   | 137  |
| 54    | 2      | 4-rooms    | 76   | 143  |
| 55    | 3      | 3-rooms    | 61   | 133  |
| 56    | 3      | 2-rooms    | 51   | 129  |
| 57    | 3      | 3-rooms    | 61   | 135  |
| 58    | 3      | 2-rooms    | 38   | 123  |
| 59    | 3      | 2-rooms    | 38   | 125  |
| 60    | 3      | 2-rooms    | 47,5 | 127  |
| 61    | 3      | 3-rooms    | 62   | 137  |
| 62    | 3      | 4-rooms    | 76   | 143  |
| 63    | 4      | 3-rooms    | 61   | 133  |
| 64    | 4      | 2-rooms    | 51   | 129  |
| 65    | 4      | 3-rooms    | 61   | 135  |
| 66    | 4      | 2-rooms    | 38   | 123  |
| 67    | 4      | 2-rooms    | 38   | 125  |
| 68    | 4      | 2-rooms    | 47,5 | 127  |
| 69    | 4      | 3-rooms    | 62   | 137  |
| 70    | 4      | 4-rooms    | 76   | 143  |

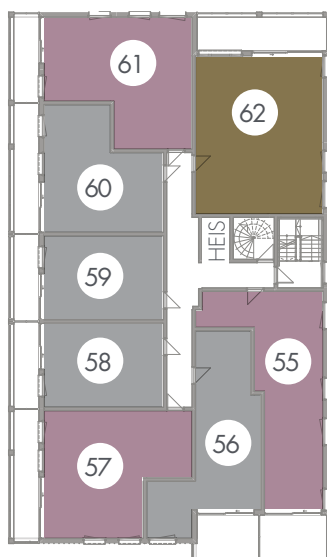
## ETASJEPLAN - HUS 3



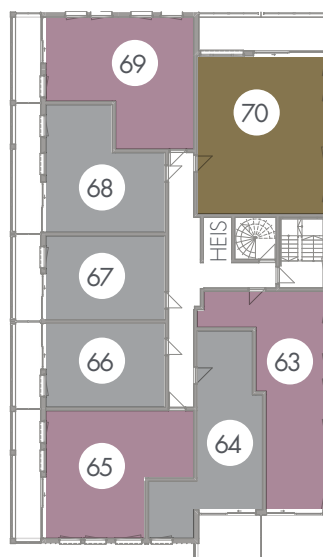
HUS 3 PLAN 1



HUS 3 PLAN 2



HUS 3 PLAN 3



HUS 3 PLAN 4



#### FORBEHOLD OG TEGNFORKLARING FOR PLANTEGNINGENE

Generell romhøyde i er 2,55 m. Himlingshøyde i nedhimlet areal er minst 2,2m. Bygget er ikke ferdig detaljert og endringer i forbindelse med prosjektering og bygging må kunne påregnes, herunder alle oppgitte areal mv.

Areal i henhold til NS3940:2023. BRA-i er bruksarealet av en boenhet som ligger innenfor omsluttende vegger, inkl, innvendige vegger, sjakter, søyler o.l.

BRA-e er bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. BRA er summen av BRA-i og BRA-e.

TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og uteareal tilknyttet boenheten. Privat hageareal utgjør generelt arealet til innside hekk. Der hvor hekken skiller to private utearealer, vil grensen mellom hagene være midt hekk.

Plassering EL-skap er ikke endelig prosjektert og derfor ikke vist på tegning.

Kjøkkenløsning er foreløpig. Endelig løsning vil fremgå av egen tegning fra leverandør. Hvitevarer inngår ikke i leveransen.

Selger har rett til å foreta mindre justeringer / endringer på planløsning. Antall og plassering av evt. panelovner er ikke endelig prosjektert og derfor ikke vist på tegning. (selvsagt avhengig av løsning)

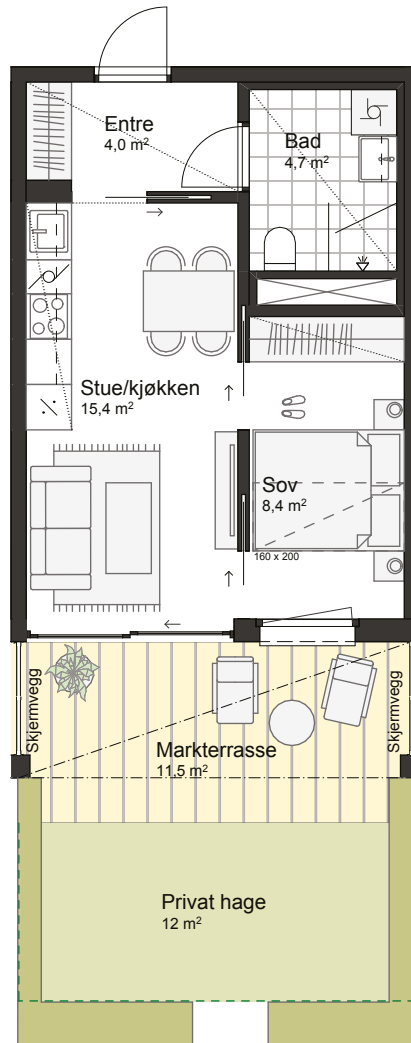
|         |                  |       |             |
|---------|------------------|-------|-------------|
| .....   | Nedhimlet areal  | ----- | Overskap    |
| -.-.-.- | Overdekket areal | ----- | Privat hage |

# PLANTEGNINGER: 2-ROMS

HUS 3  
2-ROMS



ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.



2 ROMS  
38 m<sup>2</sup> BRA

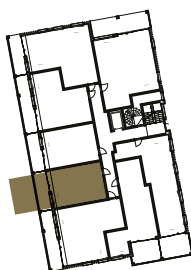
ETG: 1  
BRA-i: 35,5 m<sup>2</sup>

BRA-E: 2,5 m<sup>2</sup>  
TBA: 11,5 m<sup>2</sup>

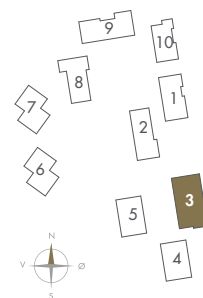
HAGE: 12 m<sup>2</sup>

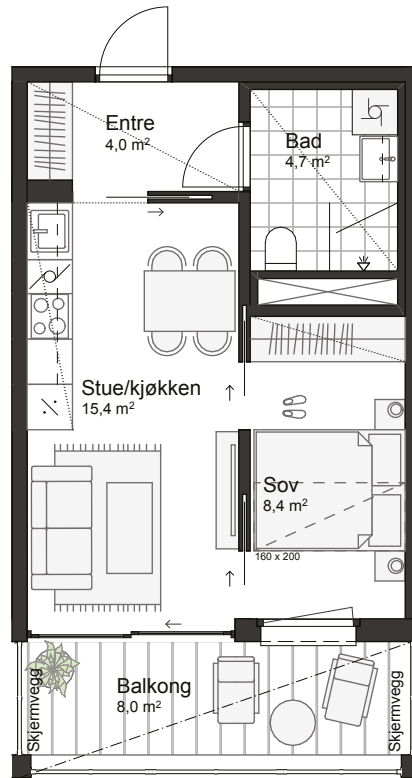


PLAN 1



FASADE MOT VEST





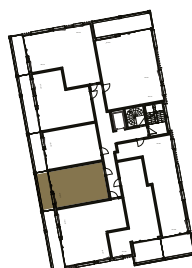
2 ROMS  
38 m² BRA

ETG: 2-4  
BRA-i: 35,5 m²

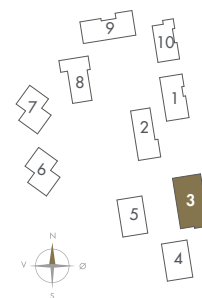
BRA-E: 2,5 m²  
TBA: 8 m²



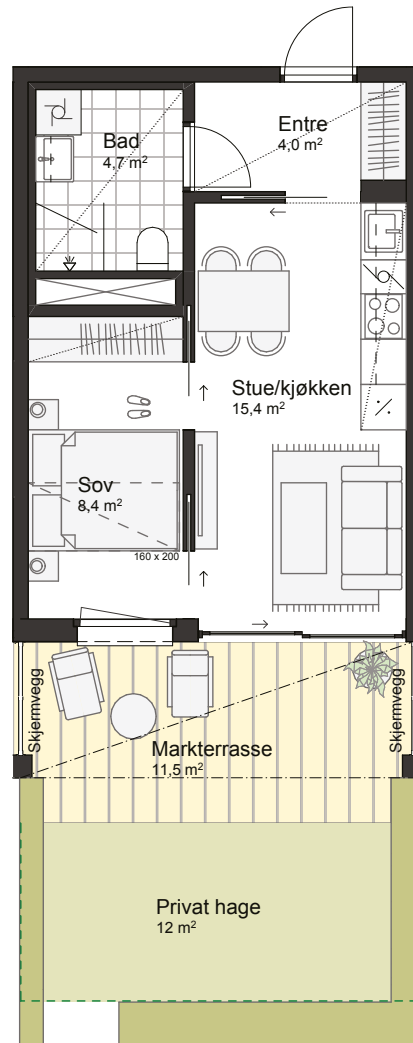
PLAN 2-4



FASADE MOT VEST







2 ROMS  
38 m<sup>2</sup> BRA

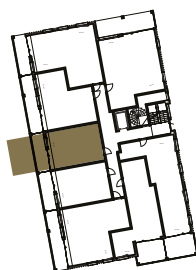
ETG: 1  
BRA-i: 35,5 m<sup>2</sup>

BRA-E: 2,5 m<sup>2</sup>  
TBA: 11,5 m<sup>2</sup>

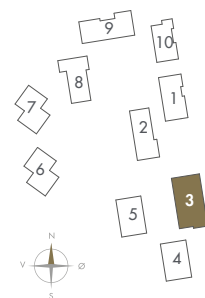
HAGE: 12 m<sup>2</sup>

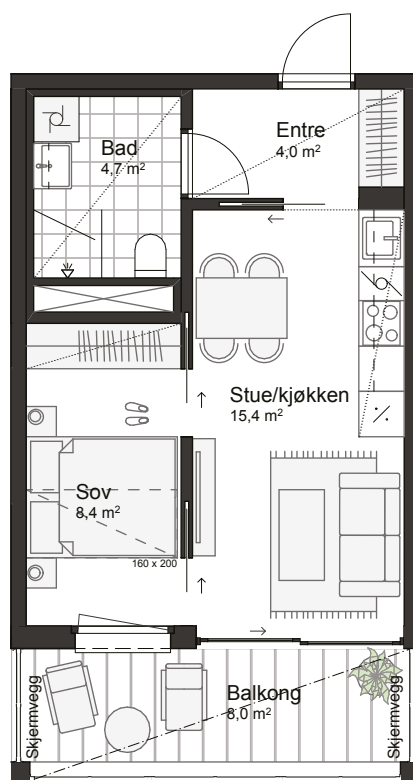


PLAN 1



FASADE MOT VEST





2 ROMS  
38 m<sup>2</sup> BRA

ETG: 2-4  
BRA-i: 35,5 m<sup>2</sup>

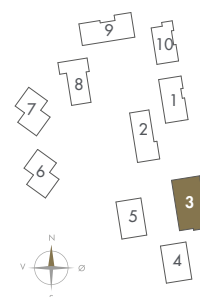
BRA-E: 2,5 m<sup>2</sup>  
TBA: 8 m<sup>2</sup>

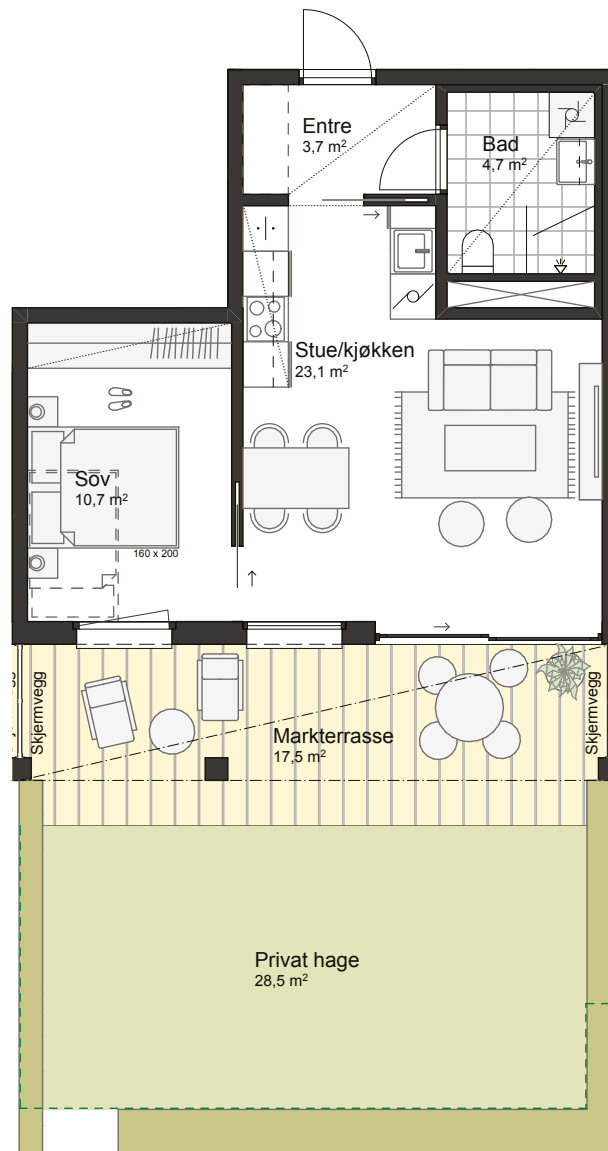


PLAN 2-4



FASADE MOT VEST





2 ROMS  
47,5 m<sup>2</sup> BRA

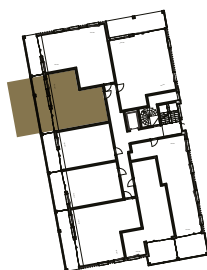
ETG: 1  
BRA-i: 45 m<sup>2</sup>

BRA-E: 2,5 m<sup>2</sup>  
TBA: 17,5 m<sup>2</sup>

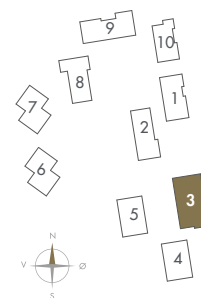
HAGE: 28,5 m<sup>2</sup>

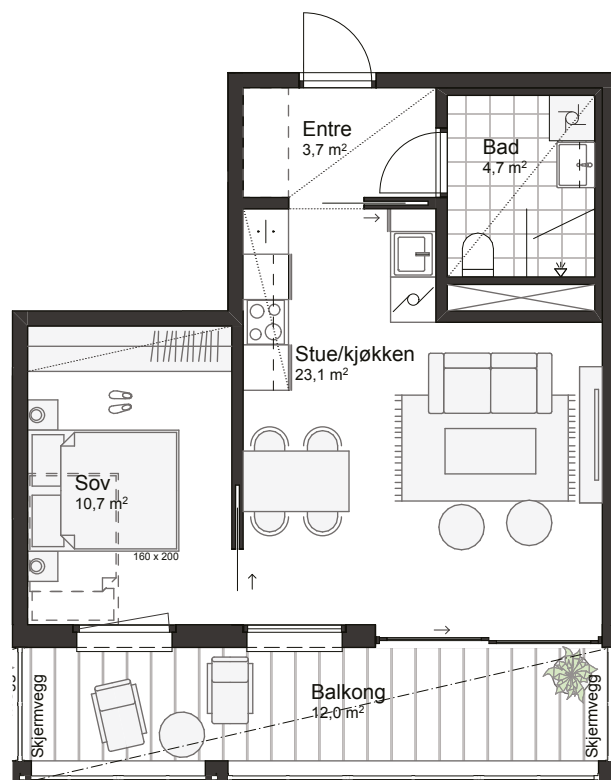


PLAN 1



FASADE MOT VEST





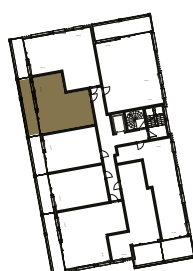
2 ROMS  
47,5 m<sup>2</sup> BRA

ETG: 2-4  
BRA-i: 45 m<sup>2</sup>

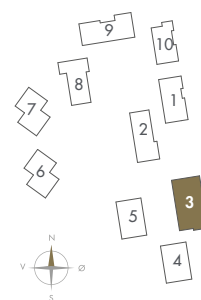
BRA-E: 2,5 m<sup>2</sup>  
TBA: 12 m<sup>2</sup>



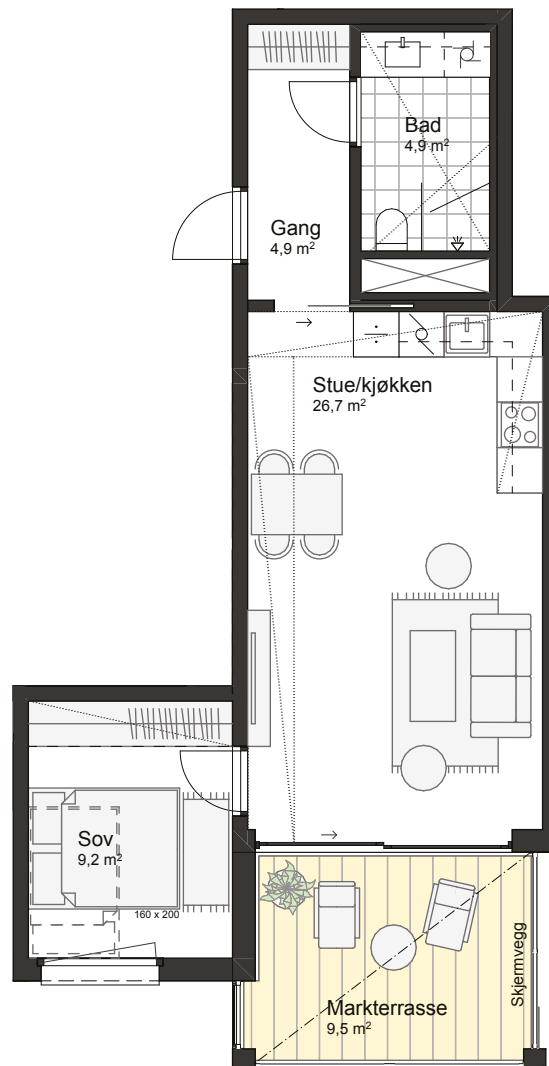
PLAN 2-4



FASADE MOT VEST







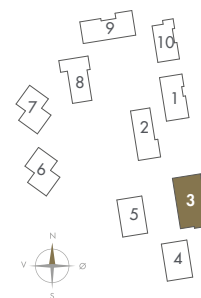
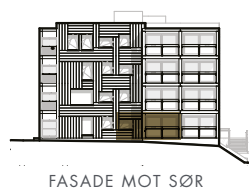
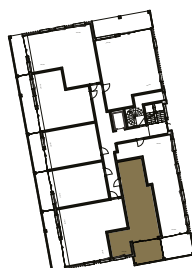
2 ROMS  
51 m<sup>2</sup> BRA

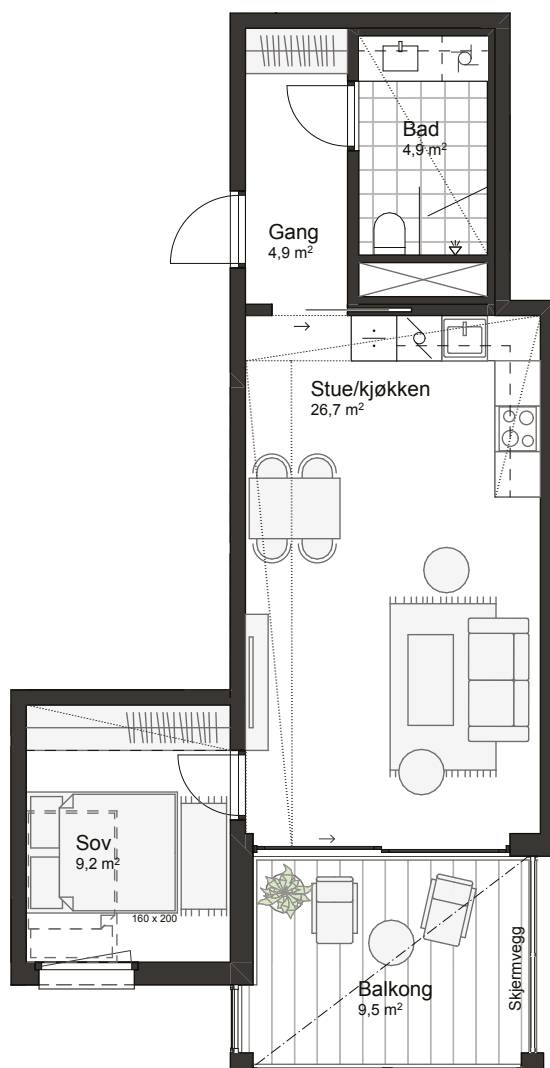
ETG: 1  
BRA-i: 48,5 m<sup>2</sup>

BRA-E: 2,5 m<sup>2</sup>  
TBA: 9,5 m<sup>2</sup>



PLAN 1





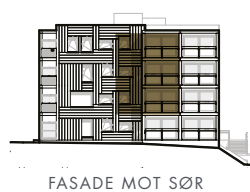
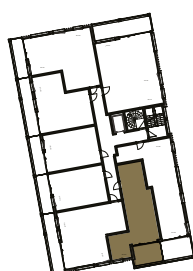
2 ROMS  
51 m<sup>2</sup> BRA

ETG: 2-4  
BRA-i: 48,5 m<sup>2</sup>

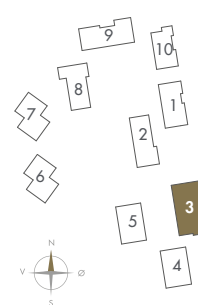
BRA-E: 2,5 m<sup>2</sup>  
TBA: 9,5 m<sup>2</sup>



PLAN 2-4



FASADE MOT SØR





## FORBEHOLD OG TEGNFORKLARING FOR PLANTEGNINGENE

Generell romhøyde i er 2,55 m. Himlingshøyde i nedhimlet areal er minst 2,2m. Bygget er ikke ferdig detaljert og endringer i forbindelse med prosjektering og bygging må kunne påregnes, herunder alle oppgitte areal mv.

Areal i henhold til NS3940:2023. BRA-i er bruksarealet av en boenhet som ligger innenfor omsluttende vegger, inkl, innvendige vegger, sjakter, søyler o.l.

BRA-e er bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. BRA er summen av BRA-i og BRA-e.

TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og uteareal tilknyttet boenheten. Privat hageareal utgjør generelt arealet til innside hekk. Der hvor hekken skiller to private utearealer, vil grensen mellom hagene være midt hekk.

Plassering EL-skap er ikke endelig prosjektert og derfor ikke vist på tegning.

Kjøkkenløsning er foreløpig. Endelig løsning vil fremgå av egen tegning fra leverandør. Hvitevarer inngår ikke i leveransen.

Selger har rett til å foreta mindre justeringer / endringer på planløsning. Antall og plassering av. evt. panelovner er ikke endelig prosjektert og derfor ikke vist på tegning. (selvsagt avhengig av løsning)

|         |                  |       |             |
|---------|------------------|-------|-------------|
| .....   | Nedhimlet areal  | ----- | Overskap    |
| -.-.-.- | Overdekket areal | ----- | Privat hage |



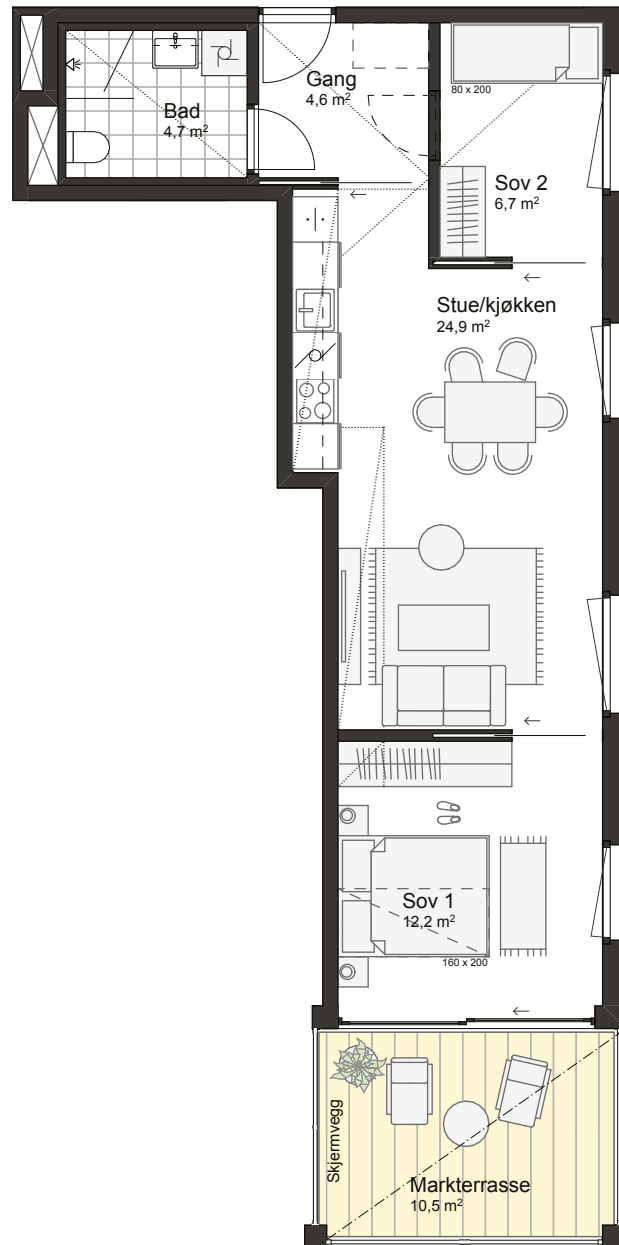
# PLANTEGNINGER: 3-ROMS

HUS 3  
3-ROMS



ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.





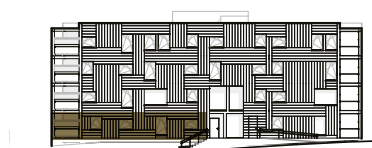
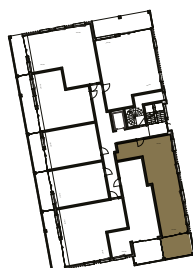
3 ROMS  
61 m<sup>2</sup> BRA

ETG: 1  
BRA-i: 56 m<sup>2</sup>

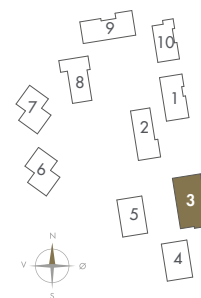
BRA-E: 5 m<sup>2</sup>  
TBA: 10,5 m<sup>2</sup>

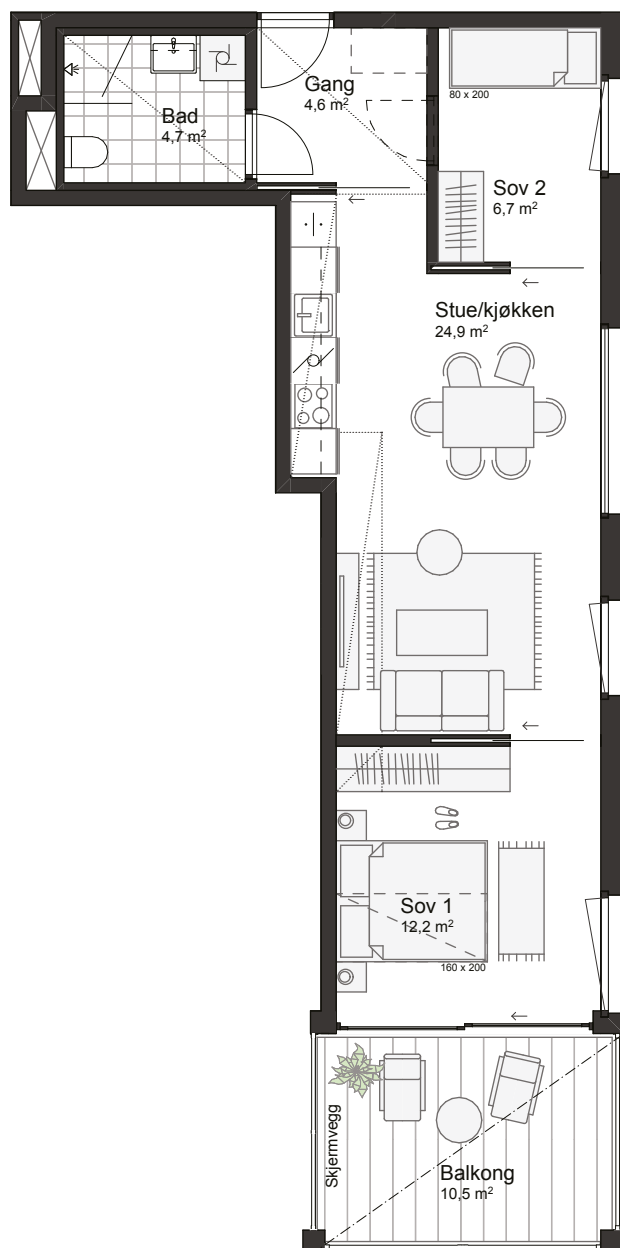


PLAN 1



FASADE MOT ØST





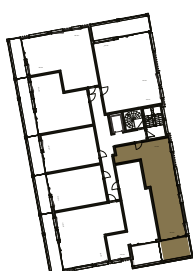
3 ROMS  
61 m<sup>2</sup> BRA

ETG: 2-4  
BRA-i: 56 m<sup>2</sup>

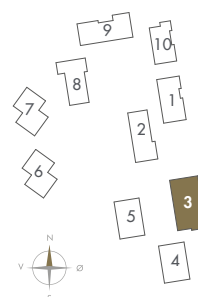
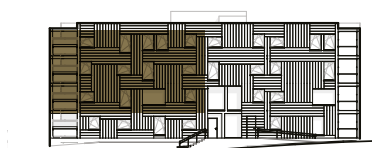
BRA-E: 5 m<sup>2</sup>  
TBA: 10,5 m<sup>2</sup>

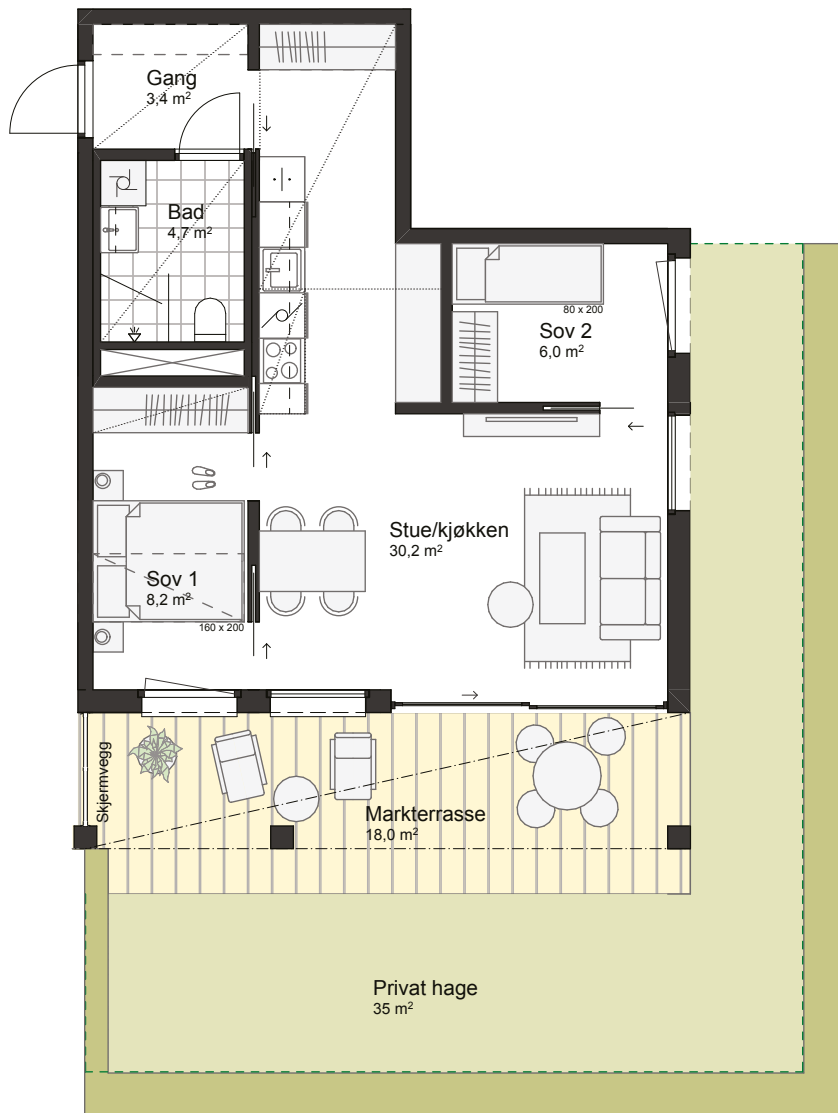


PLAN 2-4



FASADE MOT ØST





3 ROMS  
61 m<sup>2</sup> BRA

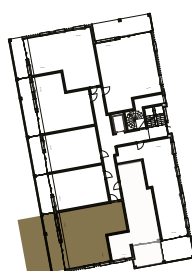
ETG: 1  
BRA-i: 56 m<sup>2</sup>

BRA-E: 5 m<sup>2</sup>  
TBA: 18 m<sup>2</sup>

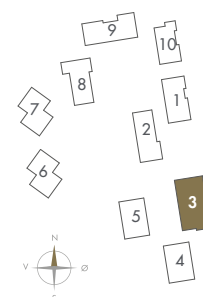
HAGE: 35 m<sup>2</sup>

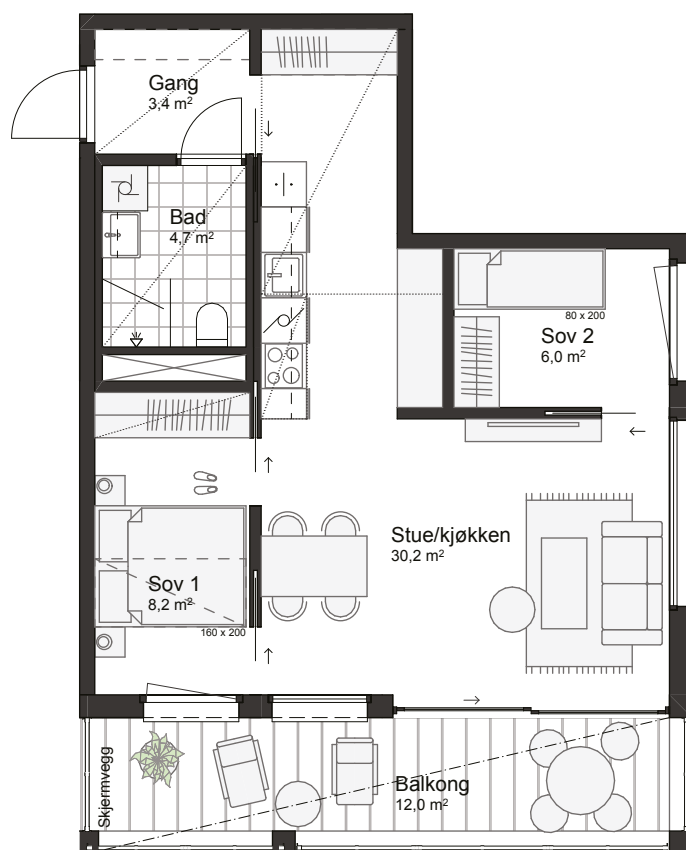


PLAN 1



FASADE MOT VEST





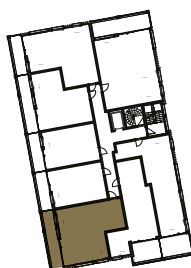
3 ROMS  
61 m<sup>2</sup> BRA

ETG: 2-4  
BRA-i: 56 m<sup>2</sup>

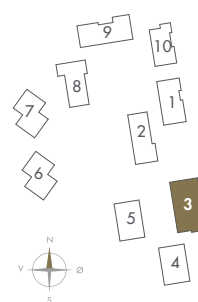
BRA-E: 5 m<sup>2</sup>  
TBA: 12 m<sup>2</sup>



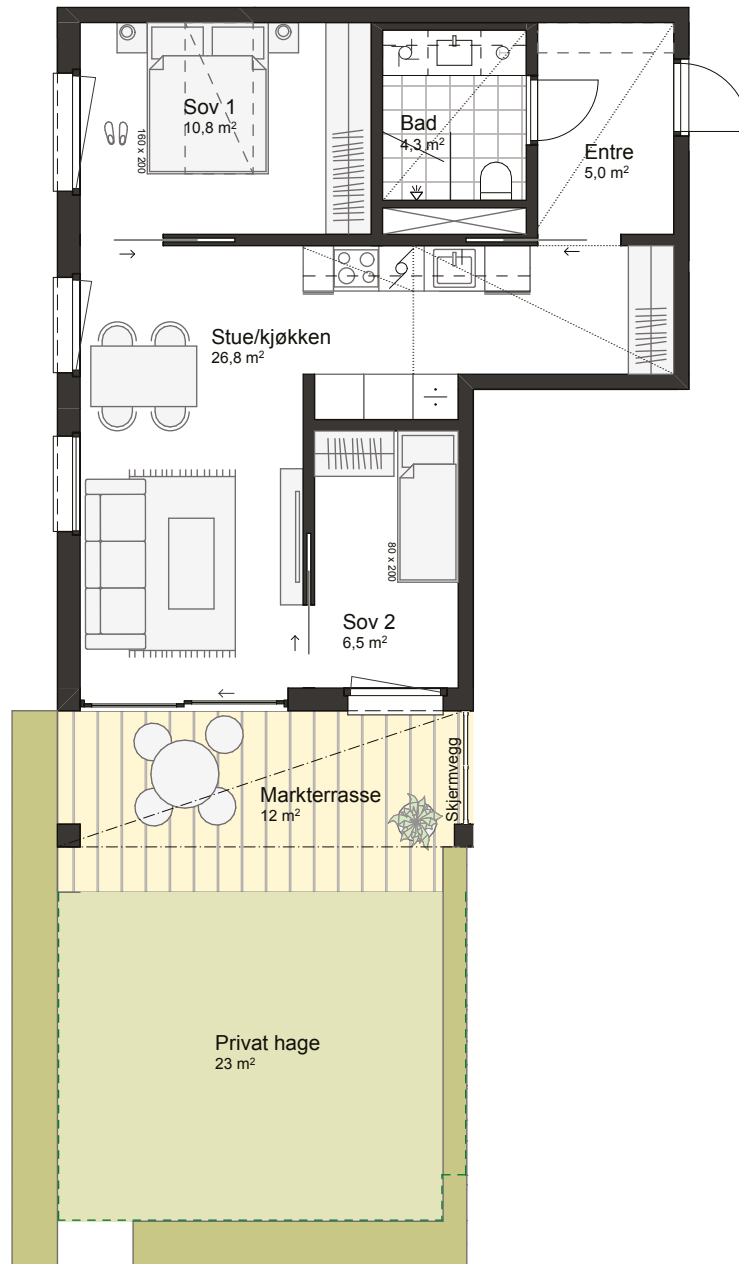
PLAN 2-4



FASADE MOT VEST







3 ROMS  
62 m<sup>2</sup> BRA

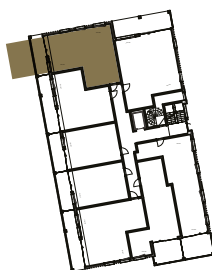
ETG: 1  
BRA-i: 57 m<sup>2</sup>

BRA-E: 5 m<sup>2</sup>  
TBA: 12 m<sup>2</sup>

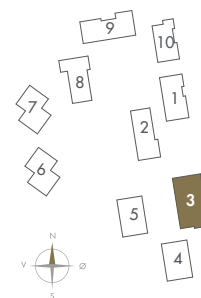
HAGE: 23 m<sup>2</sup>

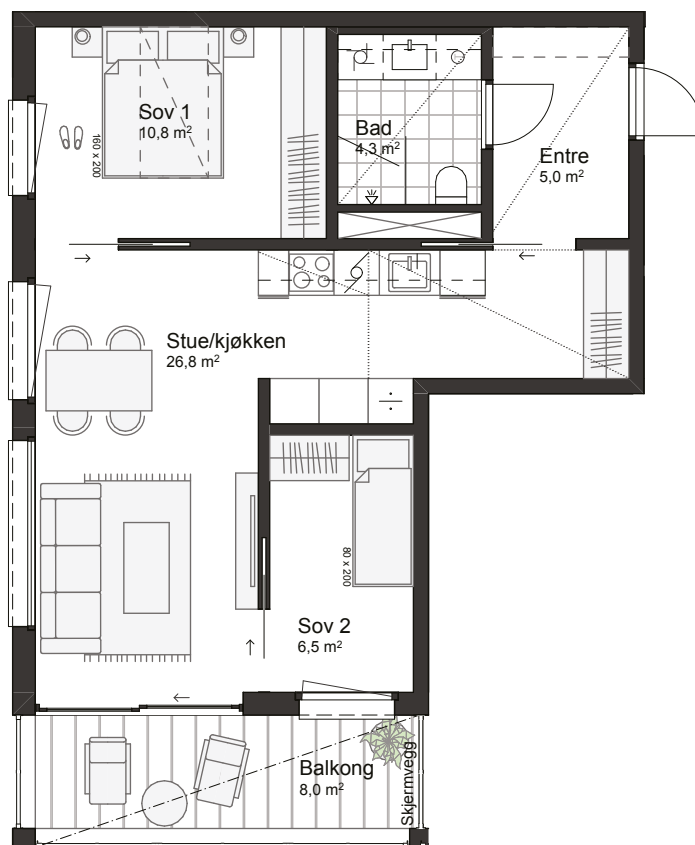


PLAN 1



FASADE MOT VEST





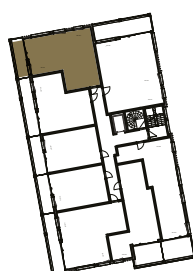
3 ROMS  
62 m<sup>2</sup> BRA

ETG: 2-4  
BRA-i: 57 m<sup>2</sup>

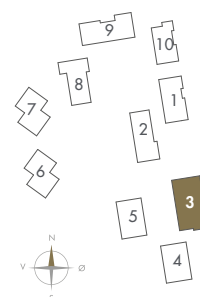
BRA-E: 5 m<sup>2</sup>  
TBA: 8 m<sup>2</sup>

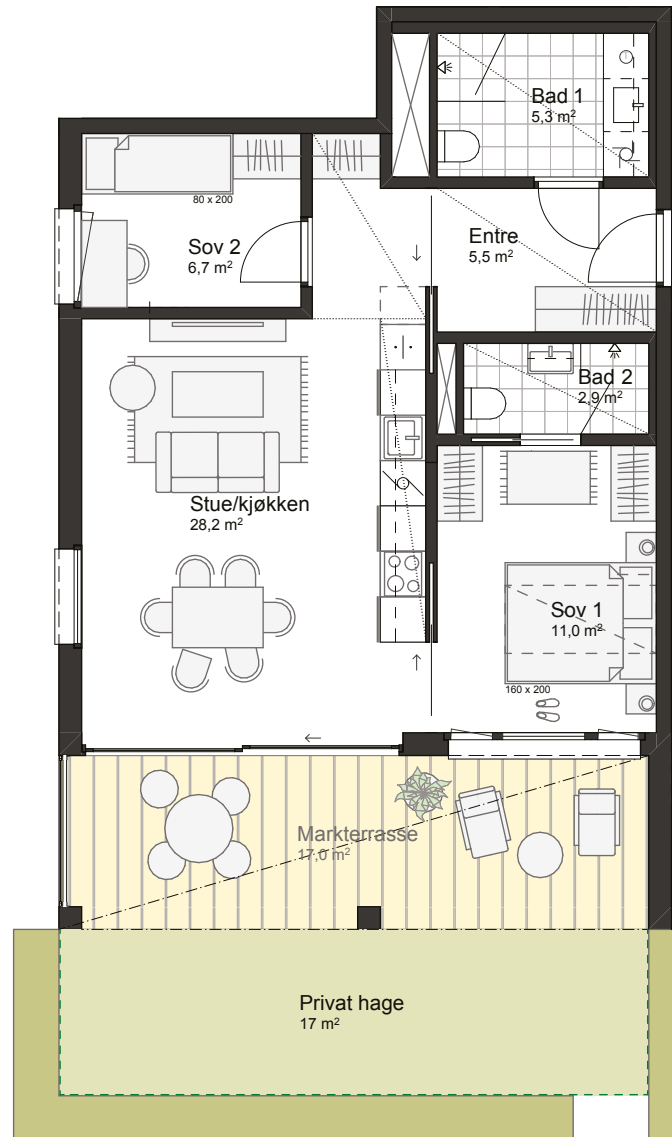


PLAN 2-4



FASADE MOT VEST





3 ROMS  
70 m<sup>2</sup> BRA

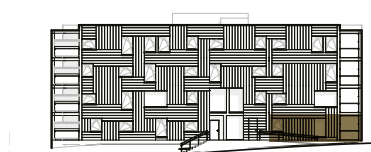
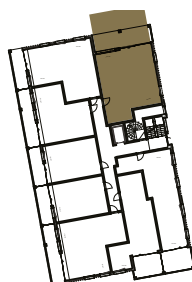
ETG: 1  
BRA-i: 65 m<sup>2</sup>

BRA-E: 5 m<sup>2</sup>  
TBA: 17 m<sup>2</sup>

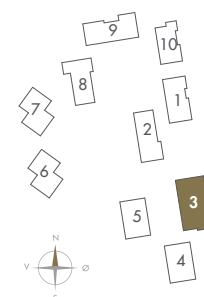
HAGE: 17 m<sup>2</sup>



PLAN 1



FASADE MOT ØST







## FORBEHOLD OG TEGNFORKLARING FOR PLANTEGNINGENE

Generell romhøyde i er 2,55 m. Himlingshøyde i nedhimlet areal er minst 2,2m. Bygget er ikke ferdig detaljert og endringer i forbindelse med prosjektering og bygging må kunne påregnes, herunder alle oppgitte areal mv.

Areal i henhold til NS3940:2023. BRA-i er bruksarealet av en boenhet som ligger innenfor omsluttende vegger, inkl. innvendige vegger, sjakter, søyler o.l.

BRA-e er bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. BRA er summen av BRA-i og BRA-e.

TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og uteareal tilknyttet boenheten. Privat hageareal utgjør generelt arealet til innside hekk. Der hvor hekken skiller to private utearealer, vil grensen mellom hagene være midt hekk.

Plassering EL-skap er ikke endelig prosjektert og derfor ikke vist på tegning.

Kjøkkenløsning er foreløpig. Endelig løsning vil fremgå av egen tegning fra leverandør. Hvitevarer inngår ikke i leveransen.

Selger har rett til å foreta mindre justeringer / endringer på planløsning. Antall og plassering av evt. panelovner er ikke endelig prosjektert og derfor ikke vist på tegning. (selvsagt avhengig av løsning)

|           |                  |       |             |
|-----------|------------------|-------|-------------|
| .....     | Nedhimlet areal  | ----- | Overskap    |
| - - - - - | Overdekket areal | ----- | Privat hage |

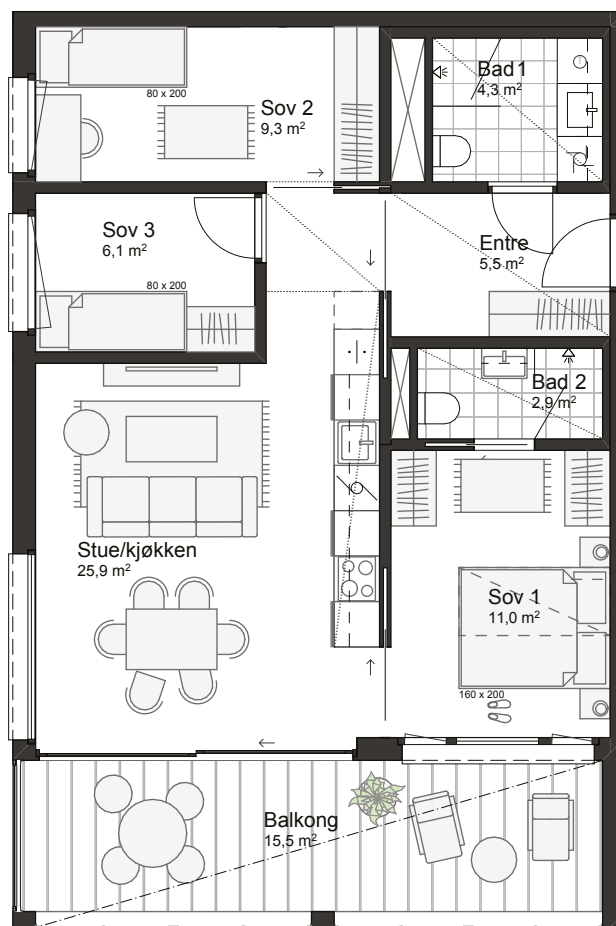
# PLANTEGNINGER: 4-ROMS

HUS 3  
4-ROMS



ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.





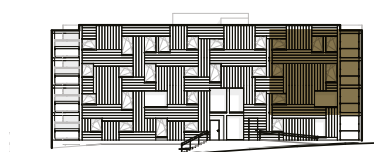
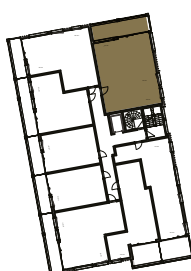
4 ROMS  
76 m<sup>2</sup> BRA

ETG: 2-4  
BRA-i: 71 m<sup>2</sup>

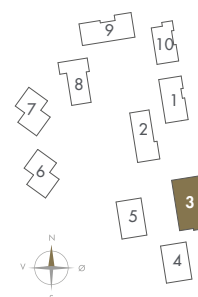
BRA-E: 5 m<sup>2</sup>  
TBA: 15,5 m<sup>2</sup>



PLAN 2-4



FASADE MOT ØST







ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.





## ROMSKJEMA

| ROM                                       | GULV                                                                                                                                                                                          | VEGG                                                                     | TAK                                                                                                   |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| HOVEDINNGANG/<br>TRAPPEROM/<br>KORRIDORER | Fliser 30x60 i hovedinngang,<br>trapperom og korridor i 1. etg.<br><br>Betongtrapp med fliser mellom p-kjeller<br>og øverste inng.plan. Betongtrapp med<br>vinylbelegg mellom øvrige etasjer. | Sparklet og malt.                                                        | Sparklet og malt,<br>og/eller systemhimling.                                                          |
| GARASJE                                   | Asfalt / drensasfalt og/eller betong.                                                                                                                                                         | Betong/mur støvbundet hvit.<br>Andre farger på enkelte<br>vegger/søyler. | Betong støvbundet og/eller<br>isolasjonshimling.                                                      |
| BØTTEKOTT                                 | Vinylbelegg.                                                                                                                                                                                  | Sparklet og malt.                                                        | Sparklet og malt.                                                                                     |
| HEIS                                      | Fliser 30x60, samme flis som i<br>hovedinngang.                                                                                                                                               | Børstet rustfritt stål eller<br>pulverlakkerte vegger og<br>fronter.     | Børstet rustfritt stål eller<br>pulverlakkert.                                                        |
| NEDFORING<br>LEILIGHETER                  |                                                                                                                                                                                               |                                                                          |                                                                                                       |
| ENTRE                                     | Parkett 14 mm eik 1-stavs hvitpigmentert<br>(børstet og med 2V fas).<br><br>Eik finer eller heltre hvitpigmentert<br>gulvlist.<br><br>Terskler i hvitpigmentert eik heltre.                   | Sparklet og malt. Fargekode<br>NCS S 1000-N.                             | Sparklet og hvitmalt gips eller<br>betong.<br><br>Ikke taklist.<br><br>Synlig V-fuge i betonghimling. |

## ROMSKJEMA

| ELEKTRO                                                                                                                                                 | VVS                      | ANNET                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Ringetablå og to-veis porttelefon med lyd og bilde ved felles inngangsdør.</p> <p>Ringeklokke ved inngangsdør til leiligheter.</p> <p>Belysning.</p> |                          | <p>Postkasser ved inngangspartiet.</p> <p>Gulvvarme i hovedinngang 1. etasje.</p> <p>Nøkkelfritt system for fellesdører. (brikke).</p> <p>En infoskjerm for sameiestyret i hvert hus som er klargjort for styring av innhold via web-løsning.</p> |
| Belysning.                                                                                                                                              |                          | Automatisk portåpner med GSM-styring og mulighet for å åpne port med brikkeløsning.                                                                                                                                                               |
| Takarmatur.                                                                                                                                             | Utslagsvask med armatur. |                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Lamper innfelt i tak.                                                                                                                                   |                          | <p>Speil.</p> <p>Håndløper.</p>                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                                                                                                         |                          | 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.                                                                                           |
| <p>To-veis porttelefon med lyd og bilde.</p> <p>4-roms leilighet:<br/>Downlights med dimmer.</p> <p>2- og 3-roms leiligheter:<br/>lampepunkt i tak.</p> |                          | <p>Entredør med kikkehull, farge etter arkitektens valg med FG godkjent lås.</p> <p>Tekniske installasjoner (skap) kan forekomme, og vil kunne redusere entreens areal/lagringskapasitet.</p>                                                     |



## ROMSKJEMA

| ROM            | GULV       | VEGG       | TAK                                                                                              |
|----------------|------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| KJØKKEN        | Som entre. | Som entre. | Sparklet og hvitmalt gips/<br>betong.<br><br>Ikke taklist.<br><br>Synlig V-fuge i betonghimling. |
| SOVEROM 1      | Som entre. | Som entre. | Hvitmalt betong med synlig<br>v-fuge.                                                            |
| SOVEROM 2 OG 3 | Som entre. | Som entre. | Hvitmalt betong med synlig<br>v-fuge.                                                            |
| STUE           | Som entre. | Som entre. | Hvitmalt betong med synlig<br>v-fuge.                                                            |

| ELEKTRO                                                                                                                                                                                                                                   | VVS                                                                                                                                                                                                                                                                            | ANNET                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Egen kurs til komfyr (15 A).</p> <p>Egen kurs til induksjonstopp (25 A).</p> <p>Innfelt LED-downlights med dimmer over benk.</p> <p>Stikk ved tak.</p> <p>2 stk doble stikkontakter over kjøkkenbenk og 1 stk. dobbel USB-kontakt.</p> | <p>Avtrekk over komfyr med lys, type slimline, stål med integrert komfyrvakt.</p> <p>Oppvaskbenk med kum i rustfritt stål. Intra Omnia eller tilsvarende.</p> <p>Ettgreps blandebatteri med høy svingbar tut og oppløft (propp). Batteri med stoppekran for oppvaskmaskin.</p> | <p>Kjøkken fra Norema, Drømmekjøkkenet, Keo, Nobilia, HTH eller Sigdal.</p> <p>Type: HTH-fronten ZP Focus lakkert i farge Støvgrå (NCS S2500-N lys grå) eller tilsvarende fra annen leverandør.</p> <p>Håndtak underskap/skuff: Softline 19,6cm (HTH) eller tilsvarende fra annen leverandør.</p> <p>Håndtak overskap: click/push eller håndtaksløst.</p> <p>Benkeplate: 16-38mm (avhengig av leverandør) laminat for 2- og 3-roms leiligheter. Kompaktlaminat for 4-roms leiligheter.</p> <p>Vask: nedfelt 1 kums for 2- og 3-roms, og kantlimt/underlimt for 4-roms.</p> <p>Kjøkken leveres med skap for senere integrering av kombiskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.</p> <p>Høyde på innredning ca. 228 cm</p> <p>Det skal generelt leveres kolonialsuffer istedenfor underskap, samt kildesorteringsskuff under oppvaskkum.</p> <p>Nedforing fra himling til overskap, enten som kjøkkenfronter eller gipset og malt.</p> <p>Hvitevarer inngår ikke i leveransen.</p> <p>Det vil bli mulighet for kostnadsfritt valg mellom tre stilretninger på kjøkkenfronter/benkeplate og håndtak uten tillegg i pris.</p> |
| <p>Stikk på vegg, ved tak.</p>                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>Det leveres ikke garderobeskap som standard.</p> <p>Panelovn med elektronisk termostat (programmerbar for uke/nattsenfunksjon).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p>Stikk på vegg, ved tak.</p>                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>Det leveres ikke garderobeskap som standard.</p> <p>Panelovn med elektronisk termostat (programmerbar for uke/nattsenfunksjon).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p>Stikk ved tak.</p> <p>IT/TV punkt.</p>                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>Panelovn med elektronisk termostat (programmerbar for uke/nattsenfunksjon).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

| ROM                                | GULV                                                                                                                                                                                                                      | VEGG                                                                                                                                                                         | TAK   |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| BAD                                | <p>Fliser 30x30 cm lys grå, og mosaikk i dusj.</p> <p>Fuge med farge tilsvarende flis med smal fuge. ca. 2-3mm tykkelse på fug.</p> <p>Nedsenket dusjsone.</p> <p>Det kan velges kostnadsfritt mellom tre flisfarger.</p> | <p>Fliser 60x30 cm lys grå.</p> <p>Fuge med farge tilsvarende flis med smal fuge., ca. 2-3mm tykkelse på fug.</p> <p>Det kan velges kostnadsfritt mellom tre flisfarger.</p> | Hvit. |
| BALKONG/<br>TAKTERRASSE            | Tremmegulv.                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                              |       |
| UTEPLASS PÅ TERRENG                | Treplating og/ eller gress                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                              |       |
| INNERDØRER                         |                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                              |       |
| GARDEROBESKAP,<br>SKYVEDØRSFRONTER |                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                              |       |

Innerdører, utføring dører, og gerikter leveres i fargen NCS S 0500 N.

Stikkontakter og brytere i fargen polarhvit.

Vinduer og balkongdører utføres med gerikter i farge NCS S 0500 N.

Vinduene og balkongdører i hus 1 og 2 leveres i farge antrasiitt grå (samme farge utvendig og innvendig)

Forberedt for solavskjerming i form av tomrør og festemulighet osv. Ref. funksjonsbeskrivelse.

Tre kostnadsfrie fargealternativer på vegg som tilvalg i hele leiligheten.

| ELEKTRO                                                                                                                                                                                                                                                                              | VVS                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | ANNET                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Hvite innfelte LED-downlights i tak med dimmer.</p> <p>LED lyslist over alle speilskap i alle baderom.</p> <p>Dobbel stikkontakt i overskap eller på vegg over vask.</p> <p>Stikkontakt til vaskemaskin og tørketrommel.</p> <p>Gjelder ett av badene i leilighet med to bad.</p> | <p>Vegghengt toalett type Villeroy Boch Subway 2.0 toalett eller tilsvarende med softclose. Skjult sisterner, innfelt i vegglivet.</p> <p>Servantbatteri: ettgrep med oppløft (propp).</p> <p>Dusjbatteri med termostat, dusjhode med slange på veggmontert stang.</p> <p>Kvadratisk designsluk.</p> | <p>Det leveres to forskjellige hovedtyper for baderomsinnredning i prosjektet. Der det er tegnet hvit benkeplate fra vegg til vegg vil dette bli levert som heldekkende laminatbenkeplate med nedfelt firkantet servant i porselen. Her leveres det med skuffeseksjon under vask og det er avsatt plass til vaskemaskin eller kombinert vask / tørk under benkeplate.</p> <p>Der det er tegnet inn en mindre servant som ikke går fra vegg til vegg vil dette bli levert som et vegghengt servantmøbel med porselen og skuffeseksjon.</p> <p>Det leveres speilskap over vask.</p> <p>Rettvinklede dusjvegger i herdet klart glass som kan svinges inn i dusjnisen når dusjveggene ikke er i bruk.</p> <p>Det leveres vannbåren varme i badegulv.</p> |
| Utelampe med innvendig bryter. Dobbel stikkontakt.                                                                                                                                                                                                                                   | Utekran på takterrassene.                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Utelampe med innvendig bryter. Dobbel stikkontakt.                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>Glatte hvite lettdører.</p> <p>Gjæret hvitt listverk med synlige stifter.</p> <p>Matt krom vrider.</p> <p>Terskler i samme farge som parkett (hvitpigmentert eik heltre).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Garderobeskap leveres ikke som standard.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |



# TEKNISK BESKRIVELSE

!

## SNØBYEN PLUSS

Dette prospektet gjelder for hus 1, 2 og 3 i prosjektet «Snøbyen Pluss» i Snøbyen på Lørenskog. Hus 1, 2 og 3 med til sammen 70 leiligheter utgjør første byggetrinn i Snøbyen Pluss.

Det er planlagt ytterligere 140 leiligheter over tre byggetrinn.

Neste byggetrinn (trinn 2) er planlagt med 26 leiligheter fordelt på to hus. Byggetrinn 1 og 2 vil sammen utgjøre ett eierseksjonssameie.

Prosjektbeskrivelsen beskriver hvilke materialer, arbeider og tjenester som inngår i leveransen, samt planlagt organisering av boliger, fellesarealer og garasjeanlegg. Leveransen utføres i henhold til teknisk forskrift av 2017 (TEK17).

Se også romskjema for leveransebeskrivelse av leilighetene og fellesareal i byggene.

### BÆRESYSTEMER

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

### FASADE

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

### YTTERTAK

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

### GARASJEPORT

Automatisk portåpner med GSM-styring og mulighet for å åpne port med brikkeløsning.

### DØRER

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

### VINDUER

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

### BALKONGER OG TERRASSER

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

### TRAPPER

Hovedtrappene utføres i betong og/eller stål, og leveres med vinylbelegg eller fliser. Se for øvrig romskjema. Hus 1 og 2 får trapperekkverk med spiler og enkle håndløpere av lakkert metall på begge sider. Hus 3 får håndløper i stål og flettverk.

### INNVEDIG TAKHØYDE

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

### INNERVEGGER

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

### TILPASNING FOR RULLESTOL/TILGJENGELIGHET

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

### PÅREGNELIG SVINN, KRYMPING

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



### SPORTSBODER

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

### VARMEANLEGG/OPPVARMING

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

### SANITÆR

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

### VENTILASJON

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

### ELKRAFT – GENERELT

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

### ELKRAFT – FORDELING

Det leveres komplett anlegg med jordfeilvarsling, fordelingsskap og måler. Det må tegnes strøabonnement til hver bolig. Sikringsskap plasseres i leilighetene. Strømmåler til hver leilighet plasseres i trappegang/ korridor i hver boligetasje. Hovedtavle plasseres i garasjekjeller. Strøm til fellesarealer og garasje blir levert fra egne målere. Kostnaden fordeles iht. eierbrøk og andeler i garasjeanlegget.

Det leveres infrastruktur til et billadesystem med effektutjevning, noe som bla. betyr at tilført effekt til hver bil er avhengig av hvor mange biler som lader samtidig. Ladestasjoner for el-biler tilbys som tilvalg.

### BRANN

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

### FELLES BELYSNING

Energisparende, behovsstyrt belysning leveres i fellesarealer.

### PORTELEFONANLEGG

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

### POSTKASSER

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

### LÅSESYSTEM

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

### SYKKELPARKERING

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

### GJESTEPARKERING

Det blir etablert ca. 6 gjesteplasser i parkeringskjeller til hele Snøbyen Pluss i tillegg til 3 parkeringsplasser på terreng for korttidsparkering.

### RENOVASJON

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



### KABEL-TV/BREDBÅND/IP TELEFONI

Det leveres ett punkt for kabel-TV og bredbånd i hver enhet i stue. Det leveres også en TV-boks (HD-PVR) til hver leilighet. Det legges opp til 3 års binding til Telenor.

Månedspris for TV-pakke og internett vil erfaringsmessig være om lag kr. 350,- pr. mnd. med mulighet for individuell oppgradering av leveransen.

### PLANTEGNINGER

Det gjøres spesielt oppmerksom på følgende informasjon i romskjema:

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

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

# SALGS- INFORMASJON



## SNØBYEN PLUSS

Snøbyen Pluss, som Selvaag Bolig Lørenskog AS utvikler, utgjør tre delfelt (B2, B4 og B16) av hovedprosjektet «Snøbyen» (tidligere markedsført som Lørenskog Stasjonsby).

Hittil er ca. 1200 av boligene ferdigstilt eller under bygging. Over de neste årene vil Snøbyen ferdigstilles med ytterligere ca. 750 boliger. Gjennomføringen av og fremdriften av Snøbyen vil bl.a. avhenge av markedsmessige forhold. Utbyggingen er planlagt feltvis.

Boligprosjektet Snøbyen Pluss er planlagt med til sammen 210 leiligheter fordelt på 10 hus.

Boligprosjektet planlegges organisert som to eller tre eierseksjonssameiere, men det legges til rette for sammenslåing til ett sameie når hele prosjektet er ferdigstilt. Det vil etableres gjensidige rettigheter og plikter til bruk, drift og vedlikehold av felles arealer og anlegg mellom eierseksjonssameiene i Snøbyen Pluss.

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

Salgsinformasjon redegjør for planlagt organisering av boliger, fellesarealer og garasjeanlegg, samt betingelser for kjøp av bolig. Det vises imidlertid til forbehold inntatt i eget punkt.

## GARASJE

Det planlegges etablert totalt ca. 203 p-plasser i garasjeanlegget til hele Snøbyen Pluss. Ca. 112 av disse planlegges etablert i byggetrinn 1, men skal også benyttes av øvrige byggetrinn. Garasjekjeller planlegges organisert som fradelt anleggseiendom med eget gårds- og bruksnummer, heretter benevnt «Parkeringsseiendommen», alternativt som næringsseksjon i det respektive boligsameie.

Hver garasjeplass vil utgjøre en ideell andel i Parkeringsseiendommen. Parkeringsplassene tildeles av utbygger før innflytting. Eventuelle usolgte plasser disponeres av utbygger. Parkeringsseiendommen planlegges organisert som et tingsrettslig sameie med realtilknytning, dvs. at eierandelene i Parkeringsseiendommen knyttes opp mot den respektive seksjonen/boligen som disponerer plassen.

Utbygger tar forbehold om annen organisering dersom det finnes nødvendig eller formålstjenlig, herunder oppdeling av Snøbyen Pluss i flere eierseksjonssameier, sammenslåing med senere byggetrinn, og annen organisering av bodene. I stedet for eierandeler i Parkeringsseiendommen kan det bli tinglyst bruksrettigheter, eventuelt i kombinasjon med adkomstretter gjennom garasjen(e), alternativt som tilleggsdeler til boligseksjonene.

Det er utarbeidet egne regler/vedtekter for sambruk og innteks- og kostnadsfordeling for Parkeringsseiendommen, og gjesteparkeringsplassene. Ta kontakt med prosjektselger for nærmere informasjon.

Det gjøres oppmerksom på at et overskytende antall parkeringsplasser kan bli solgt til eksterne kjøpere, også evt. uten realtilknytning.

## SPORTSBODER

Bodene planlegges tinglyst som tilleggsdel til boligseksjonene, en ideell andel av Parkeringsseiendommen eller fellesareal med eksklusiv bruksrett. Selger tar forbehold om en annen organisering av bodene. Bodene fordeles av Selger på et senere tidspunkt.

## TOMTEFORHOLD

Byggetrinn 1 og 2 på Snøbyen Pluss vil bli etablert på tomt fradelt fra gnr. 106, bnr. 196 i Lørenskog kommune. Planlagt tomtегrense fremgår av tomtedelingsplanen



i dette prospektet. For områdene med arealformål Friområdene vil det bli tinglyst erklæring om allmenhetens ferdselsrett. Områdene benevnt som Kolle og Park i plan for tomteinndeling, vil bli overtatt og driftet av Lørenskog Stasjonsby Driftsforening Park og Skog hvor sameiene i Snøbyen Pluss er pliktige medlemmer. Se eget avsnitt for beskrivelse av foreningen. Kjøpere oppfordres til å gjøre seg kjent med grense mellom friområdene og utomhusområdene tilhørende eierseksjonssameiene.

Tomtearealet for hele Snøbyen Pluss blir ca. 13900 kvm, hvorav ca. 7200 kvm tilhører eierseksjonssameiet (byggetrinn 1 og 2). Det tas forbehold om at Lørenskog kommune kan kreve en annen fradeling av tomten. Det tas også forbehold om en annen fradeling av tomtene dersom utbygger finner det formålstjenlig.

Tomten blir opparbeidet med blant annet gressplen, beplantning, gangveier, lekearealer og utomhusarealer som skissert i utomhusplanen. Endelig detaljprosjektering og/eller myndighetskrav vil kunne medføre endringer på utomhusplanen.

### EIENDOMMENS ADRESSE

Eiendommen ligger langs Ødegårdsvei. Adresse er per tidspunkt for prospektutarbeidelse ikke tildelt av Lørenskog kommune. Normalt vil det ikke foreligge adressevedtak før byggarbeidene på eiendommen er igangsatt.

### REGULERINGSFORHOLD/RAMMETILLATELSE

Det foreligger godkjent rammetillatelse for prosjektet Snøbyen Pluss. Området rundt Snøbyen Pluss er under utvikling og Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med reguleringsplanen for området, tilgrensende reguleringsplaner og kommunedelplan for uregulerte områder. Felt B6-B9 er ikke detaljregulert på nåværende tidspunkt. Kontakt prosjektselger for nærmere informasjon om omkringliggende eiendommers reguleringsstatus.

### EIERFORM OG ORGANISERING

Snøbyen Pluss vil bli organisert som 2 eller 3 sameier etter Eierseksjonsloven av 16. juni 2017. Sameiene vil bestå av totalt ca. 210 boligseksjoner. Kjøper får tinglyst skjøte på sin seksjon. Som seksjonseier blir kjøper eier av ideell andel av tomtearealer og bygningsmasse tilsvarende eierbrøken, som fastsettes i henhold til boligens størrelse (BRA). Kjøper har eksklusiv bruks- og disposisjonsrett til egen bolig, og

bruksrett til sameiets fellesarealer. Bruksrett til den del av fellesarealet som driftes av Selvaag Pluss betinger tilknytning til Pluss gjennom Serviceavtalen.

Selger vil legge til rette for en senere sammenslåing av de to eller 3 sameiene som utgjør Snøbyen Pluss. Dette betinger positivt vedtak i sameiestyrene med minimum 2/3 flertall. Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to boligseksjoner kan erverves av én og samme fysiske eller juridiske person.

### EIERSEKSJONSSAMEIET

Sameiets formål er å ivareta alle saker av felles interesse for sameierne, herunder sørge for drift og vedlikehold av felles infrastruktur, som for eksempel veier, lys, brøyting, renovasjon, fjernvarmeanlegg, garasjeanlegg, kommunale avgifter, forretningsførsel, forsikring, strøm til fellesrom. Kostnader i forbindelse med sameiet vil fordeles på bakgrunn av eierbrøk. Se punktet «Felleskostnad / oppstartskapital».

Sameiet ledes av et styre valgt av seksjonseierne. Selger vil på vegne av alle kjøpere/sameiet engasjere forretningsfører til å forestå driften av Sameiet. Forretningsfører har utarbeidet forslag til vedtekter og driftsbudsjett for eierseksjonssameiet.

### LØRENSKOG STASJONSBY DRIFTSFORENING PARK OG SKOG

Det er etablert en Driftsforening for Snøbyen, tidligere Lørenskog Stasjonsby, heretter «Driftsforeningen». Foreningens formål er å eie, samt sørge for drift og vedlikehold av fellesarealer og installasjoner, herunder veier, kolle, skogsområder, arealer til lek og rekreasjon, park, belysning og annen infrastruktur som er ment til felles benyttelse for beboerne i Snøbyen. Selger forbeholder seg retten til å definere omfanget av nevnte arealer og installasjoner under sin utvikling av Snøbyen Pluss.

Det vil bli tinglyst pliktig medlemskap i Driftsforeningen for alle beboerne i Snøbyen Pluss.

Det gjøres oppmerksom på at det vil bli tinglyst erklæring om allmennhetens 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. Driftsforeningen ledes av et styre valgt fra de ulike Boligselskapene, med 1-2 representanter fra hvert sameie.

## ! FELLESKOSTNAD/OPPSTARTSKAPITAL

Størrelsen på felleskostnadene er ikke fastsatt, men stipulerte felleskostnader skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter, inkludert drift og vedlikehold av Plussarealet, 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. 45 pr. m<sup>2</sup>. BRA pr. mnd. Fastsettelse av første års driftsbudsjett og felleskostnader vedtas på sameiets konstituerende sameiermøte. Felleskostnadene fordeles i henhold til vedtektene.

Kjøper betaler en oppstartskapital på 3 ganger månedlige felleskostnad til sameiet. Oppstartskapitalen blir overført forretningsfører når sameiet er etablert og oppgjørsmegler har fått utbetalingsanvisning av sameiets styre. Beløpet er å anse som innskuddskapital til sameiet som ikke tilbakebetales.

Følgende kostnader kommer i tillegg til månedlige felleskostnader:

- Kostnad kabel-TV og bredbånd, stipulert til ca. kr. 350,- pr. seksjon pr. mnd.
- Kostnad fjernvarme som inkluderer varme i baderomsgulv, forvarming ventilasjonsluft og varmt tappevann, stipulert til ca. kr. 12,- pr. m<sup>2</sup> BRA pr. mnd.
- Renovasjon kr 485,-
- Felleskostnad enkel parkeringsplass, stipulert til ca. kr. 200,- pr. mnd. pr. plass.
- Kontingent Lørenskog Stasjonsby Driftsforening Park og Skog, stipulert til ca. kr. 100,- pr. seksjon pr. mnd
- **Kostnad per måned for Selvaag Pluss-konseptet:**  
2-roms leilighet: 1100,-  
3-roms leilighet: 1300,-  
4-roms leilighet: 1550,-

Kostnadene for Selvaag Pluss indeksreguleres i januar som angitt i serviceavtalen. Første regulering 01.01.2025 med utgangspunkt i prisen per mai 2024.

## ! PLUSSKONSEPTET/SERVICEAVTALE

Det forutsettes at kjøper av en Plussbolig aksepterer Serviceavtalen, og dermed får eksklusiv tilgang og bruksrett til det betjente Serviceområdet. Serviceavtalen er tilgjengelig på prosjektets nettside og vil for øvrig inngå i kontraktgrunnlaget som vedlegg til kjøpekontrakt. Tjenestene som er omfattet av Serviceavtalen og bruken av Serviceområdet er forbeholdt den som til enhver tid bebor sameierens seksjon. Ved utleie av seksjonen gjelder bruksretten for leietaker.

Forretningsfører vil på vegne av Plusskonseptet innkreve 3 måneder ekstra Serviceavgift som startkapital til Plusskonseptet. Beløpet innkreves i forbindelse med overtakelse av boligen. Kapitalinnskuddet vil ikke bli avregnet mot månedlig serviceavgift eller bli tilbakebetalt ved eventuelt salg av seksjonen.

Selger dekker merkostnaden med drift av Plusskonseptet frem til overlevering av de siste boligene. Det vil bli inngått Serviceavtale med 20 års varighet mellom Selvaag Pluss Service og Boligsameiet for drift av Plusskonseptet.

Antallet leiligheter som vil selges med mulighet for å velge bort serviceavtalen/Plusskonseptet vil være begrenset oppad til 20 enheter av totalt 210 i Snøbyen Pluss (Hus 1 - 10). Interessenter bes kontakte selger for nærmere informasjon om hvilke boliger som gis muligheten til å velge bort tilknytning.

## FORRETNINGSFØRER

Obos Eiendomsforvaltning AS er engasjert som forretningsfører for sameiet.

## VEDTEKTER

Utkast til vedtekter for sameiet, Driftsforeningen 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. Vedtekter er tilgjengelig hos prosjektselger.



## OVERTAKELSE OG FERDIGSTILLELSE

Selger forventer ferdigstillelse av boligen innen 3. kvartal 2026, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt. Dette begrenser ikke bustadoppføringslova § 10 tredje ledd.

Når selgers forbehold for gjennomføring av kontrakten etter 4.1 er bortfalt, skal selger fastsette en overtakelsesperiode. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter, og den skal ikke være lenger enn 3 måneder.

Overtakelsesperioden er bindende, og det beregnes dagmulkt fra utløpet av denne. Senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato, som skal være innenfor overtakelsesperioden. Kjøper får da rett til å kreve dagmulkt fra den endelige overtakelsesdatoen. 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 overtagelse av sameiets fellesarealer. Kjøper må akseptere at sameiets styre skal representere alle sameierne ved overtagelse av fellesarealene.

## FORSIKRING

Frem til overtagelse vil eiendommen være forsikret av utbygger. Etter overtagelse vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikring av eventuelle særskilte påkostninger

# KJØPS- BETINGELSER

## PRISER

Se den til enhver tid gjeldende prislister. 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.

## KREDITTVUDERING / 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 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 EIESKAP, 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 godkjenning 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 av 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 overtakelse.

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 overtakelse.
- kjøper bekoster garanti.
- kjøper belastes et administrasjonsgebyr på kr. 40 000,- til selger.

Ta kontakt med selger for nærmere informasjon.

## KOSTNADER VED AVBESTILLINGER

Kjøper er ansvarlig for selgers merkostnader og i tillegg et administrasjonsgebyr på kr. 40 000 ved eventuell avbestilling etter bustadoppføringslova, jf. Bustadoppføringslova kap. VI. Kontakt prosjektselger for nærmere informasjon. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet.



## TILVALG

Selger eller dennes representant vil utarbeide en tilvalgsmeny ut fra våre leverandørers sortiment. Av tilvalgsmenyen fremgår valgmulighetene og prisene for tilvalgsbestillinger. Tilvalg avtales særskilt mellom selger og kjøper. Prosjektet er basert på serieproduksjon, og det kan ikke påregnes tilvalgsmuligheter utover tilvalgsmenyen.

Det vil ikke være mulig med tilvalg som krever endring av opplegg for strøm, ventilasjon, sprinkling, vann og/eller avløp.

Alle tilleggsbestillinger skal være selgers representant i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan. Tilleggsbestillinger 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 som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å få utført arbeidene, arbeider som hindrer rasjonell fremdrift, eller arbeider som berører rammetillatelsen. Det vises for øvrig til Bufl. § 9.



## SERVITUTTER / RETTIGHETER

Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. Ta kontakt med prosjektselger for nærmere informasjon om servituttenes innhold.

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, avfalls-beholdere, kjørearealer i garasjekjeller, gangveier, felles boder, lekeplasser, grøntarealer, vann og avløp 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 i dette eller fremtidige byggetrinn innenfor reguleringsplanen. Seksjonen selges fri for panteheftelser med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon som sikkerhet for oppfyllelse av den enkeltes sameiers fellesforpliktelser jf. lov om eierseksjoner.

## 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 innglasert balkong. BRA er summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b. TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og uteareal tilknyttet boenheten. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor rommets omsluttende vegger.

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

## ! GARANTIER

Selger stiller sikkerhet for oppfyllelse av kontrakten i samsvar med Buofl. § 12. Sikkerheten tilsvarer 3% av vederlaget frem til Overtagelsestidspunktet. Fra overtagelsestidspunktet skal sikkerheten økes til 5% og gjelde i fem år etter overtagelse. Selger stiller sikkerhet for forskuddsbetaling på 10% av vederlaget, jfr. Buofl. § 47

## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overtagelse kan finne sted.

## LIKINGSVERDI

Likningsverdi blir først fastsatt etter at seksjonen er tinglyst. Likningsverdien fastsettes av Likningskontoret etter ny beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (alle andre boliger man måtte eie). 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 overtagelse 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](http://www.energimerking.no) for mer informasjon om energimerking av boliger.

## SALG VED

Selvaag Bolig ASA, Org.nr. 992 587 776  
Besøksadresse: Silurveien 2, 0380 Oslo  
Postadresse: Pb. 13, 0311 Oslo  
Telefon: 23 23 99 99 / 02224

Stian Møller-Karlsen,  
mobil: 900 78 712,  
e-post: [stmk@selvaagbolig.no](mailto:stmk@selvaagbolig.no)

Ingar Skjørland Bolkesjø,  
mobil: 996 39 981,  
e-post: [isb@selvaagbolig.no](mailto:isb@selvaagbolig.no)

Christoffer Pedersen,  
mobil: 957 23 700  
e-post: [isb@selvaagbolig.no](mailto:isb@selvaagbolig.no)

**OMKOSTNINGER**

Ved kjøp av ny bolig skal det kun betales dokumentavgift av tomteverdi og ikke av enhetens salgspris (2,5% av andel tomteverdi). Dokumentavgiften for hver enkelt bolig fremkommer av vedlagte prisliste. Andel eierskap til fellesarealene er inkludert i kjøpesummen for boligen. Tinglysningsgebyr for skjøte og evt. pantedokument utgjør for tiden kr. 500,- pr. dokument. Det tas forbehold om endringer av offentlige satser/avgifter.

**ANSVARLIG OPPGJØRSMEGLER**

Selvaag Eiendomsoppgjør AS  
Silurveien 2, 0380 Oslo Pb. 13, 0311 Oslo  
Telefon: 91 50 22 24

**BETALINGSBETINGELSER**

Ved salg til forbruker skal 10% av kjøpesum være innbetalt til oppgjørsmeglers klientkonto når garanti etter bustadoppføringslova § 12 foreligger. Resten av kjøpesummen og omkostninger forfaller til betaling to dager før overtakelse.

Ved salg til andre enn forbruker skal 20% av kjøpesum være innbetalt til oppgjørsmeglers klientkonto ved kontraktinngåelse. 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 overtakelse.

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

**KJØPEKONTRAKT**

Selger vil benytte NS 3427 standard kjøpekontrakt, eventuelt annen kontraktsmal som gjelder forbrukerkjøp av bolig under oppføring (Bustadoppføringslova). Det forutsettes at kjøpetilbud legges inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten, og en eventuell aksept gis under samme forutsetning. Standard kjøpekontrakt er tilgjengelig hos prosjektselger. Salg til kjøpere som ikke er forbrukere faller utenfor bustadoppføringslova. For slike kjøpere vil 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 prosjektbeskrivelse 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 boligene. Kjøper oppfordres derfor særskilt til å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse m.v. før et eventuelt bud inngis.

Det gjøres oppmerksom på at husfargene i prospekt og salgsmateriell vil kunne avvike fra faktisk leveranse. Ved eventuell motstrid i salgsmaterialet, vil kontraktstegning ha forrang. Sjakter, VVS føringer og annet teknisk anlegg er ikke endelig inntegnet og nedkassinger/føringer i himling vil stedvis kunne forekomme.

Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert og at endringer vil forekomme, blant annet som følge av kommunal behandling. Renovasjon, forstøtningsmur, fallsikringer, lekeplasser, belysning, fordelerskap, trafoer, kummer og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig, blant annet som følge av terrengtilpasninger. Leveranse av grasbakke og vegetasjon vil kunne avvike fra utomhusplanen

Selger tar forbehold om å overdra rettigheter og plikter etter kjøpekontrakten til et annet selskap (for eksempel et utbygningsselskap). Kjøper aksepterer en slik eventuell overdragelse. 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.

Snøbyen Pluss skal etter planen utvikles i flere faser med ca. 4 byggetrinn. Gjennomføring av et stort byggeprosjekt vil, blant annet på grunn av løpende byggevirkksomhet, kunne medføre enkelte ulemper for beboerne inntil ferdigstilling av hele prosjektet.

Alt salgsmateriell tilhørende prosjektet, herunder alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser og plantegninger er selgers eiendom og kan ikke benyttes/gjengis uten selgers samtykke.

Kjøper aksepterer at selger kan videreformidle nødvendig personopplysninger om kjøper til tredjepart, f.eks. forretningsfører, signalleverandører, strømleverandør og andre som har behov for slike opplysninger for sine leveranser til prosjektet.

### SÆRLIGE FORBEHOLD

Utbygger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten

- endelige offentlige godkjenninger av prosjektet, herunder igangsettestillatelse
- tilfredsstillende byggelånsfinansiering
- solgt boliger for minimum 60% av salgsverdien
- endelig beslutning om igangsetting i prosjektselskapets styre

Dersom selger gjør forbehold gjeldende, skal selger tilbakebetale forskuddsbeløpet inklusive opptjente renter. Utover dette har partene intet økonomisk ansvar overfor hverandre.

Selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 28.02.2025. Kjøper vil senest 21 kalenderdager etter utløpet av denne fristen motta melding fra utbygger om beslutning om igangsetting, evt. at forbehold gjøres gjeldende.

Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og/eller i konstruksjoner uten forhåndsvarsel dersom dette er nødvendig eller hensiktsmessig, f.eks. på grunn av forhold i offentlige vedtak eller detaljprosjekteringen. Eventuelle endringer skal ikke redusere byggets tilskuede kvalitet.

### 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.

### ADGANG TIL UTELEIE

Boligseksjonene utgjør kun én boenhet og ingen separat utleiedel. Med unntak av de begrensninger som følger av sameiets vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådgighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

### VISNING PÅ BYGGEPLASS

Av sikkerhetshensyn må interessenter og kjøpere ikke ta seg inn på byggeplass uten avtale med utbygger. Selger tar imidlertid 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 selger 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 megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven kapittel 18 kan selger stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger 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 KJØPETILBUD

Alle kjøpetilbud skal være skriftlige eller skriftlig bekreftet, og skal oversendes signert digitalt via selgers kundeservice, 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

Selger/byggherre følger den til enhver tid gjeldende personvernlovgivning. Selskapets personvernerklæring finnes på [www.selvaagbolig.no](http://www.selvaagbolig.no)

Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet.

*Selvaag Bolig Lørenskog AS, mai 2024*





ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME.

## 5 GODE GRUNNER TIL Å KJØPE NY BOLIG



### FASTE PRISER OG LAVE OMKOSTNINGER

Mange blir veldig overrasket over den store forskjellen i dokumentavgift på nye og brukte boliger. Flere vet ikke at du betaler kun 2,5 prosent dokumentavgift av tomteverdien og ikke av hele kjøpesummen som ved kjøp av bruktbolig.

I tillegg er det faste priser og dermed ingen hektisk budrunde ved kjøp av ny bolig.



### NYESTE STANDARDER

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



### FEM ÅRS REKLAMASJONSRETT

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



### ALT ER NYTT

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



### INGEN OPPUSSINGSBEHOV

En helt ny bolig betyr blant annet at du ikke trenger å gjøre noen større endringer i form av oppussing eller modernisering. Hvis du ikke er veldig glad i å pusse opp innebærer dette 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!

## 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.







**SNØBYEN**  
**PLUSS**

**SELVAAG** BOLIG

KONTAKT:

Christoffer Pedersen, T: 957 23 700, E: [cp@selvaagbolig.no](mailto:cp@selvaagbolig.no)  
Ingar Skjørland Bolkesjø, T: 996 39 981, E: [isb@selvaagbolig.no](mailto:isb@selvaagbolig.no)

[selvaagbolig.no/snobyenpluss](https://selvaagbolig.no/snobyenpluss)