



Stasjonstunet

73 nye boliger på Lørenskog



Stasjonstunet



stasjonstunet-lørenskog.no



Innhold

Innledning

Prosjektet	8
Historien	13

Området

Nærområdet	15
Kart	18
Nabolagsprofil	20

Arkitekten

Arkitektens visjon	23
Landskapsplan	26
Eksempler planløsninger	29

Inne

Velkommen inn	37
Interiør	38

Plantegninger

Etasjeplaner	60
Plantegninger	69

Viktige dokumenter

Leveransebeskrivelse	126
Romskjema leiligheter	130
Romskjema rekkehus	132
Salgsoppgave	134
Fordeler ved å kjøpe nytt	144

Kontakt

146



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Stasjonstunet

Prosjektet vil tilby et variert utvalg boliger, tilpasset ulike behov og livssituasjoner, med stort fokus på bokvalitet og smarte, praktiske løsninger. Her kan du leve et aktivt og balansert hverdagsliv – med enkel tilgang til både byen og naturen.

Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Moderne leiligheter og rekkehus med attraktiv beliggenhet på Lørenskog.

Praktisk og sentralt

Med umiddelbar nærhet til Lørenskog togstasjon bor du sentralt med raske forbindelser mot Oslo og resten av regionen – samtidig som du har et roligere bomiljø enn midt i sentrum.

Prosjektet består av totalt 73 boliger fordelt på fem etasjer, med en god variasjon av både rekkehus og leiligheter.



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Historien til Lørenskog stasjon

Lørenskog stasjon, kun 14 km fra Oslo S, kombinerer historisk sjarm med praktisk pendleravstand. Stasjonen ble etablert allerede i 1857 og har gjennomgått en spennende utvikling – fra godsstopp til knutepunkt for reisende. Den vakre jugendstilbygningen, tegnet av Paul Due, gir området et særpreg få andre stasjonsområder kan matche. Her bor du med umiddelbar tilgang til kollektivtrafikk, samtidig som du er en del av et område med rik kulturarv og identitet.

Lørenskog stasjon var tidligere kjent som Sesam stasjon, men har nå fått tilbake sitt gamle utseende.



Lørenskog togstasjon



Familievennlig



Flotte turområder

Nærområdet



Med Lørenskog stasjon like ved er du på Oslo S på 17 minutter – perfekt for både pendling og byturer. Rett utenfor døren finner du også marka, med stier, skiløyper og badeplasser som innbyr til et aktivt friluftsliv året rundt. Om vinteren kan du stå på ski både ute i naturen og innendørs i SNØ, Norges unike helårsarena for alpint, langrenn og isklatring. For de yngre finnes et bredt idrettstilbud, med WANG toppidrettsgymnas i nærheten. Hverdagen blir ekstra enkel med en helt ny KIWI dagligvare i byggets første etasje – alt du trenger, rett i nærheten.



Lørenskog togstasjon



Nærbutikk KIWI i 1. etasjen



Snø - Verdens ræste
helårsarena for snøopplevelser.



Steinsrud barnehage



Langgrunna bade plass



Lørenskog Tennisklubb



Ta en kaffe på Metro

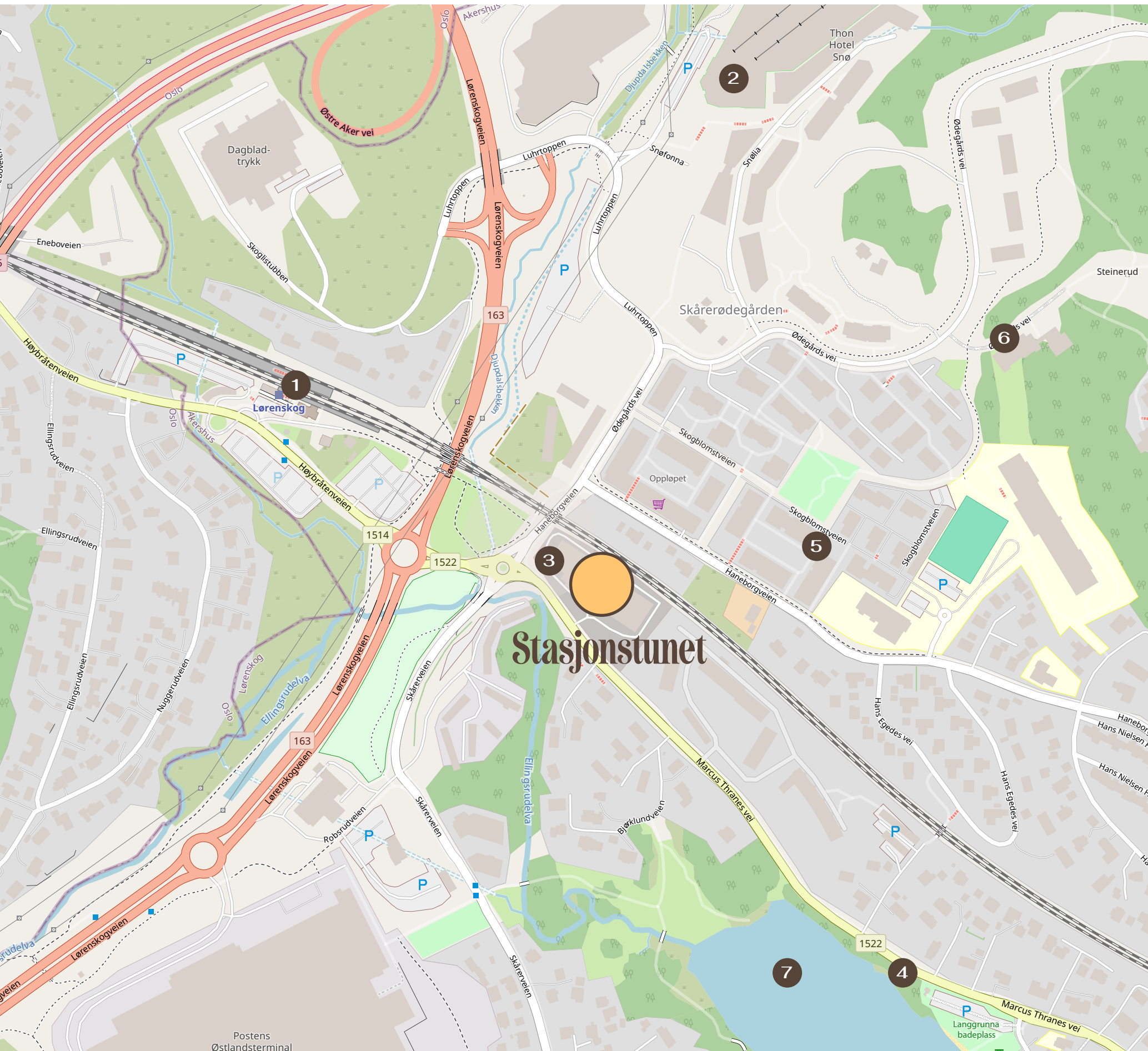


Metro shopping center



Jump Yard





Lørenskog

- 1 Lørenskog stasjon
- 2 SNØ
- 3 Kiwi
- 4 Langgrunna badeplass
- 5 Framtia barnehage
- 6 Steinerud barnehage
- 7 Langvannet



SNØ – vinter hele året

Rett i nærheten finner du SNØ, Norges unike innendørs vinterarena. Her kan du stå på alpint og snowboard, gå langrenn i preparerte løyper eller prøve isklatring – uansett årstid og vær. Anlegget byr på et helt miljø for vinteridrett, med butikker, treningssenter, serveringssteder og møteplasser. Enten du er ivrig utøver, nybegynner eller bare ønsker en aktiv fritid med familien, er SNØ et sted som gir inspirasjon og energi året rundt.

Nabolagsprofil

Marcus Thranes vei 2 - Nabolaget Fjellet - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Lørenskog stasjon	4 min
Linje 67, 120	0.3 km
Lørenskog stasjon	5 min
Linje L1	0.3 km
Stovner	5 min
Linje 4, 5	3.6 km
Lørenskog sentrum terminalen	5 min
Totalt 14 ulike linjer	2.9 km
Oslo S	20 min
Totalt 24 ulike linjer	14.7 km

Skoler

Luhr skole (1-7 kl.)	9 min
514 elever, 21 klasser	0.7 km
Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.)	25 min
1176 elever	1.8 km
Solheim skole (1-7 kl.)	25 min
514 elever, 22 klasser	1.9 km
Wang Ung Romerike (8-10 kl.)	8 min
190 elever, 6 klasser	0.6 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.)	26 min
353 elever, 31 klasser	1.9 km
Mailand videregående skole	27 min
900 elever	2 km
Lørenskog videregående skole	5 min
850 elever, 39 klasser	3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

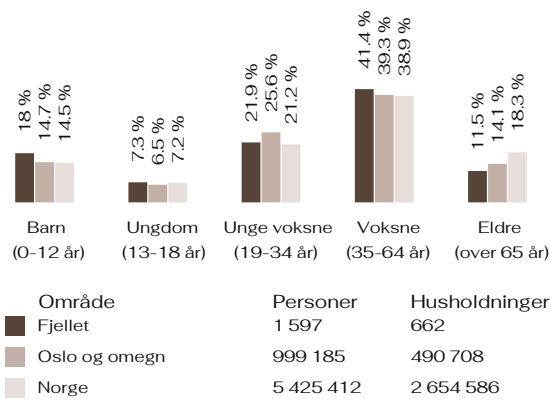
Bra 69/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Framtia barnehage (1-5 år)	6 min
105 barn	0.5 km
Margaretalia barnehage (1-5 år)	8 min
48 barn	0.6 km
Steinerud barnehage (1-5 år)	8 min
132 barn	0.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Lørenskog Stasjonsby	3 min
Joker Starveien	14 min
PostNord, søndagsåpent	1 km



Sitat fra en lokalkjent:

«Hyggelige naboer. Sentralt til alt. Grøntområder.»

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog/t-bane



Støynivået

Lite støynivå 85/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 82/100



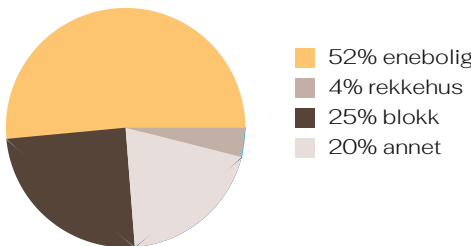
Trafikk

Lite trafikk 79/100

Sport

Luhr skole	9 min
Aktivitetshall, fotball	0.7 km
Fjellhamarskogen balløkke	12 min
Ballspill	0.9 km
EVO SNØ	7 min
Sportytude Lørenskog Snø	9 min

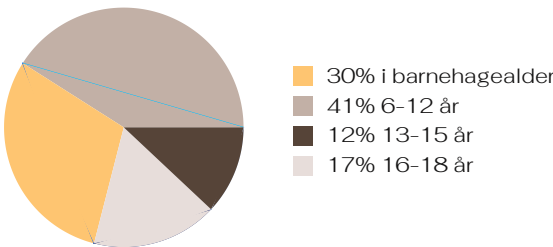
Boligmasse



Varer/Tjenester

Metro Senter	6 min
Vitusapotek Karihaugen	23 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

ARKITEKTENS VISJON

Stasjonstunet skal bli et dynamisk og mangfoldig nabolag som møter ulike behov og livsstiler. Vi ønsker å skape et boligområde hvor alle føler seg hjemme, uavhengig av livsfase eller økonomi. Prosjektet inkluderer både rekkehus og leiligheter, som gir beboerne et bredt spekter av valg på boligfronten. Både små og store leiligheter vil være tilgjengelige for å sikre at det finnes et hjem til enhver livssituasjon.

Vi ser for oss et nabolag der dagliglivet er bekvemmelig og sosialt. Kiwi dagligvarebutikken i sentrum av komplekset fungerer som et naturlig samlingspunkt og gjør det enkelt for beboerne å handle dagligvarer uten lang reisevei. Denne integreringen bidrar til en følelse av fellesskap og understøtter en bærekraftig livsstil.

Arkitekturen skal harmonisere med stedets naturlige omgivelser og samtidig bringe et moderne preg. Grønne områder og trygge lekeplasser vil være utformet for å fremme miljøvennlighet samt trivsel og helse for beboerne.

Stasjonstunet blir et sted hvor mennesker kan leve, vokse og trives sammen – en oase av komfort, sikkerhet og fellesskap.



Artur
- den kreative larken.



Morten Longum
- eldst i huset.



Randy
- the artistic architect.



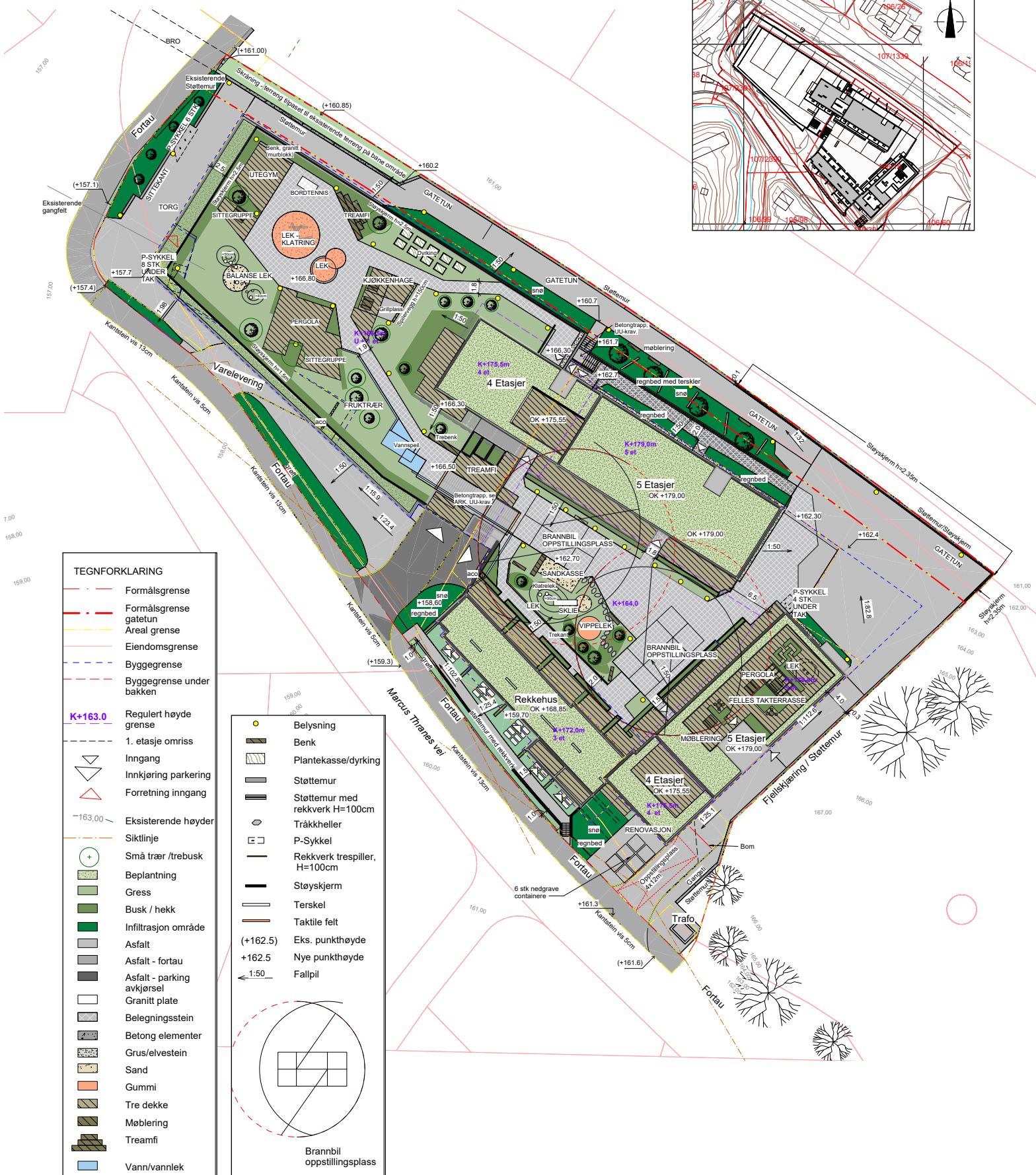
Valentina
- italiensk effektivitet.

LARK
arkitekter



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Landskapsplan





Se eksempler på planløsninger
av leilighetene og rekkehusene
i Stasjonstunet påfølgende sider.

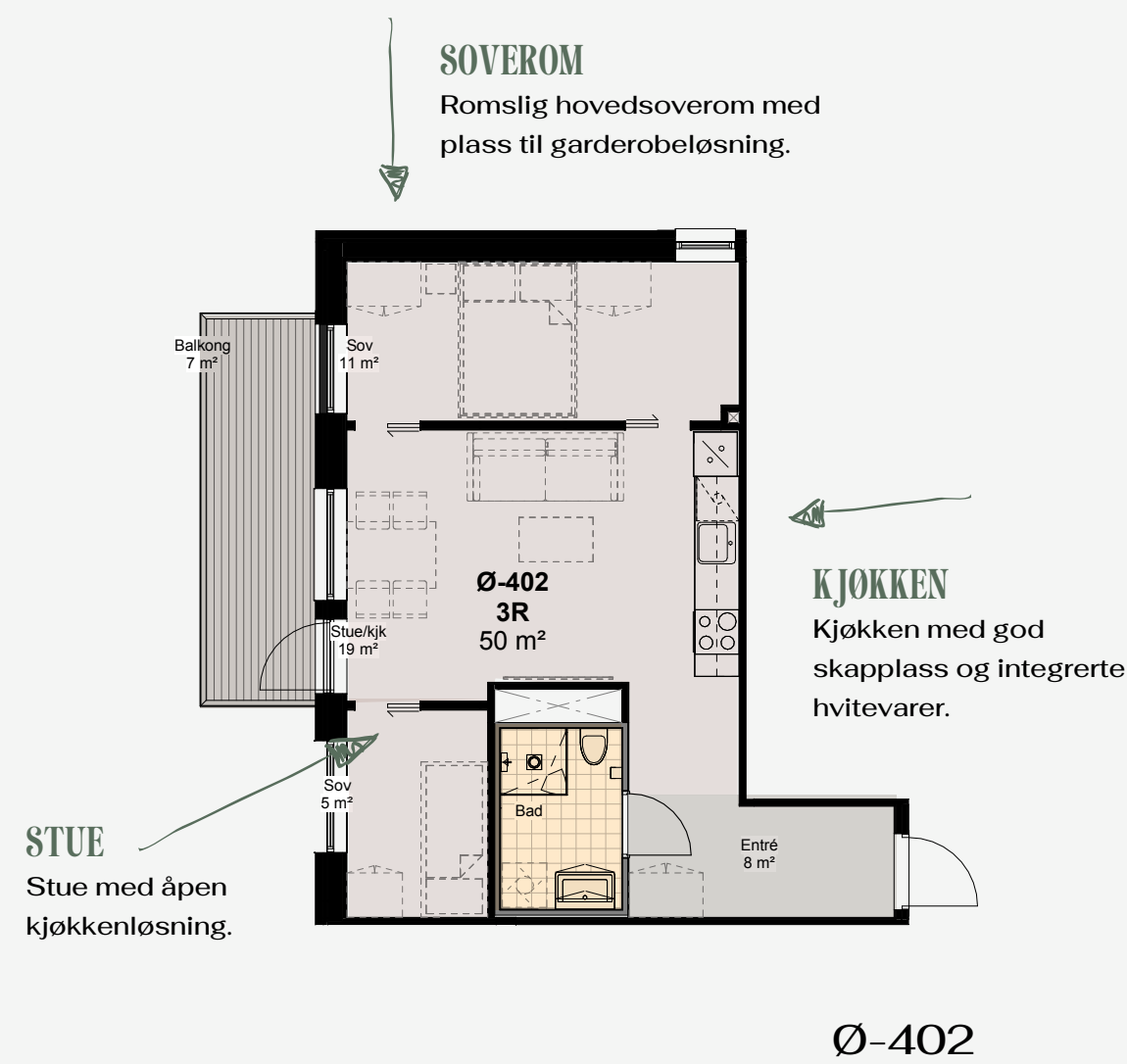
Senere i prospektet presenterer vi samtlige plantegninger med mer
info om størrelser og beliggenhet i prosjektet.

Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme. Bildet kan inneholde tilvalg som ikke inngår i standardleveransen.

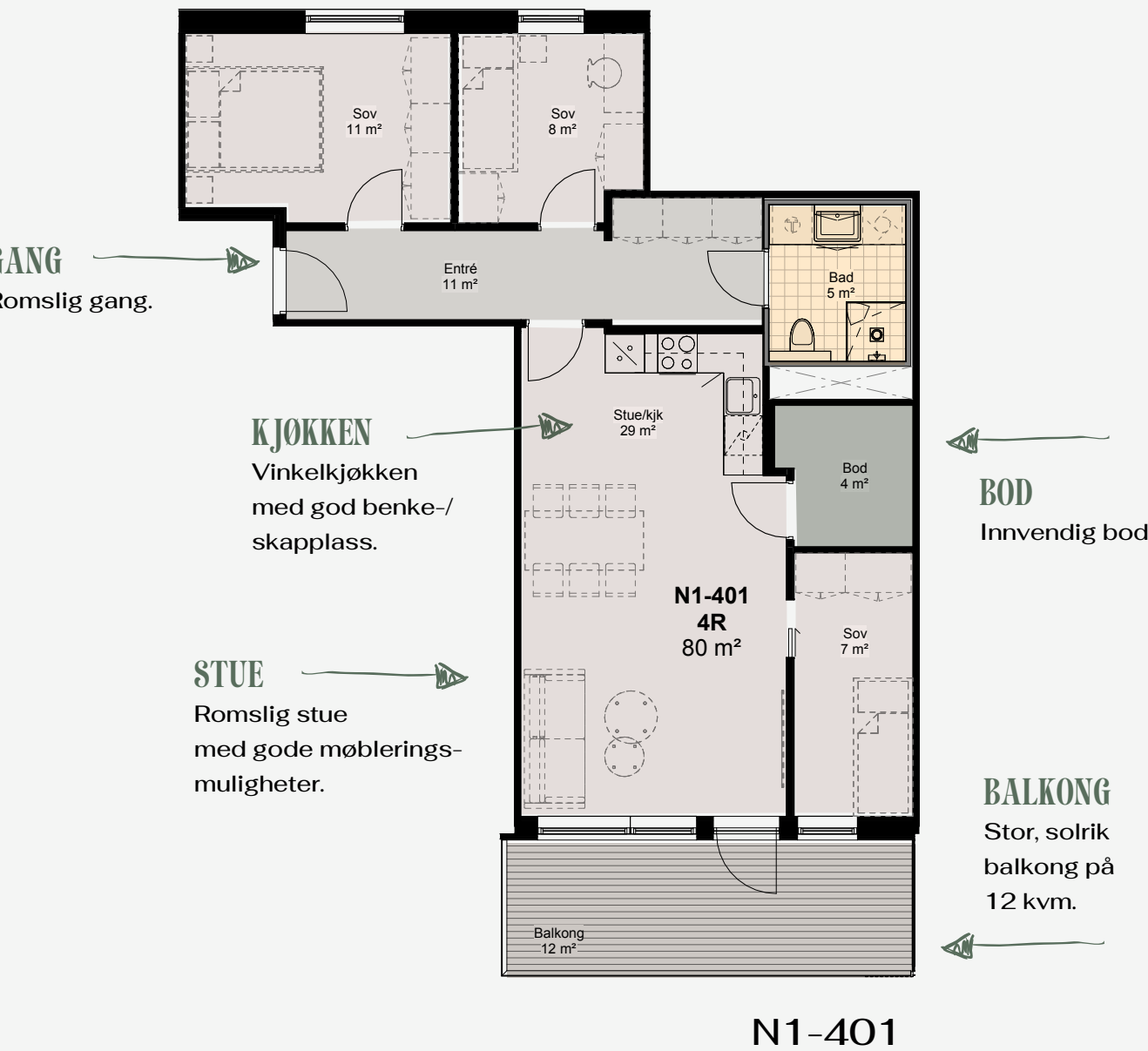
2-roms på 45 kvm med god planløsning og innvendig bod.



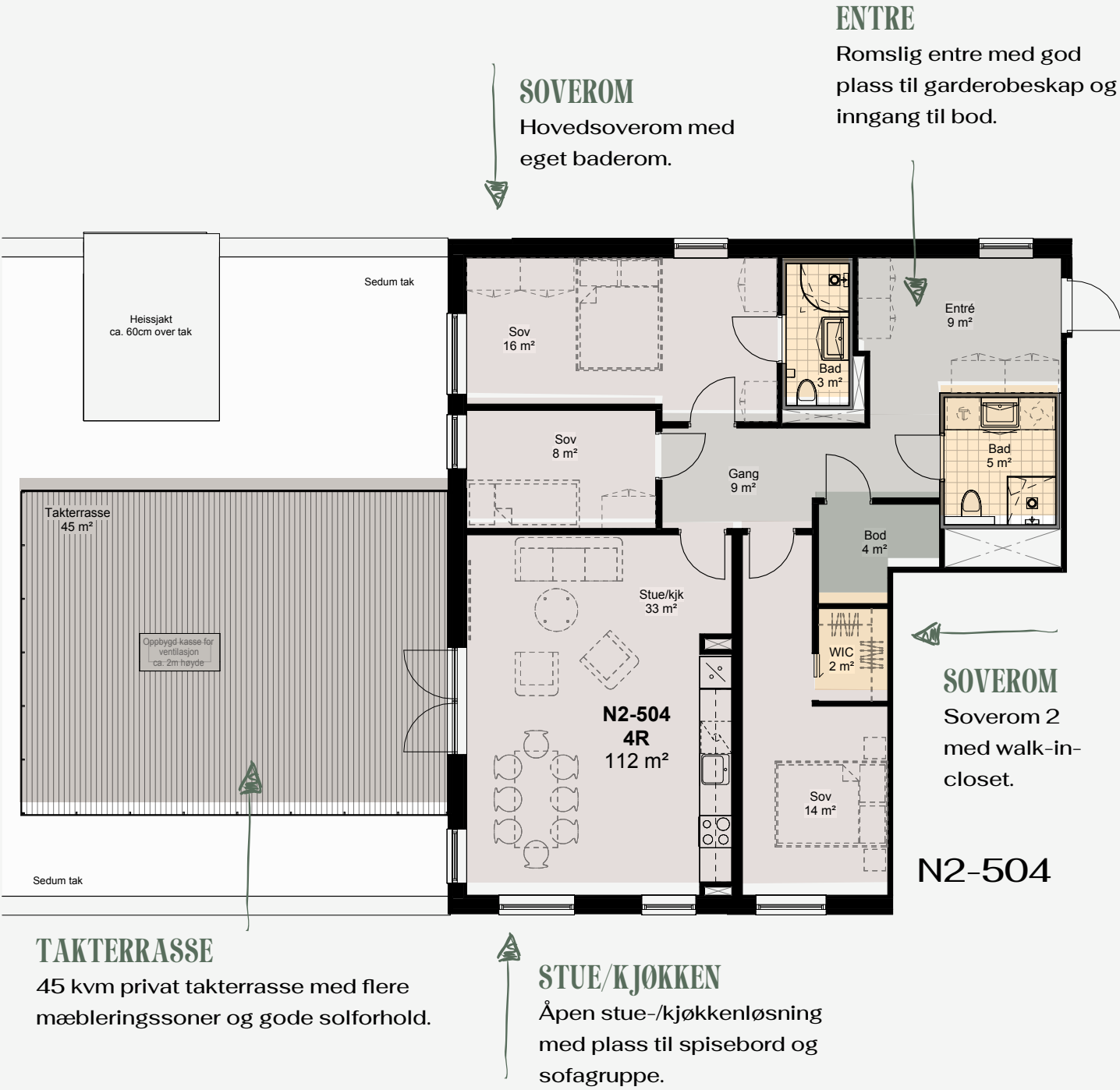
Effektiv 3-roms på 50 kvm med 7 kvm balkong.



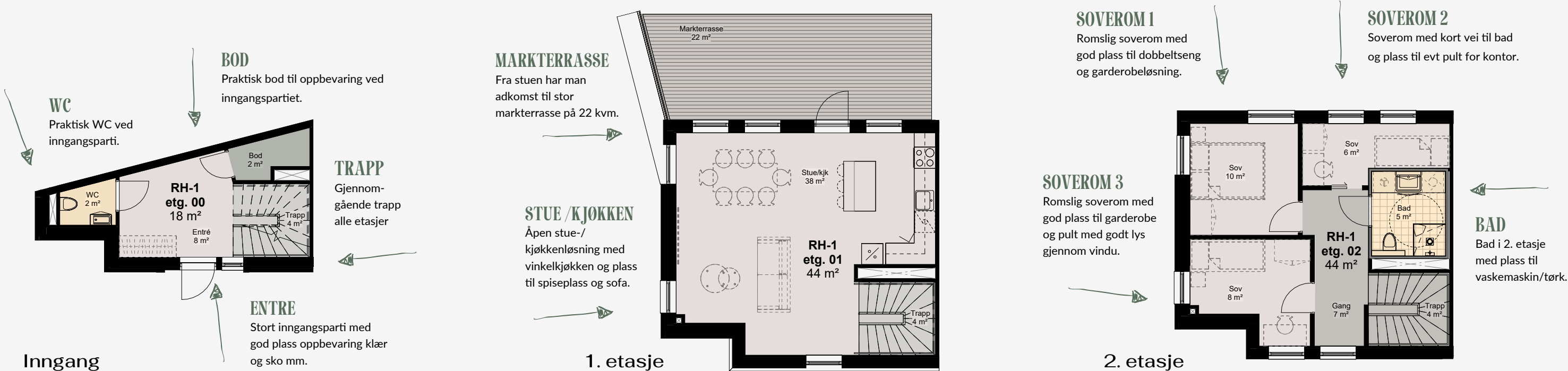
4-roms leilighet med romslig gang og innvendig bod.



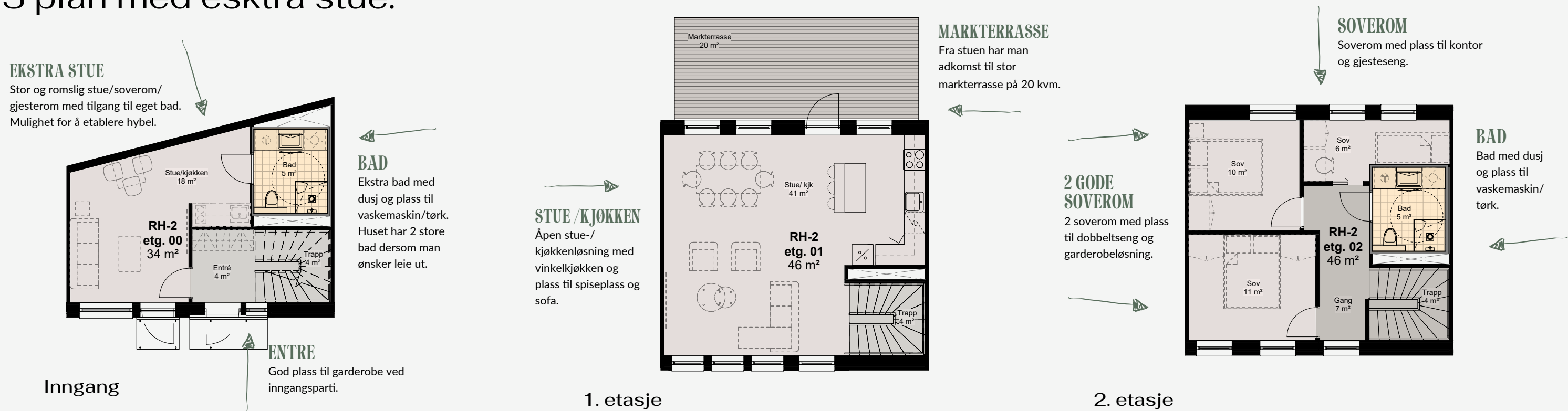
Toppleilighet på 112 kvm med stor privat takterrasse.



Rekkehus 1 på 109 kvm over 3 plan med stor markterrasse.



Rekkehus 2 på 131 kvm over 3 plan med ekstra stue.





Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme. Bildet kan inneholde tilvalg som ikke inngår i standardleveransen.

Rekkehus

Velkommen inn til ditt nye hjem i Lørenskog

Her presenterer vi 68 moderne leiligheter og 5 rekkehus – et nytt nabolag som kombinerer bokvalitet, smarte løsninger og et variert boligtilbud.

Leilighetene og rekkehusene i Stasjonstunet er utformet med fokus på bokvalitet, lys og funksjonelle planløsninger. De rene linjene og den harmoniske fargepaletten skaper et tidløst uttrykk, mens store vindusflater og private uteplasser gir en luftig og behagelig romfølelse. Materialene er valgt med omtanke – fra den lyse eikeparketten til de elegante flisene på badet – og de små detaljene vitner om solid håndverk og høy standard.

Her får du moderne komfort med heis, fjernvarme og balansert ventilasjon, kombinert med energieffektive løsninger og bærekraftige valg. Felles takhage og grønne uteområder inviterer til sosiale møter og avslappende stunder i solen, mens nedgravde avfallssystemer og garasjeanlegg med elbil-infrastruktur gjør hverdagen enkel og ryddig.

Stasjonstunet er et sted å vokse, leve og trives – et sted som forener bylivets bekvemmeligheter med naturens ro.

Velkommen hjem til et nytt kapittel i Lørenskog.



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme. Bildet kan inneholde tilvalg som ikke inngår i standardleveransen.

Leilighet



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme. Bildet kan inneholde tilvalg som ikke inngår i standardleveransen.

Leilighet



Kun mer, som illustrasjon. Avvik vil forekomme. Bildet kan inneholde tilvalg som ikke inngår i standardleveransen.

Leilighet



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme. Bildet kan inneholde tilvalg som ikke inngår i standardleveransen.

Leilighet



Leilighet



Kun ment som illustrasjon. Avvik kan forekomme. Bildet kan inneholde tilvalg som ikke inngår i standardleveransen.

Leilighet



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme. Bildet kan inneholde tilvalg som ikke inngår i standardleveransen.

Leilighet



Leiligheter

Rekkehus

Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme. Bildet kan inneholde tilvalg som ikke inngår i standardleveransen.



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme. Bildet kan inneholde tilvalg som ikke inngår i standardleveransen.

Rekkehus



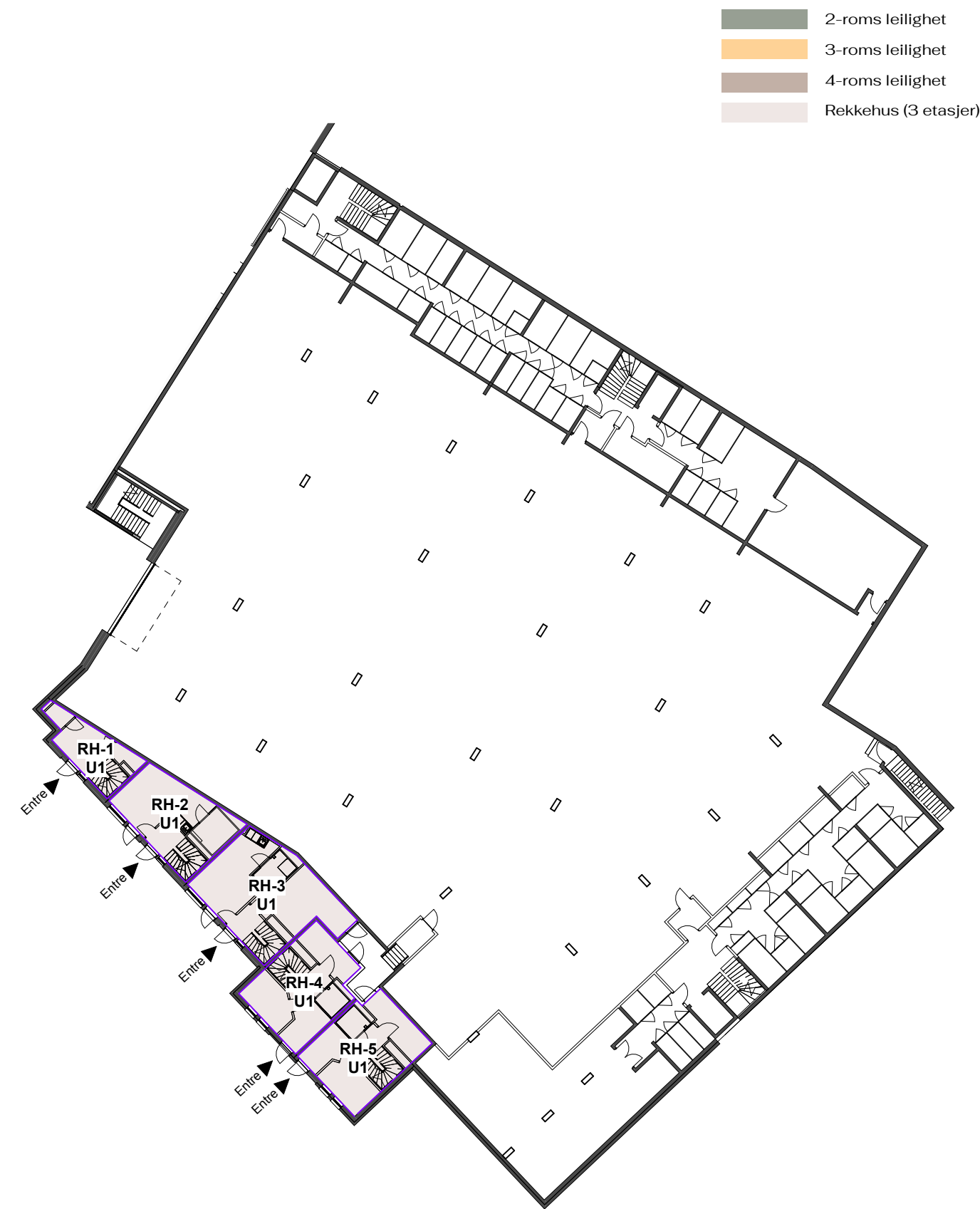
Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme. Bildet kan inneholde tilvalg som ikke inngår i standardleveransen.

Rekkehus/leilighet

Etasjeplaner Plantegninger



Etasjeplan U1



Etasjeplan 01



Etasjeplan 2



Etasjeplan 3



Etasjeplan 4



Etasjeplan 5





Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Plantegninger

leiligheter og rekkehus

Fra 1. januar 2024 trådte en ny arealstandard i kraft “Areal og Volumberegninger for bygninger” som ble publisert av Norsk Standard 26.10.23. De nye arealbegrepene oppgis som ulike former for BRA, som forklart under. Arealene er oppgitt i hele tall iht. avrundingsregler:

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttete vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

BRA: Boligens fulle areal eksklusive ytterveggene, altså summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

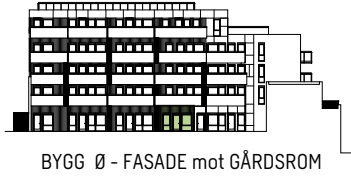
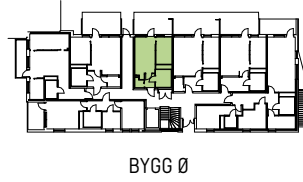
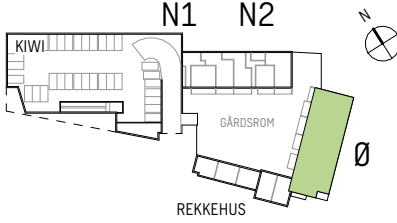
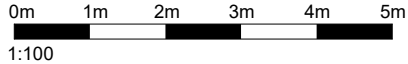
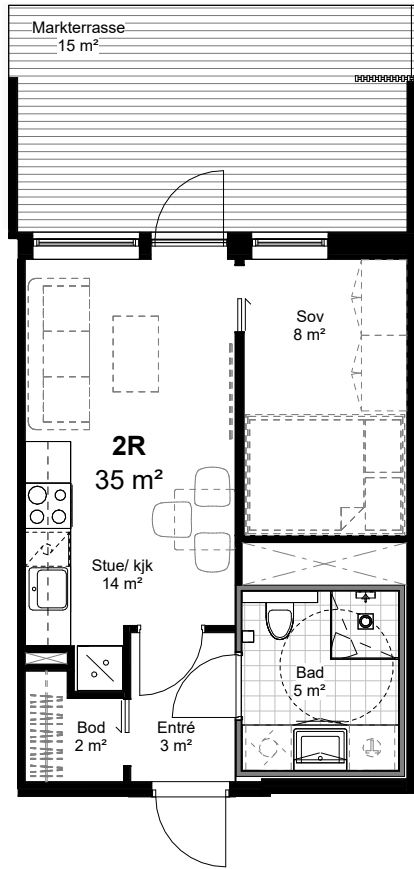
Salgstegninger ligger i boligvelger. Kontraktstegning for den enkelte leilighet kan lastes ned via prosjektets boligvelger eller tilsendes ved henvendelse til megler.

De oppgitte arealer er å betrakte som cirka-arealer. Arealer er beregnet og avrundet etter NS3940:2023, og alle arealer følger normal avrundingsregel og avrundes til nærmeste hele kvm. Som følge av avrundingsregelen vil leiligheter under 50 kvm Bra-i med bruksrett til sportsbod på 2,5 kvm ha oppgitt BRA-e (sportsbod) på 3 kvm på kontraktstegning. Det gjøres oppmerksom på at sportsboden som leveres er på 2,5 kvm for disse leilighetene. Leiligheter over 50 kvm leveres med sportsbod på 5 kvm som oppgitt på kontraktstegning. Det gjøres oppmerksom på at bodkravet kan være løst som en kombinasjon av innvendig og ekstern bod. Ekstern bod er oppgitt som BRA-e i salgstegninger.

Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn det oppgitte areal.

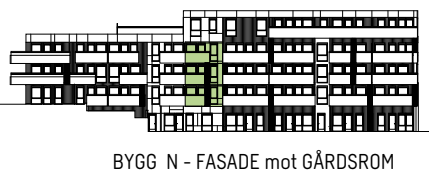
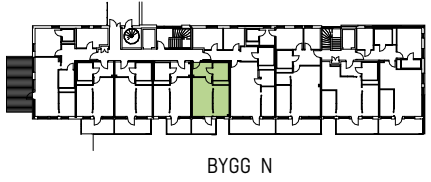
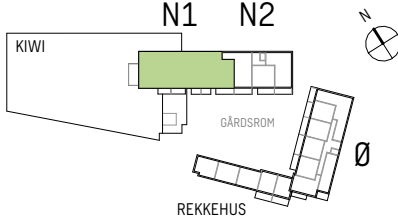
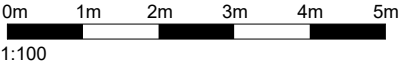
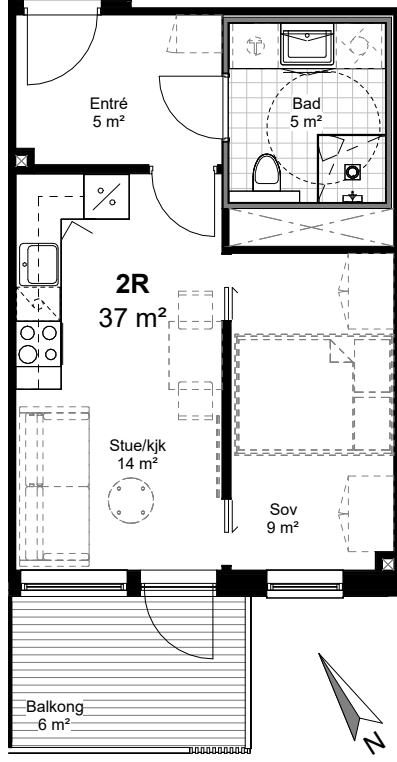
2-ROMS

Leil. nr.: Ø-104
Bygg: Ø
Etasje: 1
BRA-i: 35 m²
BRA-e: 2 m²
BRA-b: -
SUM BRA: 37 m²
TBA: 15 m²



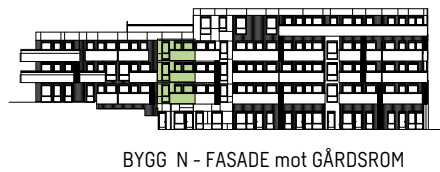
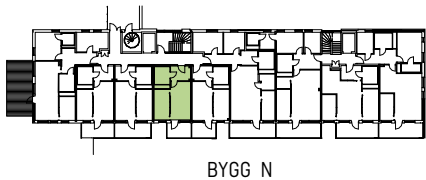
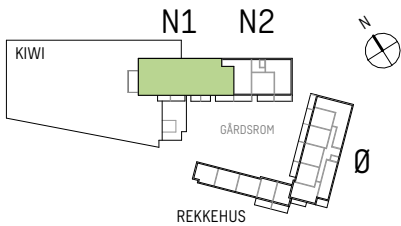
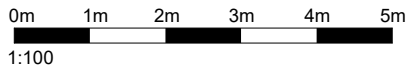
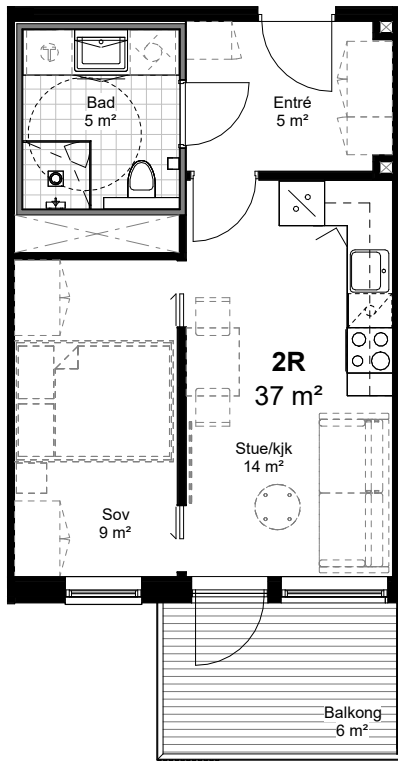
2-ROMS

Leil. nr.: N1-202, N1-302, N1-402
Bygg: N1
Etasje: 2, 3, 4
BRA-i: 37 m²
BRA-e: 2,5 m²
BRA-b: -
SUM BRA: 39,5 m²
TBA: 6 m²



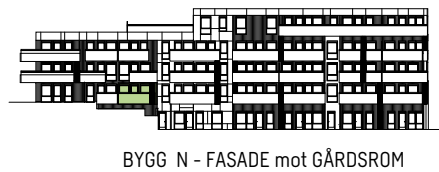
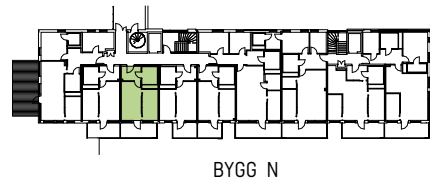
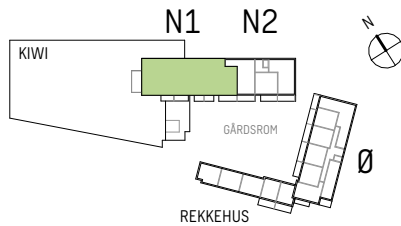
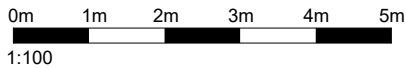
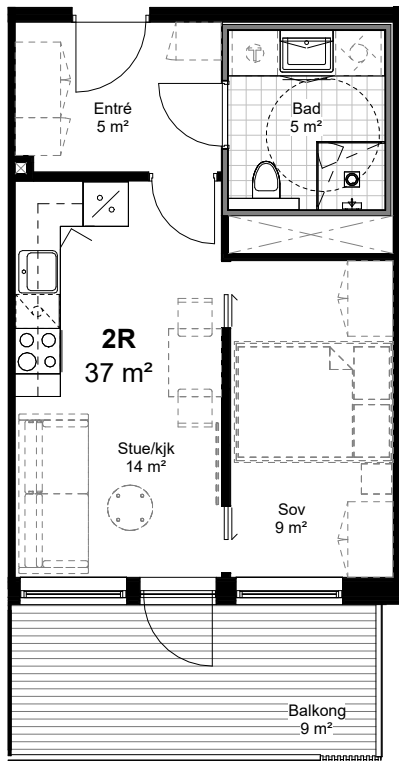
2-ROMS

Leil. nr.: N1-203, N1-303, N1-403
Bygg: N1
Etasje: 2,3,4
BRA-i: 37 m²
BRA-e: 2,5 m²
BRA-b: -
SUM BRA: 39,5 m²
TBA: 6 m²



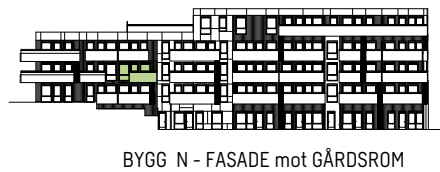
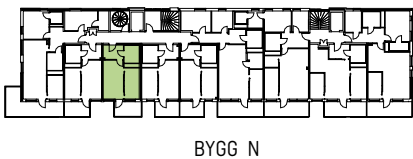
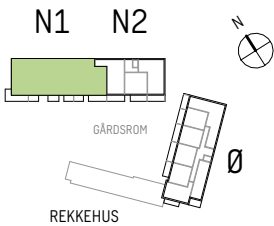
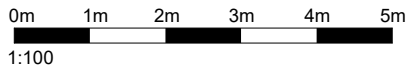
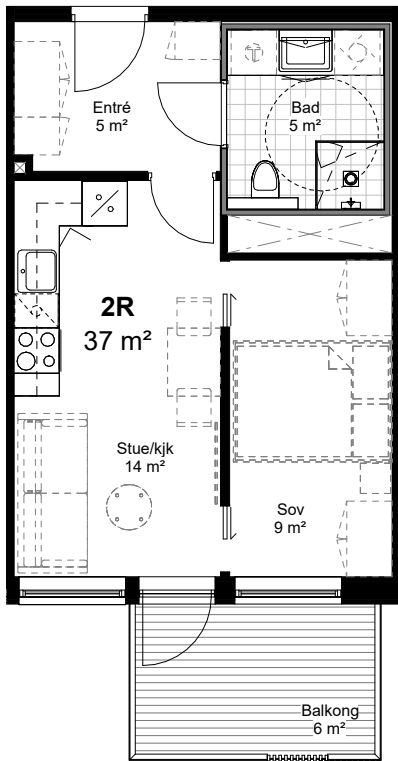
2-ROMS

Leil. nr.: N1-204
Bygg: N1
Etasje: 2
BRA-i: 37 m²
BRA-e: 2,5 m²
BRA-b: -
SUM BRA: 39,5 m²
TBA: 9 m²



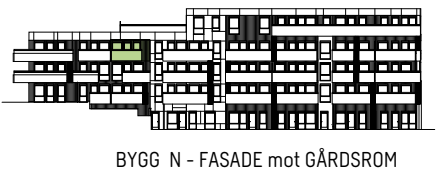
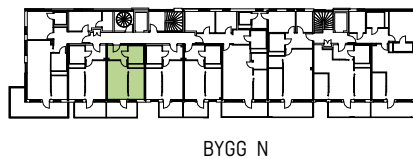
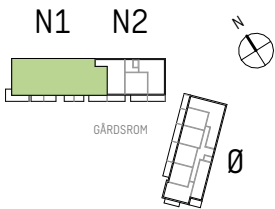
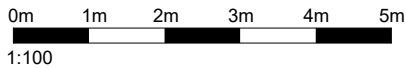
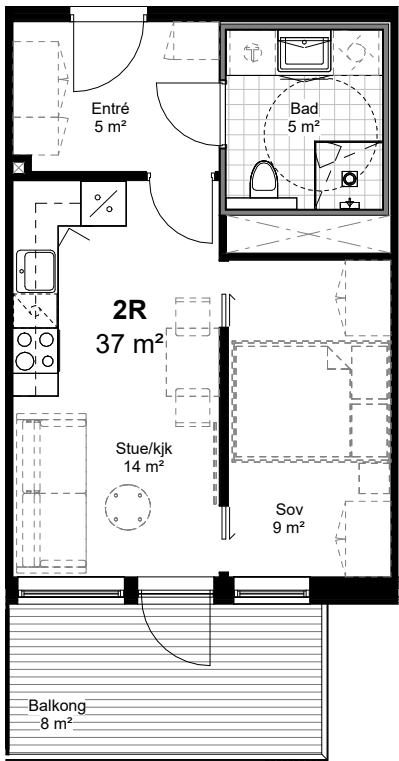
2-ROMS

Leil. nr.: N1-304
Bygg: N1
Etasje: 3
BRA-i: 37 m²
BRA-e: 2,5 m²
BRA-b: -
SUM BRA: 39,5 m²
TBA: 6 m²



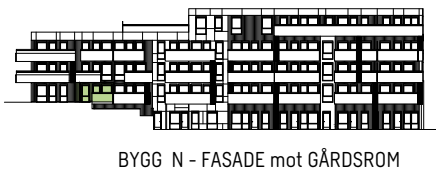
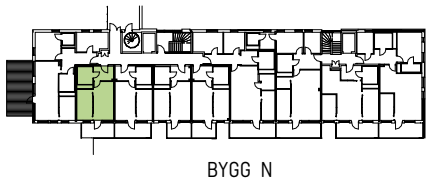
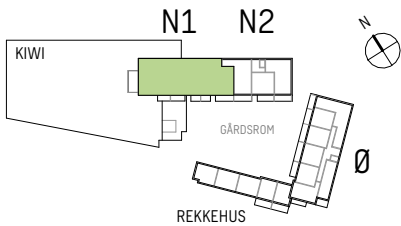
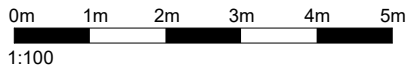
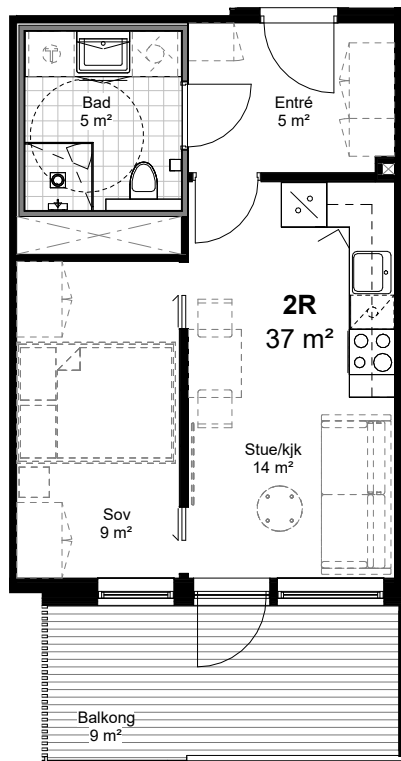
2-ROMS

Leil. nr.: N1-404
Bygg: N1
Etasje: 4
BRA-i: 37 m²
BRA-e: 2,5 m²
BRA-b: -
SUM BRA: 39,5 m²
TBA: 8 m²



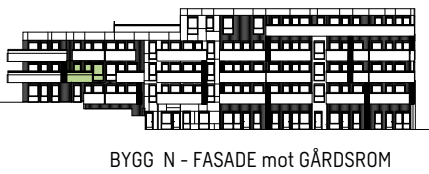
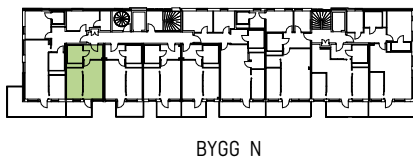
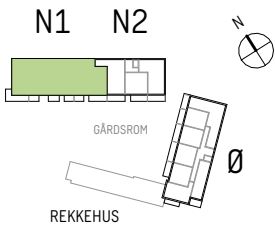
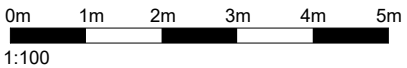
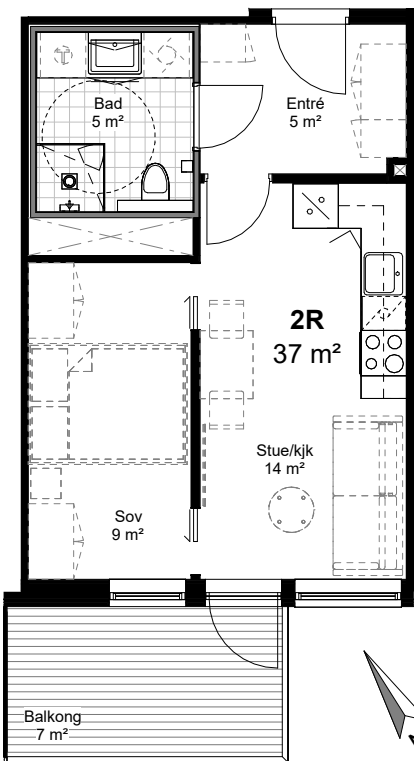
2-ROMS

Leil. nr.: N1-205
Bygg: N1
Etasje: 2
BRA-i: 37 m²
BRA-e: 2,5 m²
BRA-b: -
SUM BRA: 39,5 m²
TBA: 9 m²



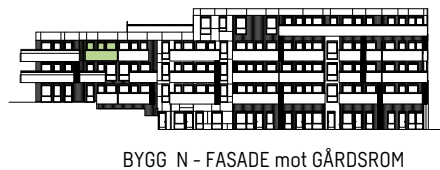
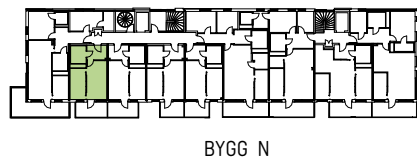
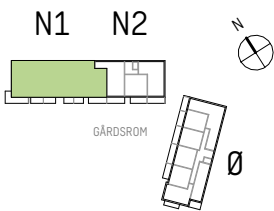
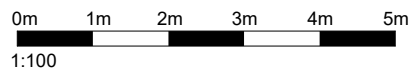
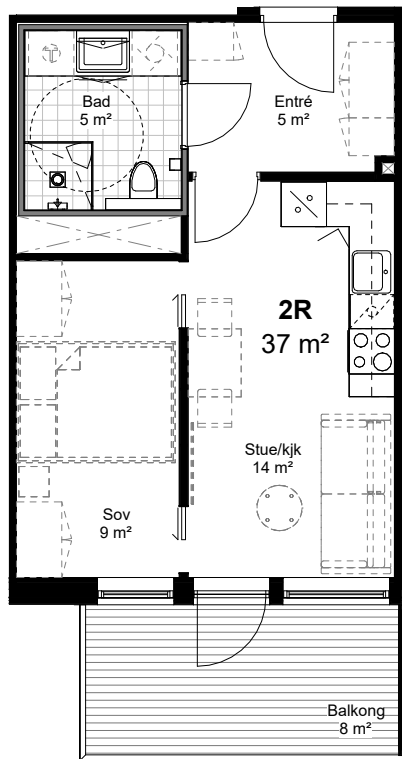
2-ROMS

Leil. nr.: N1-305
Bygg: N1
Etasje: 3
BRA-i: 37 m²
BRA-e: 2,5 m²
BRA-b: -
SUM BRA: 39,5 m²
TBA: 7 m²



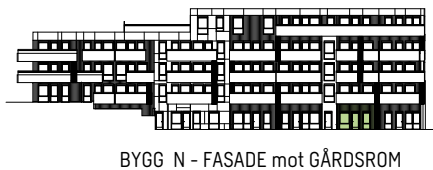
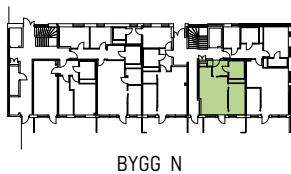
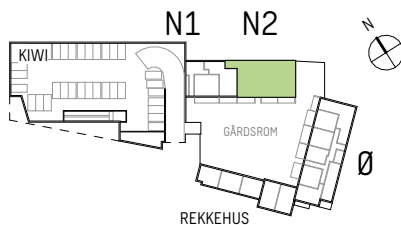
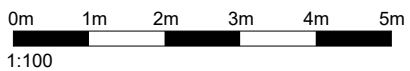
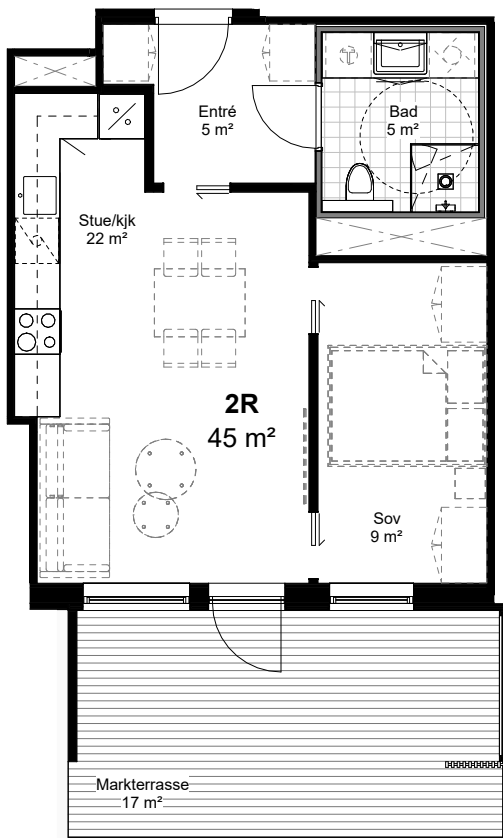
2-ROMS

Leil. nr.: N1-405
Bygg: N1
Etasje: 4
BRA-i: 37 m²
BRA-e: 2,5 m²
BRA-b: -
SUM BRA: 39,5 m²
TBA: 8 m²



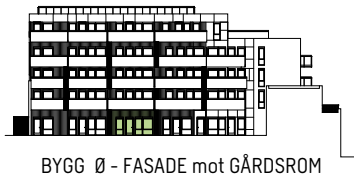
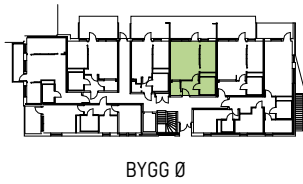
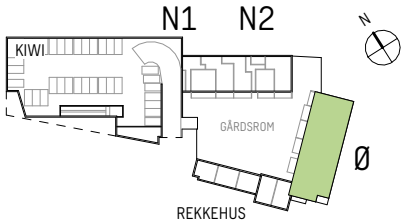
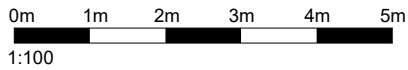
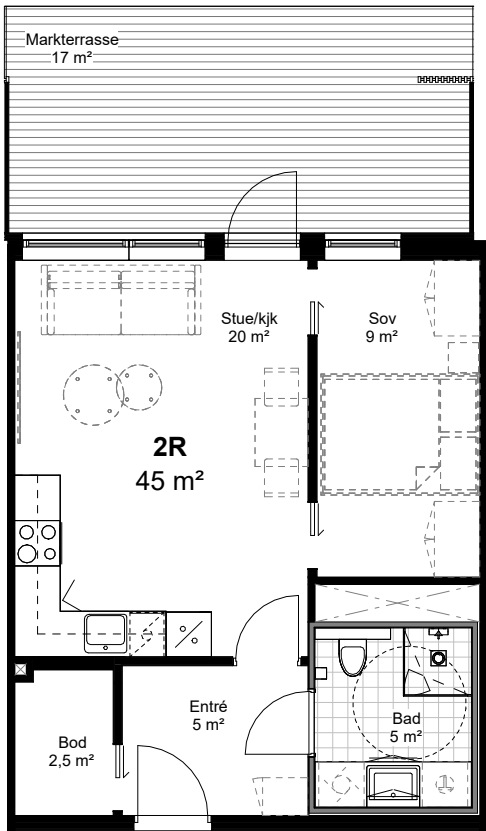
2-ROMS

Leil. nr.: N2-102
Bygg: N2
Etasje: 1
BRA-i: 45 m²
BRA-e: 3,5 m²
BRA-b: -
SUM BRA: 48,5 m²
TBA: 17 m²



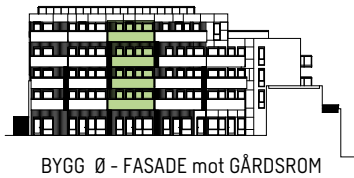
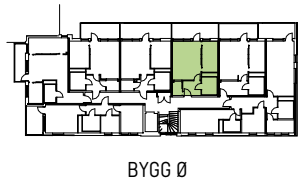
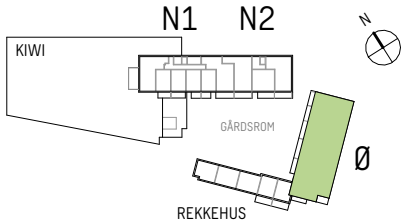
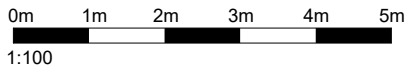
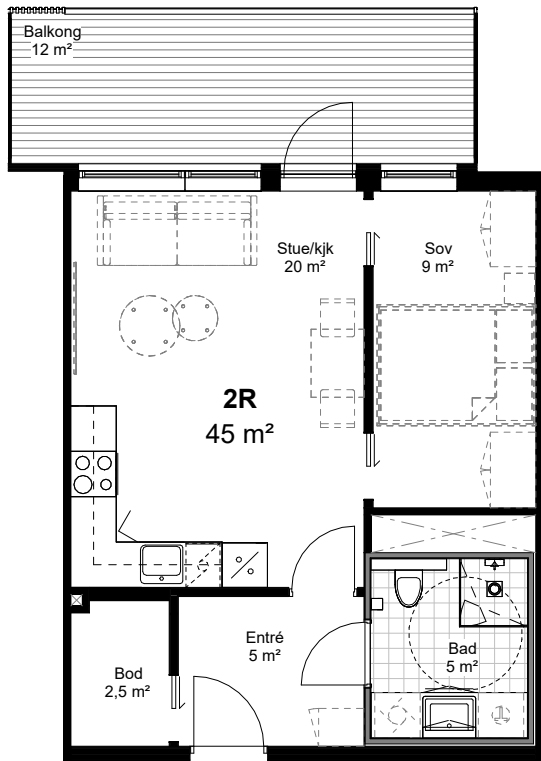
2-ROMS

Leil. nr.: Ø-105
Bygg: Ø
Etasje: 1
BRA-i: 45 m²
BRA-e: 0 m²
BRA-b: -
SUM BRA: 45 m²
TBA: 17 m²



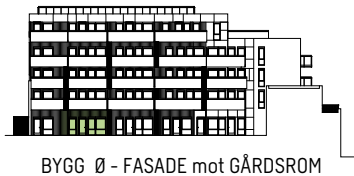
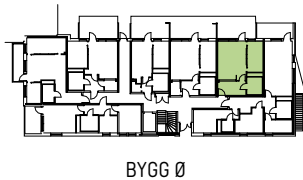
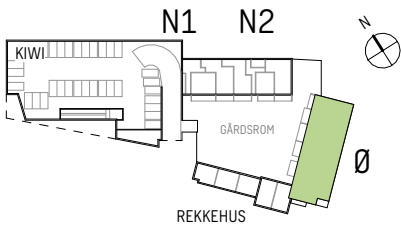
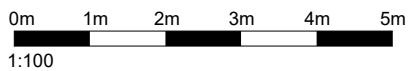
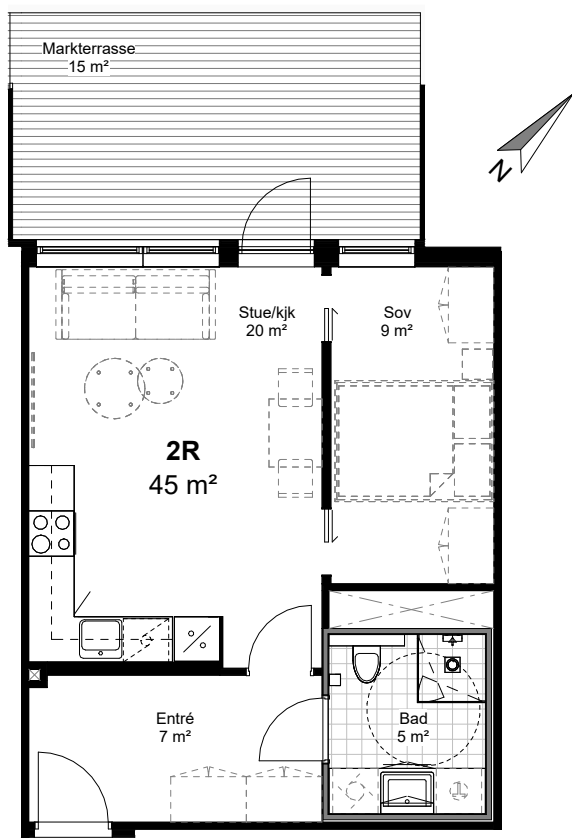
2-ROMS

Leil. nr.: Ø-205, Ø-305, Ø-405, Ø-502
Bygg: Ø
Etasje: 2, 3, 4, 5
BRA-i: 45 m²
BRA-e: 0 m²
BRA-b: -
SUM BRA: 45 m²
TBA: 12 m²



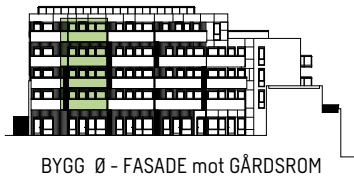
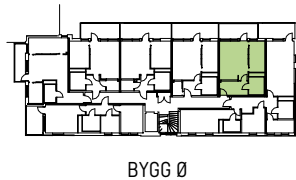
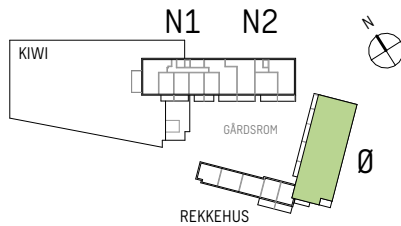
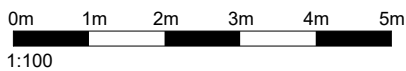
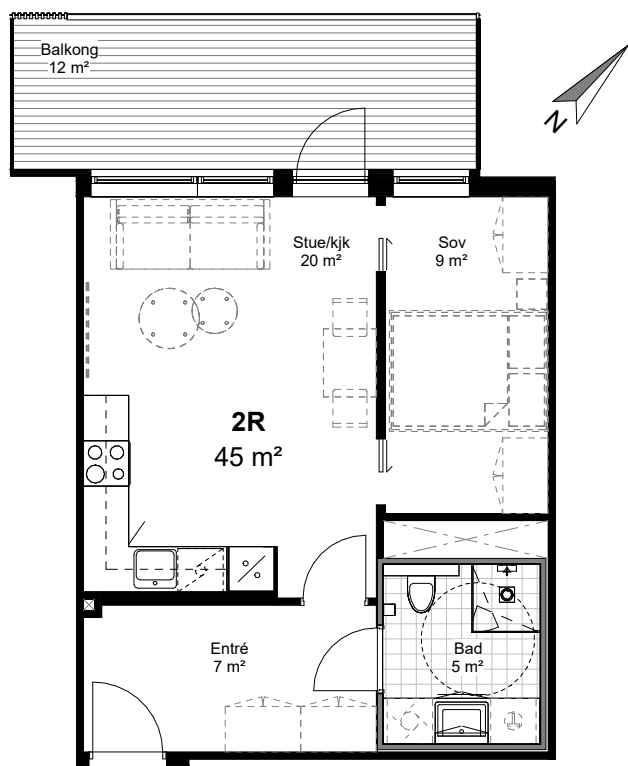
2-ROMS

Leil. nr.: Ø-106
Bygg: Ø
Etasje: 1
BRA-i: 45 m²
BRA-e: 2,5 m²
BRA-b: -
SUM BRA: 47,5 m²
TBA: 15 m²



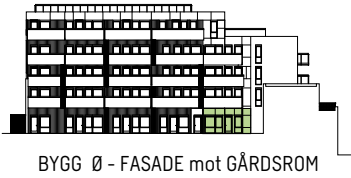
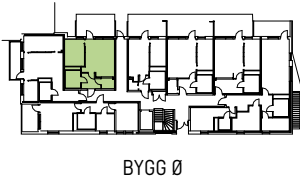
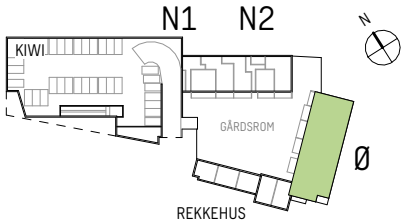
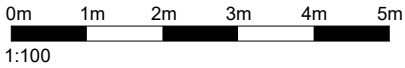
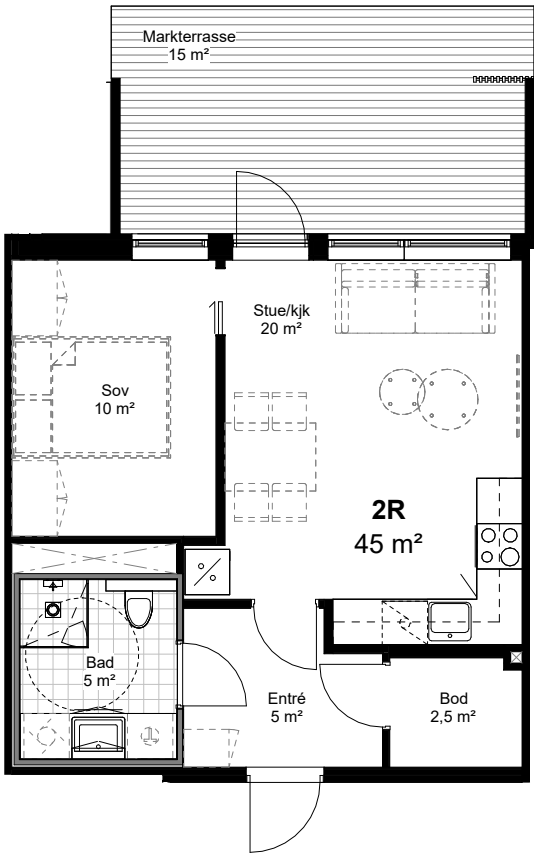
2-ROMS

Leil. nr.: Ø-206, Ø-306, Ø-406, Ø-503
Bygg: Ø
Etasje: 2, 3, 4, 5
BRA-i: 45 m²
BRA-e: 2,5 m²
BRA-b: -
SUM BRA: 47,5 m²
TBA: 12 m²



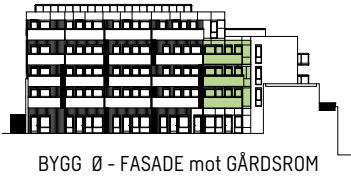
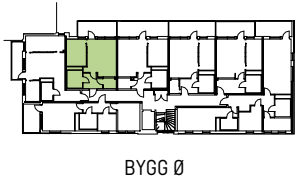
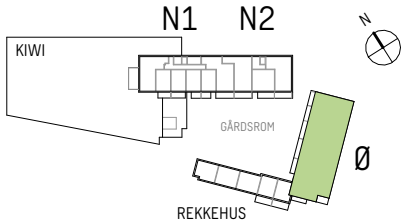
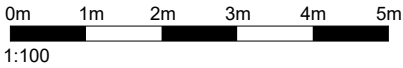
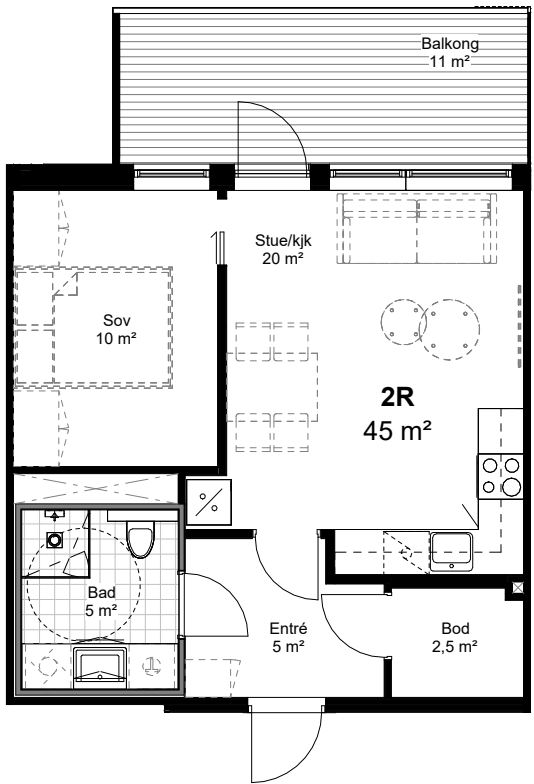
2-ROMS

Leil. nr.: Ø-103
Bygg: Ø
Etasje: 1
BRA-i: 45 m²
BRA-e: 0 m²
BRA-b: -
SUM BRA: 45 m²
TBA: 15 m²



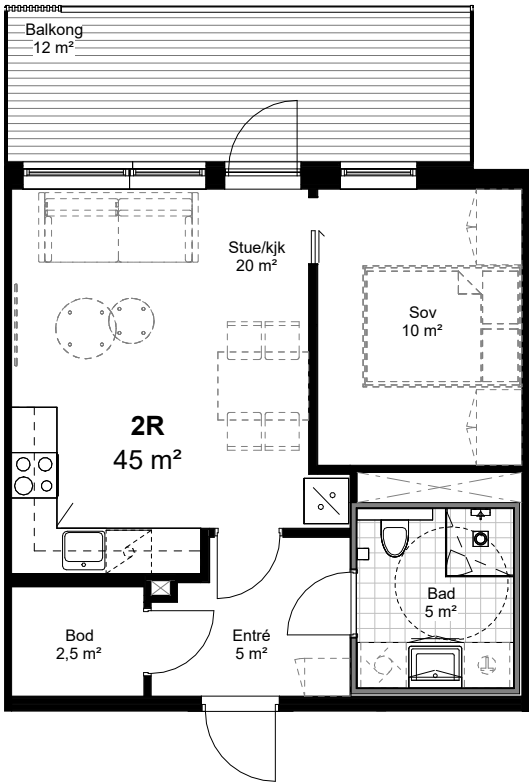
2-ROMS

Leil. nr.: Ø-203, Ø-303, Ø-403
Bygg: Ø
Etasje: 2, 3, 4
BRA-i: 45 m²
BRA-e: 0 m²
BRA-b: -
SUM BRA: 45 m²
TBA: 11 m²

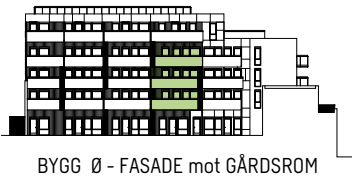
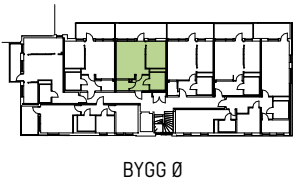
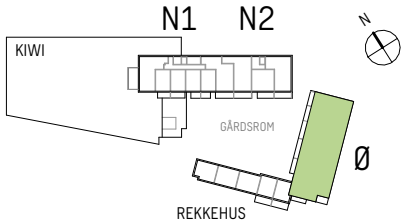


2-ROMS

Leil. nr.: Ø-204, Ø-304, Ø-404
Bygg: Ø
Etasje: 2, 3, 4
BRA-i: 45 m²
BRA-e: 0 m²
BRA-b: -
SUM BRA: 45 m²
TBA: 12 m²

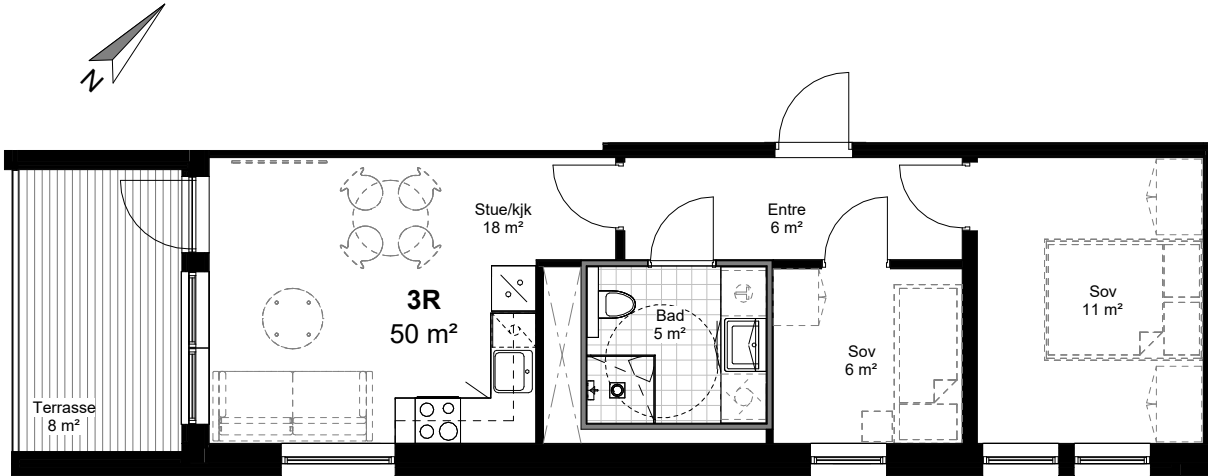


0m 1m 2m 3m 4m 5m
1:100

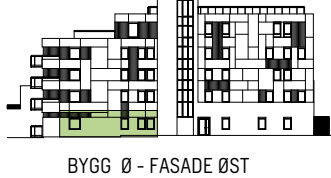
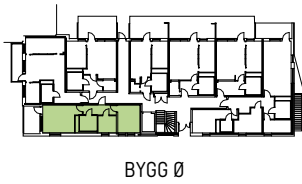
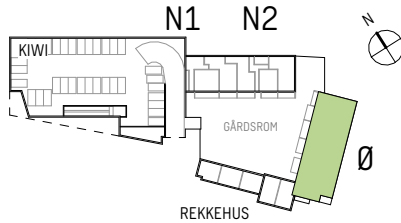


3-ROMS

Leil. nr.: Ø-101
Bygg: Ø
Etasje: 1
BRA-i: 50 m²
BRA-e: 2,5 m²
BRA-b: -
SUM BRA: 52,5 m²
TBA: 8 m²

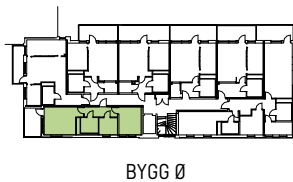
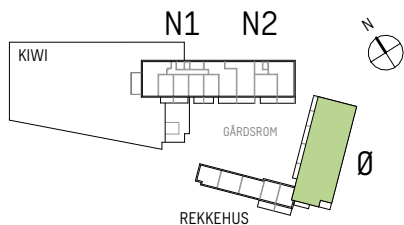
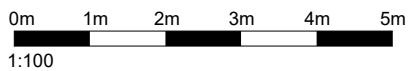
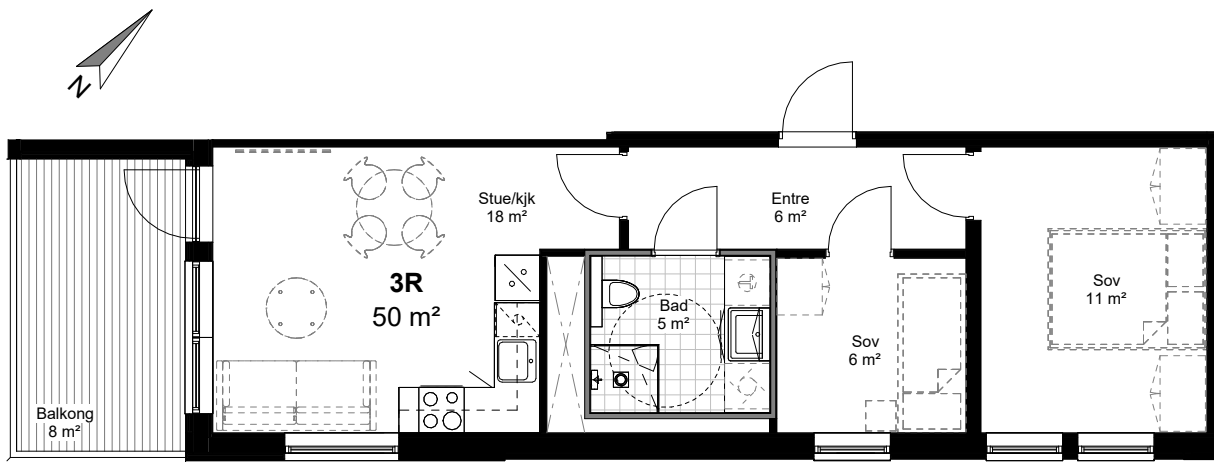


0m 1m 2m 3m 4m 5m
1:100



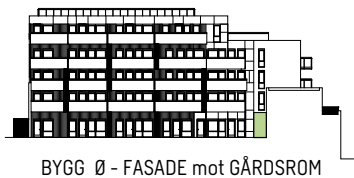
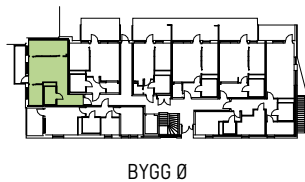
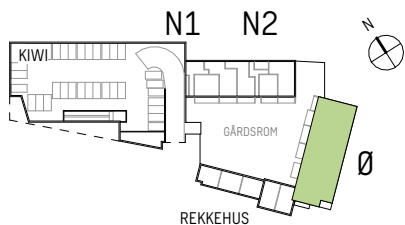
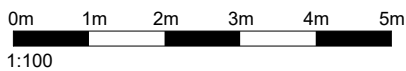
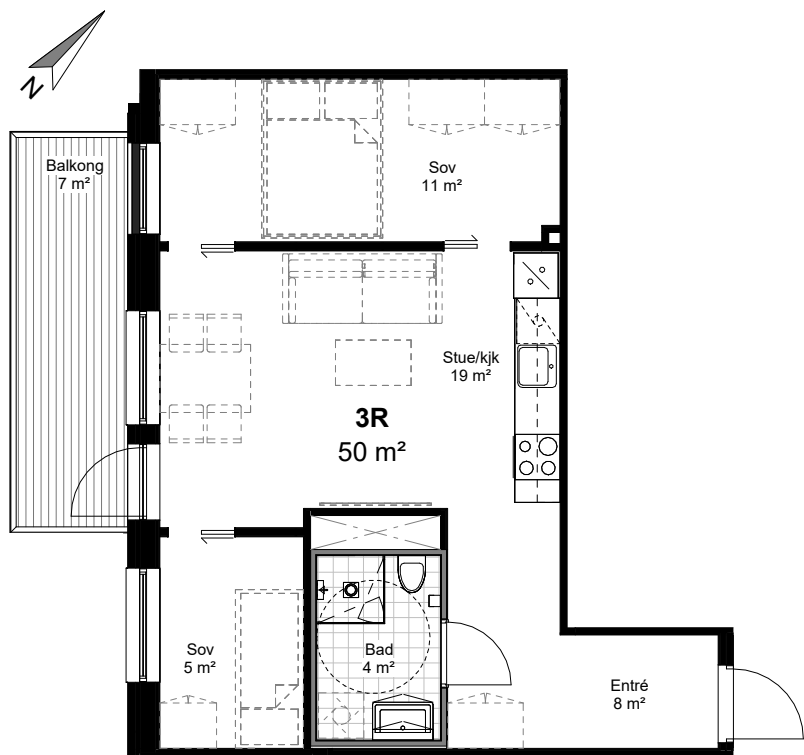
3-ROMS

Leil. nr.: Ø-201, Ø-301, Ø-401
Bygg: Ø
Etasje: 2, 3, 4
BRA-i: 50 m²
BRA-e: 2,5 m²
BRA-b: -
SUM BRA: 52,5 m²
TBA: 8 m²



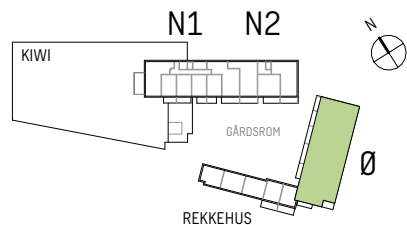
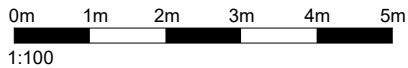
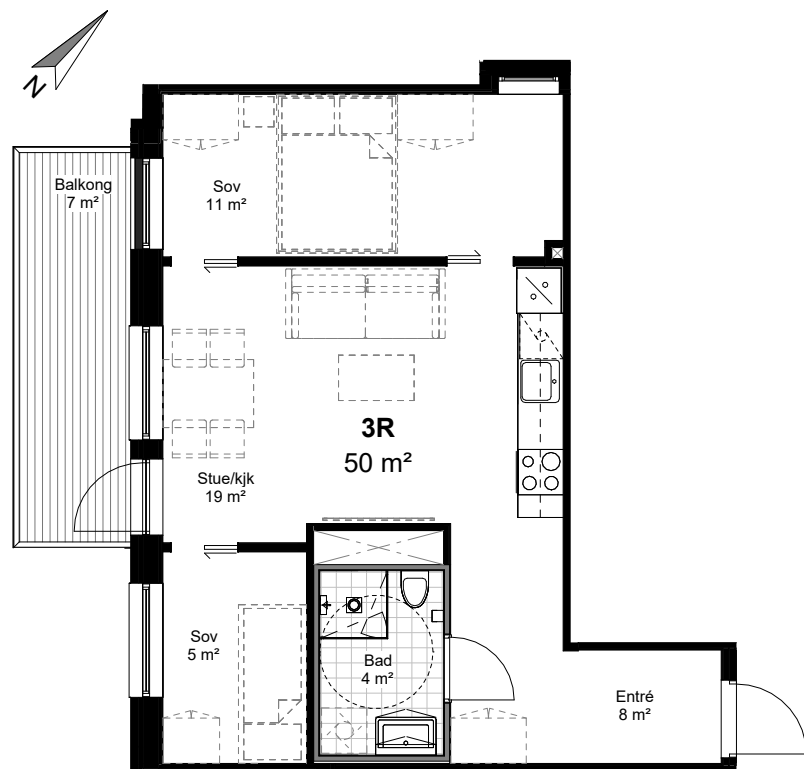
3-ROMS

Leil. nr.: Ø-102
Bygg: Ø
Etasje: 1
BRA-i: 50 m²
BRA-e: 3 m²
BRA-b: -
SUM BRA: 53 m²
TBA: 7 m²

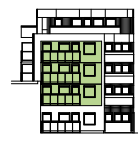


3-ROMS

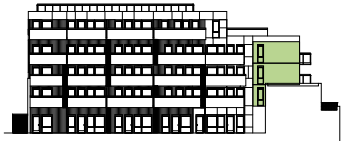
Leil. nr.: Ø-202, Ø-302, Ø-402
Bygg: Ø
Etasje: 2, 3, 4
BRA-i: 50 m²
BRA-e: 2,5 m²
BRA-b: -
SUM BRA: 52,5 m²
TBA: 7 m²



BYGG Ø



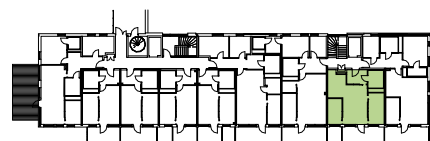
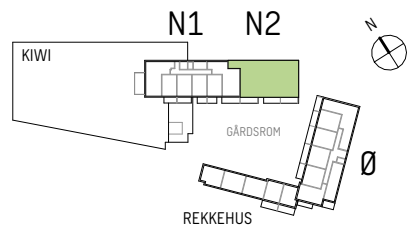
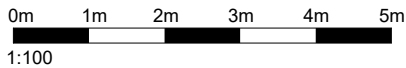
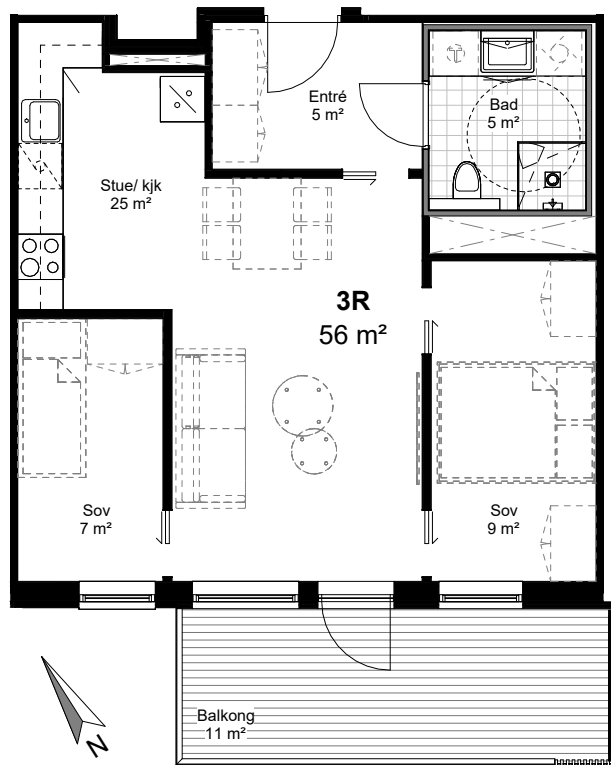
BYGG Ø - FASADE SØR



BYGG Ø - FASADE mot GÅRDSROM

3-ROMS

Leil. nr.: N2-202, N2-302, N2-402
Bygg: N2
Etasje: 2, 3, 4
BRA-i: 56 m²
BRA-e: 5 m²
BRA-b: -
SUM BRA: 61 m²
TBA: 11 m²



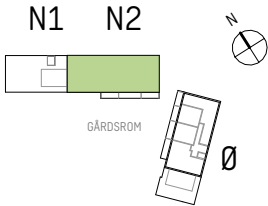
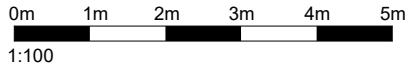
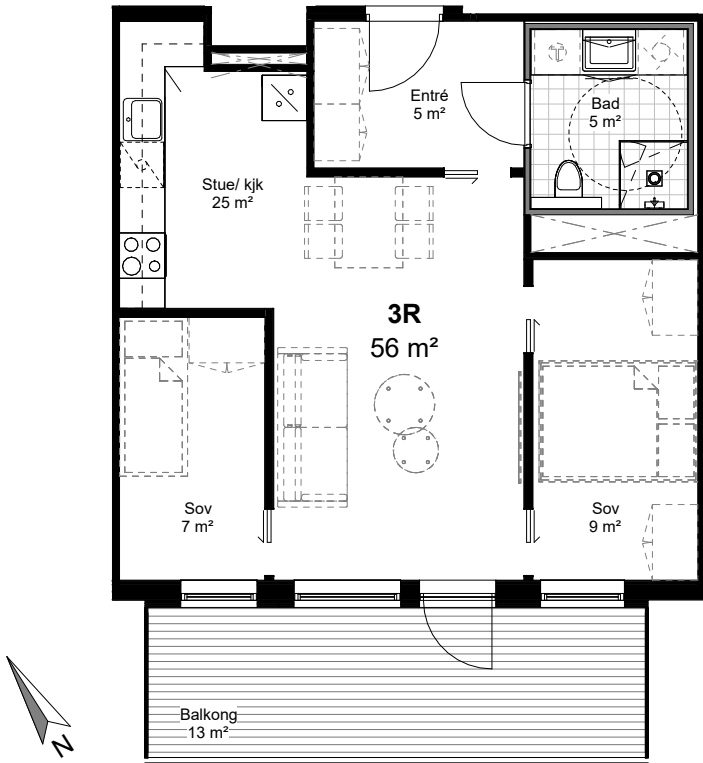
BYGG N



BYGG N - FASADE mot GÅRDSROM

3-ROMS

Leil. nr.: N2-502
Bygg: N2
Etasje: 5
BRA-i: 56 m²
BRA-e: 5 m²
BRA-b: -
SUM BRA: 61 m²
TBA: 13 m²



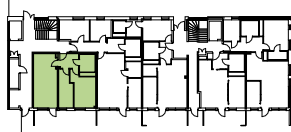
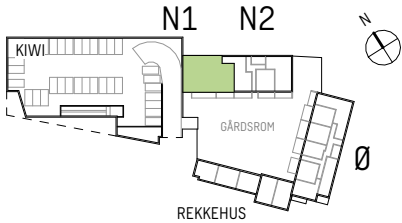
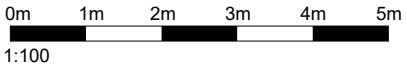
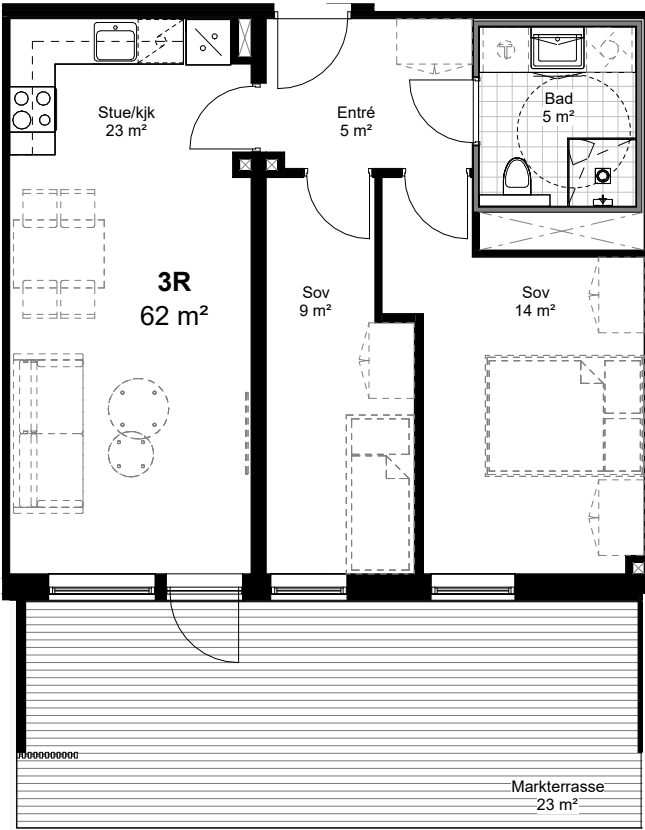
BYGG N



BYGG N - FASADE mot GÅRDSROM

3-ROMS

Leil. nr.: N1-102
Bygg: N1
Etasje: 1
BRA-i: 62 m²
BRA-e: 5 m²
BRA-b: -
SUM BRA: 67 m²
TBA: 23 m²



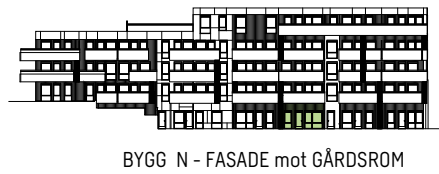
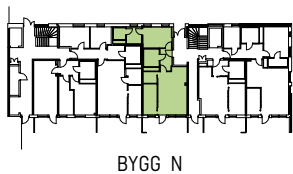
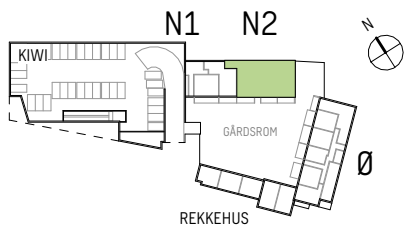
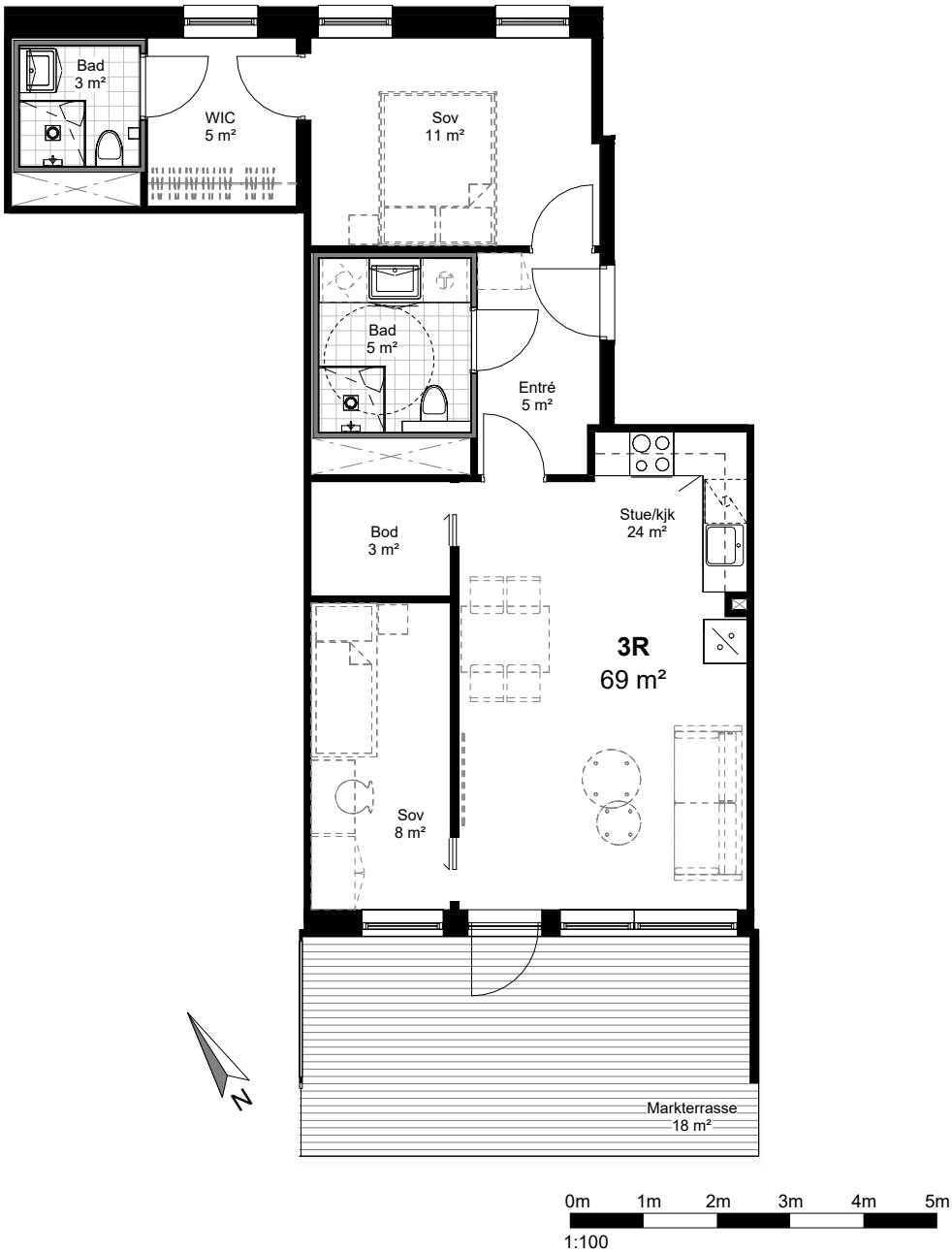
BYGG N



BYGG N - FASADE mot GÅRDSROM

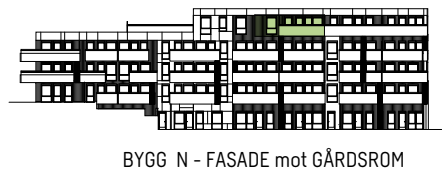
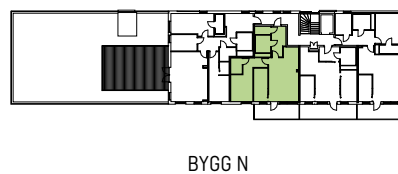
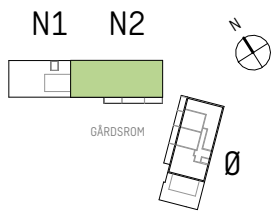
3-ROMS

Leil. nr.: N2-103
Bygg: N2
Etasje: 1
BRA-i: 69 m²
BRA-e: 3,5 m²
BRA-b: -
SUM BRA: 72,5 m²
TBA: 18 m²



3-ROMS

Leil. nr.: N2-503
Bygg: N2
Etasje: 5
BRA-i: 75 m²
BRA-e: 3 m²
BRA-b: -
SUM BRA: 78 m²
TBA: 13 m²

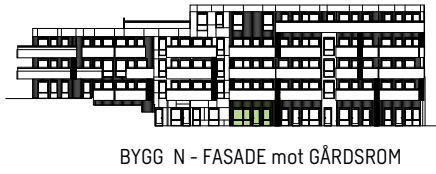
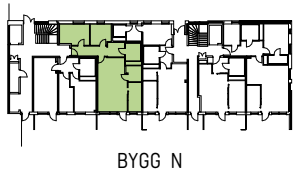
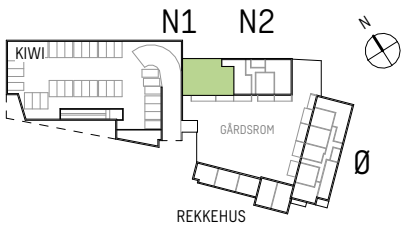
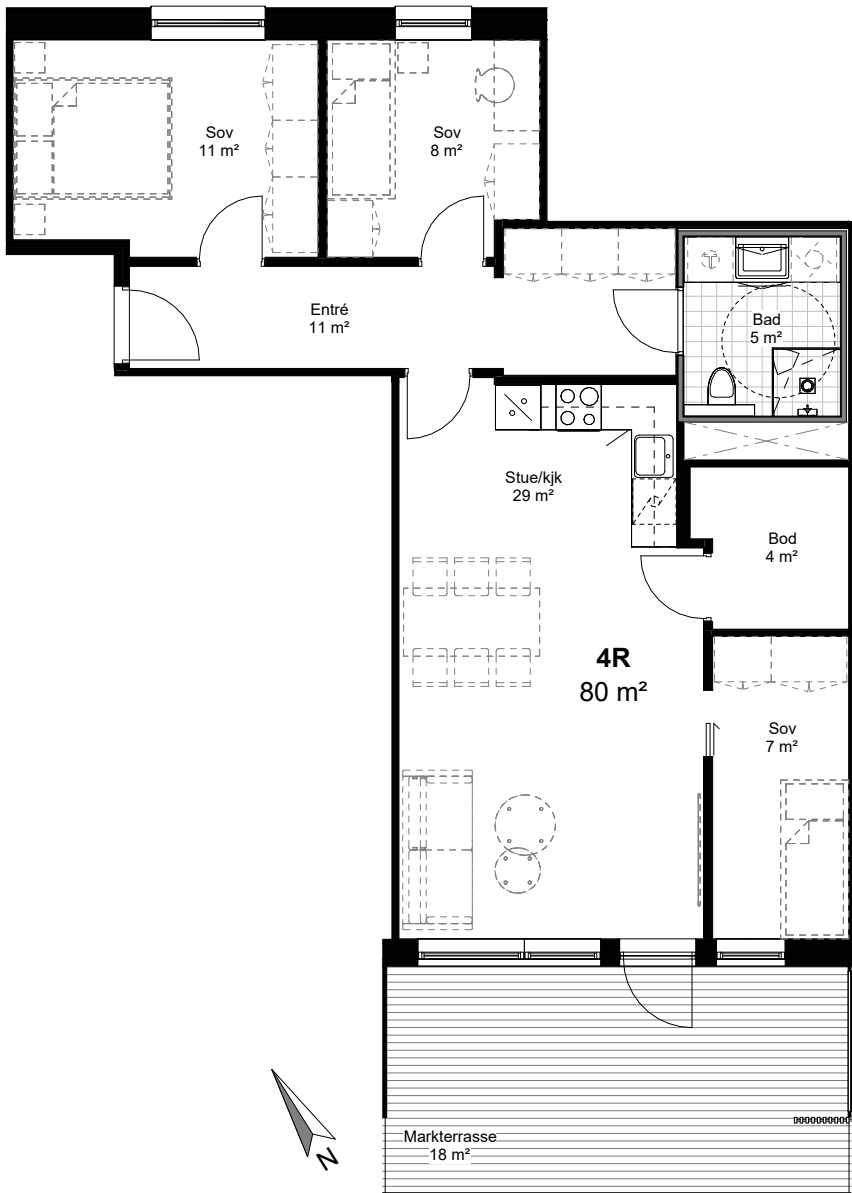




Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

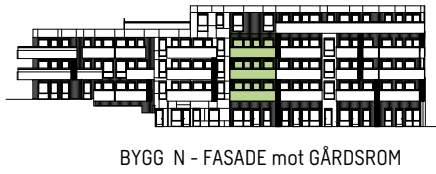
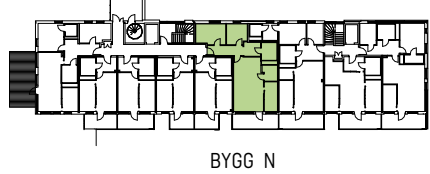
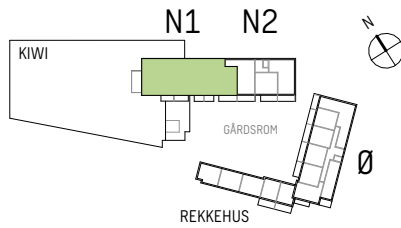
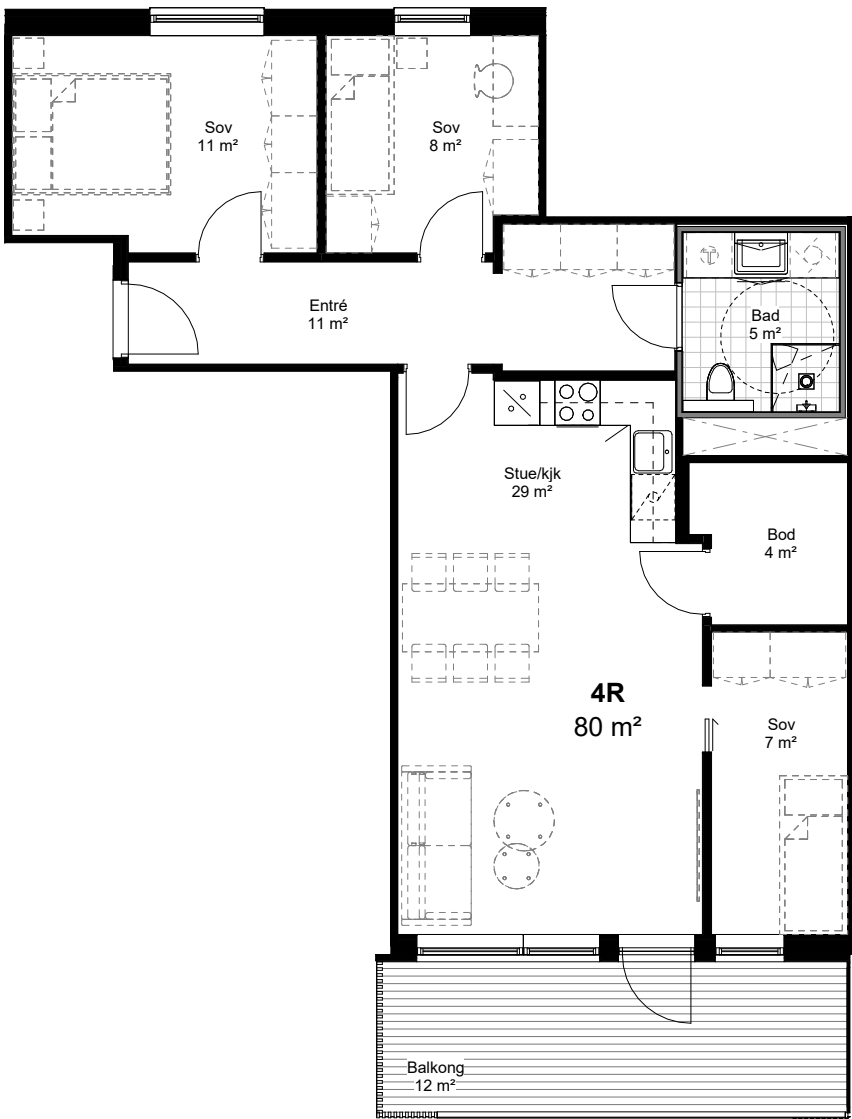
4-ROMS

Leil. nr.: N1-101
Bygg: N1
Etasje: 1
BRA-i: 80 m²
BRA-e: 1 m²
BRA-b: -
SUM BRA: 81 m²
TBA: 18 m²



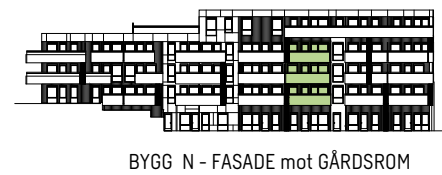
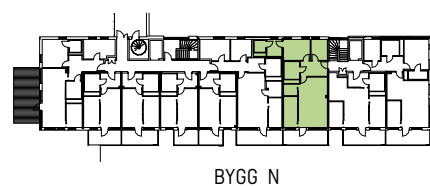
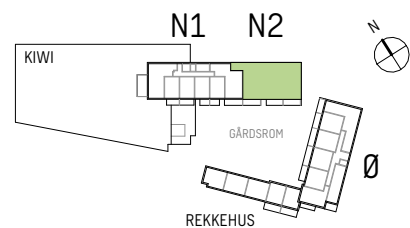
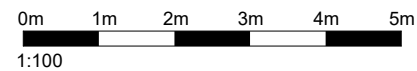
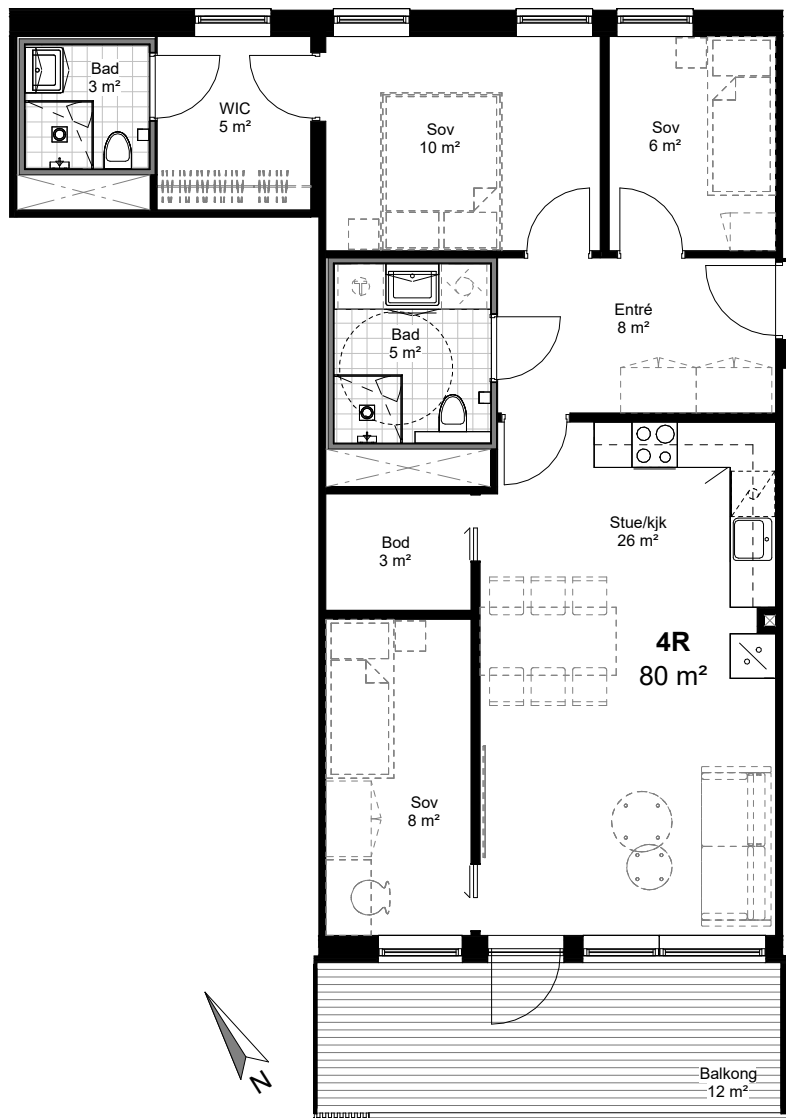
4-ROMS

Leil. nr.: N1-201, N1-301, N1-401
Bygg: N1
Etasje: 2, 3, 4
BRA-i: 80 m²
BRA-e: 1 m²
BRA-b: -
SUM BRA: 81 m²
TBA: 12 m²



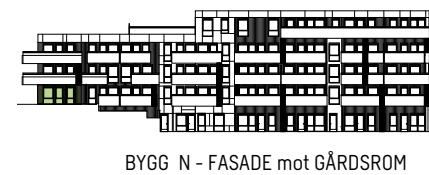
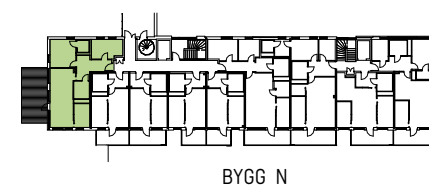
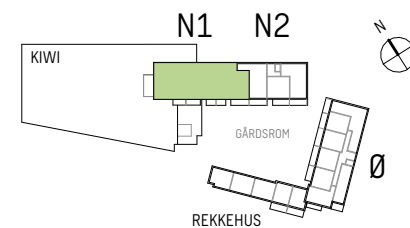
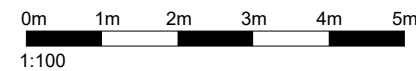
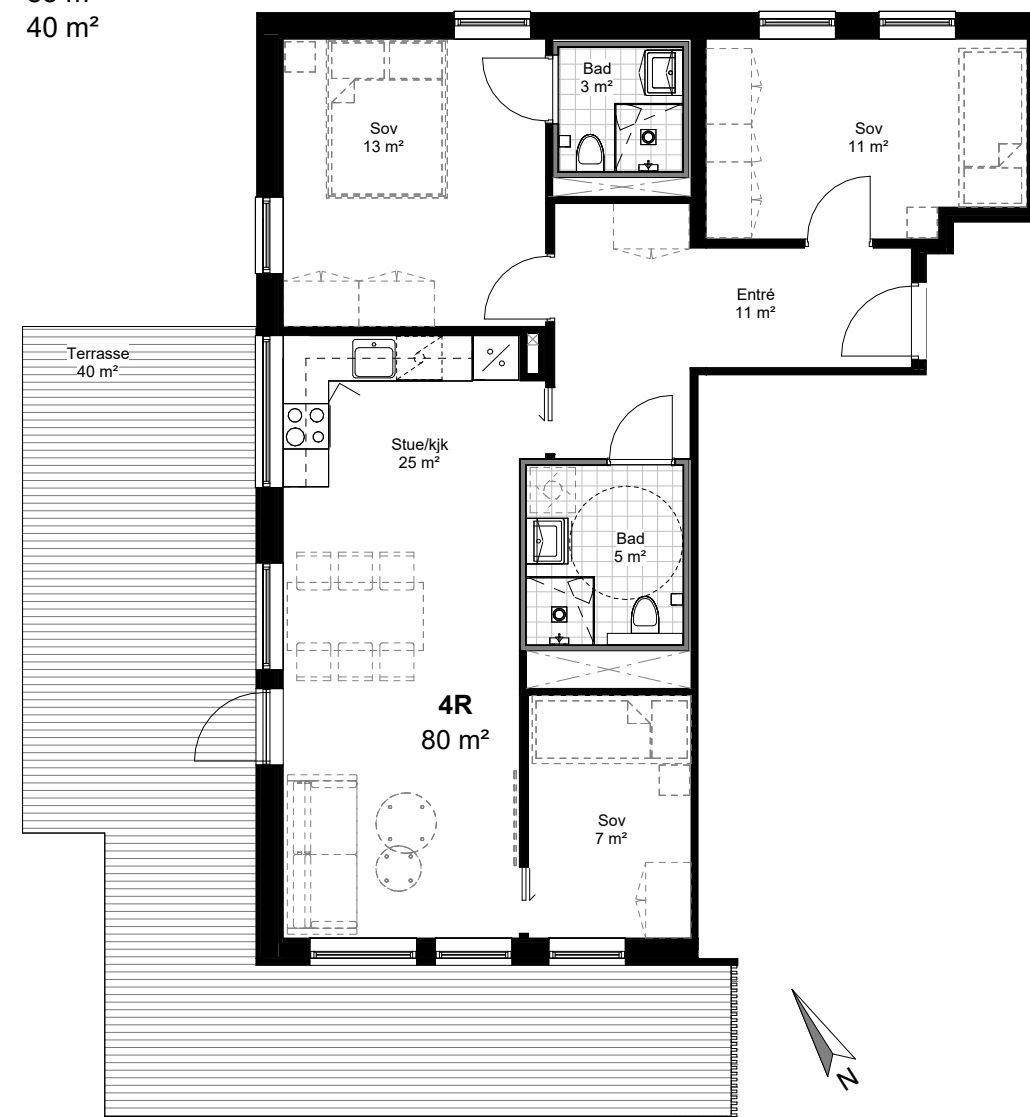
4-ROMS

Leil. nr.: N2-203, N2-303, N2-403
Bygg: N2
Etasje: 2, 3, 4
BRA-i: 80 m²
BRA-e: 2,5 m²
BRA-b: -
SUM BRA: 82,5 m²
TBA: 12 m²



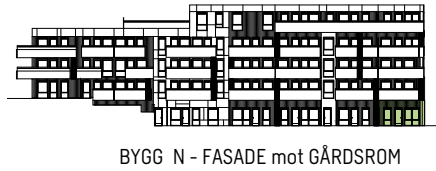
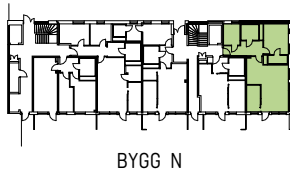
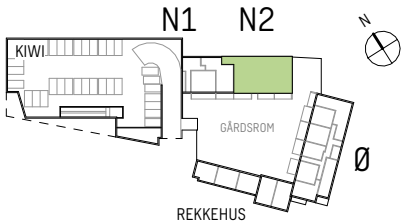
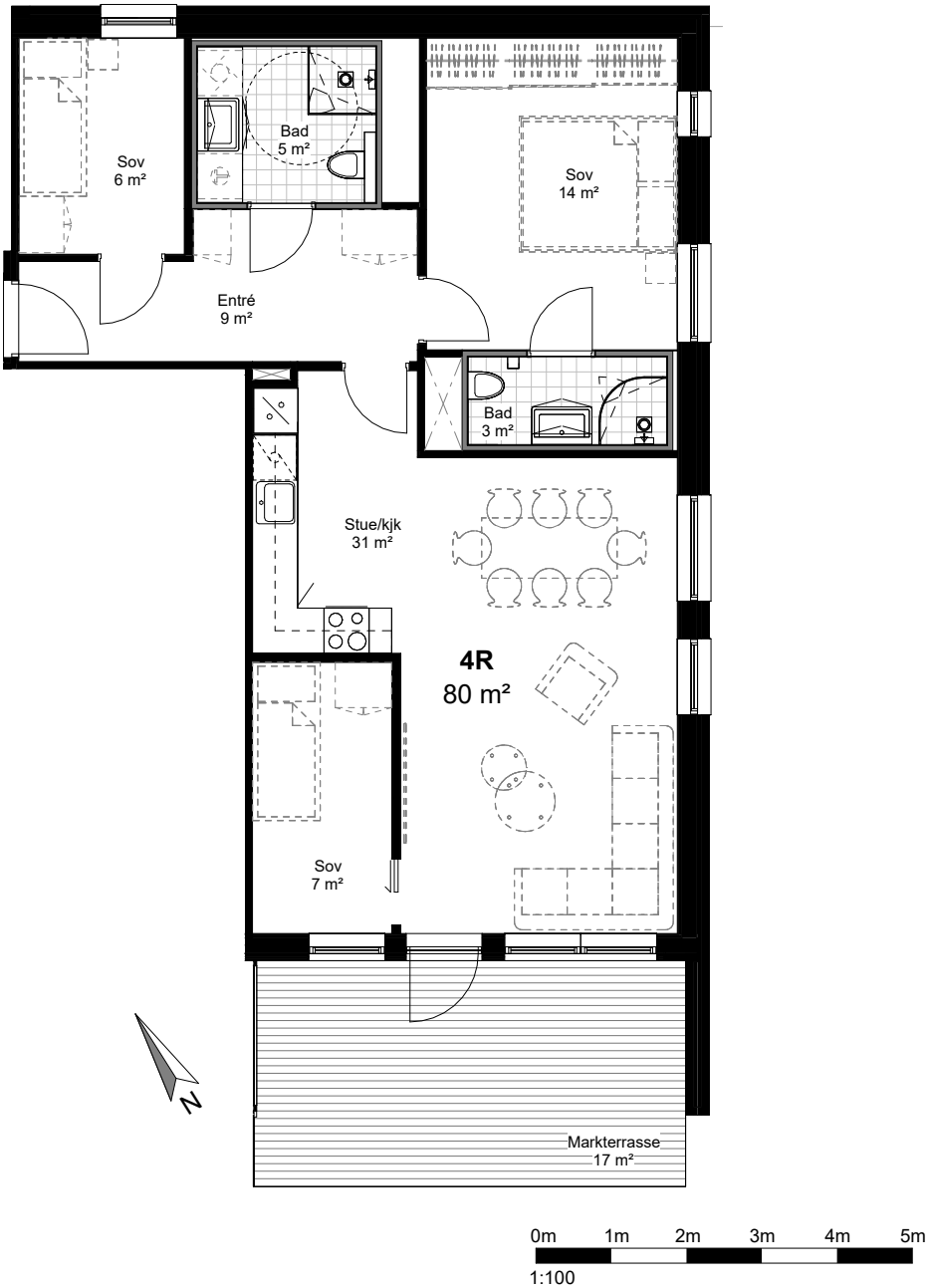
4-ROMS

Leil. nr.: N1-206
Bygg: N1
Etasje: 2
BRA-i: 80 m²
BRA-e: 5 m²
BRA-b: -
SUM BRA: 85 m²
TBA: 40 m²



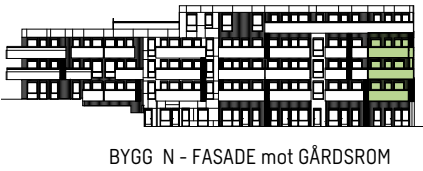
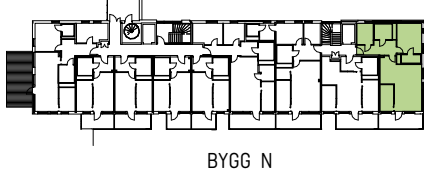
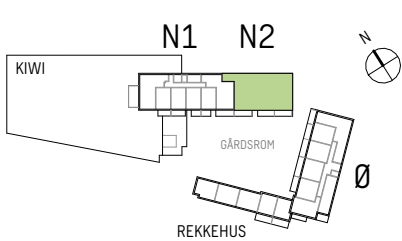
4-ROMS

Leil. nr.: N2-101
Bygg: N2
Etasje: 1
BRA-i: 80 m²
BRA-e: 5 m²
BRA-b: -
SUM BRA: 85 m²
TBA: 17 m²



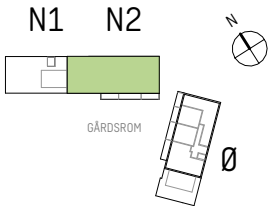
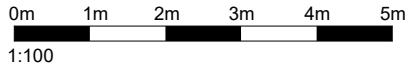
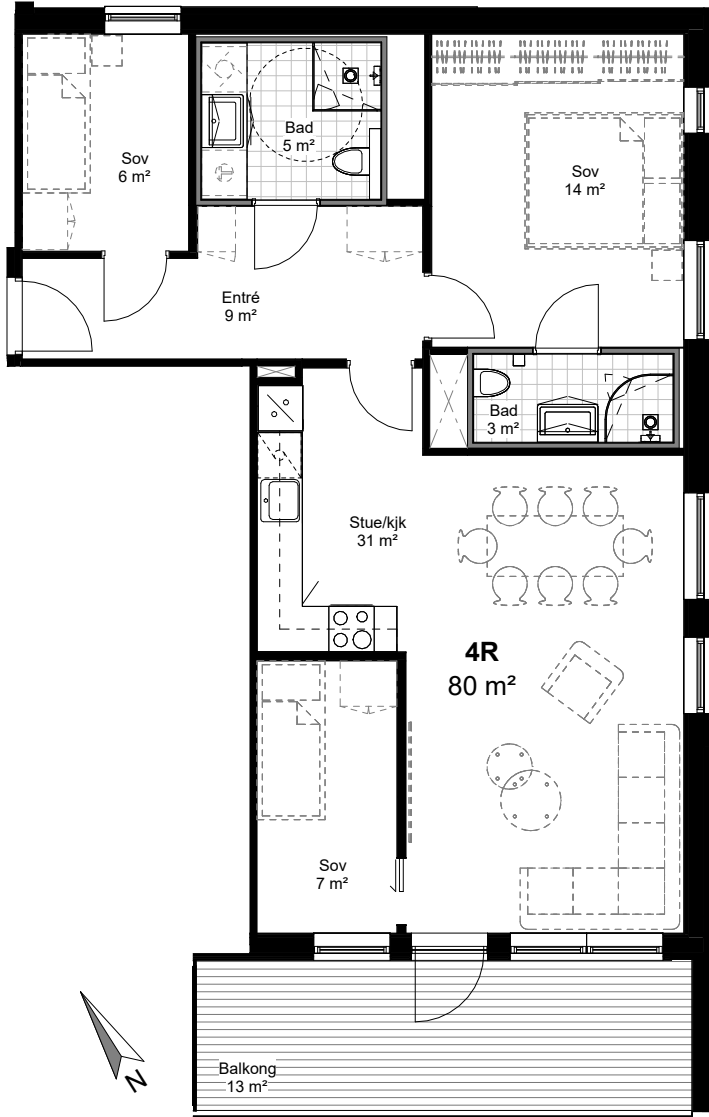
4-ROMS

Leil. nr.: N2-201, N2-301, N2-401
Bygg: N2
Etasje: 2, 3, 4
BRA-i: 80 m²
BRA-e: 5 m²
BRA-b: -
SUM BRA: 85 m²
TBA: 11 m²

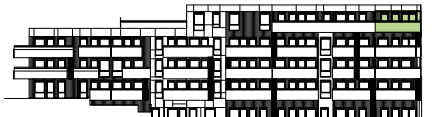


4-ROMS

Leil. nr.: N2-501
Bygg: N2
Etasje: 5
BRA-i: 80 m²
BRA-e: 5 m²
BRA-b: -
SUM BRA: 85 m²
TBA: 13 m²



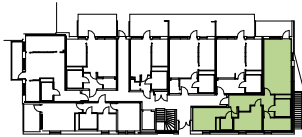
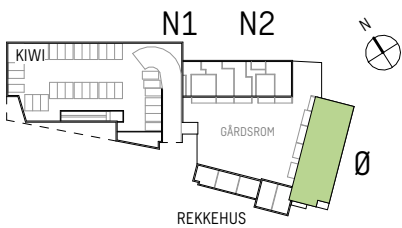
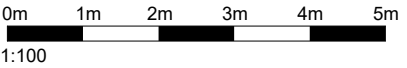
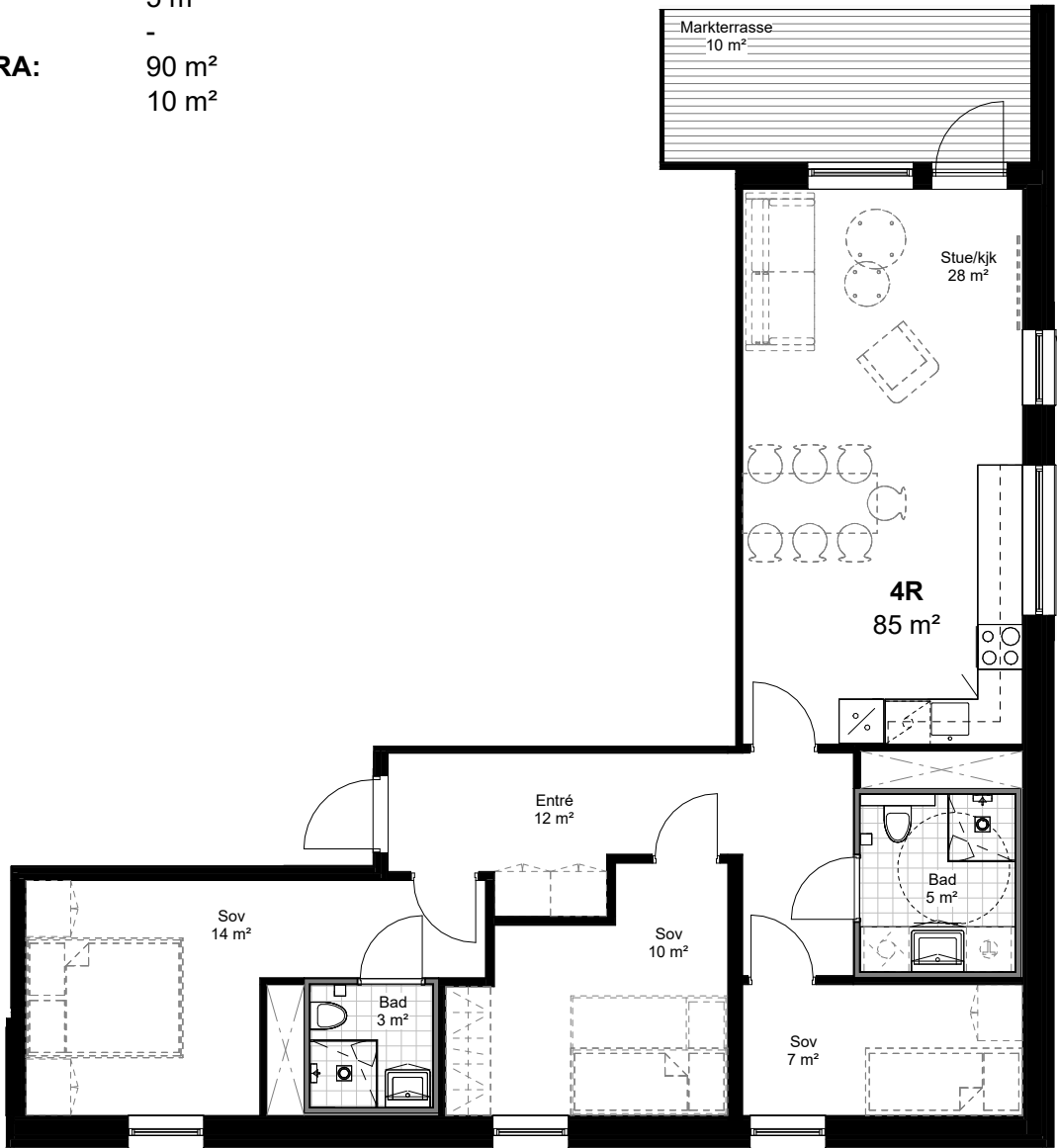
BYGG N



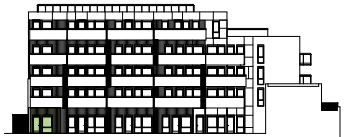
BYGG N - FASADE mot GÅRDSROM

4-ROMS

Leil. nr.: Ø-107
Bygg: Ø
Etasje: 1
BRA-i: 85 m²
BRA-e: 5 m²
BRA-b: -
SUM BRA: 90 m²
TBA: 10 m²



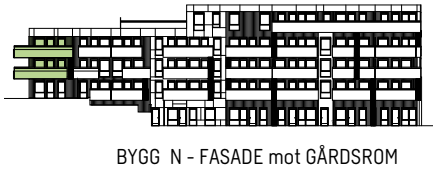
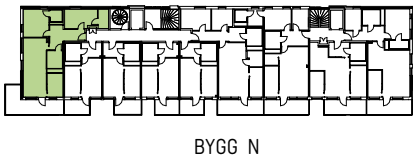
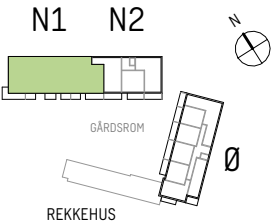
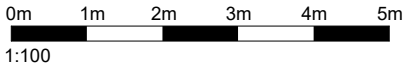
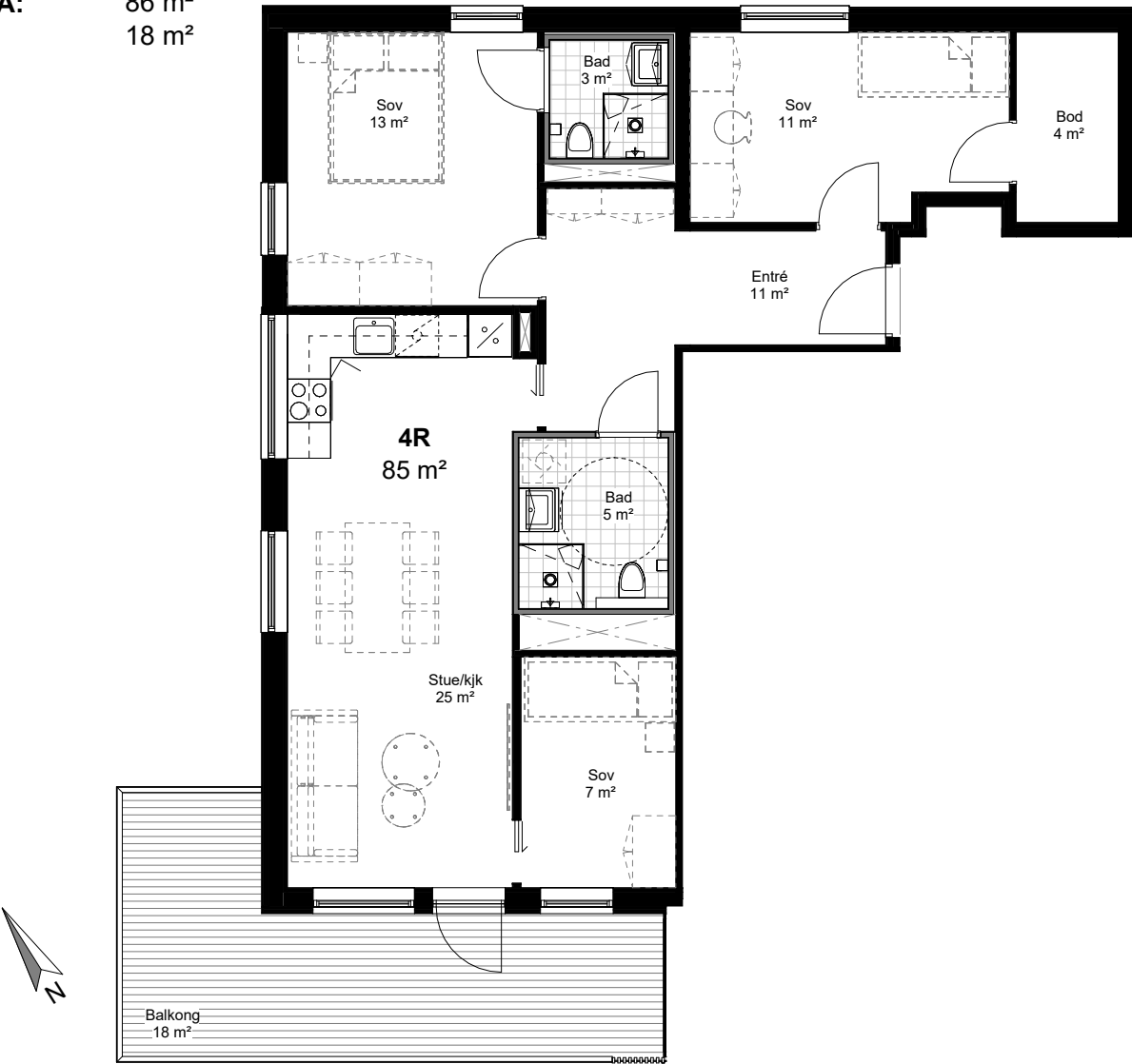
BYGG Ø



BYGG Ø - FASADE mot GÅRDSROM

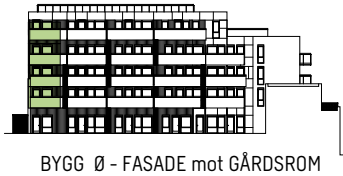
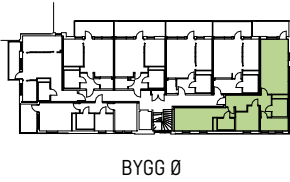
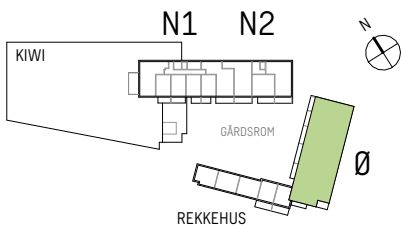
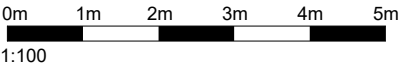
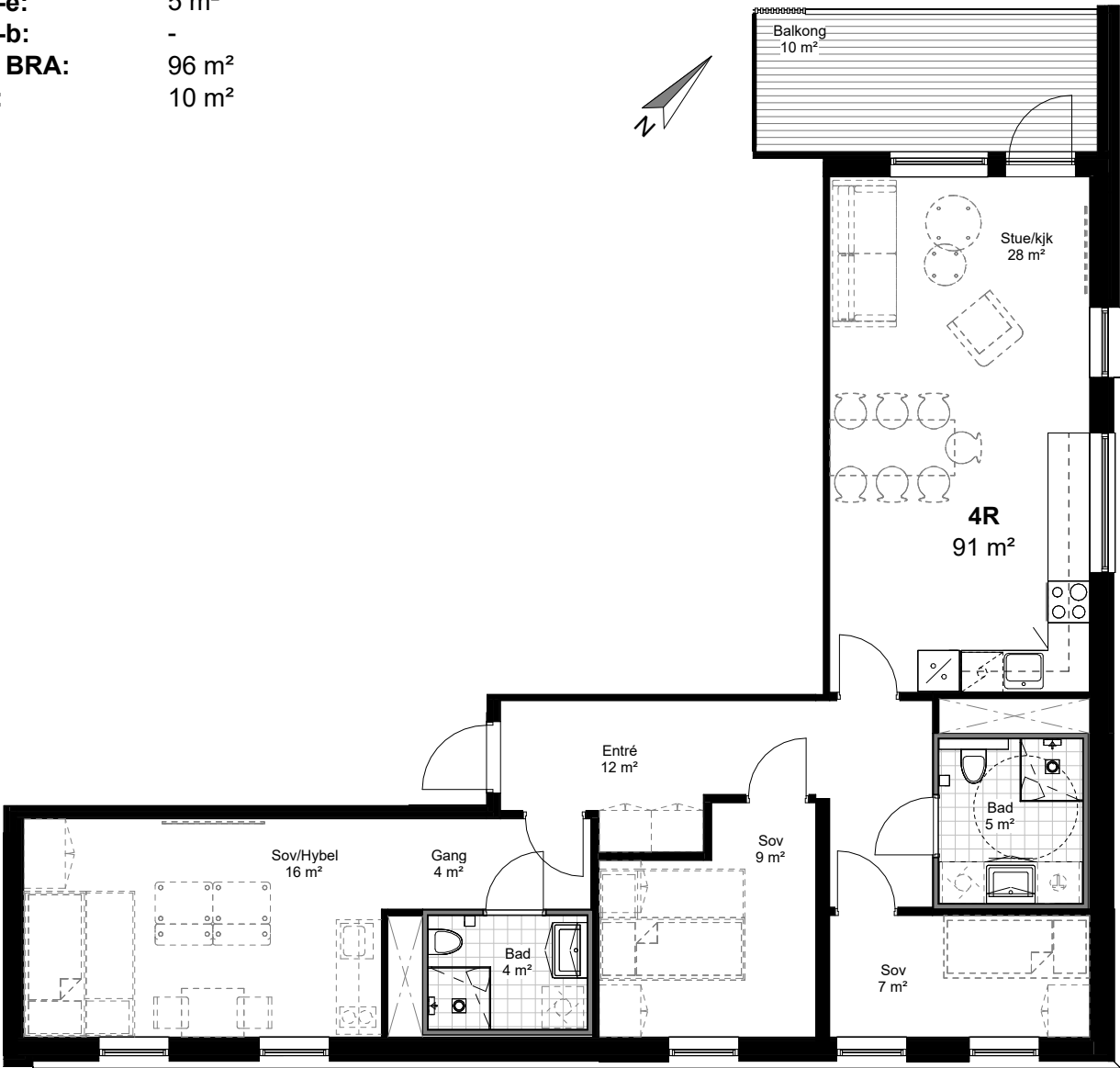
4-ROMS

Leil. nr.: N1-306, N1-406
Bygg: N1
Etasje: 3,4
BRA-i: 85 m²
BRA-e: 1 m²
BRA-b: -
SUM BRA: 86 m²
TBA: 18 m²



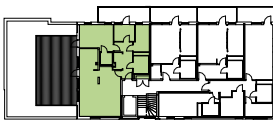
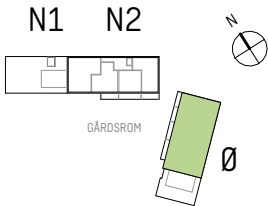
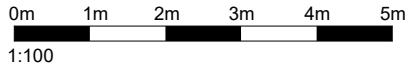
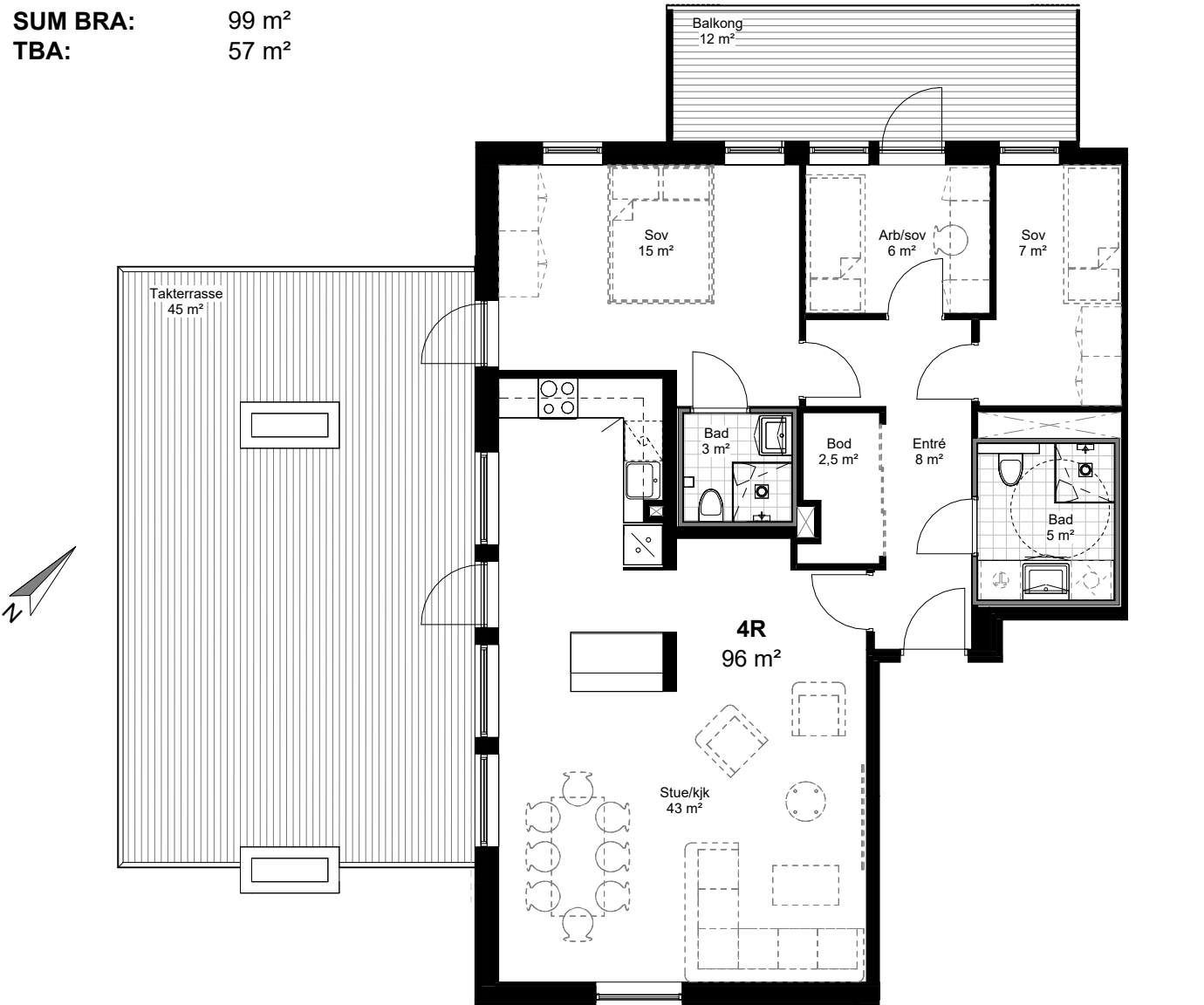
4-ROMS

Leil. nr.: Ø-207, Ø-307, Ø-407, Ø-504
Bygg: Ø
Etasje: 2, 3, 4, 5
BRA-i: 91 m²
BRA-e: 5 m²
BRA-b: -
SUM BRA: 96 m²
TBA: 10 m²

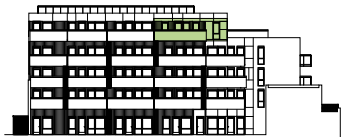


4-ROMS

Leil. nr.: Ø-501
Bygg: Ø
Etasje: 5
BRA-i: 96 m²
BRA-e: 3 m²
BRA-b: -
SUM BRA: 99 m²
TBA: 57 m²



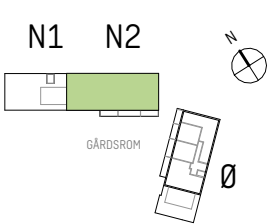
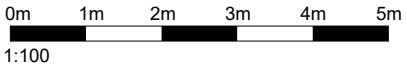
BYGG Ø



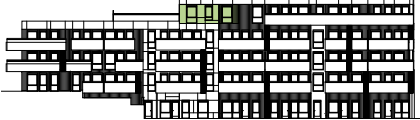
BYGG Ø - FASADE mot GÅRDSROM

4-ROMS

Leil. nr.: N2-504
Bygg: N2
Etasje: 5
BRA-i: 112 m²
BRA-e: 1 m²
BRA-b: -
SUM BRA: 113 m²
TBA: 45 m²



BYGG N



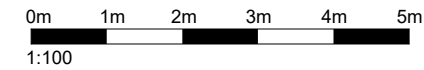
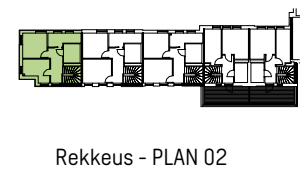
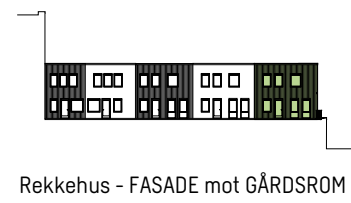
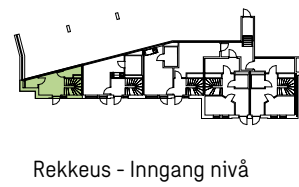
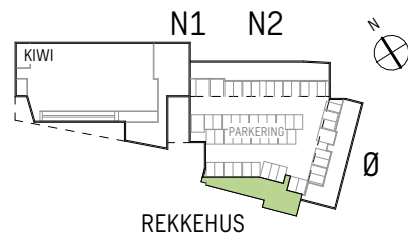
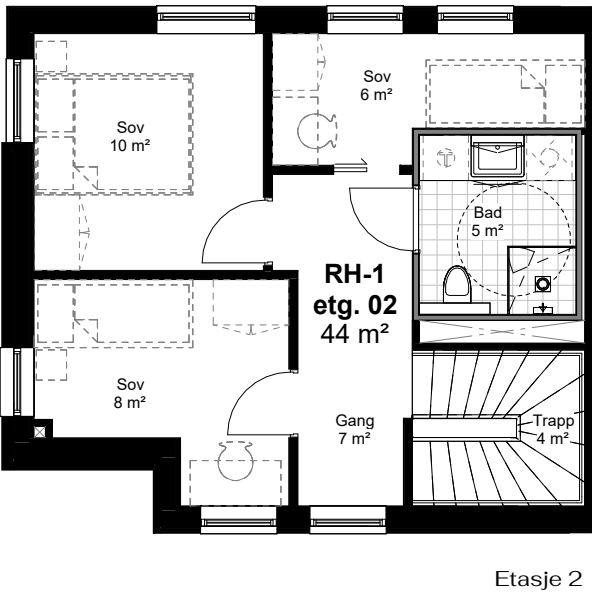
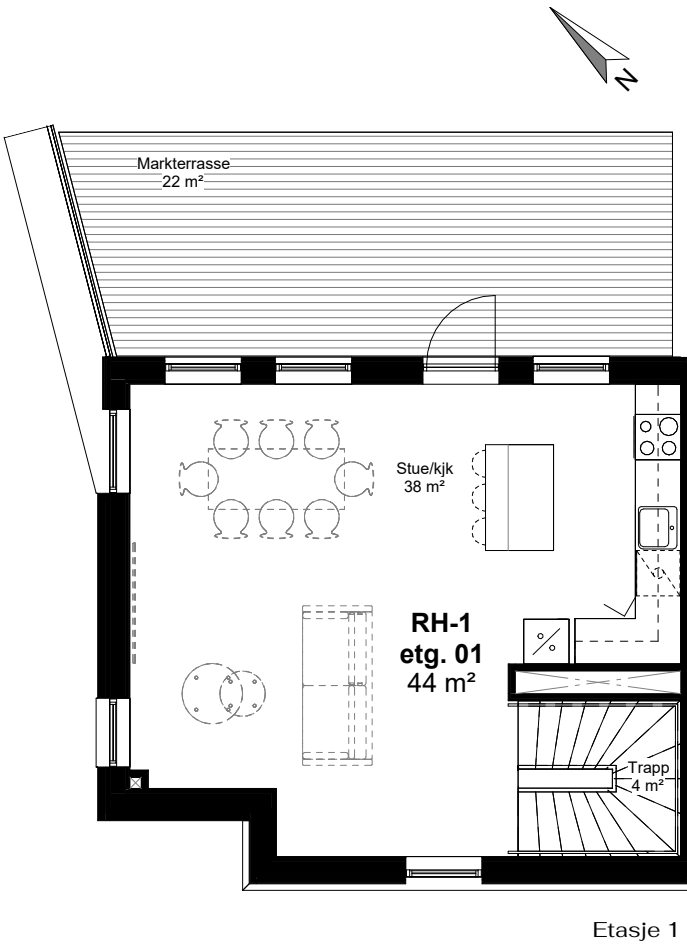
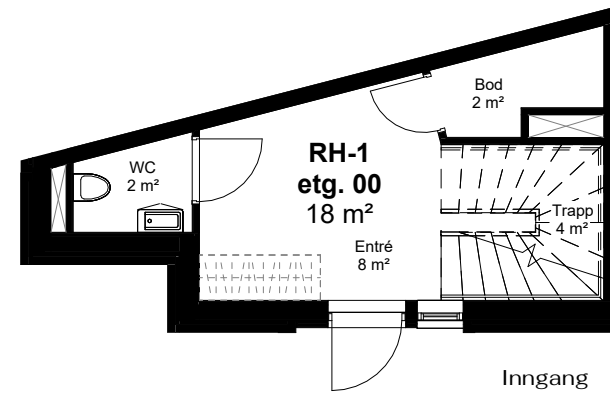
BYGG N - FASADE mot GÅRDSROM



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

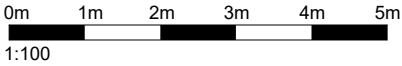
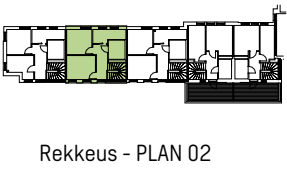
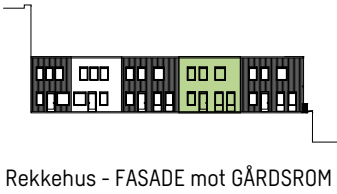
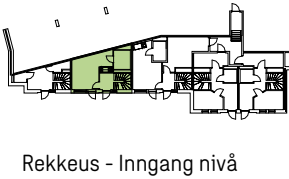
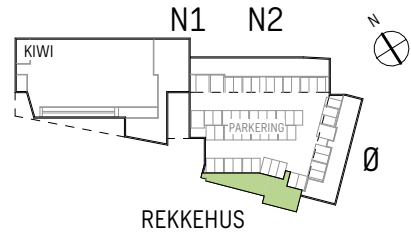
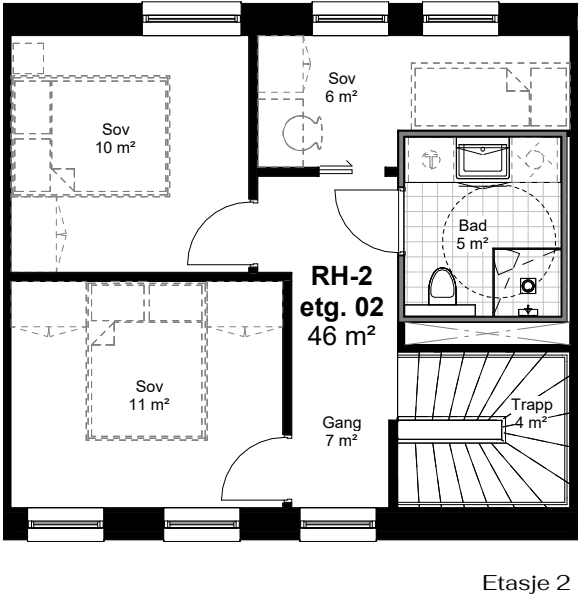
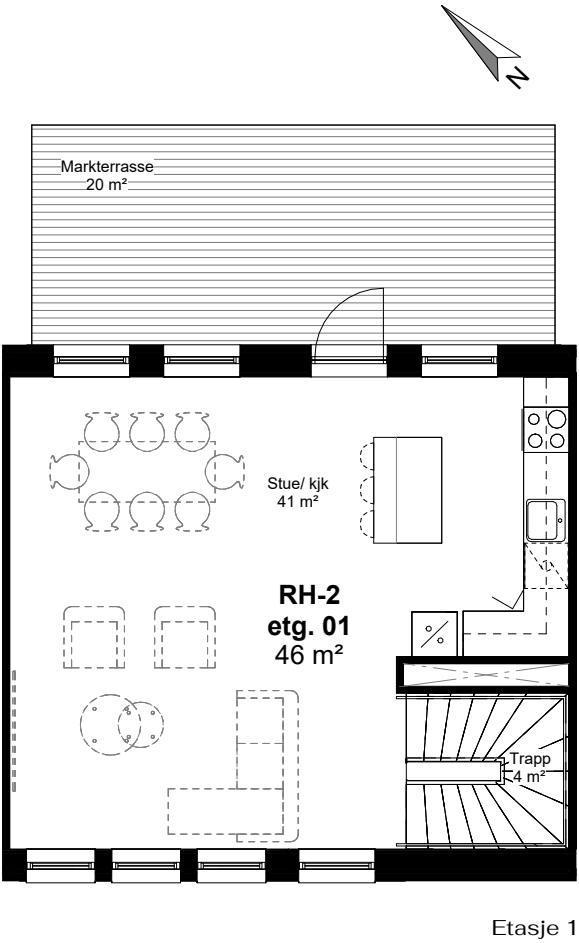
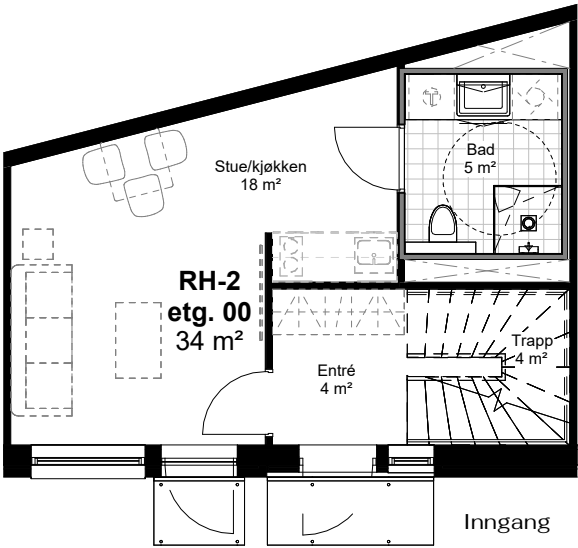
Rekkehus 1

Bygg:	Rekkehus
Leil. nr.:	RH-1
Etasje:	0 - Inngang
Leil. type:	4 roms
BRA-i:	106 m²
BRA-e:	3 m²
BRA-b:	-
SUM BRA:	109 m²
TBA:	22 m²



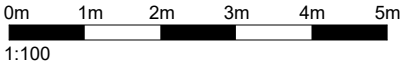
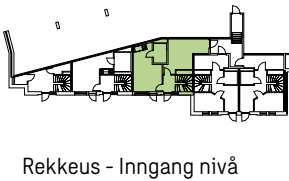
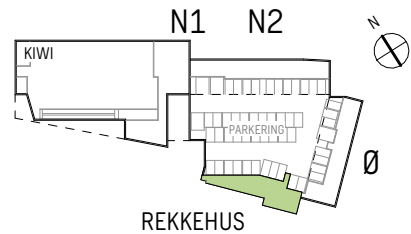
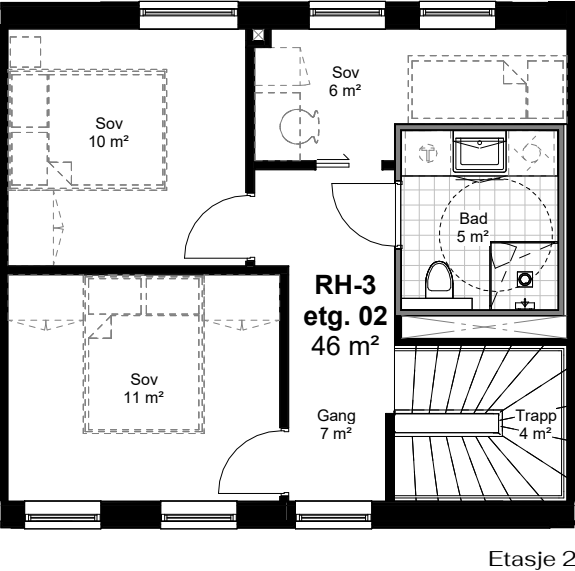
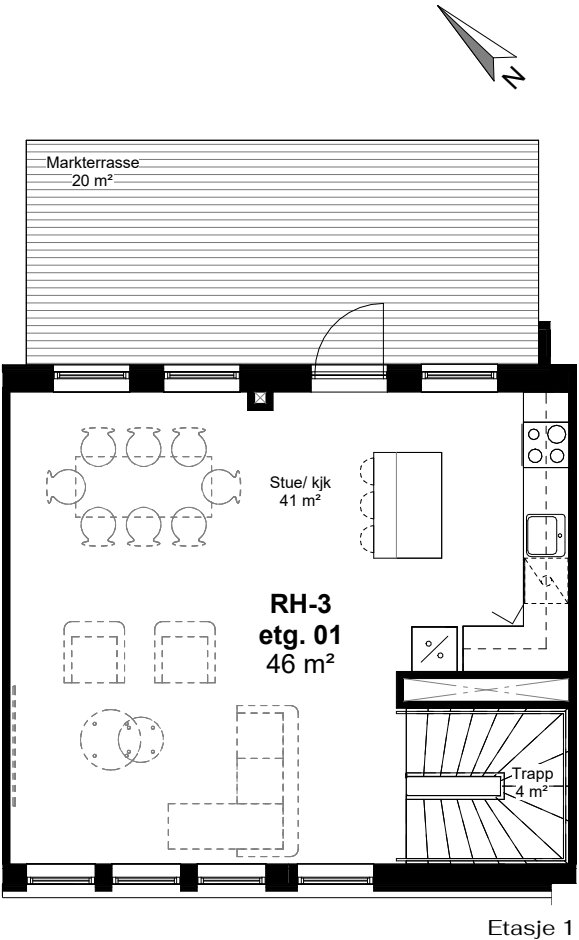
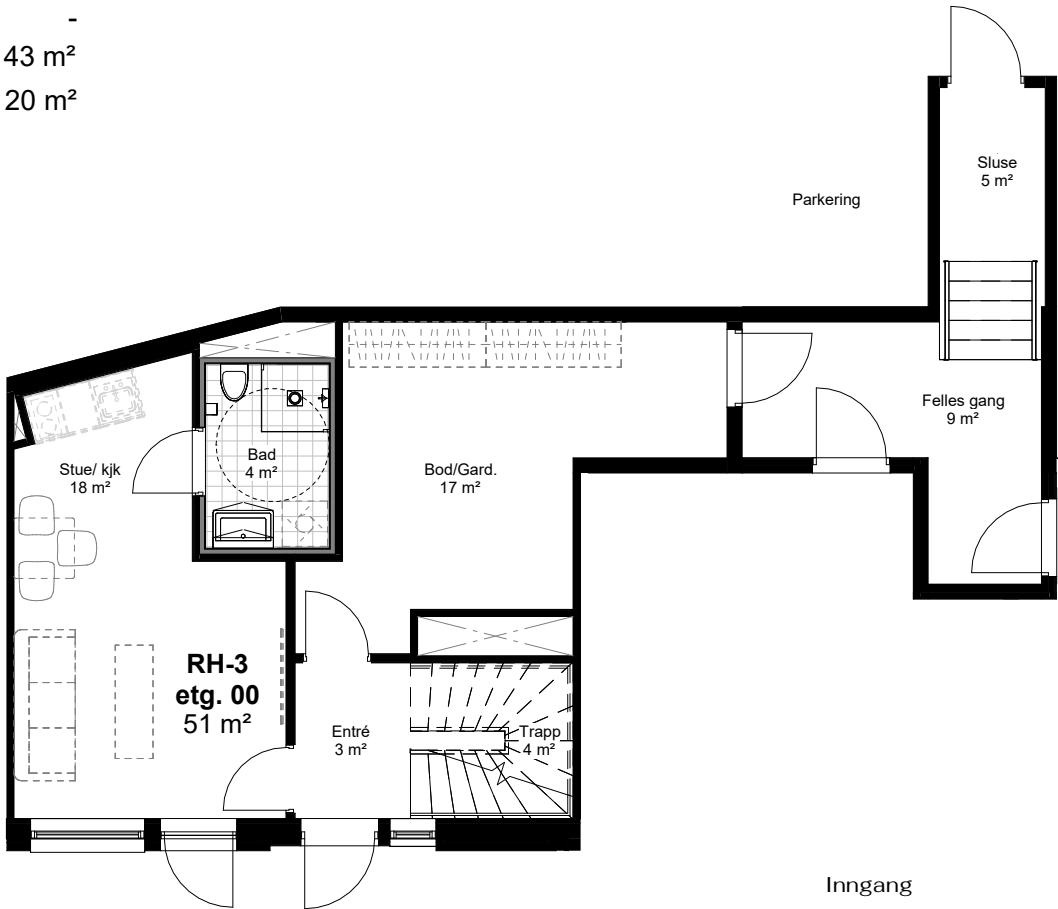
Rekkehus 2

Bygg:	Rekkehus
Leil. nr.:	RH-2
Etasje:	0 - Inngang
Leil. type:	5 roms
BRA-i:	126 m²
BRA-e:	5 m²
BRA-b:	-
SUM BRA:	131 m²
TBA:	20 m²



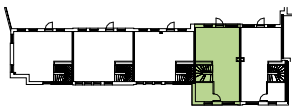
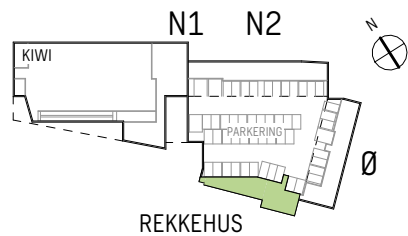
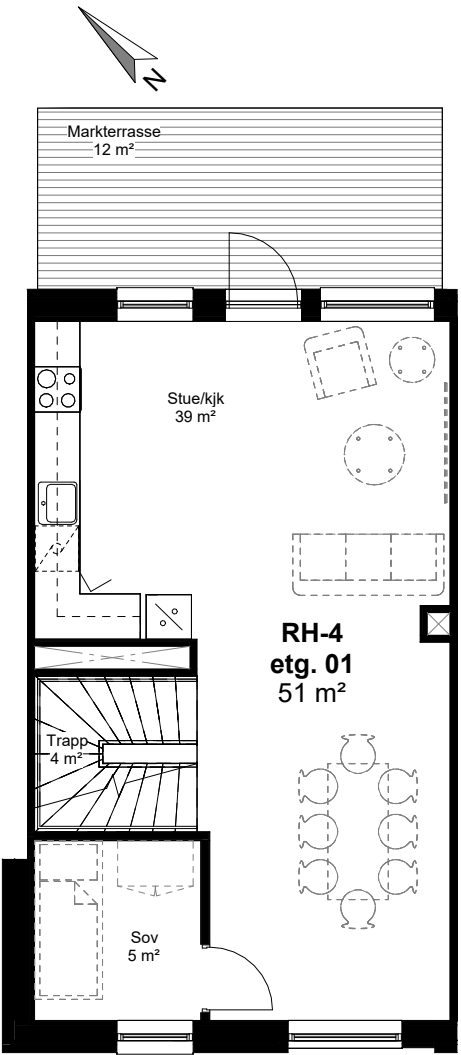
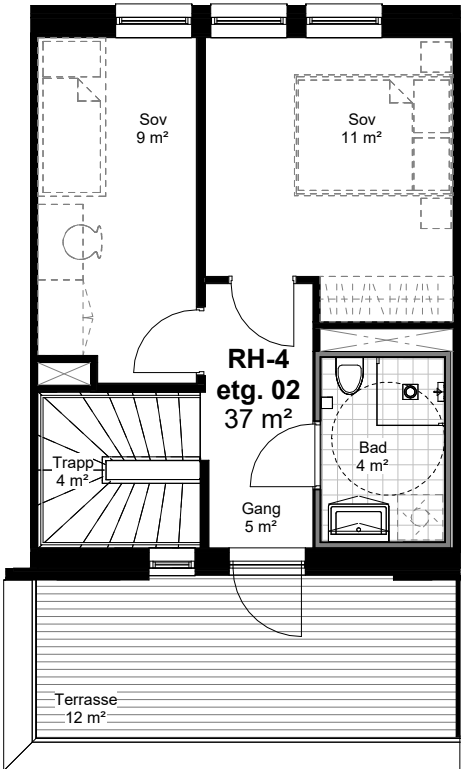
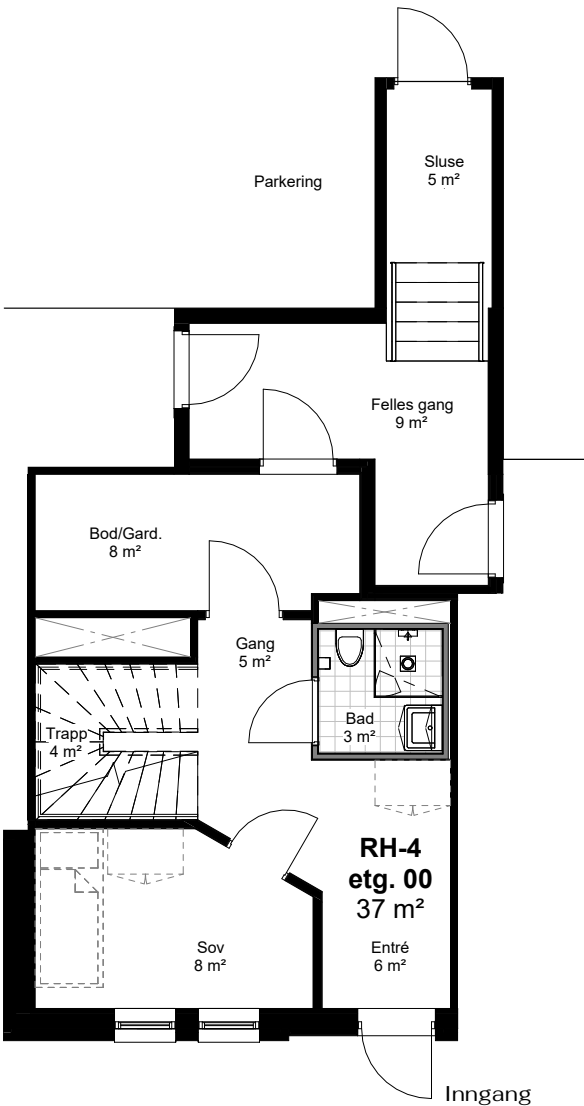
Rekkehus 3

Bygg: Rekkehus
Leil. nr.: RH-3
Etasje: 0 - Inngang
Leil. type: 5 roms
BRA-i: 143 m²
BRA-e: 0 m²
BRA-b: -
SUM BRA: 143 m²
TBA: 20 m²



Rekkehus 4

Bygg:	Rekkehus
Leil. nr.:	RH-4
Etasje:	0 - Inngang
Leil. type:	5 roms
BRA-i:	125 m²
BRA-e:	0 m²
BRA-b:	-
SUM BRA:	125 m²
TBA:	24 m²



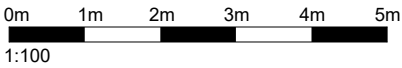
Rekkeus - PLAN 01



Rekkehus - FASADE mot GÅRDSROM

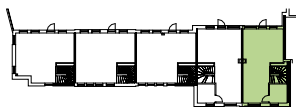
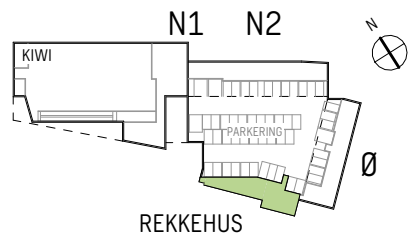
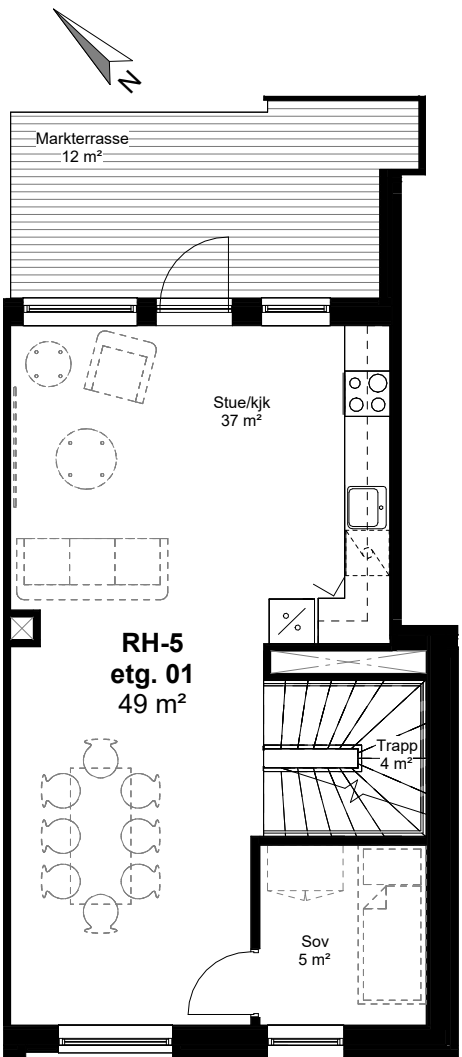
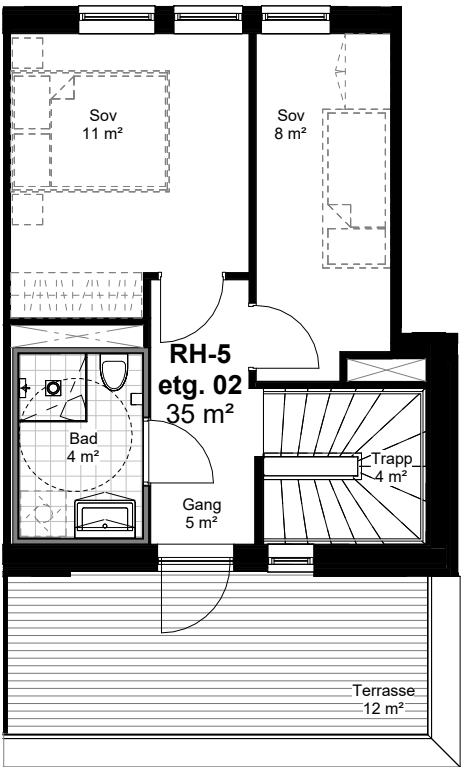
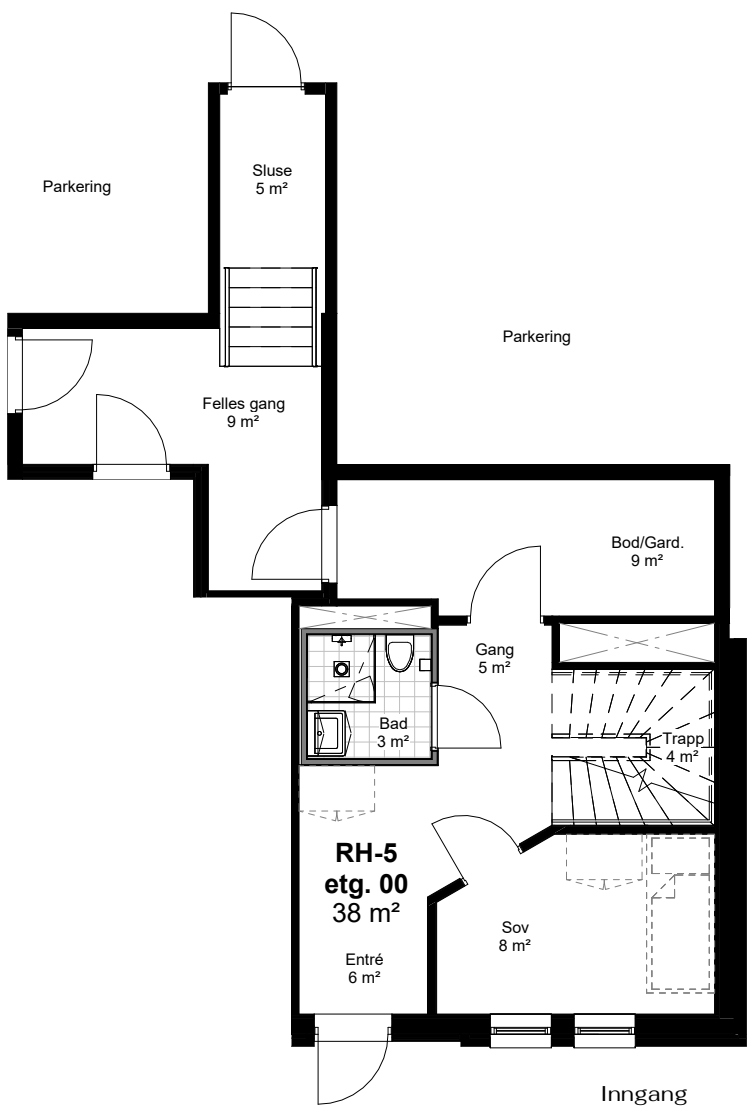


Rekkeus - PLAN 02

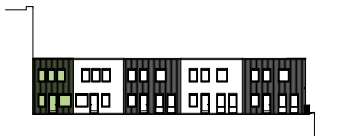


Rekkehus 5

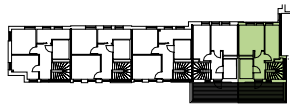
Bygg:	Rekkehus
Leil. nr.:	RH-5
Etasje:	0 - Inngang
Leil. type:	5 roms
BRA-i:	122 m ²
BRA-e:	0 m ²
BRA-b:	-
SUM BRA:	122 m ²
TBA:	24 m ²



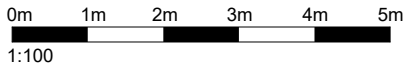
Rekkeus - PLAN 01



Rekkehus - FASADE mot GÅRDSROM



Rekkeus - PLAN 02





Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Vedlegg

Viktige dokumenter:

Leveransebeskrivelse
Romskjema
Salgsoppgave



Leveransebeskrivelse

1 Innledning

Stasjonstunet Lørenskog oppføres på eiendommen Marcus Thranes vei 2–6 i Lørenskog kommune. Prosjektet består av 73 boenheter – 68 leiligheter og 5 rekkehus – samt tilhørende fellesarealer, takhage og utomhusanlegg. I tilknytning til prosjektet skal det etableres en dagligvarebutikk og eventuelt annen næring i byggets første etasje under parkeringsareal og felles takhage i vest.

Prosjektet utvikles av Marcus Thranes vei 2 Bolig AS og bygges som totalentreprise i samsvar med Byggeteknisk forskrift (TEK17) og gjeldende plan- og bygningslov. Denne leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes og leilighetenes viktigste bestanddeler og funksjoner, samt hva som inngår i selgers leveranse. Det kan forekomme avvik mellom denne leveransebeskrivelsen og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er retningsgivende.

2 Bygningsbeskrivelse

2.1 Generelt

Boligbebyggelsen består av blokkbebyggelse med fem etasjer og rekkehus i tre etasjer, oppført på felles kjelleretasje med parkering, boder og tekniske rom. Byggene

er tegnet av Sweco Architects og kjennetegnes av varierte volumer og moderne fasader med robuste materialer.

Alle boliger har private uteplasser i form av balkong, markterrasse eller takterrasse. Det etableres heis til alle leilighetsplan.

2.2 Grunn og fundamenter

Byggene fundamenteres på støpte bunnplater på fast grunn eller peler der grunnforholdene krever det. Fundamenter og bæresystem utføres i stål og armert betong etter prosjekterte laster og standarder.

2.3 Bærekonstruksjoner

Hovedbæresystemet består av betongvegger, søyle- og bjelkesystemer i betong og stål. Dekker utføres som hulldekker.

2.4 Fasader og yttervegger

Fasader utføres med variert materialbruk i tegl, plater og trekledning. Vinduer er trevinduer med utvendig aluminiumsbekledning, malt hvite innvendig.

2.5 Yttertak

Takkonstruksjoner som flate tak med membrantekking og isolasjon. Over parkeringsareal etableres felles takhage, og det etableres sedumtak over boligblokker og rekkehus. Fallsikringssystem monteres for vedlikehold.

2.6 Balkonger og terrasser

Balkonger i betong med rekkverk av stål og glass. Gulv med tremmegulv av impregnert furu. Tak- og markterrasser leveres med tredekke eller heller på oppklossing. Alle uteplasser får lysarmatur og stikkontakt.

3 Fellesarealer og inngangspartier

3.1 Inngangspartier

Inngangspartier med belysning og robuste materialer. Veggene i trapperommet utføres som malte rå betongelementvegger med synlige fuger. Gulv med flis. Postkasser monteres i inngangspartiet. Synlige betonghimlinger vil ha preg av fuger i møter mellom betongelementene. Inngangsdører leveres malt.

3.2 Trapper og heis

Trapper i betong med rekkverk i stål. Heis fra kjeller til øverste plan, utført i stål. Veggene i trapperommet utføres som malte rå betongelementvegger med synlige fuger.

3.3 Kjeller, boder og parkering

Kjelleretasje med bil- og sykkelparkering, boder og tekniske rom. Boder med nettingvegger og låsbare dører. Gulv i epoxy eller støvbundet betong. Parkeringsanlegg med fast kjøredekke og forberedt infrastruktur for elbillading på inntil 50 %.

3.4 Avfall og renovasjon

Nedgravde avfallscontainere for de vanlige fraksjonene, plassert på fellesområde. Systemet tilpasses kommunal renovasjonsordning.

4 Boligene

4.1 Generelt

Leilighetene planlegges med god bokvalitet og robuste materialer. Rør- og tekniske føringer skjules i størst mulig grad. Netto romhøyde i oppholdsrom ca. 2,4 m.

4.2 Gulv

1-stavs eikeparkett (Boen/Pergo Arctic Oak Accent eller tilsv.) i oppholdsrom og bod. Bad flislagt med La Faenza Circus White 60x60 cm.

4.3 Vegger

Sparklet og malt i farge Sommersne NCS 1102-Y10R. Skillevegger mot naboileiligheter/fellesareal består av enten betongvegger eller lydvegger med stender/gips/mineralull. Det blir betongvegger mot heis- og trappekjerne. Det vil forekomme synlige støpeskjøter på betongvegger. Mindre ujevnheter ved slepelys i leiligheten og rissdannelser i overgangene vil over tid kunne forekomme. Synlige dyser i vegg for sprinkelanlegget vil forekomme. Tillufts- og avtrekksventiler plasseres i vegg eller himling. Det vil plasseres noen inspeksjonsluker i vegg. Det vil kunne forekomme innkassing-er av bærende søyler i enkelte leiligheter.

På bad leveres veggene med keramisk flis. Speil og belysning på vegg over servant. Fordelerskap leveres bak speil over servant.

Vegger på bad flislagt som gulv.

4.4 Himlinger

Malte hulldekker. Nedsenket i bad, og om behov entré, med downlights. Tillufts- og avtrekksventiler plasseres i himling eller vegg. Lokal nedforet himling eller innkassinger av tekniske anlegg og stålkonstruksjoner vil forekomme. Det tas forbehold om at ikke alle nedføringer/utføringer er vist på tegning. I leiligheter der ventilasjonsaggregatet er plassert over himling, vil det være inspeksjonsluke i himlingen.

4.5 Innerdører og listverk

Hvite glatte kompaktdører. Vrider i stål. Fotlister i eikefiner. Innfelte skyvedører leveres der det er inntegnet på kontraktstegning, og i samme farge som innvendige dører for øvrig.

4.6 Vinduer og balkongdører

Trevinduer med aluminium utvendig. Energiglass U-verdi i ht. TEK17. På grunn av høy isolasjonsevne på glassene, vil det i perioder kunne oppstå kondens/dugg på utsiden av glassene. Dette forekommer spesielt ved væromslag. I leiligheter med store vindusfelter vil kjøper kunne oppleve kaldras grunnet at varm luft nedkjøles av den kaldere vindusflaten.

4.7 Kjøkken

Leveres fra HTH. Fronter i lys beige-tone, benkeplate laminat, hvitevarer integrert (Bosh eller tilsv.). Armatur: Hansgrohe Focus M41 EcoSmart i krom eller tilsvarende. Ventilator: Røros Crystall med Monoblokkfilter med komfyrvakt levert av elektro. Ventilator leveres hvit.

Det tas forbehold om bytte av leverandører og modeller, nye produkter skal i så fall skal ligge på samme kvalitet som her angitt.

4.8 Bad

Det leveres baderomskabiner, med overflater og utstyr som beskrevet i romskjema.

4.9 Garderobe

Stiplet inn mulig plassering av skap i entre og soverom der dette er aktuelt. Skap er ikke inkludert.

4.10 Elektro og belysning

Skjult anlegg.

4.11 Ventilasjon og oppvarming

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning (egen enhet pr. leilighet). Gulvvarme på bad.

4.12 Solskjerming

Motoriserte screen/persienner på vinduer det er krav om dette.

5 Tekniske anlegg og installasjoner

5.1 Varmeanlegg

Fjernvarme. Vannbåren gulvvarme på bad, varmebatteri i ventilasjon. Individuell energimåler. Forbehold om endret løsning, men vil da fortsatt være innenfor samme energiklasse og EU taksonomikrav.

5.2 Ventilasjon

Eget anlegg med balansert ventilasjon med roterende varmegjenvinner i hver leilighet og rekkehus. Sentralt anlegg for fellesarealer og garasje.

5.3 Sanitær

Komplett rør-i-rør system. Individuell vannmåler.

5.4 Elkraft

Eget sikringsskap med automat-sikringer og overspenningsvern. Smarthus grunnpakke kan bestilles som tillegg.

5.5 Belysning

LED downlights på bad og entré, lys under overskap på kjøkken og veggarmatur på balkonger. LED-belysning ute og i fellesarealer styrt av astro-ur.

5.6 Kabel/bredbånd

Det legges opp til uttak for bredbånd samt uttak for kabel-tv i stue. Selger vil på vegne av sameiet tegne avtale med varighet inntil 3 år.

5.7 Brann og sikkerhet

Hele bygget skal tilfredsstille dagens krav til brannsikring. Det innebærer blant annet heldekkende sprinkleranlegg i alle leiligheter og fellesarealer hvor teknisk forskrift krever dette. Sprinklerhoder vil være synlig i himling og leveres med hvit farge i leilighetene. Noen synlige rørføringer for fremføring av sprinkleranlegg må også påregnes. Det leveres i tillegg ett brannslukningsapparat til hver leilighet. Røykdetektor og alarmgiver i hver leilighet er direkte tilknyttet sentralt brannalarmanlegg.

5.8 Heis

Maskinromsløse personheiser, universelt utformet.

5.9 Lyd og akustikk

Prosjektert etter NS 8175 klasse C.

5.10 Energi og bærekraft

Oppfyller EU-taksonomi og TEK17. Forventet energimerke B.

5.11 Inspeksjonsluker/-dører

Flere av de tekniske installasjonene krever inspeksjonsluker som er synlige, som for eksempel sprinkler, brannalarm, avløp, mm.

5.12 Parkering

Det er mulig å kjøpe parkeringsplass i byggets kjelleretasje. Det etableres totalt 53 pplasser i lukket kjeller, min-

imumsstørrelse ihht gjeldende norm.

Gjesteparkeringsplasser i parkeringsanlegg over Kiwi-butikk. Gjesteplassene er sambruksplasser for besøkene til boliger og næring.

6 Utomhus og felles takhage

6.1 Generelt

Utomhusanlegget er prosjektert av Sweco Landscape og omfatter gatetun, gårdsrom og takhage.

6.2 Gatetun

Asfalt og betongheller, benker, parkbelysning og beplantning.

6.3 Felles takhage

Pergola i impregnert furu, sittegrupper, plantekasser, tredekke, fallunderlag, pullertbelysning.

6.4 Sedumtak

Ca. 900 m² sedumtak på drenerende oppbygning med filterduk.

6.5 Beplantning

Busker, stauder og prydgress etter LARK-plan. Regnbed for overvannshåndtering.

6.6 Belysning

Utomhus belysning ihht LARK-plan.

6.7 Materialbruk

Treverk i furu, pulverlakkert stål, betongheller og asfalt.

6.8 Renovasjon

Nedgravde avfallsbeholdere for vanlige fraksjoner.

6.9 Skjøtsel

Etablerings- og vedlikeholdsperiode 1 år etter ferdigstillelse.

Selger forbeholder seg retten til å foreta tilpasninger/endringer på utomhusplanen.

7 Tilvalg og endringer

7.1 Tilvalgsprosess

Tilvalgsprosessen håndteres av totalentreprenør gjennom tilvalgsprogrammet RUBUS/Bygr. Boligkjøpere får informasjon om tilvalg, priser og frister. Bestillinger gjøres skriftlig innen gitt frist.

7.2 Endringer

Endringer utover tilvalg krever skriftlig godkjenning fra entreprenør, og kan medføre kostnader og forsinkelse. Alle endringer må oppfylle gjeldende Taksonomi-krav. Endringsforespørsler har en fast oppstartskostnad for å dekke kostnader rundt administrasjon og rådgivning.

7.3 Utleiedel

Enkelte leiligheter og rekkehus er illustrert med mulighet for utleiedel. En utleiedel er en del av en større boenhet. Den utløser ikke egne krav til parkering, bod etc. da utleiedelen skal være en del av en større leilighet og ikke ha egen inngang. Etablering av utleiedelen gjøres i tilvalgsprosessen.

8 Forbehold

Da det fremdeles pågår detaljprosjektering, er alle opplysninger i denne leveransebeskrivelsen gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis på grunn av offentlige pålegg, byggesakskrav og lignende, uten at den planlagte generelle standard forringes i nevneverdig grad. Videre kan størrelse på sjakter og veggtykkelse bli justert. Plassering og endelig størrelse på panelover, ventiler, luker er ikke endelig bestemt. Også omfanget av nedforede himlinger eller innkassinger kan justeres ettersom detaljprosjekteringen gjennomføres.

Plassering av vinduer og dører, samt form på disse, kan avvike noe fra plantegninger og fasadetegninger i den enkelte leilighet. Dette som følge av valg av leverandør, behov for tilpasninger og arkitektoniske utforminger av bygget.

Selger skal ikke levere; innredninger, lamper, øvrig belysningsutstyr, markiser, tepper, møbler og annet tilbehør, med mindre det fremgår av denne

leveransebeskrivelsen. Illustrasjoner er ikke retningsgivende for detaljer rundt leveransen.

Selger forbeholder seg retten til å fordele og anviser nærmere plassering av bod- og evt. parkeringsplasser. For komplett informasjon og kjøpsbetingelser må kjøpekontrakt med alle vedlegg være gjennomgått. Det tas forbehold om eventuelle feil i beskrivelsen.

9 Selger

Marcus Thranes vei 2 Bolig AS er opprettet for det formål å utvikle, bygge og selge boligeiendommen som oppføres på Stasjonstunet. Selskapet er eiet av NG EIENDOM ØST AS.

07.10.2025



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme. Bildet kan inneholde tilvalg som ikke inngår i standardleveransen.

Romskjema – leiligheter

ROM	GULV	VEGGER	TAK/HIMLING	ELEKTRO	VARME/SANITÆR	VENTILASJON	INNREDNING	HVITEVARER	ANNET		
Kjøkken	1-stav eikeparkett Pergo Lofoten Arctic Oak. Accent sortering. W1216-03572-3 Dimensjon 1820x190x13 mm Fas på to sider. Overflatebehandling mattlakkert. Leverandør BoAndren Dørterskler farge- tilpasses til parkett. Fotlister i eik fargetilopassettil parkett, Pedros Nordlys Dimensjon 15x60 mm. Synlige spikerhull.	Sparklet og malt gips farge1928 Jotun Sommersne NCS 1102- Y10R Malingstype akryl.	Sparklet og malt gips/betong. Farge Klassisk hvit NCS S0500-N Glansgrad 02. Malingstype akryl. Overgang mellom tak/vegg fuges.	Brytere og stikk iht. gjeldende NEK. Tekn. stikk for komfyr og platetopp (separat) 25 ampere til platetopp. Stikk til kjøleskap, oppvaskmaskin og ventilator. Stikk ved tak til belysning på egen bryter. Belysning under overskap kjøkken på egen bryter. Alle brytere og stikk, leveres standard hvit.	Kjøkkenkran Hansgrohe Focus M41 EcoSmart i krom eller tilsvarende. Avstengning for oppvaskmaskin i benkeskap.	Rørros Crystall med Monoblok- kfilter med kom- fyrvakt levert av elektro.Ventilator leveres hvit.	Kjøkkenleverandør HTH. Kjøkkenfronter Glatt Beige. Grep knapp Nibu Knott 20011 glatt. Produktnr. 1252363. Overskap leveres grepsløse med integrert LED stripe. Foringer og dekk sider i samme utførelse som kjøkkenfront. Benkeplate 652 Sandsten, 20 mm laminat med rett forkant. Benkeplaten trekkes 15 cm opp på vegg, tykkelse 12 mm. Vask Franke SRX 210-50 IN. Foring over kjøkkenskap utført i samme farge og materiale som kjøkkenfronter. Lufterister i extrudert stål. Alle kjøkken skal leveres med kildesorteringsskuff og en skuffeseksjon til bestikk etc..Øvrige seksjoner levers som skap. Demping på skap og skuffer. Hjørneskap leveres med hyller. Kjøkken prises i høyde 212 cm med opsjonspris på ca. 228.	Helintegrert kombiskap Bosch serue 2, KIV87NSE0 Integrert komfyr Bosch serie 2 i sort. HBF- 010BA1 Helintegrert oppvask- maskin Bosch serie 4, SMV41D10EI Platetopp Bosch. Serie 4, PUE611BB5E	Innvendig dør Swedoor Clever-Line Easy lettdør med malt overflate. Farge klassisk hvit NCS S0500-N Dørvrider Habo Torino sink/zamak. Nobb.nr. 51055964 Glatte gerikter i farge klassisk hvit NCS S0500-N medf synlige spikerhull. Vindusomramming leveres i klassisk hvit NCS S0500-N Gipsede vindussmyg malt i samme farge som vegg.		
Stue				Brytere og stikk iht. gjeldende NEK							
Soverom 1				Stikk ved tak til belysning på egen bryter. Alle brytere og stikk og leveres i standard hvit. TV-/data uttak.							
Walk-in											
Entre											
Soverom 2/3											
Bod									Brytere og stikk iht til gjeldende NEK. Takplafond med sensor. Alle brytere og stikk, leveres standard hvit.		
Bad	La Fence Circus White 60 x60 cm. Fug Mapei 112 Vegg og gulv skal ha fugefølge.	La Fence Circus White, 60 x60 cm Fug Mapei 112 Vegg og gulv skal ha fugefølge. Dør til vannskap leveres hvit.	Sparklet og malt betong. Farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Våtromsmaling. Fuget overgang mellom tak og vegg.	Brytere og stikk iht. gjeldende NEK Downlights med dimmer type SG Junistar soft i hvit utførelse, eller tilsvarende. Antall tilpasses rommets størrelse. Plassering skal godkjennes av byggherre. Lys over/i speil skal ha egen bryter. For bad med side-by-side løsning for vask/ tørk plasseres det ekstra downlights i tak ved speil. Plassering skal godkjennes av byggherre. Alle brytere og stikk, leveres standard hvit.	Servantkran Grohe Eurosmart i krom. Pop up ventil i krom. Dusj Grohe. Vegghengt toalett Grohe Soft close sete, ikke mykplast. Betjeningsplate til hel- og halvspyl- ing Grohe i krom. Sluk i rustfritt stål. Dusjvegger Normark eller tilsvarende med knotter og innfesting i krom. Toaletttrullholder Haceka Kosmos eller tilsvarende i krom.		Bad med side-by-side løsning for vask/tørk: Baderomsinnredning med to skuffer og push open funksjon Bano Home Aurora Robinson Oak. Helstøpt benkeplate med servant i komposittmateriale, type Kuma eller tilsvarende. Heldekkende speil fra vegg til vegg. Det plasseres ekstra downlights i tak for å kompensere for belysning over speil. Bad med frittstående baderomsinnredning: Baderomsinnredning med to skuffer og push open funksjon Bano Home Aurora Robinson Oak. Vask Bano Home Meteor i hvit. Størrelse innredning tilpasses de ulike baderomstypene. Speil Bano Home Sol med integrerte LED belysning. Det er tatt utgangspunkt i innredninger fra Bano Home, det åpnes for tilsvarende produkter fra annen kabinleverandør.		Innvendig dør Swedoor Clever-Line Easy lettdør med malt overflate. Farge klassisk hvit NCS S0500-N Dørvrider Habo Torino sink/zamak. Nobb.nr. 51055964 Glatte gerikter i farge klassisk hvit NCS S0500-N medf synlige spikerhull.		

Romskjema - rekkehus

ROM	GULV	VEGGER	TAK/HIMLING	ELEKTRO	VARME/SANITÆR	VENTILASJON	INNREDNING	HVITEVARER	ANNET
Kjøkken	1-stav eikeparkett Pergo Lofoten Arctic Oak. Accent sortering. W1216-03572-3 Dimensjon 1820x190x13 mm Fas på to sider. Overflatebehandling matlakkert.	Sparklet og malt gips farge1928 Jotun Sommersne NCS 1102-Y10R Malingstype akryl.	Sparklet og malt gips/betong. Farge Klassisk hvit NCS S0500-N Glansgrad 02. Malingstype akryl. Overgang mellom tak/vegg fuges.	Brytere og stikk iht. gjeldende NEK Tekn. stikk for komfyr og platetopp (separat) 25 ampere til platetopp. Stikk til kjøleskap, oppvaskmaskin og ventilator. Stikk ved tak til belysning på egen bryter. Belysning under overskap kjøkken på egen bryter. Alle brytere og stikk og leveres i standard hvit.	Rørros Crystall med Monoblokkfilter med komfyrvakt levert av elektro. Ventilator leveres hvit. Avstengning for oppvaskmaskin i benkeskap.	Slide Sense 60 Safe (integrt komfyrvakt) Monoblock kullfilter.Ventilator leveres lakkert i samme farge som kjøkkenfront.	Kjøkkenleverandør HTH Kjøkkenfronter Glatt Beige Grep knopp Nibu Knott 20011 glatt. Produktnr. 1252363 Overskap leveres grepsløse med integrert LED stripe. Foringer og deksider i samme utførelse som kjøkkenfront. Benkeplate 652 Sandsten, 20 mm laminat med rett forkant. Benkeplaten trekkes 15 cm opp på vegg, tykkelse 12 mm. Vask Franke SRX 210-50 IN Foring over kjøkkenskap utført i samme farge og materiale som kjøkkenfronter. Lufterister i extrudert stål. Alle kjøkken skal leveres med kildesorteringsskuff og en skuffeseksjon til bestikk etc..Øvrige seksjoner levers som skap. Demping på skap og skuffer. Hjørneskap leveres med hyller. Kjøkken prises i høyde 212 cm med opsjonspris på ca. 228	Helintegrt kombiskap Bosch serue 2, KIV87NSE0 Integrert komfyr Bosch serie 2 i sort. HBF010BA1 Helintegrt oppvaskmaskin Bosch serie 4, SMV41D10EI. Platetopp Bosch Serie 4, PIE61RBB5E	Innvendig dør Swedoor Clever-Line Easy lettdør med malt overflate. Farge klassisk hvit NCS S0500-N Dørvrider Habo Torino sink/zamak. Nobb.nr. 51055964 Glatte gerikter i farge klassisk hvit NCS S0500-N medf synlige spikerhull. Vindusomramming leveres i klassisk hvit NCS S0500-N Gipsede vindussmyg malt i samme farge som vegg. Innvendig trapp leveres med vanger, håndlist og megler i klassisk hvit, NCS S0500-N Trinn leveres med barnesikringslist. Balustere i rustfritt stål.
Stue				Brytere og stikk iht. gjeldende NEK Stikk ved tak til belysning på egen bryter. Alle brytere og stikk, leveres standard hvit. TV-/data uttak.					Innvendig dør Swedoor Clever-Line Easy lettdør med malt overflate. Farge klassisk hvit NCS S0500-N Dørvrider Habo Torino sink/zamak. Nobb.nr. 51055964 Glatte gerikter i farge klassisk hvit NCS S0500-N medf synlige spikerhull. Vindusomramming leveres i klassisk hvit NCS S0500-N Gipsede vindussmyg malt i samme farge som vegg.
Entrè				Alle brytere og stikk, leveres standard hvit.			Garderobe leveres ikke som standard, kan kjøpes på tilvalg.		Innvendig dør Swedoor Clever-Line Easy lettdør med malt overflate. Farge klassisk hvit NCS S0500-N Dørvrider Habo Torino sink/zamak. Nobb.nr. 51055964 Glatte gerikter i farge klassisk hvit NCS S0500-N medf synlige spikerhull.
Soverom 1				Brytere og stikk iht. gjeldende NEK Stikk ved tak til belysning på egen bryter. Alle brytere og stikk, leveres standard hvit Elko eller SG. Alle brytere og stikk, leveres standard hvit.					Innvendig dør Swedoor Clever-Line Easy lettdør med malt overflate. Farge klassisk hvit NCS S0500-N Dørvrider Habo Torino sink/zamak. Nobb.nr. 51055964 Glatte gerikter i farge klassisk hvit NCS S0500-N medf synlige spikerhull. Vindusomramming leveres i klassisk hvit NCS S0500-N Gipsede vindussmyg malt i samme farge som vegg.
Soverom 2/3									
Bod				Brytere og stikk iht til gjeldende NEK Takplafond med sensor. Alle brytere og stikk, leveres stand-ard hvit.					
Bad	La Fence Circus White 60 x60 cm. Fug Mapei 112 Vegg og gulv skal ha fugefølge.	La Fence Circus White, 60 x60 cm Fug Mapei 112 Vegg og gulv skal ha fugefølge. Dør til vannskap leveres med flis hvit.	Sparklet og malt betong. Farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Våtromsmaling. Fuget overgang mellom tak og vegg.	Brytere og stikk iht. gjeldende NEK Downlights med dimmer type SG Junistar soft i hvit utførelse, eller tilsvarende. Antall tilpasses rommets størrelse. Plassering skal godkjennes av byggherre. Lys over/i speil skal ha egen bryter. For bad med side-by-side løsning for vask/ tørk plasseres det ekstra downlights i tak ved speil. Plassering skal godkjennes av byggherre. Alle brytere, stikk og dimmere leveres i hvit.	Gulvvarme. Servantkran Grohe Eurosmart i krom. Pop up ventil i krom. Dusj Grohe. Vegghengt toalett Grohe Soft close sete, ikke mykplast. Betjeningsplate til hel- og halvs-pyling Grohe i krom. Sluk i rustfritt stål. Dusjvegger Normark eller tilsvarende med knotter og innfesting i krom. Toaletttrullholder Haceka Kosmos eller tilsvarende i krom.		Bad med side-by-side løsning for vask/tørk: Baderomsinnredning med to skuffer og push open funksjon Bano Home Aurora Robinson Oak. Helstøpt benkeplate med servant i komposittmateriale, type Kuma eller tilsvarende. Heldekkende speil fra vegg til vegg. Det plasseres ekstra downlights i tak for å kompensere for belysning over speil. Bad med frittstående baderomsinnredning: Baderomsinnredning med to skuffer og push open funksjon Bano Home Aurora Robinson Oak. Vask Bano Home Meteor i hvit. Størrelse innredning tilpasses de ulike baderomstypene. Speil Bano Home Sol med integrerte LED belysning. Det er tatt utgangspunkt i innredninger fra Bano Home, det åpnes for tilsvarende produkter fra annen kabinleverandør.		Innvendig dør Swedoor Clever-Line Easy lettdør med malt overflate. Farge klassisk hvit NCS S0500-N Dørvrider Habo Torino sink/zamak. Nobb.nr. 51055964 Glatte gerikter i farge klassisk hvit NCS S0500-N medf synlige spikerhull.

Salgsoppgave

Adresse og matrikkelnummer

Eiendommen har adresse Marcus Thranes vei 2-6. Endelig adressevedtak kommer senere. Matrikelnr: gnr. 106 bnr. 18 i Lørenskog kommune. Endelig fordeling av matrikkel skjer senere.

Eier/selger

Marcus Thranes vei 2 Bolig AS, org. nr. 934 060 881, er opprettet for det formål å utvikle og bygge boligene i prosjektet Stasjonstunet. Selskapet er eid av NG EIENDOM ØST AS. Eiendommen planlegges organisert som et eierseksjonssameie med borettslaget Stasjonstunet ("Borettslaget") liggende i en samleseksjon bolig og en eller flere næringsseksjoner. Selger, eller et selskap utpekt av selger, vil stifte og tegne alle andelene i Borettslaget. Se nedenfor punktet "Stasjonstunet BRL" for nærmere informasjon om Borettslagsorganiseringen. Det tas forbehold om at endelig organisering kan avvike noe fra dette. Som eier av samleseksjoen, vil Borettslag være seksjonseier i eierseksjonssameiet med tilhørende fellesarealer. Borettslaget vil bli stiftet av Selger, eller et selskap som utleder sin rett fra Selger, med like mange andeler som det er boenheter i boligdelen av bygget. Kjøper vil kjøpe andel i Borettslaget, som gir enerett til bruk av en leilighet i Borettslaget og rett til bruk av Borettslagets fellesarealer.

Hjemmelshaver

Hjemmelshaver til 106 og bnr. 18 er Marcus Thranes vei 2 Eiendom AS og Marcus Thranes vei 2 Bolig AS.

Tomt og grunnareal

Eiendommen er ca. på 7 033 kvm. Eiendommen er i dag ikke endelig arrondert og det tas forbehold om at det kan bli gjennomført ytterligere arronderinger som medfører endringer i eiendommens utstrekning og grenseforløp, og at eiendommen således kan bli både større og mindre, og/eller få en annen utforming enn den har i dag.

Bebyggelse

Prosjektet består av 68 stk. 2-4 roms leiligheter samt 5 rekkehus. I tillegg etableres det næringslokale til dagligvarebutikk, og mulig annen virksomhet, med tilhørende garasjeanlegg og vareleveranse. Byggene vil være over 5 plan med boligetasjer, næringsseksjon i deler av 1. etasje og underetasje. Det vises til leveransebeskrivelse og romskjema som er en del av prospektet.

Parkering

Det medfølger ikke bruksrett til parkeringsplass. Det planlegges etablert 53 parkeringsplasser (inkludert 4 HC-plasser) i egen garasjekjeller for Borettslaget under blokkene. Parkeringsplass i garasjekjeller kan kjøpes av selger i henhold til egen kjøpekontrakt. Selger fordeler og anviser

nærmere plassering av eventuelle parkeringsplasser.

Borettslaget vil også kunne disponere enkelte gjesteplasser i parkeringsanlegget over næringsslokalet i henhold til nærmere bestemte retningslinjer.

Kjøper gjøres oppmerksom på at både bredden på enkelte parkeringsplasser og manøvreringsareal vil kunne avvike noe fra de anbefalinger som gis, men alle parkeringsplassene er likevel fullt ut funksjonelle.

Kjellerbod og sykkelparkering

Det medfølger bod pr. boligenhet. Disse varierer i størrelse avhengig av bl.a. type boligenhet de tilhører. Enkelte av leilighetene har kun bod innvendig. Dette fremkommer av BRA-e i salgstegningen. Selger forbeholder seg retten til å foreta fordelingen av bod iht. gjeldende krav. Det kan forekomme tekniske installasjoner i sportsbod (ventilasjonssør eller lignende). Sportsbod egner seg kun for oppbevaring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktsvingninger. Borettslagets fellesarealer inneholder også flere sykkelparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplasser vil være tilgjengelige for alle som eier leilighet i borettslaget. Selger forbeholder seg retten til å avgjøre endelig organisering av kjelleren.

Tinglyste heftelser

Eiendommen overtas av Borettslaget med tinglyste rettigheter og forpliktelser. Pantedokumenter til sikkerhet for andelseiernes innskudd.

Følgende heftelser er tinglyst på eiendommen gnr. 106 og bnr. 18 1939/9761-1/8 19.09.1939 - ELEKTRISKE KRAFTLINJER Lørenskog EL-verk. Bestemmelse om trafostasjon/kiosk PB:B.2. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1948/1423-1/8 14.04.1948 - SKJØNN Erstatning for tap av vannkraft GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1974/1457-1/8 13.03.1974 ERKLÆRING/AVTALE - Bestemmelse om benyttelse Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 1762

1976/2045-1/8 02.04.1976 - BESTEMMELSE OM VEG Rettighetshaver parsell I, II og III av Gnr.80 bnr.8 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 1762

1981/692-1/8 03.02.1981 - SKJØNN Bestemmelse om fortau GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1981/4562-1/8 08.07.1981 - ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om å rive/fjerne bygg når bygningsrådet forlanger det GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 1762

1989/1082-1/8 03.02.1989 -

ERKLÆRING/AVTALE Kartforr. holdt den 24.09.87. Areal 3618.28 m2.

1989/1084-1/8 03.02.1989 - ERKLÆRING/AVTALE Kartforr. holdt den 24.09.87. Areal 3795.42 m2. Overført fra: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 1762

2004/8905-1/8 27.05.2004 BESTEMMELSE OM VANNLEDN. Rettighetshaver NEDRE ROMERIKE VANNVERK Med flere bestemmelser Overført fra: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 1762

2012/463981-18/200 12.06.2012 ** DIVERSE PÅTEGNING Ny rettighetshaver er Nedre Romerike Vannverk IKS organisasjonsnummer 992110996

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for Eiendommen gnr. 106, bnr. 18 datert 12.09.25 og har gjort seg kjent med denne.

Heftelser som er tinglyst på Eiendommen per dags dato er i sin helhet tilgjengelig hos megler.

Utinglyste heftelser

Kjøper er kjent med at Borettslaget vil ha legalpanterett i andelene for felleskostnader og andre krav fra borettslagsforholdet, jf. brl. § 5-20.

Kjøper er gjort kjent med at det kan bli behov for tinglysing av ytterligere heftelser på Eiendommen i form av bruksretter, atkomstrettigheter mv. i forbindelse med endelig organisering og utvikling av prosjektet, og at Selger kan tinglyse nødvendig erklæringer knyttet til atkomstretter og lignende som er nødvendig eller hensiktsmessig for gjennomføringen av prosjektet, herunder bestemmelse som vedrører Borettslaget, nabo-forhold eller forhold pålagt av offent-

lig myndighet. Det kan bli aktuelt å tinglyse avtale med leverandør(er) om levering av fjernvarme.

På salgstidspunktet har reguleringssplanen lagt opp til at kommunen skal opparbeide en turvei («banegaten») som vil berøre Eiendommen. Det kan i den sammenheng bli aktuelt med vederlagsfri hjemmelsoverdragelse av turveien til kommunen dersom dette ikke er gjennomført før overlevering.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysing av nødvendige erklæringer knyttet til gjennomføringen av prosjektet. Kjøper aksepterer videre at eiendommen kan påheftes nye private og offentlige rådighetsinnskrenkninger dersom offentlige myndigheter krever det.

Byggemåte

Bygningen utføres med bærekonstruksjon i betong og stål. Etasjeskiller leveres i hulledekk-elementer i betong. Fasader består i hovedsak av plater, treverk og innslag av teglstein. For ytterligere informasjon, se leveransebeskrivelse.

Reguleringsplan og –bestemmelser

Eiendommen er regulert til bolig – blokkbebyggelse, konsentrert småhusbegynnelse, forretning, i Plan nr. 50 – Bestemmelser for detaljereguleringsplan for Marcus Thranes gate 2-6 vedtatt 09.02.2022, se reguleringskart og –bestemmelser. Omkringingende eiendommer er regulert til bolig og friområde. Vi anbefaler alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Se også vedlagt reguleringskart.

Lørenskog kommune har benyttet

forkjøpsrett for 10 leiligheter i prosjektet. En av leilighetene skal fungere som personalbase. Denne er plassert i 2. etasje i oppgang N1.

Rammetillatelse

Det foreligger rammetillatelse for tiltaket og tillatelsen følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Videresalg/endring av eierskap

Ved transport av kjøpekontrakten skal kjøper betale kr 50 000,- til selger for merarbeidet. Denne summen kan trekkes fra kjøpers eventuelle innbetalinger. Det er en forutsetning for selgers samtykke til transport at selgers standard transportkontrakt benyttes. Selger kan stille visse betingelser for gjennomføring av transport og også nekte på fritt grunnlag. Selger anbefaler at prosjektets megler benyttes. Transportkontrakt må være selger i hende innen én måned før varslet overtagelse. Profesjonelle kjøpere har ikke adgang til å transportere kjøpekontrakten.

Alle som skal stå som eiere iht. kontrakt må være registrert som budgiver og signere bud elektronisk med BankID. Ved Hjemmelsendring til nærstående fra kjøpers side etter budaksept vil det påløpe et honorar på kr. 25 000,- inkl. mva. til megler, som innbetales i forbindelse med endringen. Hjemmelsendring må være megler i hende innen to måneder før varslet overtagelse og kan kun omfatte familiemedlemmer i rett nedad- eller oppadstigende relasjon. Megler følger til enhver tid gjeldende lover og forskrifter, og tar forbehold om endringer frem mot overtagelsen som gjør at slike hjemmelsendringer ikke kan gjennomføres. Ved enhver hjemmelsendring kreves selgers samtykke, som kan nekte dette på fritt grunnlag.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger, må vedkommende ha et D-nummer som erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må skje i god tid før overtakelse, da behandlingstiden kan være flere uker. Det er kjøpers ansvar å søke om D-nummer, og kan utstedes via norsk finansinstitusjon. Dersom D-nummer ikke er klart innen overtakelse, må kjøper være forberedt på å dekke eventuelle forsinkelsesrenter til selger. Vi anbefaler derfor at kjøper kontakter ansvarlig megler for nærmere informasjon før budgivning.

Overtakelse

Byggetiden er forventet å være cirka 27 måneder fra igangsetting. Estimert overtagelse 2. kvartal 2028 ved byggestart første halvår 2026. En lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtakelse.

Senest seks måneder før Selger estimerer ferdigstillelse, basert på reell fremdrift i Prosjektet, vil Selger varsle en planlagt overtakelsesmåned. Selger skal senest 10 uker før ferdigstillelse av Boligen gi Kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulkt-sutløsende, jf. buofl. § 18. Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor selgers kontroll har Selger likevel krav på fristforlengelse selv om skriftlig varsel om Overtakelse er gitt, jf. buofl. § 11.

Selger skal informere kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til den planlagte perioden for overtagelse.

Avbestilling

Kjøper kan avbestille boligen inntil overtakelse har funnet sted. Ved

avbestilling kommer reglene i bustadoppføringslova kapittel VI til anvendelse. I et slikt tilfelle skal kjøper dekke hele selgers økonomiske tap.

Ved avbestilling før igangsetting belastes Kjøper avbestillingsgebyr på 10 % av Kjøpesummen, jf. bustadoppføringslova § 54. Påbegynte endrings- og tilleggsarbeider, som ikke øker salgsverdien for Selger, må betales i sin helhet.

Konsesjon

Kjøp av leilighet i prosjektet er ikke konsesjonspliktig.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det prosjekteres og bygges i henhold til Byggeteknisk forskrift TEK17. Selger har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse eller ferdigattest på leiligheten senest ved kjøpers overtakelse av leiligheten.

Etter pålegg fra Finanstilsynet rettet mot samtlige meglerforetak (ref. rundskriv 21 / 2011) informeres ved dette om at det pr. dato for overtakelse av den enkelte boligenhet ikke nødvendigvis vil foreligge ferdigattest, samt at ferdigattest vil kunne foreligge først lang tid etter overtakelse. Bakgrunnen er at deler av de arbeider og dokumentasjon som er påkrevet for å få ferdigattest, ikke vil være ferdig pr. dato for overtakelse av den enkelte boligenhet. Kjøper kan ikke gjøre mangels- og/eller forsinkelsesbeføyelser gjeldende på det grunnlag at det tar tid før ferdigattest er utstedt.

Det presiseres at fremstillingen over ikke har noen innvirkning på selgers forpliktelse til å fremskaffe ferdigattest.

Kjøper oppfordres til å kontakte

megler dersom det skulle foreligge spørsmål til ovennevnte.

Borettslag

Boligenhetene vil bli solgt som andelsleiligheter og organisert som et frittstående borettslag. Selger, eller et selskap utpekt av selger, vil stifte og tegne alle andelene i borettslaget med foreløpig navn Stasjonstunet BRL. Endelig organisering av sameiet/borettslaget er ikke bestemt.

Selger tar forbehold om endelig organisering av prosjektet, herunder endring av antall boligenheter og andeler i borettslaget. Videre tar selger forbehold om å etablere flere borettslag, eller at det etableres seksjoner som eies av andre privatpersoner, selskaper og/eller av andre borettslag.

Dette vil enten skje ved at borettslaget vil overta eiendomsretten til den delen av tomten som tilsvarer borettslagets eierskap eller eiendommen sammen med grunnbokshjemmelen gjennom et kjøp av - og påfølgende fusjon med aksjeselskapet som eier denne tomteandelen. Fusjonen vil også kunne omfatte bygningsmassen, alternativt vil Marcus Thranesvei 2 Bolig AS være eier av bygningsmassen frem til ferdigstillelse. Ved ferdigstillelse vil Marcus Thranesvei 2 Bolig AS i siste nevnte tilfellet overdra den ferdig oppførte bygningsmassen til Borettslaget. Dette vil uansett skje før kjøpers overtakelse av andel.

Et annet alternativ er at borettslaget kjøper tomten direkte.

Borettslagets bokførte verdi på tomt og bygningsmassen vil tilsvare markedsverdi på overdragelsestidspunktet. For bygningsmassens del vil også skattemessig inngangsverdi

tilsvare markedsverdien (dersom bygningsmassen selges direkte) eller påløpte byggekostnader (dersom bygningsmassen overdras til borettslaget gjennom aksjesalg og fusjon). Dersom borettslaget overtar tomten gjennom kjøp av aksjer med etterfølgende fusjon, vil borettslagets skattemessige inngangsverdi på selve tomten imidlertid være lavere enn markedsverdi per i dag. Dette skyldes at den skattemessige inngangsverdien er videreført fra Boligtomt AS med skattemessig kontinuitet ved fusjonen nevnt ovenfor. Differansen mellom markedsverdi på tomt og skattemessig kostpris på tomt betyr at det er en latent skatt på Eiendommen. Dersom borettslaget erverver tomten gjennom et ordinært kjøp, vil skattemessig inngangsverdi på selve tomten tilsvare markedsverdi på kjøpstidspunktet.

På bakkeplan vil det bli etablert næringslokaler. Næringslokalene vil bli seksjonert som egen seksjon og drevet som næringsareal med utadrettet virksomhet.

Borettslaget kan ikke i Borettslagets generalforsamling eller årsmøtet i eierseksjonssameiet fatte beslutninger som begrenser eller vil vanskeliggjøre lovlig næringsvirksomhet i næringslokalene. Bruk av næringsseksjoner og fellesareal tilknyttet næringsseksjoner er kun begrenset av offentlige regler og tillatelser. Dette innebærer at Kjøper må akseptere den virksomhet som til enhver tid bedrives i disse lokalene med dertil konsekvenser, herunder varelevering, matlagning og besøkstrafikk.

Forretningsførsel

BORI er engasjert som forretningsfører for borettslaget. BORI har lang og solid erfaring med forretningsfø-

rel, og vil sammen med styret sikre at borettslag får en trygg og sikker drift.

Vedtekter

Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for borettslaget og eierseksjonssameiet. Foreløpige vedtekter følger som vedlegg til denne salgsoppgaven. Selger har rett til å tilpasse vedtektenes frem til ferdigstillelse. Selger vil innkalle til ekstraordinær generalforsamling ca. 1 måned før overtakelse av andelene for å velge styre.

Regler for styring og drift av borettslaget følger for øvrig av borettslagsloven.

Fellesgjeld

Boligene selges uten fellesgjeld.

Fellesutgifter

Hver andelseier betaler månedlige felleskostnader til borettslaget. Felleskostnadene for borettslaget er ment å dekke blant annet kommunale avgifter (renovasjon, vann og avløp, feiing), snøbrøyting, utvendig vedlikehold av fellesareal, forretningsførerhonorar, revisjon, forsikring av bygninger, samt driftskostnader. Fellesutgiftene ved overtakelse estimeres å ligge på ca. kr. 45,5,- pr. kvm BRA-i pr. måned. Estimert kostnad for forbruk av fjernvarme er medtatt i estimerte felleskostnader (14 kr pr. Kvm.). Egen avregning og faktura tilkommer hver andel for sitt forbruk av fjernvarme månedlig. Drifts- og vedlikeholdskostnadene avhenger av hvilke tjenester borettslaget ønsker utført. Tv-pakke og fibernett kommer i tillegg på ca. 99,- pr mnd. Kjøper plikter å betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for eiendommen fra overtakelsestidspunktet.

Det tilkommer også felleskostnader for de som kjøper parkeringsplass som p.t. er estimert til kr 200,- pr mnd. pr. plass. Det vil bli krevd inn et likviditetstilskudd fra forretningsfører fra alle andelseierne tilsvarende 3 måneders fellesutgifter for å gi Borettslaget nødvendig likviditet den første tiden etter stiftelse.

Selger forbeholder seg retten til å inngå nødvendige driftsavtaler på vegne av borettslaget, garasjesameiet og velforeningen før overlevering. Det er en forutsetning for Selgers reklamasjonsansvar at borettslaget har diverse avtaler om drift, service og vedlikehold på plass i reklamasjonsperioden. Det kan være bindingstid for de ulike driftsavtaler.

For mer informasjon se vedlegg utkast til budsjett og fordeling felleskostnader fra forretningsfører. Det tas forbehold om endringer i stipulerte kostnader, da dette er basert på erfaringstall.

Betalingsbetingelser

1) Det forutsettes at forskudd iht. leilighetstype innbetales til meglers klientkonto ved signatur av kjøpekontrakt samt at garantien er stilt etter buofl. § 12. Kontantinbetaling må være fri egenkapital. Påløpte renter tilfaller kjøper frem til skjøte er tinglyst på kjøper, med mindre selger får disposisjonsretten over beløpet som en følge av at det stilles garanti i medhold av buofl. §47.

Følgende forskuddsbeløp er gjeldende for de ulike leilighets- typene;

2- roms	NOK 150.000
3- roms	NOK 250.000
4- roms	NOK 400.000
Rekkehus	NOK 400.000

- 2) Eventuelle endringsbestillinger betales etter nærmere avtale med selger.
- 3) Resterende del av kjøpesummen betales 3 dager før overtagelse.
- 4) Det anbefales at alle betalinger betales inn fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Tilvalg

Selger utarbeider tilvalgsliste hvor valgmulighetene for tilleggsbestillinger og endringer fremkommer. Kjøper er gjort spesielt oppmerksom på at dette er et stort prosjekt med mange leiligheter som gjennomføres i en planlagt serieproduksjon. Det vil derfor i alminnelighet ikke bli godtatt endringer eller tilleggsbestillinger utover tilvalgslisten, da dette vil gripe inn i den planlagte produksjonsprosessen, jf. buofl § 9, annet ledd.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for Selger som ikke står i forhold til Kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf. bustadoppføringslova § 44

Alle tilleggsbestillinger/endringer skal være Selger i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan. Kjøper kan ikke kreve utført tilleggsbestillinger/endringer som endrer selgers vederlag på mer enn 15 % av Kjøpesummen. Der tilvalg overstiger kr 250 000,- vil Selger eller Selgers representanter/

entreprenør ha rett til å fakturere kjøper før overtagelse. Dersom selger ønsker å få utbetalt beløp innbetalt av kjøper før hjemmelsoverføring stilles det garanti etter bustadoppføringslova § 47 for utbetalingen.

Omkostninger

Omkostninger kommer i tillegg til kjøpesummen, og inkluderer:

Andelskapital	kr 5 000,-
Oppstartskapital Borettslag	kr 7 500,-
Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument	kr 545,-
Tinglysingsgebyr per panterettsdokument	kr 545,-
Registrering av andel i nytt borettslag	kr 545,-
Etableringsgebyr	kr 5 000,-
Dokumentavgift av andel tomteverdi	2,5 %

Det tas forbehold om endringer i omkostninger og gebyr. Kjøper er ansvarlig for eventuelle endringer.

Det gjøres oppmerksom på at forretningsfører vil kreve inn oppstartskapital for Borettslaget tilsvarende tre måneders felleskostnader.

Andel dokumentavgift ved overskjøting av Eiendommen til Borettslaget utgjør 2,5 % av en forholdsmessig andel av tomteverdien (ikke bygningsmassen) for den enkelte andelshaver. Dokumentavgiftsgrunlaget av tomteverdi utgjør kr 340 pr. kvm. BRA-i. Det påløper ikke dokumentavgift ved overskjøting av Boligen/Andelen til Kjøper i forbindelse med overtakelse.

Det tas forbehold om endringer av størrelsen på offentlige gebyrer og avgifter. Kjøper har risiko for slike eventuelle endringer.

Finansiering

Kjøper er selv ansvarlig for nødvendig finansiering og bekreftelse på denne. Dersom kjøper skal ha lånefinansiering, bes det oppgitt kontaktinformasjon til långiver slik at megler kan foreta en kontroll av kjøpers finansiering. Til informasjon, kan disse opplysningene bli videreformidlet til utbygger. Kjøper oppfordres til å innhente verdivurdering av egen bolig dersom egenkapital i nåværende bolig inngår i finansieringsplanen for dette kjøpet. Handelen er juridisk bindende for begge parter når kjøpers bud er akseptert av selger. Dersom kjøper likevel ikke skulle være i stand til å betale kjøpesummen, er kjøper likevel bundet av kjøpet. Selger vil i en slik situasjon kunne påberope seg vesentlig mislighold av avtalen og heve kontrakten. Kjøper er innforstått med at selger vil kunne selge boligen på nytt (dekningssalg) og at ethvert økonomisk tap som selger måtte bli påført som følge av kjøpers mislighold, vil bli krevd dekket av kjøper. Herunder omkostninger i forbindelse med et nytt salg, dekning av en mulig lavere salgspris, rentetap m.m.

Kommunal eiendomsskatt

Lørenskog Kommune har eiendomsskatt. Stasjonstunet BRL vil faktureres for eiendomsskatt som hjemmelshaver til eiendommen. Den enkelte andelseier er imidlertid selv ansvarlig for å dekke den andel av eiendomsskatten som knytter seg til dennes andel. Dette kommer i tillegg til budsjetterte driftskostnader. Styret/forretningsfører vil viderefakturere eiendomsskatten til den enkelte andelseier. Det tas forbehold om endringer i offentlige skatter og avgifter. Eventuell eiendomsskatt på næringslokalene i fellesarealene vil dekkes som felleskostnader etter borettslagets fordelingsnøkkel.

Arealer definisjoner

Fra 1. januar 2024 trådte en ny arealstandard i kraft "Areal og Volumberegninger for bygninger" som ble publisert av Norsk Standard 26.10.23. De nye arealbegrepene oppgis som ulike former for BRA, som forklart under. Arealene er oppgitt i hele tall iht. avrundingsregler:

BRA-i

Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttete vegger.

BRA-e

Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.

BRA-b

Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA

Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

BRA

Boligens fulle areal eksklusive ytterveggene, altså summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Salgstegninger ligger i boligvelger. Kontraktstegning for den enkelte leilighet kan lastes ned via prosjektets boligvelger eller tilsendes ved henvendelse til megler.

De oppgitte arealer er å betrakte som cirka-arealer. Arealer er beregnet og avrundet etter NS3940:2023, og alle arealer følger normal avrundingsregel og avrundes til nærmeste hele kvm. Som følge av avrundingsregelen vil leiligheter under 50 kvm Bra-i med bruksrett til sportsbod på 2,5 kvm ha oppgitt BRA-e (sportsbod) på 3 kvm på kontraktstegning. Det gjøres oppmerksom på at sportsboden

som leveres er på 2,5 kvm for disse leilighetene. Leiligheter over 50 kvm leveres med sportsbod på 5 kvm som oppgitt på kontraktstegning. Det gjøres oppmerksom på at bodkravet kan være løst som en kombinasjon av innvendig og ekstern bod. Ekstern bod er oppgitt som BRA-e i salgstegninger.

Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn det oppgitte areal.

Plantegninger

Salgstegninger og kontraktstegninger er ikke gjengitt i målestokk og kan ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning, møbler og liknende. Norsk Standard gir rom for mindre avvik fra tegninger i produksjon – av den grunn leveres ikke målsatte arbeidstegninger. Oppgitt areal på leiligheter, rom og balkonger/terrasser er målt på tegning og avvik kan forekomme. Arealer på de enkelte rom kan heller ikke summeres til leilighetens BRA-i.

Arealer utomhus

Utomhusarealene på eiendommen disponeres i fellesskap av alle boligene i hele borettslaget. Kostnadene til drift og vedlikehold av utomhusarealene dekkes av borettslaget. Boliger som har eksklusiv bruksrett til takterrasse, skal for egen regning vedlikeholde dette utearealet. I borettslagets vedtekter vil det bli fastsatt at eier må ha styrets samtykke før det kan foretas endringer av takterrassen (f.eks. sette opp gjerde eller andre faste innretninger, plante busker etc.).

Borettslaget vil som eier av samleseksjon bolig få rettigheter og plikter i utomhusarealer tilhørende eierseksjonssameiet. Dette er plan-

lagt begrenset til innkjøringen til Eiendommen. Bruk, drift og vedlikehold av utomhusarealene vil bli regulert i vedtektene til eierseksjons-sameiet. Borettslaget og kjøpere vil være forpliktet av disse vedtektene, herunder til å betale en andel av kostnadene til drift og vedlikehold av opparbeidede felles utomhusarealer.

For takhagen over næringsparkering skal Borettslaget ha ansvar for alt over midten av betongdekket, herunder også membran.

Bustadoppføringslova/garantier
Kjøpet 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 som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter kjøpekontrakt senest ved forbehold frafalt. 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.

Forbehold

Selger kan kansellere inngått Kjøpekontrakt frem til 01.12.2026 dersom ikke;

- a) Minst 60% av Eiendommens salgsverdi iht. prisliste er solgt.
- b) Nødvendige offentlige tillatelser for igangsetting av byggingsarbeidene er gitt.
- c) Styret i utbyggerselskapet og morselskapet har besluttet byggestart.
- d) For Selger tilfredsstillende kontrakt med entreprenør for Prosjektet blir inngått

Selger skal sende skriftlig varsel til

Kjøper når grunnlaget for forbeholdene er bortfalt og kontrakten derved er endelig, sammen med angivelse av endelig tidspunkt for overlevering (Overtakelse).

Selger tar forbehold om endringer av opplysninger gitt i salgsmateriell og leveransebeskrivelse med hensyn til konstruksjon og materialvalg, fargevalg og arkitektoniske løsninger, herunder bl.a. mindre endringer i planløsninger. Opplysningene gitt i bilagene til kjøpekontrakten kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for eksempel i forhold til plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Det presiseres at plassering av vinduer, dører, m.m. samt form på disse kan avvike noe fra tegningsgrunnlaget/ bilagene til kjøpekontrakten.

Selger tar videre forbehold om den endelige utformingen av prosjektets utomhusanlegg. Prosjektets utear-eal blir trinnvis ferdig opparbeidet. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i utomhusplanen, og det tas uttrykkelig forbehold om at endelig tilpasning av terreng og utforming av fellesarealer og privatiserte parseller i forbindelse med utbyggingen vil føre til endringer i forhold til illustrasjoner i salgsmaterialet. Endelig utforming kan derfor avvike fra den foreløpige landskapsplanen som gjelder som bilag til kjøpekontrakten.

Selger forbeholder seg rett til endring av prislisten uten varsel på usolgte boliger og pplasser.

I nyoppførte boliger forventes i noen grad svinn og krymping av materialer, for eksempel svinnriss i mur, mindre

riss i tapet og maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping i konstruksjoner/ trevirke etc.

Det gjøres oppmerksom på at det kan bli plassert fellesinstallasjoner som kummer, stakeluker, koblingsbokser etc. på eiendommen uten at det kan gjøres krav som følge av dette.

Selger forbeholder seg retten til å disponere/selge/leie ut ekstra p-plasser. Bestemmelser vedrørende dette vil kunne bli tinglyst. Kjøper aksepterer ved signering av kjøpekontrakt at selger fritt kan transportere kjøpekontrakten og eventu-elle senere avtaler til annet selskap i selgers konsern.

Kjøper er videre forpliktet til å godta endringer for boligen, eiendommen og prosjektet kostnadsfritt som måtte følge av krav fra Plan- og bygningsetaten eller annen offentlig myndighet samt også det som følger av generell forbeholdstekst.

Kjøper er gjort kjent med at alle 3D-presentasjoner, digitale modeller, planer, skisser, bilder i prospekt, tilvalgspresentasjon og annet salgsmateriell er av illustrativ karakter, og utarbeidet før gjennomført detaljprosjektering. Materialet kan derfor vise bygningsvolumer, innredning, beplantning og detaljer mv. som ikke inngår i avtalen.

Det tas forbehold om eventuelle feil i salgsoppgaven. Følgende dokumenter er en del av denne salgsoppgaven:

- Kjøpekontrakt
- Leveransebeskrivelse med romskjema
- Plantegning
- Etasjeplan
- Fasadetegninger

- Foreløpig utomhusplan og takplan
- Plankart og reguleringsbestemmelser
- Foreløpige vedtekter Borettslaget og Eierseksjonssameiet
- Budsjett for Borettslaget
- Grunnboksutskrift
- Servitutter
- Rammetillatelse

Alle vedlegg til salgsoppgaven kan lastes ned fra hjemmesiden til prosjektet eller fås tilsendt fra megler.

Krigshandlinger

Krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner medfører en uoversiktlig situasjon mht. leveringstid og -pris på ulike byggevarer. Dette kan medføre at det blir nødvendig å endre utførelse/materialvalg underveis i prosjektet, også slik at det påvirker den angitte standard.

Energiattest

Før overtakelse vil det bli utstedt energiattest for den enkelte bolig. Boligens energibehov er prosjektert iht. TEK17. Energimerkingen er beregnet til å ligge i minimum kategori C, dagens nivå. Det tas forbehold for at avvik fra dette vil forekomme, dette spesielt for boliger med mye vindusflate.

Formuesverdi

Formuesverdien er ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av skatte-etaten som tar hensyn til om boligen er en primærbolig (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller sekundærbolig (alle andre boliger man måtte eie). Formuesverdien for primærboliger er pr. 2025 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien pr. 2025 utgjøre 100% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal.

Se <http://www.skatteetaten.no> for nærmere informasjon.

Avtalemessige forhold

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpstilbud. Med de unntak som følger av borettslag-sloven, kan bare fysiske personer være andelseiere i Borettslaget, jf. borettslagsloven §§ 41 og 4-2. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Det gjøres unntak fra dette for enkelte juridiske personer i henhold til borettslagsloven §§ 4-2 og 4-3.

Adgang til utleie

Utleie reguleres av borettslagsloven §§ 5-3 til 5-10. Selger ønsker å praktisere en liberal utleiepraksis i den perioden selger er representert i styret i Borettslaget. Styret vil derfor i denne perioden gi samtykke til å leie ut leiligheten i inntil 3 år fra overtakelse, selv om vilkårene for utleie i §§ 5-4 til 5-6 ikke er oppfylt, jf. § 5-3. Eventuell søknad om utleie må sendes styret, og det er opp til styret om utleien godkjennes.

Hvitvasking

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. Hvitvaskingsloven pålegger blant annet eiendomsmegler å innhente redegjørelse av midlenes opprinnelse. Dette besvares av samtlige kjøpere herunder parter som opptrer på vegne av kjøper, ved en såkalt kundekontroll. 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.

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere. 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.

Eiendomsmegler

Røisland & Co Eiendomsmegling AS, org. 994 194 410
Dronning Eufemias gate 16
0191 Oslo

Eiendomsmeglers vederlag:

Vederlaget betales av Selger. Vederlaget er avtalt til kr 38.500,- samt oppgjørshonorar på kr 5.700,- eks. mva. pr. solgte enhet.

Ansvarlig og utførende eiendomsmegler:

Ansvarlig megler i forbindelse med salget er Eiendomsmegler Lars Petter Hansrud. Han vil i selve salget bli assistert av Eiendomsmegler Lars Bratseth, Eiendomsmegler Ingrid Anne Fossli, Eiendomsmegler Andreas Øvsthus, Eiendomsmegler Renate Markussen og Eiendoms-megler Karoline Cecilie Michaelsen.

Oslo, 17.10.2025



Fordeler ved å kjøpe nybolig

Den følelsen det gir å flytte inn i en splitter ny bolig er uvurderlig. Alt er nytt, og akkurat slik du vil ha det. Ingen merker etter hyller som andre har hengt opp, ingen variasjon i valører der teppet engang lå. Du starter med helt blanke ark, og du vet at alt er oppført etter aller siste kriterier til kvalitet. Velkommen hjem!

1

FORUTSIGBARHET OG GARANTI
Ved å kjøpe helt nytt eller bolig under oppføring, skal bustadoppføringslova følges. Dette vil si at du har lovfestet garanti på 5 år og et bedre rettsvern enn ved kjøp av brukt bolig.



2

BEDRE STANDARD
Ved kjøp av ny bolig får du dagens høye byggtekniske standard. Gjennom forskriften TEK17 bygges det med forbedret isolasjon, balansert ventilasjon, flere el-uttak, større heisrom og høyere krav til brannsikkerhet m.m. Det er også krav til tilgjengelighet for rullestol.



4

LAVE OMKOSTNINGER
Når du kjøper en brukt bolig betaler du dokumentavgift til staten på 2,5 prosent av kjøpesummen. Ved å kjøpe nytt eller bolig under oppføring, beregnes dokumentavgiften kun av tomteverdien. Dette gir vesentlig lavere kjøpsomkostninger

3

MINDRE VEDLIKEHOLD
Ved kjøp av ny leilighet trenger du ikke bruke tid på oppussing og vedlikehold. Med god planlegging av din nye bolig, får du en bolig som passer perfekt for deg! Det avholdes befaringer før overtagelse med byggherre og entreprenør, ved overtagelse og ett år etter overtagelse. Eventuelle mangler som avdekkes vil håndteres av entreprenørens ettermarkedsavdeling.



Vil du vite mer om
Stasjonstunet?
Ta kontakt med
våre meglere!



LARS PETTER HANSRUD

Eiendomsmegler

t: +47 952 03 993

e: lars.petter.hansrud@roislandco.no



INGRID FOSSLIE

Eiendomsmegler

t: +47 938 85 778

e: ingrid@roislandco.no

Røisland & Co

www.stasjonstunet-lorenskog.no



Kun ment som illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Grafisk design: lemon.no

3D-illustrasjoner: Sweco Architects

Foto nærområde: Bård Gundersen

Stockfoto: GettyImages

Bilder, illustrasjoner og beskrivelser i dette
prospektet er illustrative og kan ha avvik.

stasjonstunet-lorenskog.no

