

Kontraktsdokument Stasjonstunet



Kjøper har fått seg forelagt kopi av, samt har lest og gjort seg godt kjent med følgende vedlegg til nærværende kjøpekontrakt:

- 4.1.1 Leveransebeskrivelse og romskjema, datert 13.10.2025, 29.04.2025 og 30.09.2025
- 4.1.2 Plan over den aktuelle leilighet (eget vedlegg)
- 4.1.3 Etasjeplaner, datert 12.09.2025
- 4.1.4 Fasadetegninger og snitt datert 10.09.2025 og 01.06.2025
- 4.1.5 Salgsoppgave, datert 10.03.2026, revidert 18.06.2026
- 4.1.6 Utkast vedtekter for borettslaget, garasjesameiet og eierseksjonssameiet.
- 4.1.7 Foreløpig utomhusplan gårdsrom datert 02.10.2025
- 4.1.8 Tinglyste servitutter
- 4.1.9 Foreløpig driftsbudsjett med estimerte felleskostnader med og uten fellesgjeld fra forretningsfører datert 30.06.2025 og 01.06.2026.
- 4.1.10 Bekreftelse på kjøp av biloppstillingsplass (Eget vedlegg)
- 5.1.1 Reguleringsbestemmelser med kart datert 27.06.25
- 5.1.2 Grunnbokskift datert 12.09.25

Sted/dato: Oslo 18.06.2026

Leveransebeskrivelse – Stasjonstunet Lørenskog, boliger

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 sedum-tak 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 impregneret 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 kjøredekk 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 60×60 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 overganger 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 innkassinger 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 nedforinger/utforinger 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 beigetone, 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 automatsikringer 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 tilfredsstillе 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 plasser i lukket kjeller, minimumsstørrelse 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

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 NorgesGruppen Eiendom.

Byggherre: Marcus Thranes vei 2 Bolig AS
Oslo, 07.10.2025, sist rev. 07.10.2025

Romskjema Marcus Thranes vei - leiligheter

29.04.2025 Rev. 30.08.25

Rom	Gulv	Vegger	Tak/himling	Elektro	Varme/Saniter	Ventilasjon	Innrødning	Hvitevarer	Annet
Kjøkken	1-stav eikeparkett Pergo Lofoten Arctic Oak, Accent sortering, W1216-03572-3 Dimensjon 1820x190x13 mm Fas på to sider. Overflatebehandling mattlakkert. Leverander BoAndren Døterskler fargetilpasses til parkett. Fotlister i eik fargetilpassettil parkett, Pedros Nordlys Dimensjon 15x60 mm. Syntlige spikerhull.	Sparklet og malt gips farge1928 Jotun Sommerens NCS 1102-Y10R Malingsstype akryl Overgang mellom tak/vegg fuges.	Sparklet og malt gips/betong Farge Klassisk hvit NCS S0500-N Giansgrad 02. Malingsstype akryl. Overgang mellom tak/vegg fuges.	Brylere og stikk iht. gjeldende NEK Toen, stikk for komfy og plateopp (separat) 25 ampere til plateopp. Stikk til kjøleskap, oppvaskmaskin og ventilator. Stikk ved tak til belysning på egen bryler. Belysning under overskap kjøkken på egen bryler. Alle brylere og stikk, leveres standard hvit.	Kjøkkenkran Hansgrohe Focus M41 EcoSmart i krom eller Bivarende. Avtengning for oppvaskmaskin i benkeskap.	Ranco Crystal med Morsobikkfilter med komfyvakt levert av elektro.Ventilator leveres hvit	HTK: Kjøkkenfronter Glatt Beige Grep knapp Nibu Krott 20011 glatt. Produktnr. 1252363 Overskap leveres grepløs med integrert LED stripe. Foringer og deksler i samme utførelse som kjøkkenfront. Benkeplate 602 Sandsten, 20 mm laminat med rett forkant. Benkeplaten trekkes 15 cm opp på vegg, fyllkølse 12 mm Vask Franke SFX 210-50 N Foring over kjøkkenskap utført i samme farge og materiale som kjøkkenfronter. Lufterister i ekstrudert stål.	Helintegrert kombiskap Bosch serie 2, KV87NSE0 Integrert komfy Bosch serie 2 i sort. HBF010BA1 Helintegrert oppvaskmaskin Bosch serie 4, SMV41D10E1 Plateopp Bosch Serie 4, PUE811B95E	Innvendig der Swedoor Clever-Line Easy ledter med malt overflate. Farge klassisk hvit NCS S0500-N Dørrvidder Habo Torino sink/zamak. Nobb.nr. 51055964 Glatte gerlter i farge klassisk hvit NCS S0500-N med syntlige spikerhull. Vindusramming leveres i klassisk hvit NCS S0500-N Gipsede vindusmyg malt i samme farge som vegg.
Stue	1-stav eikeparkett Pergo Lofoten Arctic Oak, Accent sortering, W1216-03572-3 Dimensjon 1820x190x13 mm Fas på to sider. Overflatebehandling mattlakkert. Leverander BoAndren Døterskler fargetilpasses til parkett. Fotlister i eik fargetilpassettil parkett, Pedros Nordlys Dimensjon 15x60 mm. Syntlige spikerhull.	Sparklet og malt gips farge1928 Jotun Sommerens NCS 1102-Y10R Malingsstype akryl Overgang mellom tak/vegg fuges.	Sparklet og malt gips/betong Farge Klassisk hvit NCS S0500-N Giansgrad 02. Malingsstype akryl. Overgang mellom tak/vegg fuges.	Brylere og stikk iht. gjeldende NEK Stikk ved tak til belysning på egen bryler. Alle brylere og stikk og leveres i standard hvit. TV-/data uttak.					Innvendig der Swedoor Clever-Line Easy ledter med malt overflate. Farge klassisk hvit NCS S0500-N Dørrvidder Habo Torino sink/zamak. Nobb.nr. 51055964 Glatte gerlter i farge klassisk hvit NCS S0500-N med syntlige spikerhull. Vindusramming leveres i klassisk hvit NCS S0500-N Gipsede vindusmyg malt i samme farge som vegg.
Entré	1-stav eikeparkett Pergo Lofoten Arctic Oak, Accent sortering, W1216-03572-3 Dimensjon 1820x190x13 mm Fas på to sider. Overflatebehandling mattlakkert. Leverander BoAndren Døterskler fargetilpasses til parkett. Fotlister i eik fargetilpassettil parkett, Pedros Nordlys Dimensjon 15x60 mm. Syntlige spikerhull.	Sparklet og malt gips farge1928 Jotun Sommerens NCS 1102-Y10R Malingsstype akryl Overgang mellom tak/vegg fuges.	Sparklet og malt gips/betong Farge Klassisk hvit NCS S0500-N Giansgrad 02. Malingsstype akryl. Overgang mellom tak/vegg fuges.	Brylere og stikk iht. gjeldende NEK Downtlights med dimmer type SG Junistar soft i hvit utførelse. Antall tilpasses romets størrelse. Plassering skal godkjennes av byggherre. Stikk og dimmer leveres i standard hvit .			Garderobe leveres ikke som standard, kan kjøpes på tilvalg.		Innvendig der Swedoor Clever-Line Easy ledter med malt overflate. Farge klassisk hvit NCS S0500-N Dørrvidder Habo Torino sink/zamak. Nobb.nr. 51055964 Glatte gerlter i farge klassisk hvit NCS S0500-N med syntlige spikerhull.
Soverom 1	1-stav eikeparkett Pergo Lofoten Arctic Oak, Accent sortering, W1216-03572-3 Dimensjon 1820x190x13 mm Fas på to sider. Overflatebehandling mattlakkert. Leverander BoAndren Døterskler fargetilpasses til parkett. Fotlister i eik fargetilpassettil parkett, Pedros Nordlys Dimensjon 15x60 mm. Syntlige spikerhull.	Sparklet og malt gips farge1928 Jotun Sommerens NCS 1102-Y10R Malingsstype akryl Dersom Drømmekjøkkenet benyttes som kjøkken/leverander males veggene i Jotun Refleksjon NCS 0801Y2R	Sparklet og malt gips/betong Farge Klassisk hvit NCS S0500-N Giansgrad 02. Malingsstype akryl. Overgang mellom tak/vegg fuges.	Brylere og stikk iht. gjeldende NEK Stikk ved tak til belysning på egen bryler. Alle brylere og stikk og leveres i standard hvit.			Garderobe leveres ikke som standard, kan kjøpes på tilvalg.		Innvendig der Swedoor Clever-Line Easy ledter med malt overflate. Farge klassisk hvit NCS S0500-N Dørrvidder Habo Torino sink/zamak. Nobb.nr. 51055964 Glatte gerlter i farge klassisk hvit NCS S0500-N med syntlige spikerhull. Vindusramming leveres i klassisk hvit NCS S0500-N Gipsede vindusmyg malt i samme farge som vegg.
Walk-in	1-stav eikeparkett Pergo Lofoten Arctic Oak, Accent sortering, W1216-03572-3 Dimensjon 1820x190x13 mm Fas på to sider. Overflatebehandling mattlakkert. Leverander BoAndren Døterskler fargetilpasses til parkett. Fotlister i eik fargetilpassettil parkett, Pedros Nordlys Dimensjon 15x60 mm. Syntlige spikerhull.	Sparklet og malt gips farge1928 Jotun Sommerens NCS 1102-Y10R Malingsstype akryl Overgang mellom tak/vegg fuges.	Sparklet og malt gips/betong Farge Klassisk hvit NCS S0500-N Giansgrad 02. Malingsstype akryl. Overgang mellom tak/vegg fuges.	Brylere og stikk iht. gjeldende NEK Stikk ved tak til belysning på egen bryler. Alle brylere og stikk og leveres i standard hvit.			Garderobe leveres ikke som standard, kan kjøpes på tilvalg.		Innvendig der Swedoor Clever-Line Easy ledter med malt overflate. Farge klassisk hvit NCS S0500-N Dørrvidder Habo Torino sink/zamak. Nobb.nr. 51055964 Glatte gerlter i farge klassisk hvit NCS S0500-N med syntlige spikerhull.

Soverom 23	1-stav eikeparkett Pergo Lofoten Arctic Oak. Accent sortering. W1216-03572-3 Dimensjon 1820x190x13 mm Fas på to sider. Overflatebehandling mattlakkert. Leverandør BoAndren Dørterskler fargetilpasses til parkett. Follister i ek fargetilpassettil parkett. Pedros Nordlys Dimensjon 15x60 mm. Syrlige spikerhul.	Sparklet og malt gips farge1928 Jolun Sommerse 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.	Brylere og stikk iht. gjeldende NEK Stikk ved tak til belysning på egen bryler. Alle brylere og stikk og leveres i standard hvit.			Garderobe leveres ikke som standard, kan kjøpes på tilvalg.		Innvendig dør Swedoor Clever-Line Easy lettder med malt overflate. Farge klassisk hvit NCS S0500-N Dørrvider Habo Torino sink/zamak. Nobb.nr. 51055964 Glatte geriker i farge klassisk hvit NCS S0500-N medf syrlige spikerhul. Vindusomramning leveres i klassisk hvit NCS S0500-N. Gipsede vindussmyg malt i samme farge som vegg.
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. Våttromsmaling. Fuget overgang mellom tak og vegg.	Brylere og stikk iht. gjeldende NEK Downlights med dimmer type SG Junistar soft i hvit utførelse. Antall tilpasses rommets størrelse. Plassering skal godkjennes av byggherre. Lys oveni spill skal ha egen bryler. For bad med side-by-side løsning for vasketørk plasseres det ekstra downlights i tak ved spill. Plassering skal godkjennes av byggherre. Alle brylere, stikk og dimmere leveres i standard hvit.	Gulvvarme. Servankran Grohe Eurosmart i krom. Pop up ventil i krom. Dusj Grohe. Vegghengt toalett Grohe Soft close sete, ikke mykplast Bedjeringsplate til hel- og halvspyling Grohe i krom. Sluk i rustfritt stål Dusjvegger Normark eller tilsvarende med knøtter og innfesting i krom. Toalettfullholder Haceka Kosmos eller tilsvarende i krom		Bad med side-by-side løsning for vasketørk: Baderomsinnredning med to skuffer og push open funksjon Bano Home Aurora Robinson Oak. Helstøpt benkeplate med servant i komposittmateriale, type Kuma eller tilsvarende. Heldøklende spill fra vegg til vegg. Det plasseres ekstra downlights i tak for å kompensere for belysning over spill. 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. Spill 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 lettder med malt overflate. Farge klassisk hvit NCS S0500-N Dørrvider Habo Torino sink/zamak. Nobb.nr. 51055964 Glatte geriker i farge klassisk hvit NCS S0500-N medf syrlige spikerhul.
Bod	1-stav eikeparkett Pergo Lofoten Arctic Oak. Accent sortering. W1216-03572-3 Dimensjon 1820x190x13 mm Fas på to sider. Overflatebehandling mattlakkert. Leverandør BoAndren Dørterskler fargetilpasses til parkett. Follister i ek fargetilpassettil parkett. Pedros Nordlys Dimensjon 15x60 mm. Syrlige spikerhul.	Sparklet og malt gips farge1928 Jolun Sommerse 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.	Brylere og stikk iht til gjeldende NEK Takplafond med sensor. Alle brylere og stikk, leveres i standard hvit.					Innvendig dør Swedoor Clever-Line Easy lettder med malt overflate. Farge klassisk hvit NCS S0500-N Dørrvider Habo Torino sink/zamak. Nobb.nr. 51055964 Glatte geriker i farge klassisk hvit NCS S0500-N medf syrlige spikerhul.

Rom	Gulv	Vegger	Tak/himling	Elekro	Varme/Saniter	Ventilasjon	Innrødning	Hvitevarer	Annet
Kjøkken	Laminatgulv Folister Synlige spikerhull	Sparklet og malt gips farge1928 Jotun Sommerse NCS 1102-Y10R Malingstype akryl	Sparklet og malt gips/betong Farge Klassisk hvit NCS S0500-N Giangrad 02. Malingstype akryl. Overgang mellom tak/vegg fuges.	Bylere og stikk iht. gjeldende NEK Tren stikk for komfy og plateopp (separat) 25 ampere til plateopp. Stikk til kjøleskap, oppvaskmaskin og ventilator. Stikk ved tak til belysning på egen bryler. Belysning under overskap kjøkken på egen bryler. Alle brylere og stikk, leveres standard hvit.	Kjøkkenkran Hansgrohe Focus M1 EcoSmart i krom eller Bivarende. Avstengning for oppvaskmaskin i benkeskap.	Ranco Crystal med Monoblokkfilter med komfyvakt levert av elektro.Ventilator leveres hvit	HTK: Kjøkkenfronter Glatt Beige Grep knapp Nibu Krott 20011 glatt. Produktnr. 1252363 Overskap leveres gipsplata med integrert LED stripe. Foringer og dekkplater i samme utførelse som kjøkkenfront. Benkeplate 602 Sandsten, 20 mm laminat med rett forkant. Benkeplaten trekkes 15 cm opp på vegg, tykkelse 12 mm Vask Franke SFX 210-50 N Foring over kjøkkenskap utført i samme farge og materiale som kjøkkenfronter. Lufterister i ekstrudert stål.	Helintegrert kombiskap Bosch serie 2, KV87NSE0 Integrert komfy Bosch serie 2 i sort. HBF010BA1 Helintegrert oppvaskmaskin Bosch serie 4, SMV41D10E1 Plateopp Bosch Serie 4, PUE811B95E	Invendig der Swedoor Clever-Line Easy lettder med malt overflate. Farge klassisk hvit NCS S0500-N Derivider Habo Torino sink/zamak. Nobb.nr. 51055964 Glatte gerlter i farge klassisk hvit NCS S0500-N medf synlige spikerhull. Vindusomramning leveres i klassisk hvit NCS S0500-N Gipsede vindusmygg malt i samme farge som vegg.
Stue	Laminatgulv Folister Synlige spikerhull	Sparklet og malt gips farge1928 Jotun Sommerse NCS 1102-Y10R Malingstype akryl	Sparklet og malt gips/betong Farge Klassisk hvit NCS S0500-N Giangrad 02. Malingstype akryl. Overgang mellom tak/vegg fuges.	Brylere og stikk iht. gjeldende NEK Stikk ved tak til belysning på egen bryler. Alle brylere og stikk og leveres i standard hvit. TV/data uttak.					Invendig der Swedoor Clever-Line Easy lettder med malt overflate. Farge klassisk hvit NCS S0500-N Derivider Habo Torino sink/zamak. Nobb.nr. 51055964 Glatte gerlter i farge klassisk hvit NCS S0500-N medf synlige spikerhull. Vindusomramning leveres i klassisk hvit NCS S0500-N Gipsede vindusmygg malt i samme
Entré	Laminatgulv Folister Synlige spikerhull	Sparklet og malt gips farge1928 Jotun Sommerse NCS 1102-Y10R Malingstype akryl	Sparklet og malt gips/betong Farge Klassisk hvit NCS S0500-N Giangrad 02. Malingstype akryl. Overgang mellom tak/vegg fuges.	Brylere og stikk iht. gjeldende NEK Downlights med dimmer type SG Junistar soft i hvit utførelse. Antall tlpasess rommets størrelse. Plassering skal godkjennes av byggherre. Stikk og dimmer leveres i standard hvit .			Garderobe leveres ikke som standard, kan kjøpes på tilvalg.		Invendig der Swedoor Clever-Line Easy lettder med malt overflate. Farge klassisk hvit NCS S0500-N Derivider Habo Torino sink/zamak. Nobb.nr. 51055964 Glatte gerlter i farge klassisk hvit NCS S0500-N medf synlige spikerhull.
Soverom 1	Laminatgulv Folister Synlige spikerhull	Sparklet og malt gips farge1928 Jotun Sommerse NCS 1102-Y10R Malingstype akryl Derisom Drømmekjøkkenet benyttes som kjøkkenleverandør måles veggene i Jotun Refleksjon NCS 0801Y29R	Sparklet og malt gips/betong Farge Klassisk hvit NCS S0500-N Giangrad 02. Malingstype akryl. Overgang mellom tak/vegg fuges.	Brylere og stikk iht. gjeldende NEK Stikk ved tak til belysning på egen bryler. Alle brylere og stikk og leveres i standard hvit.			Garderobe leveres ikke som standard, kan kjøpes på tilvalg.		Invendig der Swedoor Clever-Line Easy lettder med malt overflate. Farge klassisk hvit NCS S0500-N Derivider Habo Torino sink/zamak. Nobb.nr. 51055964 Glatte gerlter i farge klassisk hvit NCS S0500-N medf synlige spikerhull. Vindusomramning leveres i klassisk hvit NCS S0500-N Gipsede vindusmygg malt i samme farge som vegg.
Walk-in	Laminatgulv Folister Synlige spikerhull	Sparklet og malt gips farge1928 Jotun Sommerse NCS 1102-Y10R Malingstype akryl	Sparklet og malt gips/betong Farge Klassisk hvit NCS S0500-N Giangrad 02. Malingstype akryl. Overgang mellom tak/vegg fuges.	Brylere og stikk iht. gjeldende NEK Stikk ved tak til belysning på egen bryler. Alle brylere og stikk og leveres i standard hvit.			Garderobe leveres ikke som standard, kan kjøpes på tilvalg.		Invendig der Swedoor Clever-Line Easy lettder med malt overflate. Farge klassisk hvit NCS S0500-N Derivider Habo Torino sink/zamak. Nobb.nr. 51055964 Glatte gerlter i farge klassisk hvit NCS S0500-N medf synlige spikerhull.
Soverom 2/3	Laminatgulv Folister Synlige spikerhull	Sparklet og malt gips farge1928 Jotun Sommerse NCS 1102-Y10R Malingstype akryl	Sparklet og malt gips/betong Farge Klassisk hvit NCS S0500-N Giangrad 02. Malingstype akryl. Overgang mellom tak/vegg fuges.	Brylere og stikk iht. gjeldende NEK Stikk ved tak til belysning på egen bryler. Alle brylere og stikk og leveres i standard hvit.			Garderobe leveres ikke som standard, kan kjøpes på tilvalg.		Invendig der Swedoor Clever-Line Easy lettder med malt overflate. Farge klassisk hvit NCS S0500-N Derivider Habo Torino sink/zamak. Nobb.nr. 51055964 Glatte gerlter i farge klassisk hvit NCS S0500-N medf synlige spikerhull. Vindusomramning leveres i klassisk hvit NCS S0500-N Gipsede vindusmygg malt i samme farge som vegg.

Bad	La Fence Circus White 60 x60 cm. Fug Maple 112 Vegg og gulv skal ha fugefølge.	La Fence Circus White, 60 x60 cm Fug Maple 112 Vegg og gulv skal ha fugefølge. Der til vannskap leveres hvit.	Sparklet og malt betong. Farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Våtromsmaling. Fuget overgang mellom tak og vegg.	Brylere og stikk iht. gjeldende NEK Downlights med dimmer type SG Junistar soft i hvit utførelse. Antall tilpasses rommets størrelse. Plassering skal godkjennes av byggherre. Lys oven/ spill skal ha egen bryter. For bad med side-by-side løsning for vasktørk plasseres det ekstra downlights i tak ved spill. Plassering skal godkjennes av byggherre. Alle brylere, stikk og dimmere leveres i standard 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 halvspyling Grohe i krom. Sluk i rustfritt stål Dusjvegger Normark eller tilsvarende med knøtter og innfesting i krom. Toalettutltholder HacoKa Kosmos eller tilsvarende i krom		Bad med side-by-side løsning for vasktørk: Baderominnredning med to skuffer og push open funksjon Bano Home Aurora Robinson Oak. Helstøpt benkeplate med servant i komposittmateriale, type Kuma eller tilsvarende. Heldekkende spill fra vegg til vegg. Det plasseres ekstra downlights i tak for å kompensere for belysning over spill. Bad med fritstående baderominnredning: Baderominnredning med to skuffer og push open funksjon Bano Home Aurora Robinson Oak. Vask Bano Home Meteor i hvit. Størrelse innredning tilpasses de ulike baderomstypene. Spill 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 der Swedoor Clever-Line Easy lettder med malt overflate. Farge klassisk hvit NCS S0500-N Dørvirder Habo Torino sink/zamak. Nobb.nr. 51055864 Glatte geriker i farge klassisk hvit NCS S0500-N medf syrlige spikerhul.
Bod	Laminatgulv Follister Synlige spikerhull	Sparklet og malt gips farge1928 Jotun Summerse NCS 1102-Y10R Malingstype akryl	Sparklet og malt gips/betong. Farge Klassisk hvit NCS S0500-N Glanggrad 02. Malingstype akryl. Overgang mellom tak/vegg fuges.	Brylere og stikk iht til gjeldende NEK Takplafond med sensor. Alle brylere og stikk, leveres i standard hvit.					Innvendig der Swedoor Clever-Line Easy lettder med malt overflate. Farge klassisk hvit NCS S0500-N Dørvirder Habo Torino sink/zamak. Nobb.nr. 51055864 Glatte geriker i farge klassisk hvit NCS S0500-N medf syrlige spikerhul.



Etasjeplan U1

1 : 300

Tegnforklaring - Leilighet typer	
	2-roms leilighet
	3-roms leilighet
	4-roms leilighet
	Rekkehus (3 etasjer)

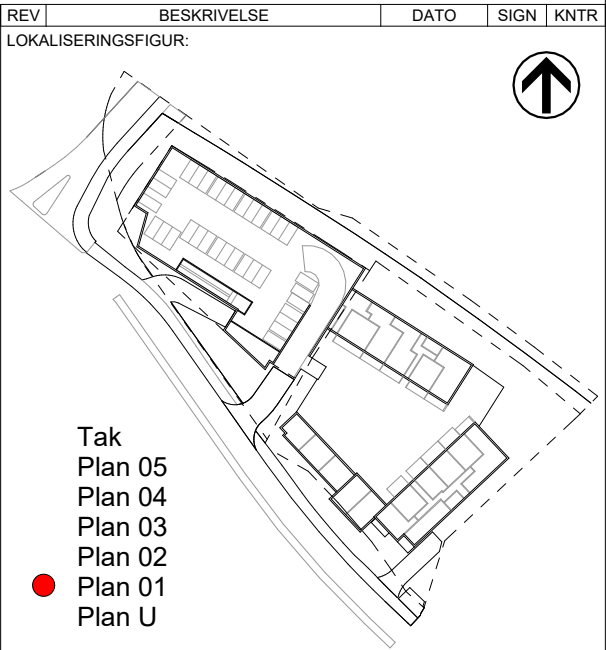
REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR
LOKALISERINGSFIGUR:				
Tak Plan 05 Plan 04 Plan 03 Plan 02 Plan 01 Plan U				
TILTAKSHAVER: Marcus Thranes vei 2 Eiendom AS				
ENTREPRENØR:				
Sweco Architects Sagveien 23c, 0459 Oslo www.swecoarchitects.no				
PROSJEKTNAMN: Marcus Thranes vei 2-4				
TEGN.STATUS: SALGS				FAG: ARK
KONSULENT PROSJEKTNR: 77900546	SAKSB:	TEGN: RL	GNR: 106 mf.	
PROSJEKTNR:	TEGNINGSDATO: 12.09.25	MALESTOKK: As indicated	KONTR: ML	BNR: 18
TEGNINGSNAMN: Etasjeplan U1				
TEGNINGSNUMMER: AS-30-00-00				FORMAT: A3 REV:

Etasjeplan 01

1 : 300



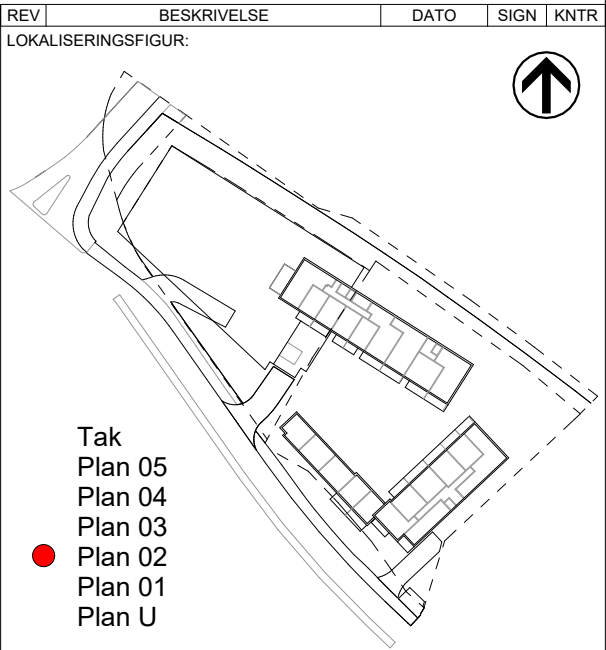
Tegnforklaring - Leilighet typer	
	2-roms leilighet
	3-roms leilighet
	4-roms leilighet
	Rekkehus (3 etasjer)



TILTAKSHAVER: Marcus Thranes vei 2 Eiendom AS				
ENTREPRENØR:				
Sweco Architects Sagveien 23c, 0459 Oslo www.swecoarchitects.no				
PROSJEKTNAMN: Marcus Thranes vei 2-4				
TEGN.STATUS: SALGS			FAG: ARK	
KONSULENT PROSJEKTNR: 77900546		SAKSB:	TEGN: RL	GNR: 106 mf.
PROSJEKTNR:	TEGNINGSDATO: 12.09.25	MALESTOKK: As indicated	KONTR: ML	BNR: 18
TEGNINGSNAMN: Etasjeplan 01				
TEGNINGSNUMMER: AS-30-00-01			FORMAT: A3	REV:



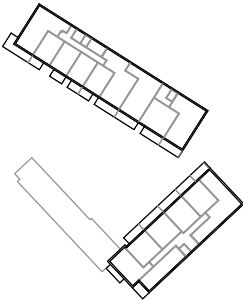
Tegnforklaring - Leilighet typer	
	2-roms leilighet
	3-roms leilighet
	4-roms leilighet
	Rekkehus (3 etasjer)



TILTAKSHAVER: Marcus Thranes vei 2 Eiendom AS			
ENTREPRENØR:			
Sweco Architects Sagveien 23c, 0459 Oslo www.swecoarchitects.no			
PROSJEKTAVERN: Marcus Thranes vei 2-4			
TEGN.STATUS: SALGS			FAG: ARK
KONSULENT PROSJEKTNR: 77900546	SAKSB:	TEGN: RL	GNR: 106 mf.
PROSJEKTNR:	TEGNINGSDATO: 12.09.25	MALESTOKK: As indicated	KONTR: ML BNR: 18
TEGNINGSNAVN: Etasjeplan 02			
TEGNINGSNUMMER: AS-30-00-02		FORMAT: A3	REV:

Etasjeplan 02
1 : 300



REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR
LOKALISERINGSFIGUR:				
  Tak Plan 05 Plan 04 Plan 03 Plan 02 Plan 01 Plan U				
TILTAKSHAVER:				
Marcus Thranes vei 2 Eiendom AS				
ENTREPRENØR:				
Sweco Architects Sagveien 23c, 0459 Oslo www.swecoarchitects.no				
PROSJEKTNAMN:				
Marcus Thranes vei 2-4				
TEGN.STATUS:				FAG:
SALGS				ARK
KONSULENT PROSJEKTNR:		SAKSB:	TEGN:	GNR:
77900546			RL	106 mf.
PROSJEKTNR:	TEGNINGSDATO:	MÅLESTOKK:	KONTR:	BNR:
	12.09.25	As indicated	ML	18
TEGNINGSNAMN:				
Etasjeplan 03				
TEGNINGSNUMMER:			FORMAT:	REV:
AS-30-00-03			A3	

Etasjeplan 04

1 : 300



Tegnforklaring - Leilighet typer	
	2-roms leilighet
	3-roms leilighet
	4-roms leilighet
	Rekkehus (3 etasjer)

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR
LOKALISERINGSFIGUR:				
Tak Plan 05 Plan 04 Plan 03 Plan 02 Plan 01 Plan U				
TILTAKSHAVER:				
Marcus Thranes vei 2 Eiendom AS				
ENTREPRENØR:				
Sweco Architects				
Sagveien 23c, 0459 Oslo www.swecoarchitects.no				
PROSJEKTNAMN:				
Marcus Thranes vei 2-4				
TEGN.STATUS:				FAG:
SALGS				ARK
KONSULENT PROSJEKTNR:		SAKSB:	TEGN:	GNR:
77900546			RL	106 mf.
PROSJEKTNR:	TEGNINGSDATO:	MALESTOKK:	KONTR:	BNR:
	12.09.25	As indicated	ML	18
TEGNINGSNAMN:				
Etasjeplan 04				
TEGNINGSNUMMER:			FORMAT:	REV:
AS-30-00-04			A3	



Tegnforklaring - Leilighet typer	
	2-roms leilighet
	3-roms leilighet
	4-roms leilighet
	Rekkehus (3 etasjer)

REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	KNTR
-----	-------------	------	------	------

LOKALISERINGSFIGUR:



- Tak
- Plan 05
- Plan 04
- Plan 03
- Plan 02
- Plan 01
- Plan U

TILTAKSHAVER:
Marcus Thranes vei 2 Eiendom AS

ENTREPRENØR:

Sweco Architects
Sagveien 23c, 0459 Oslo
www.swecoarchitects.no

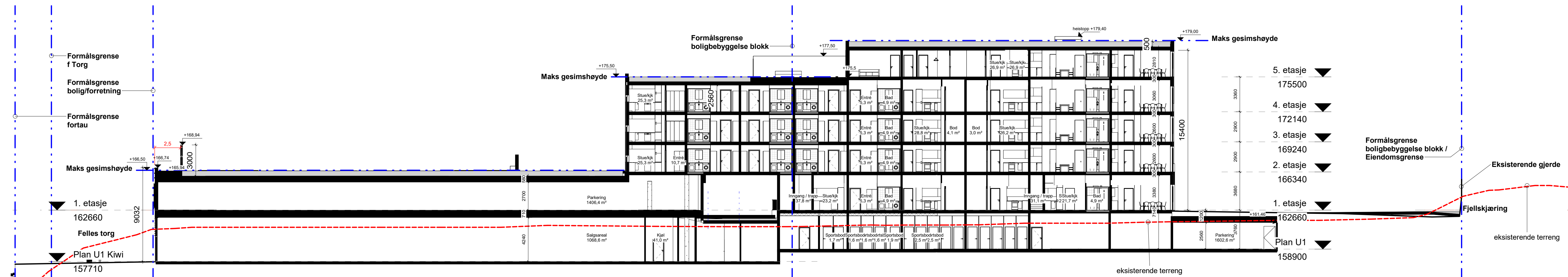
PROSJEKTNAMN:
Marcus Thranes vei 2-4

TEGN.STATUS: SALGS			FAG: ARK
KONSULENT PROSJEKTNR: 77900546	SAKSB:	TEGN: RL	GNR: 106 mf.
PROSJEKTNR:	TEGNINGSDATO: 12.09.25	MALESTOKK: As indicated	KONTR: ML
			BNR: 18

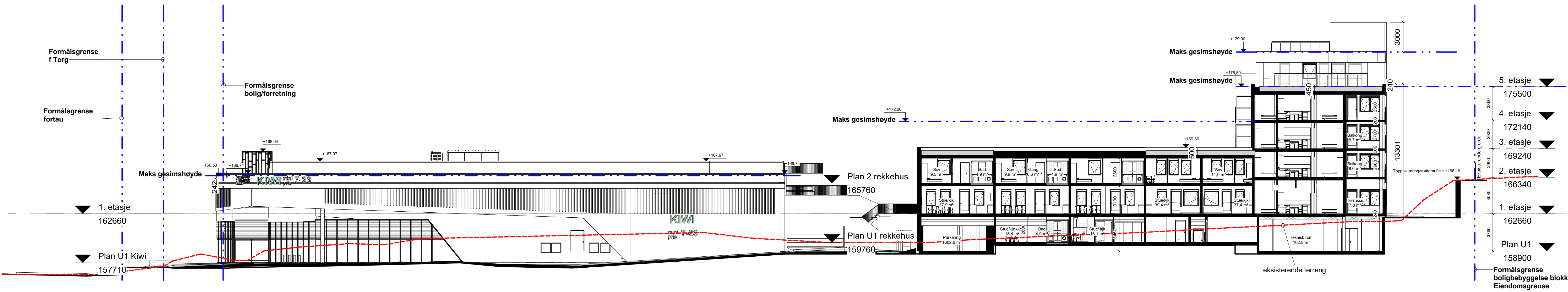
TEGNINGSNAMN:
Etasjeplan 05

TEGNINGSNUMMER: AS-30-00-05	FORMAT: A3	REV:
--------------------------------	---------------	------

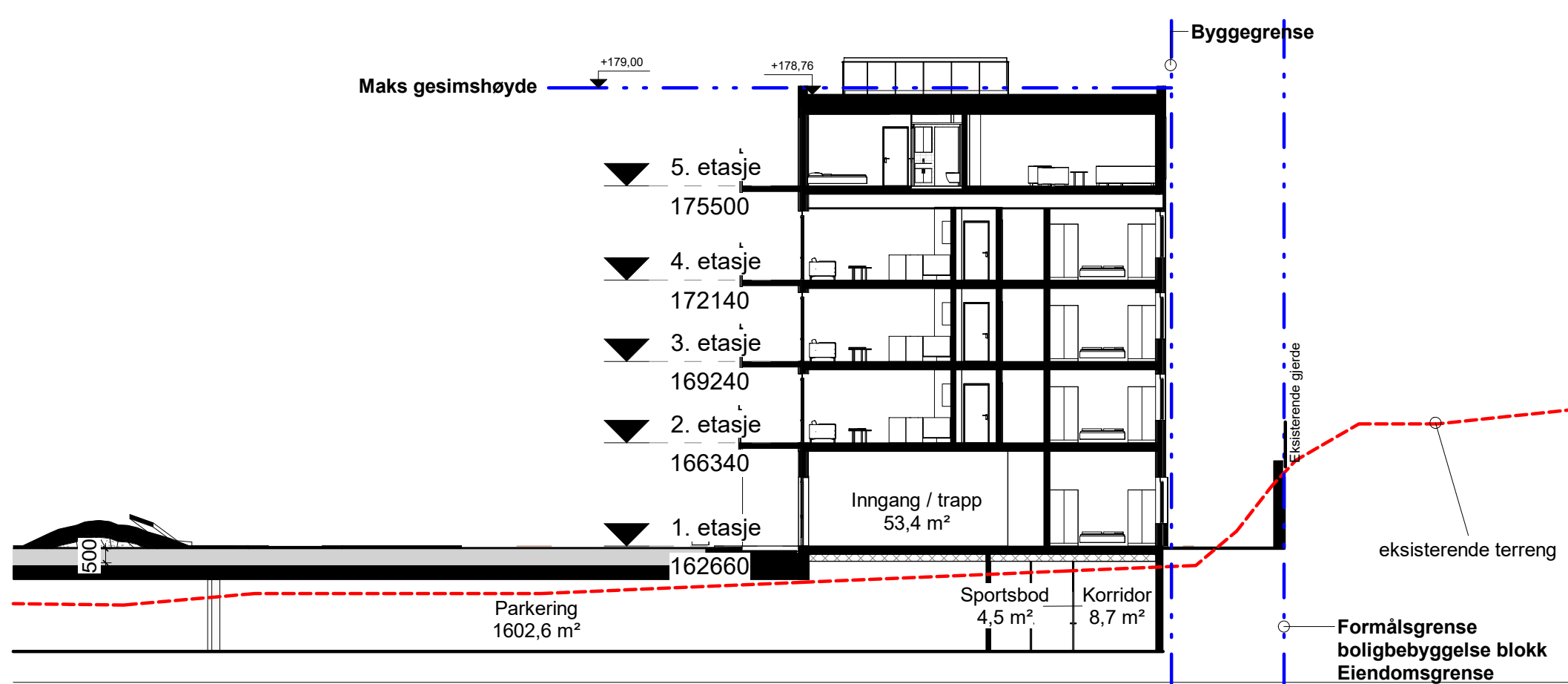
Etasjeplan 05
1 : 300



1 Rammesøknad snitt nord - Bolig
1 : 200



2 Rammesøknad snitt syd - Bolig
1 : 200



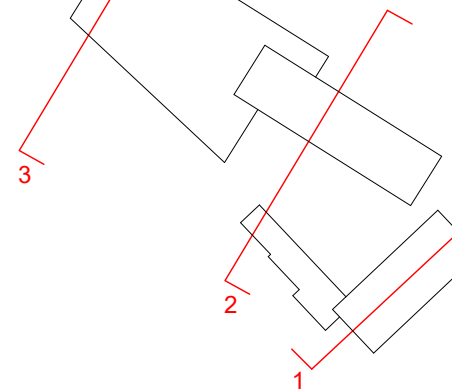
3 Rammesøknad snitt SØ mot MTV 8
1 : 200

D	Revidert 01.08.2024	01.08.2024	VGS	ML
C	Revidert 01.08.2024	01.08.2024	VGS	ML
B	Revidert 01.08.2024	01.08.2024	VGS	ML
A	Revidert 01.08.2024	01.08.2024	VGS	ML
LOKALISERINGSGRANSEN				
Til TILSAGSVEIER				
Marcus Thranes vei 2 Eiendom AS				
ENTREPRENØR				
Sweco Architects				
PROSJEKTANT				
Marcus Thranes vei 2-4				
TEKNIKSTATUS				
Rammesøknad				
PROSJEKTANT				
77900546				
PROSJEKTANT				
02.01.2024				
TEKNIKSTATUS				
Situasjonssnitt NV / SØ				
A-30-00-001				



C	Revised 1.00 (Revisering)	01.06.2025	VS	M
D	Revisjon oppgave 4 (Reviser 03.2025) og revisjon av oppgave 1	11.06.2025	VS	M
E	Revisjon av oppgave 2 og oppgave 3	20.07.2025	AK	T
A	Revisjon oppgave 3 (Revisering for sommer)	20.04.2024	LO	T
BE	LOKALISERINGSDOKUMENT	DATO	LO	T





TIL TAKSVARER

Marcus Thranes vei 2 Elendom AS

ENTREPRENØR

Sweco Architects

Sagvænne 22, 0452 ØSLO
T: 91 20 00 00

PROSJEKTLEIERN

Marcus Thranes vei 2-4

TEKN STATUS

KONSULTANT PROSJEKTLEDER	SAMKOR	TEKNO	FAGL
777900546	GR	RLV_O	ARK

PROSJEKTER	TEKNOLOGISID TO MALETTENK	SV	UTR
02.01.2024	1 : 200	ML	18

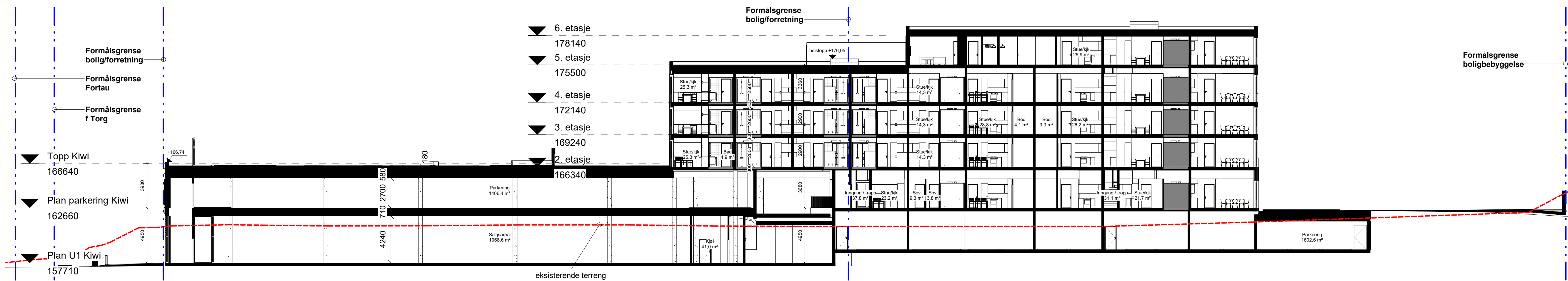
TEKNOGIDNAMA

A300-00002 NØ / SV

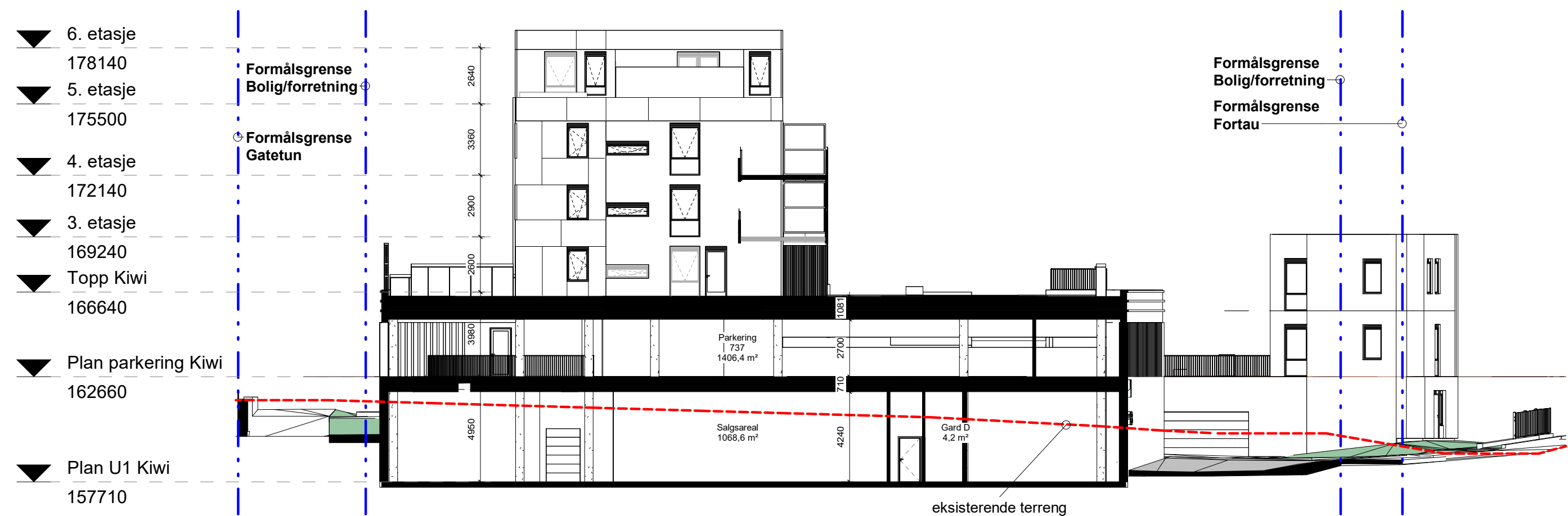
TEKNOGIDNAMA

Situasjonssnitt

FORMÅT	STU
1:500	18



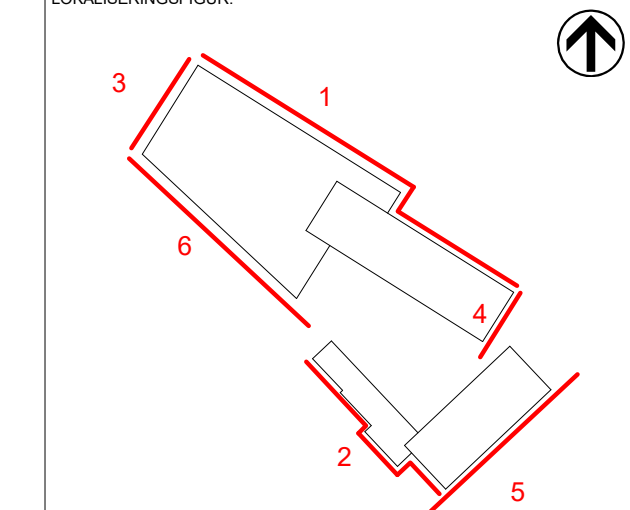
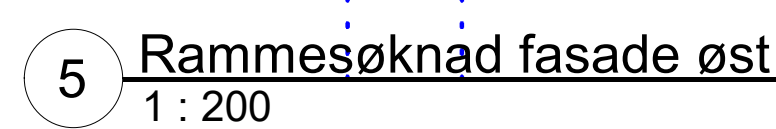
1 Rammesøknad snitt nord - Kiwi
1 : 200



2 Rammesøknad snitt vest - Kiwi
1 : 200



A. Prosjekt i samarbeid med		01.01.2025	VSJ	ML
BETJ		REKVISISJON	SAKS	SAKS
LOKALISERINGSGRANIS				
TILTAKEHVER				
Marcus Thranes vei 2 Elendom AS				
ENTREPRENØR				
Sweco Architects				
Prosjektnavn				
Marcus Thranes vei 2-4				
TEK. STATUS		FAS		
77900546		ARK		
PROJEKTANT		SAKS	TEK.	SAKS
04.01.2024		ML	VG	106 m²
TEK. NAVN		ML		
Situasjonssnitt Kiwi		18		
A-30-01-001		A		



ENTREPRENEUR

PROSJEKTNAVN:

Marcus Thrane's vei 2-4

TEGN STATUS:	FAQ:
Rommegaknod	ARK

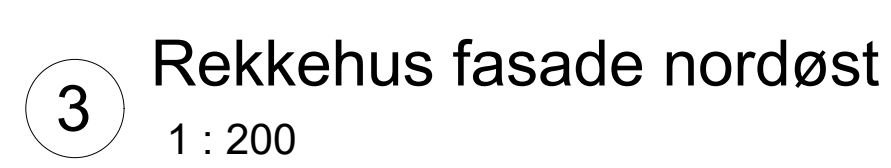
KONSULENT PROJEKTNR:	SAKSB:	TEGN:	CNR:
77900546	GR	RI VG	106

PROJEKTNR:	TEGNINGSDATO:	MALESTOKK:	KONTR.:	BNR:
	02.01.2024	1 : 200	ML	18

TECHNOSNAVN:
Fasader NØ, SV, NV og SØ

TEGNINGSNUMMER:	FORMAT:	REV:
1-10-00-001	A3	0

A-40-00-001	A1	D
-------------	----	---



C	Revideret i tilslutningsundersøgelse	01.06.2025	VG	M
B	Revisjon og oppgave 4 (drevet 15.03.2025) og forretningsplan	11.04.2025	VG	M
A	Tilbakemelding og rapportering tilslutningsundersøgelse	02.07.2024	BA	M
DEL	DEL	04.03	SE	PO

LOKALISERINGSGRUPPE:

TILTAKSNAVER:

Marcus Thranes vei 2 Elendom AS

ENTRÉFRIKEND:

Storbyen 25, 0499 Oslo
www.storbyen.no

Storbyen Architects

PROSJEKTNAVN:

Marcus Thranes vei 2-4

TEGN STATUS

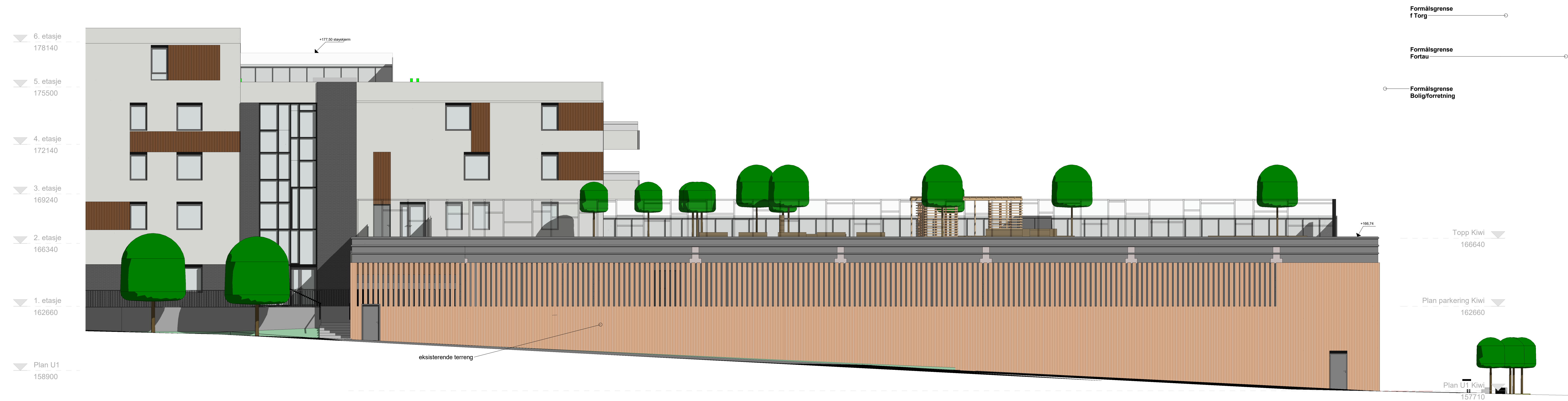
KOMPLETTERT PROSJEKT	SÅKORT	TEGN	FAD.
77900546	GR	RL	SPR
PROSJEKT	TEGNSTATUS	MALETTOR	KONTR
02.01.2024	1:200	ML	SK

TEGNSKISMA:

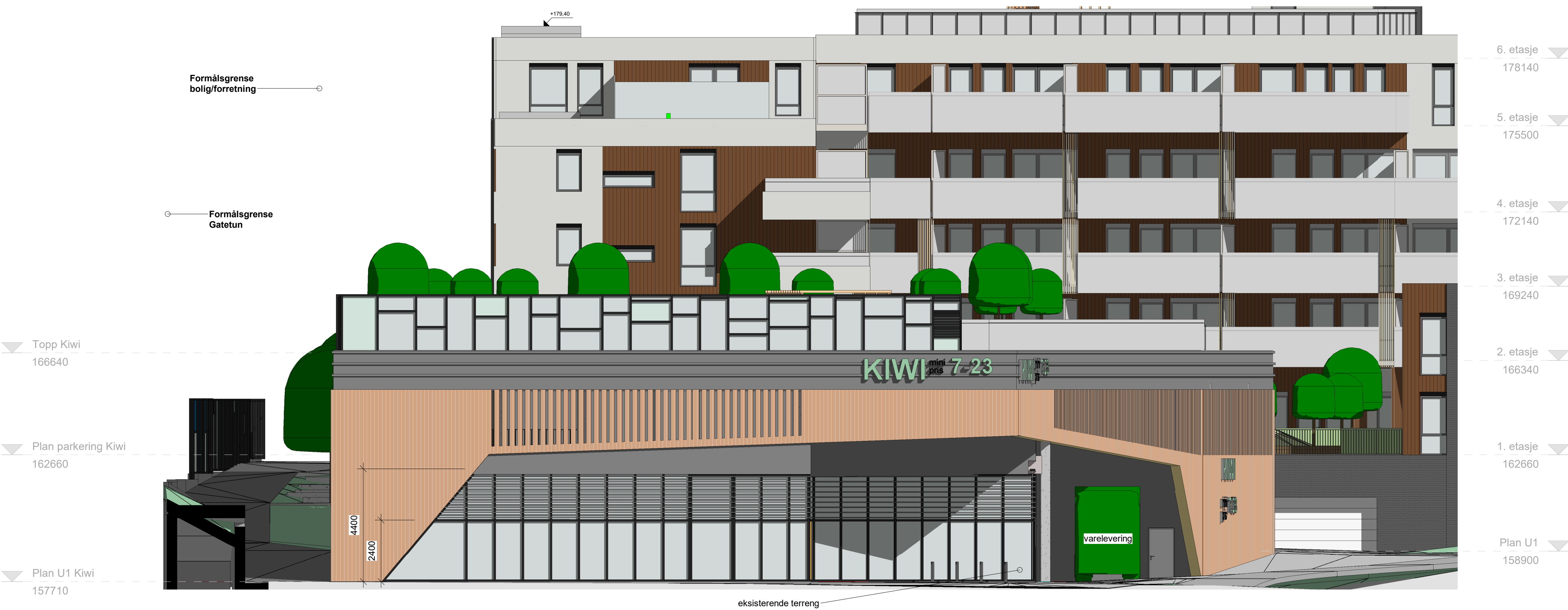
fasader mot felles arealer

TEGNSKISMA:

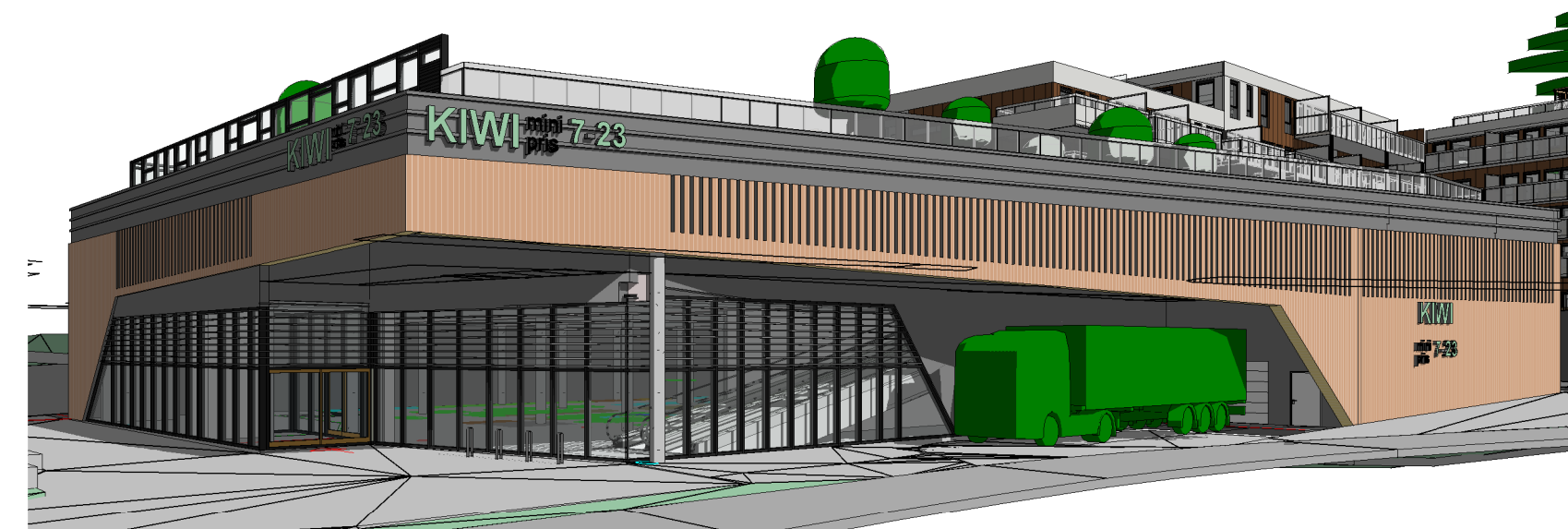
A	14-00-00-002	14-00-00-002	A1	C
---	--------------	--------------	----	---



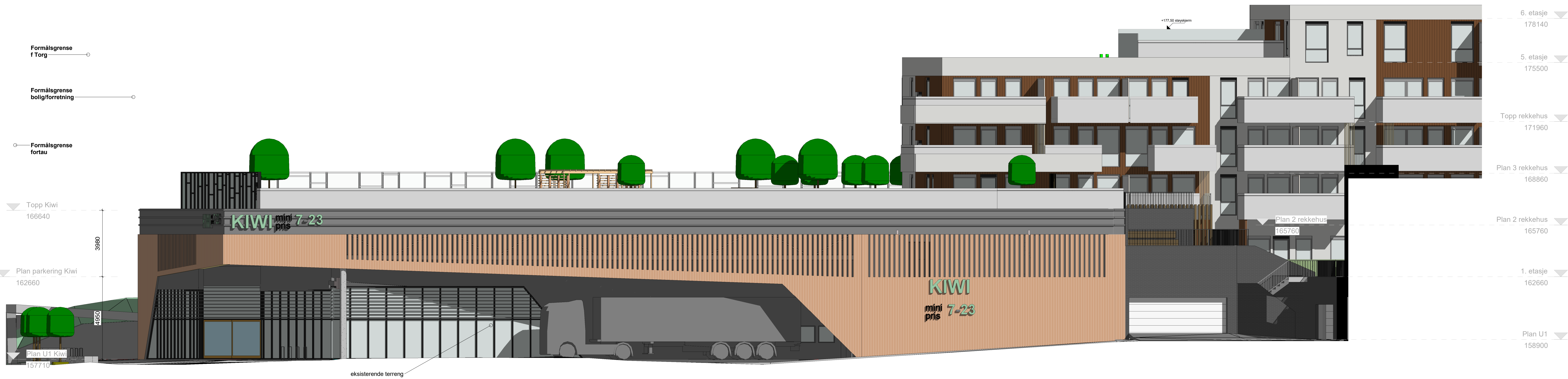
1 Rammesøknad KIWI fasade nord-øst
1 : 100



2 Rammesøknad KIWI fasade nord-vest
1 : 100



4 Kiwi perspektiv inngang



3 Rammesøknad KIWI sør-vest
1 : 100

A. Prosjekt 8. Etasjeretning		01.06.2024	1	100	M
REVISJON		01.06.2024	1	100	M
LOKALISERINGSGRUPP		01.06.2024	1	100	M
TILTAKEHVER		Marcus Thranes vei 2 Eiendom AS			
ENTREPRENØR					
PROSJEKTHAVEN		Sweco Architects			
PROSJEKTHAVEN		Marcus Thranes vei 2-4			
TEKNIK STATUS		FAO	ARK		
KORREKTUR PROSJEKTHAVEN		SVAR	TEKNIK	LOKALISERINGSGRUPP	
77900546		RL.VG	100	100	mf.
PROSJEKTHAVEN		TEKNIK STATUS	MALESTOKK	KONTROLT	18
02.01.2024		1: 100	ML	18	
TEKNIK STATUS		Fasader Kiwi			
A-40-00-003		A0			

Salgsoppgave – Stasjonstunet

Adresse og matrikelnummer

Eiendommen har adresse Marcus Thranes vei 2-6. Endelig adressevedtak kommer senere.

Matrikelnr: gnr. 106 bnr. 18 i Lørenskog kommune. Endelig fordeling av matrikel skjer senere.

Eier/selger

NG Eiendoms Øst AS, org.nr. 981 060 881, har som formål å utvikle og bygge boligene i prosjektet Stasjonstunet. Eiendommen planlegges organisert som et eierseksjonssameie med borettslaget Stasjonstunet ("Borettslaget") liggende i en samleseksjon bolig og én 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 Stasjonstunet Lørenskog Borettslag.

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 apotek 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 bruksrett til parkeringsplass for leilighet N1-101, N1-102, N1-201, N1-301, N1-306, N1-401, N2-101, N2-103, N2-201, N2-203, N2-301, N2-303, N2-401, N2-402, N2-403, N2-501, N2-502, N2-503, N2-504, Ø-101, Ø-102, Ø-107, Ø-202, Ø-207, Ø-301, Ø-302, Ø-307, Ø-401, Ø-402, Ø-404, Ø-405, Ø-406, Ø-407, Ø-501, Ø-502, Ø-503, Ø-504, R2, R3, R4, R5. For leilighet Ø-206, Ø-304, Ø-305, Ø306 kan garasje plass kan kjøpes til kr. 400 000,-. I tillegg kommer dokumentavgift på 2,5% av kjøpesummen som kan utgjøre ca. kr. 10 000,-. 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 næringslokalet 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 (ventilasjonsrør 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
bygningrådet 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 bestemmelser som vedrører Borettslaget, naboforhold eller forhold pålagt av offentlig myndighet. Det kan bli aktuelt å tinglyse avtale med leverandør(er) om levering av fjernvarme.

På salgstidspunktet har reguleringsplanen 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 detaljreguleringsplan for Marcus Thranes gate 2-6 vedtatt 09.02.2022, se reguleringskart og -bestemmelser. Omkringliggende 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 overtagelse, 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 overtagelse, 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./3. kvartal 2028 ved byggestart første halvår 2026. En lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtagelse.

Senest seks måneder før Selger estimerer ferdigstilling, basert på reell fremdrift i Prosjektet, vil Selger varsle en planlagt overtagelsesmåned. Selger skal senest 10 uker før ferdigstilling av Boligen gi Kjøper skriftlig melding om endelig overtagelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, 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 overtagelse 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, matlaging og besøkstrafikk.

Forretningsførsel

BORI er engasjert som forretningsfører for borettslaget. BORI har lang og solid erfaring med forretningsførsel, 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 vedtektene frem til ferdigstilling. 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

Borettslaget planlegges finansiert med 75 % fellesgjeld og 25 % innskudd. Fellesgjelden er planlagt å bestå av et annuitetslån med 30 års løpetid hvor de første 3 årene er avdragsfrie. Kapitalkostnadene vil øke når perioden for avdragsfrihet opphører. Se prisliste for informasjon om nominell rente. Det presiseres at renten vil endre seg i samsvar med den generelle renteutviklingen og påvirke felleskostnadene tilsvarende, uavhengig av budsjettperiode.

Andel fellesgjeld og stipulerte felleskostnader for den enkelte bolig fremgår av prislisten. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er solidarisk ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Ved endring av priser eller antall enheter i prosjektet, vil dette påvirke total fellesgjeld i borettslaget. Renteutgiftene er for tiden fradragsberettiget med 22 % etter gjeldende regler, forutsatt at andelseieren har tilstrekkelig skattbar inntekt

NEDBETALING AV DIN ANDEL AV FELLESGJELDEN (IN-ORDNING)

Borettslaget vil etablere en ordning for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld. Dette gjør at andelseier kan innbetale hele eller deler av andel fellesgjeld i tillegg til innskuddet. Dette får virkning på de månedlige felleskostnadene som blir redusert tilsvarende reduksjonen i kapitalkostnadene for den innfridde del av andel fellesgjeld.

Nedbetaling av andel fellesgjeld kan gjøres 2 ganger i året etter innflytting (15. mars og 15. september), med minimum kr 100 000 per innbetaling. Det vil ikke være mulig å foreta nedbetaling før borettslaget er fullt overtatt, og fellesgjelden er etablert med nødvendig sikkerhet. Hvis det blir

etablert boretter vil det ikke være mulig å nedbetale fellesgjeld før andelene er overført, senest 2 år etter overtakelse. Ved den enkelte andelseiers benyttelse av IN-ordning påløper det et gebyr. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. Det presiseres at nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres. Har du spørsmål til dette eller ønsker ytterligere forklaring, vennligst ta kontakt med ansvarlig megler eller forretningsfører.

Fellesutgifter

Hver andelseier betaler månedlige felleskostnader til borettslaget. Felleskostnadene for borettslaget er ment å dekke blant annet kapitalkostnader knyttet til borettslagets gjeld, 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. Kontantinnbetaling 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 leilighetstypene;

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. Dokumentavgiftsgrunnlaget 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 kontaklinformasjon 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 verddivurdering 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 salgsspris, 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 planlagt begrenset til innkjøringen til Eiendommen. Bruk, drift og vedlikehold av utomhusarealene vil bli regulert i vedtektene til eierseksjonssameiet. 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.lovdatab.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 utbyggingselskapet 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 uteareal 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 prislisen uten varsel på usolgte boliger og p-plasser.

I nyoppførte boliger forventes i noen grad svinn og krymping av materialer, for eksempel svinriss 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 eventuelle 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, men fastsettes av Skatteetaten etter en beregningsmodell som hensyntar om boligen er "primærbolig"; (der eier er bosatt iht. Folkeregisteret) eller "sekundærbolig"; (andre boliger man eier). For primærbolig er formuesverdien 25 % av markedsverdien opp til kr. 10 000 000 og deretter 70 % av den overskytende markedsverdien, og 100 % for sekundærboliger. Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv må sende inn opplysninger om adresse, areal, boligtype og byggeår til skattemyndighetene.

Det tas forbehold om endring av satser, og henvises til Skatteetatens websider dersom ytterligere informasjon er ønskelig.

Avtalemessige forhold

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpstilbud. Med de unntak som følger av borettslagsloven, kan bare fysiske personer være andelseiere i Borettslaget, jf. borettslagsloven §§ 4-1 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 Eiendomsmegler Karoline Cecilie Michaelsen.

Oslo, 10.03.2026, Revidert 18.06.2026

STIFTELSESDOKUMENT
FOR
STASJONSTUNET LØRENSKOG BORETTSLAG

BORETTSLAGETS STIFTER

NG EIENDOM ØST AS, organisasjonsnummer 981 642 236, Karinlyst allé 12-14, 0213 Oslo

Til stede på vegne av stifter var: Ingjald Sørhøy og Rolf Erik Bugge

STIFTELSESVILKÅR

1. Borettslaget skal ha til formål å gi andelseierne borettsrett til egen bolig i lagets eiendom.

Borettslaget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.
2. Borettslaget skal ha sitt forretningskontor i Lillestrøm kommune.
3. Andelene skal lyde på 5.000,- kroner.
4. Vedlagte bygge- (ervervs-) og finansieringsplan datert 25. august 2025 er en del av dette stiftelsesdokument.
5. Andelseierne er forpliktet til å betale innskudd i henhold til det som framgår av bygge- (ervervs-) og finansieringsplanen.
6. Borettslaget og andelene innmeldes i Rettsregisteret med NG EIENDOM ØST AS, som hjemmelshaver til alle andelene så snart det praktisk mulig etter stiftelsesmøtet.

VEDTEKTER

FOR

Stasjonstunet Lørenskog Borettslag

org nr xxxxxxxxxx

Vedtatt på stiftelsesmøte 25.08.2025

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål og eiendom

Stasjonstunet Lørenskog Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget består av 73 andeler og ligger på eiendommen gnr 106 bnr 18 samleseksjon 3 i Lørenskog kommune.

1-2 Felles utearealer

Utvendige fellesarealer innenfor reguleringsplan PLANNR. 2016-6 ligger til Sameiet Stasjonstunet og er felles for seksjonseierne og andelseierne i tilknyttede matrikkelenheter og andeler.

1-3 Parkeringseiendommen

Sameiet Stasjonstunet Parkeringskjeller gnr 106 bnr 18 snr 2 opprettes som et tingsrettslig sameie. |Sameiet består av boder, parkeringsplasser, sykkelparkering, tekniske rom og fellesarealer til Stasjonstunet Lørenskog Borettslag og driftes i sin helhet av Stasjonstunet Lørenskog Borettslag.

Sameiet Stasjonstunet Parkeringskjeller består av 55 ideelle andeler med en sameiebrøk som fordeler seg som følger;

- 54 andeler for p-plass til bil, hver utgjørende 1/55
- 1 andel for boder, tekniske rom, sykkelparkering og andre fellesfunksjoner

Stasjonstunet Lørenskog Borettslag eier andelen som gir rett til atkomst og bruk av boder, tekniske rom, sykkelparkering og fellesfunksjoner mv. Denne er uomsettelig.

Utbygger eier andeler til parkeringsplassene som ikke er solgt med tilhørende rett til atkomst til Garasjeanlegget. Ved salg av p-plasser skal utbygger overskjøte 1 ideell andel per p-plass til Stasjonstunet Lørenskog Borettslag som administrerer bruksrettene se jfr pkt 1-5

Rettigheten vil bli sikret ved tinglyst realandel og blir etter dette sameier i Sameiet Stasjonstunet Parkeringskjeller. Borettslaget transporterer denne bruksretten til sine andelseiere jfr pkt 1-5.

1-4 Boder

De andeler som har eksklusiv og fysisk tidsubegrenset bruksrett til bod fremgår av bruksrettsplan for boder **vedlegg 1**.

Fysisk tidsubegrensete bruksretter til bod kan ikke flyttes eller på annen måte endres uten tilslutning fra respektive andelshaver som innehar bruksretten.

1-5 Parkering

De andeler som har eksklusiv og fysisk tidsubegrenset bruksrett til parkering fremgår av bruksrettsplan for parkering **vedlegg 2**.

Fysisk tidsubegrensete bruksretter til parkeringsplass kan ikke flyttes eller på annen måte endres uten tilslutning fra respektive andelshaver som innehar bruksretten.

Bruksrett til parkeringsplass kan selges innad i borettslaget, selger av bruksrett til parkering plikter å melde ifra til styret i borettslaget for endring av bruksrettsplan.

Garasjeanlegget i sameiet har til enhver tid et visst antall garasjeplasser tilrettelagt for forflyttingshemmede (HC-plasser). Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjons- evne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboere har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av sin egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av andelen. Det er kun andelseiere som har kjøpt rett til parkeringsplass som kan benytte seg av denne bytteretten. Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten at samtlige andelseiere sier seg enige.

Borettslaget har tilgang til parkeringsplasser i næringsseksjonen, med regulert bruk i henhold til Sameiet Stasjonstunets vedtekter.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

Andelene skal være på kroner 5.000-.

Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

I tillegg har en arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte rett til å eie inntil 20 % av andelene.

Utbygger kan eie andeler og leie ut disse, jf. Borettslagslovens §§ 2-12 og 5-6 (1) nr. 1. Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 3-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. BORETT OG BRUKSOVERLATING

3-1 Boretten

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4. VEDLIKEHOLD

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og

himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Borettslaget har ansvar for drift, vedlikehold og utskiftninger ned til membran på sine uteoppholdsarealer.

Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

5-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

5-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

6. FELLESKOSTNADER

6-1 Felleskostnader

Felles drifts- og vedlikeholdskostnader skal fordeles mellom andelseierne etter leilighetenes areal i laget, andelsbrøk, (oppgitt av utbygger på stiftelsestidspunktet), med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

70% av felleskostnadene skal fordeles etter brøk og 30% etter nytten.

. Kostnader for parkeringsplass i parkeringseiendommen jfr. pkt. 1-4 fordeles med lik andel pr. p-plass hver andel disponerer.

Tv-internett fordeles med lik andel per bolig.

Oppvarming og varmt tappevann fordeles etter andelsbrøk, avregning skal skje iht. faktisk målt forbruk om målere er installert.

Finanskostnader (renter og avdrag) fordeles ut fra den enkelte leilighets andel av lånet. Leilighetens andel av lånet skal baseres på andelsbrøk.

Den enkelte andelseier skal innen den 20. i hver måned forskuddsvis innbetale et beløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader anses som mislighold fra andelseierens side. For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven av 17. desember 1976 nr 100.

6-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. STYRET

7-1 Styret

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og inntil fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år om ikke annet er fastsatt av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

Styret velger iblant sine medlemmer hvem som representerer Stasjonstorget Borettslag i Stasjonstorget Eierseksjonssameie

7-2 Styrets oppgaver

Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8. GENERALFORSAMLINGEN

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3, 1. avsnitt.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsregnskap og årsberetning
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Eventuell fastsetting av godtgjørelse til styret

8-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen, selv om andelseieren har flere andeler. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

9-1 Inhabilitet

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

9-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

9-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

10. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

10-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

10-2 Forholdet til lov om borettslag

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

11. SÆRLIGE BESTEMMELSER

Borettslagets eiendom ligger innenfor reguleringsplan PLANNR. 2016-6.

Utbygger forbeholder seg retten til å dele opp eiendommen 106/18 i flere mindre borettslag avhengig av salgs- og byggetakt.

Borettslaget og andelseierne er kjent med disse forutsetningene i forbindelse med kjøp av bolig og stiftelse av boligselskapet og kan ikke gjøre endringer i denne vedtektsbestemmelsen.

Det kan velges et interimsstyre i borettslaget bestående av styreleder og inntil to styremedlemmer. Styremedlemmene skal representere utbygger. Det kan velges inn styremedlemmer som representerer andelseierne ved overtakelse av eiendommen.

Inntil utbyggingsprosjektet «Stasjonstorget» er ferdig utbygget er Borettslaget forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med Selgers planer og med de endringene som evt blir gjort underveis.

Ovennevnte punkt i vedtektene kan tas ut av styret og forretningsfører når forutsetningene bortfaller eller er oppfylt med samtykke fra MARCUS THRANES VEI 2 BOLIG AS , org.nr. 934 060 881 og MARCUS THRANES VEI 2 EIENDOM AS org. nr 999 618 774.

ÅPNINGSBALANSE

Vedlagte revisorstadfestede åpningsbalanse er en del av dette stiftelsesdokument.

TEGNING AV ANDELER

NG EIENDOM ØST AS skal tegne samtlige 73 andeler á kr 5 000 i borettslaget i henhold til bygge- (erverts-) og finansieringsplanen.

Andelene anses tegnet ved stifternes underskrift på dette stiftelsesdokument. Andelene skal være fullt innbetalt senest tre måneder etter dette stiftelsesmøte.

Før borettslaget kan pådra seg forpliktelser eller erverve rettigheter skal laget være registrert i Foretaksregisteret. Slik registrering må senest finne sted tre måneder etter stiftelsesmøte.

BORETTSLAGETS STYRE

Borettslagets styre skal bestå av følgende personer:

Styrets leder:	Trond Enger
Styremedlemmer:	Vegard Sletten
	Maria Nevjen Roth

REVISOR

Borettslagets revisor skal være ERNST & YOUNG AS , organsisasjonsnummer 976 389 387
Adresse , Stortorvet 7 0155 OSLO.

På bakgrunn av ovennevnte er Stasjonstunet Lørenskog Borettslag stiftet.

Vedlegg:

- A. Bygge- (erverts-) og finansieringsplan
- B. Åpningsbalanse for borettslaget
- C. Erklæring fra revisor om at åpningsbalansen er satt opp i samsvar med regnskapsloven
- D. Villighetserklæring fra revisor

Sted: Oslo, 25. August 2025
NG EIENDOM ØST AS

Ingjald Sørhøy

Rolf Erik Bugge

STASJONSTUNET LØRENSKOG BORETTSLAG

Åpningsbalanse pr 25. august 2025

Eiendeler

Omløpsmidler

Ubetalt andelskapital	365 000
Sum omløpsmidler	365 000

Sum Eiendeler	365 000
----------------------	----------------

Egenkapital og Gjeld

Egenkapital

Andelskapital	365 000
Sum andelskapital	365 000

Kortsiktig gjeld	0
Sum kortsiktig gjeld	0

Sum egenkapital og gjeld	365 000
---------------------------------	----------------

Note 1 – De generelle regnskapsprinsipper for små foretak blir fulgt.

Sted: Oslo, 25. August 2025
NG EIENDOM ØST AS

Ingjald Sørhøy

Rolf Erik Bugge

BYGGE- OG FINANSIERINGSPLAN FOR STASJONSTUNET LØRENSKOG BORETTSLAG

1. Kostnadsoverslag
2. Finansieringsplan
3. Driftsbudsjett

1. Kostnadsoverslag Stasjonstunet Lørenskog Borettslag, pr 25. august 2025

	Andel	Etg	BRA	Felleskost brøk	Felleskost nytte	Kabel-tv/ internett	P-plass kr 200,-	Sum felles- kost pr mnd
Ø-104	1	H	34,8	1 110	856	99		2 065
N1-202	2	H	36,7	1 170	856	99		2 125
N1-302	3	H	36,7	1 170	856	99		2 125
N1-402	4	H	36,7	1 170	856	99		2 125
N1-203	5	H	36,7	1 170	856	99		2 125
N1-303	6	H	36,7	1 170	856	99		2 125
N1-403	7	H	36,7	1 170	856	99		2 125
N1-204	8	H	36,7	1 170	856	99		2 125
N1-304	9	H	36,7	1 170	856	99		2 125
N1-404	10	H	36,7	1 170	856	99		2 125
N1-205	11	H	36,7	1 170	856	99		2 125
N1-305	12	H	36,7	1 170	856	99		2 125
N1-405	13	H	36,7	1 170	856	99		2 125
N2-102	14	H	45	1 435	856	99		2 390
Ø-105	15	H	45,2	1 441	856	99		2 396
Ø-205	16	H	45,2	1 441	856	99		2 396
Ø-305	17	H	45,2	1 441	856	99		2 396
Ø-405	18	H	45,2	1 441	856	99		2 396
Ø-502	19	H	45,2	1 441	856	99		2 396
Ø-106	20	H	45,2	1 441	856	99		2 396
Ø-206	21	H	45,2	1 441	856	99		2 396
Ø-306	22	H	45,2	1 441	856	99		2 396
Ø-406	23	H	45,2	1 441	856	99		2 396
Ø-503	24	H	45,2	1 441	856	99		2 396
Ø-103	25	H	45,3	1 444	856	99		2 400
Ø-203	26	H	45,3	1 444	856	99		2 400
Ø-303	27	H	45,3	1 444	856	99		2 400
Ø-403	28	H	45,3	1 444	856	99		2 400
Ø-204	29	H	45,3	1 444	856	99		2 400
Ø-304	30	H	45,3	1 444	856	99		2 400
Ø-404	31	H	45,3	1 444	856	99		2 400
Ø-101	32	H	49,7	1 585	856	99		2 540
Ø-201	33	H	49,7	1 585	856	99		2 540
Ø-301	34	H	49,7	1 585	856	99		2 540
Ø-401	35	H	49,7	1 585	856	99		2 540
Ø-102	36	H	50	1 594	856	99		2 549
Ø-202	37	H	50	1 594	856	99		2 549
Ø-302	38	H	50	1 594	856	99		2 549
Ø-402	39	H	50	1 594	856	99		2 549
N2-202	40	H	55,9	1 782	856	99		2 737
N2-302	41	H	55,9	1 782	856	99		2 737
N2-402	42	H	55,9	1 782	856	99		2 737
N2-502	43	H	55,9	1 782	856	99		2 737
N1-102	44	H	61,6	1 964	856	99		2 919

N2-103	45	H	69,2	2 206	856	99	3 162
N2-503	46	H	75	2 391	856	99	3 346
N1-101	47	H	80,1	2 554	856	99	3 509
N1-201	48	H	80,1	2 554	856	99	3 509
N1-301	49	H	80,1	2 554	856	99	3 509
N1-401	50	H	80,1	2 554	856	99	3 509
N2-203	51	H	80,1	2 554	856	99	3 509
N2-303	52	H	80,1	2 554	856	99	3 509
N2-403	53	H	80,1	2 554	856	99	3 509
N1-206	54	H	80,4	2 563	856	99	3 519
N2-101	55	H	80,5	2 567	856	99	3 522
N2-201	56	H	80,5	2 567	856	99	3 522
N2-301	57	H	80,5	2 567	856	99	3 522
N2-401	58	H	80,5	2 567	856	99	3 522
N2-501	59	H	80,5	2 567	856	99	3 522
Ø-107	60	H	84,6	2 697	856	99	3 653
N1-306	61	H	84,8	2 704	856	99	3 659
N1-406	62	H	84,8	2 704	856	99	3 659
Ø-207	63	H	91	2 901	856	99	3 857
Ø-307	64	H	91	2 901	856	99	3 857
Ø-407	65	H	91	2 901	856	99	3 857
Ø-504	66	H	91	2 901	856	99	3 857
Ø-501	67	H	96,2	3 067	856	99	4 022
N2-504	68	H	112,2	3 577	856	99	4 533
RHUS1	69	H	105,6	3 367	856	99	4 322
RHUS2	70	H	126,8	4 043	856	99	4 998
RHUS3	71	H	124,6	3 973	856	99	4 928
RHUS4	72	H	116,6	3 718	856	99	4 673
RHUS5	73	H	112,6	3 590	856	99	4 545
			4 573,9	145 833	62 500		

Fordeling av felleskostnader

Felleskostnadene er fordelt etter brøk (areal), enhetsfordelt (lik fordeling) og forbruk.

De enkelte fordelingsnøkler for felleskostnader er en konsekvens av beslutninger foretatt av stifter.

Sted: Oslo, 25. August 2025
NG EIENDOM ØST AS

Ingjald Sørhøy

Rolf Erik Bugge

Prislisten er lagt inn som grunnlag for felleskostnader.

Andel	Etg	BRA	Felleskost brøk	Felleskost nytte	Kabel-tv/ internett	P-plass kr 200,-	Renter pr mnd år 4	Avdrag pr mnd år 4	Sum felles- kost pr mnd år 4	Renter år 1-3	Sum felles- kost pr mnd år 1-3
Ø-104	1	H	34,8	1 101	856	99	8 623	4 268	14 947	8689	10 745
N1-202	2	H	36,7	1 161	856	99	9 248	4 578	15 942	9319	11 435
N1-302	3	H	36,7	1 161	856	99	9 509	4 707	16 331	9581	11 697
N1-402	4	H	36,7	1 161	856	99	11 072	5 480	18 668	11156	13 272
N1-203	5	H	36,7	1 161	856	99	8 206	4 062	14 384	8269	10 385
N1-303	6	H	36,7	1 161	856	99	8 727	4 320	15 163	8794	10 910
N1-403	7	H	36,7	1 161	856	99	10 030	4 964	17 110	10106	12 222
N1-204	8	H	36,7	1 161	856	99	8 206	4 062	14 384	8269	10 385
N1-304	9	H	36,7	1 161	856	99	8 727	4 320	15 163	8794	10 910
N1-404	10	H	36,7	1 161	856	99	10 030	4 964	17 110	10106	12 222
N1-205	11	H	36,7	1 161	856	99	9 248	4 578	15 942	9319	11 435
N1-305	12	H	36,7	1 161	856	99	9 535	4 719	16 370	9608	11 724
N1-405	13	H	36,7	1 161	856	99	10 030	4 964	17 110	10106	12 222
N2-102	14	H	45	1 424	856	99	10 160	5 029	17 567	10238	12 616
Ø-105	15	H	45,2	1 430	856	99	9 899	4 900	17 184	9975	12 360
Ø-205	16	H	45,2	1 430	856	99	10 290	5 093	17 768	10369	12 754
Ø-305	17	H	45,2	1 430	856	99	11 983	5 932	20 300	12075	14 460
Ø-405	18	H	45,2	1 430	856	99	12 504	6 189	21 079	12600	14 985
Ø-502	19	H	45,2	1 430	856	99	12 895	6 383	21 663	12994	15 379
Ø-106	20	H	45,2	1 430	856	99	9 899	4 900	17 184	9975	12 360
Ø-206	21	H	45,2	1 430	856	99	10 290	5 093	17 768	10369	12 754
Ø-306	22	H	45,2	1 430	856	99	10 941	5 416	18 742	11025	13 410
Ø-406	23	H	45,2	1 430	856	99	12 504	6 189	21 079	12600	14 985
Ø-503	24	H	45,2	1 430	856	99	12 895	6 383	21 663	12994	15 379
Ø-103	25	H	45,3	1 433	856	99	9 561	4 732	16 681	9634	12 022
Ø-203	26	H	45,3	1 433	856	99	10 290	5 093	17 772	10369	12 757
Ø-303	27	H	45,3	1 433	856	99	11 072	5 480	18 940	11156	13 544
Ø-403	28	H	45,3	1 433	856	99	12 635	6 254	21 277	12731	15 119
Ø-204	29	H	45,3	1 433	856	99	11 332	5 609	19 329	11419	13 807
Ø-304	30	H	45,3	1 433	856	99	11 983	5 932	20 303	12075	14 463
Ø-404	31	H	45,3	1 433	856	99	12 504	6 189	21 082	12600	14 988
Ø-101	32	H	49,7	1 572	856	99	12 114	5 996	20 637	12206	14 734
Ø-201	33	H	49,7	1 572	856	99	12 635	6 254	21 416	12731	15 259
Ø-301	34	H	49,7	1 572	856	99	12 895	6 383	21 805	12994	15 521
Ø-401	35	H	49,7	1 572	856	99	13 677	6 770	22 974	13781	16 309
Ø-102	36	H	50	1 582	856	99	11 202	5 545	19 283	11288	13 824
Ø-202	37	H	50	1 582	856	99	12 765	6 318	21 620	12863	15 399
Ø-302	38	H	50	1 582	856	99	13 286	6 576	22 399	13388	15 924
Ø-402	39	H	50	1 582	856	99	13 807	6 834	23 178	13913	16 449
N2-202	40	H	55,9	1 768	856	99	13 156	6 512	22 391	13256	15 980
N2-302	41	H	55,9	1 768	856	99	13 677	6 770	23 170	13781	16 505
N2-402	42	H	55,9	1 768	856	99	15 240	7 543	25 506	15356	18 080
N2-502	43	H	55,9	1 768	856	99	15 500	7 672	25 896	15619	18 342
N1-102	44	H	61,6	1 949	856	99	15 109	7 479	25 492	15225	18 129
N2-103	45	H	69,2	2 189	856	99	17 454	8 639	29 238	17588	20 732
N2-503	46	H	75	2 373	856	99	18 757	9 284	31 368	18900	22 228
N1-101	47	H	80,1	2 534	856	99	19 017	9 413	31 919	19163	22 652
N1-201	48	H	80,1	2 534	856	99	19 538	9 671	32 698	19688	23 177
N1-301	49	H	80,1	2 534	856	99	20 059	9 929	33 477	20213	23 702
N1-401	50	H	80,1	2 534	856	99	21 362	10 574	35 424	21525	25 014
N2-203	51	H	80,1	2 534	856	99	19 278	9 542	32 309	19425	22 914
N2-303	52	H	80,1	2 534	856	99	19 799	9 800	33 087	19950	23 439
N2-403	53	H	80,1	2 534	856	99	20 320	10 058	33 866	20475	23 964
N1-206	54	H	80,4	2 543	856	99	18 366	9 091	30 955	18506	22 005
N2-101	55	H	80,5	2 546	856	99	18 887	9 349	31 737	19031	22 533
N2-201	56	H	80,5	2 546	856	99	19 408	9 606	32 516	19556	23 058
N2-301	57	H	80,5	2 546	856	99	19 929	9 864	33 295	20081	23 583
N2-401	58	H	80,5	2 546	856	99	20 450	10 122	34 074	20606	24 108
N2-501	59	H	80,5	2 546	856	99	20 710	10 251	34 463	20869	24 370
Ø-107	60	H	84,6	2 676	856	99	19 799	9 800	33 230	19950	23 581
N1-306	61	H	84,8	2 683	856	99	21 492	10 638	35 768	21656	25 294
N1-406	62	H	84,8	2 683	856	99	22 013	10 896	36 546	22181	25 819
Ø-207	63	H	91	2 879	856	99	21 883	10 831	36 548	22050	25 884
Ø-307	64	H	91	2 879	856	99	22 404	11 089	37 327	22575	26 409
Ø-407	65	H	91	2 879	856	99	22 925	11 347	38 106	23100	26 934
Ø-504	66	H	91	2 879	856	99	23 446	11 605	38 885	23625	27 459
Ø-501	67	H	96,2	3 043	856	99	31 000	15 345	50 343	31238	35 236
N2-504	68	H	112,2	3 549	856	99	30 349	15 022	49 876	30581	35 086
RHUS1	69	H	105,6	3 340	856	99	20 450	10 122	34 868	20606	24 902
RHUS2	70	H	126,8	4 011	856	99	25 009	12 379	42 354	25200	30 166
RHUS3	71	H	143	4 524	856	99	28 265	13 991	47 734	28481	33 960
RHUS4	72	H	125	3 954	856	99	24 618	12 185	41 713	24806	29 716
RHUS5	73	H	122	3 859	856	99	23 836	11 799	40 449	24019	28 833
4 610,1			145 833	62 500	7227						

Prislisten er lagt inn som grunnlag for felleskostsnader.

1 130 708	per mnd	-
12		-
13 568 492	år	-

2. Finansieringsplan for Stasjonstunet Lørenskog Borettslag

Finansieringsplan pr 25. august 2025

Andelskapital kr 5 000 x 73 leiligheter	365 000,-
Innskudd kr 90 000,- x 4575 kvm	411 750 000,-
Felleslån	0,-
Total sum	412 115 000,-

Tomteverdi for borettslaget er kr 76 000 000,-

Borettslaget kan kreve innskuddsforpliktelsen innbetalt på et hvert tidspunkt, forutsatt at innbetalt kapital anvendes for borettslagets formål.

Sted: Oslo, 25. August 2025
NG EIENDOM ØST AS

Ingjald Sørhøy

Rolf Erik Bugge

3. Normalbudsjett for Stasjonstunet Lørenskog Borettslag.

Stasjonstunet Lørenskog Borettslag

Normalbudsjett første fulle driftsår

25.08.2025

UTKAST

Konto **Inntekter**

3600	Totale felleskostnader	2 500 000
3602	Felleskostnader drift brøk 70%	1 750 000
3650	Felleskostnader drift lik fordeling 30%	750 000
	GrunnkostnadTV/Internett	86 724
3611	Renter IN-lån	0
3612	Avdrag IN-lån	0
	Sum inntekter	2 586 724

Kr 99enhet/mnd

Kostnader

6700	Revisjonshonorar	7 000
5330	Styrehonorar	73 000
6710	Forretningsførerhonorar	112 000
5400	Arbeidsgiveravgift	10 293
6200	Elektrisk energi	120 000
Note 1	Generelt rep. og vedlikehold	390 000
7500	Forsikringer	204 400
7760	Kommunale avgifter	895 900
Note 2	Andre driftskostnader	581 072
8150	Rentekostnader fellesgjeld	0
	Sum kostnader	
		2 393 665

Kr 1 000 enhet/år

Kontrakt

14,1 % av styrehonoraret

Felles strøm.

Kr 2 800,- pr enhet

Inntekter - kostnader		193 059
-----------------------	-------	---------

Avdrag IN-lån		0
---------------	-------	---

Endring av disponible midler pr 31.12.		193 059
--	-------	---------

Innbetaling fra boligselsk ved kjøp		365 000
-------------------------------------	-------	---------

Andelskapital a kr 5 000,-

Endring av disponible midler		558 059
------------------------------	-------	---------

Antall andeler	73
----------------	----

Sum m2 BRA bolig	4 573,9
------------------	------------

Driftsutgifter pr m2 / mnd eksl lån	45,5
-------------------------------------	------

Driftsutgifter pr m2 / mnd inkl lån	47,1
-------------------------------------	------

Kommentarer:

Budsjettet er laget på grunnlag av estimerte kostnader, det er usikkerhetsfaktorer i budsjettet i poster som bla: Forsikring, strøm, driftsavtaler, TV /bredbånd iht avtale, Serviceavtaler er stipulert. Priser er pr 2025
 Det tilkommer kr 200- pr garasjeplass pr mnd. for de som har kjøpt dette.
 NB Fjernvarme oppvarming og varmtvann kommer i tillegg.

Stasjonstunet Lørenskog Borettslag

Note 1**Rep og vedlikehold**

66xx	HMS	25 000	
67xx	IN-ordning	0	
6602	VVS	50 000	
6603	Elektro	20 000	
6604	Utvendig vedlikehold	30 000	Noe utvendig, lekeplass o.l.
6605	Heis	75 000	Serviceavtale 3 heiser + heiskontroll
6614	Brannsikring	60 000	Serviceavtale
6613	Ventilasjon	60 000	Kun service på sentralanlegg. Eksl filterbytte
6607	Serviceavtale dører	60 000	Serviceavtale
6630	Egenandeler forsikring	10 000	

Sum rep og vedlikehold **390 000**

Note 2**Andre driftskostnader:**

6320	Renovasjon	5 000	
6500	Verktøy og redskaper	5 000	
6340	Lyspærer og sikringer	10 000	
6950	Kabel TV anlegg / Internett	78 408	Finer aksess enhet altiboks
6780	Vaktmestertjenester	198 000	vaktm. Snø,grønt
6781	Renholdskostnader	100 000	
77xx	Umålt forbruk fjernvarme	164 664	
6800	Kontorrekvisita	10 000	
6860	Møter, kurs	3 500	
6870	Kostnader tillitsvalgte	1 500	
7450	Kontingent BORI	0	
7770	Bank og kortgebyr	5 000	

Sum driftskostnader **581 072**

Stasjonstunet Lørenskog Borettslag stiftes uten andel fellesgjeld.

Evt fremtidig andel fellesgjeld i borettslaget skal fordeles på den enkelte andel i forhold til andel fellesgjeld og rentesats.

Andelseierne kan da selv individuelt nedbetale fellesgjelden i henhold til avtale med borettslaget, når forutsetningene er på plass (IN ordningen).

Sted: Oslo, 25. August 2025
NG EIENDOM ØST AS

Ingjald Sørhøy

Rolf Erik Bugge

Dette utkastet til vedtekter for sameiet er utarbeidet av selger i forbindelse med salg av boliger i prosjektet. Vedtektenes bestemmelser må oppfattes som en overordnet ramme for å gi et bilde av kjøpers rettigheter og plikter. Vedtektene kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale vedtak o.l. Navnevalg for sameiet kan også endres underveis i prosjektet. Det tas uttrykkelig forbehold om organiseringen og oppdelingen i antall borettslag og borettslagsandeler. Det vises ellers til de forbehold som er tatt inn i prospekt og annet salgsmateriell.

VEDTEKTER

for

Sameiet Stasjonstunet

(org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet <dato>.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Stasjonstunet. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 1 boligseksjon "**Bolig**", og 3 næringsseksjoner, hvorav den ene utgjør et butikklokale "**Næring**", den andre en parkeringsseksjon "**Garasjeanlegget**" med eksklusive parkeringsplasser til fordel for Bolig og den tredje en næringsseksjon som utgjør et område med parkeringsplasser over Næring som skal være i sambruk mellom Næring og Bolig, "**Parkeringsområdet**" på eiendommen gnr. 106 bnr. 18 "Eiendommen" i Lørenskog kommune.

Næring, Parkeringsområdet og eksklusive utearealer utgjør "**Næringsdelen**" av sameiet, mens Bolig, Garasjeanlegget og eksklusive utearealer utgjør "**Boligdelen**" av sameiet.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler.

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

Boligseksjonen omfatter 73 leiligheter organisert i Stasjonstunet BRL, "**Borettslaget**". Borettslaget eier i tillegg Garasjeanlegget med parkering, boder, teknisk rom mv. Garasjeanlegget er i Borettslagets vedtekter definert som Sameiet Stasjonstunet Parkeringskjeller og driftes som et tingsrettslig sameie.

Bolig skal ha ansvar for hele bygningskroppen som utgjør Bolig med tilhørende eksklusive arealer i form av Garasjeanlegg og uteareal (Boligdelen), mens Næring skal på sin side ha ansvaret for hele bygget som utgjør Næring med tilhørende Parkeringsområde og utearealer (Næringsdelen). Unntak fra dette er presisert i disse vedtektene. Vedlagt disse vedtektene som Vedlegg 1 følger det en grensesnittoversikt "**Grensesnittoversikt**" som viser hva henholdsvis Bolig og Næring eier selv og har det fulle ansvaret for.

Målet er at mest mulig drift, vedlikehold og utskiftninger i Næringsdelen skal håndteres av Næring, mens Bolig skal ha tilsvarende ansvar for Boligdelen. Kun de kostnader, samt de driftsoppgaver, som må være felles og ikke kan separeres skal ivaretas direkte igjennom sameiet.

Sameiebrøken fastsettes på basis av seksjoneringsareal for hhv Næring og Bolig. Arealet til Garasjeanlegget og Parkeringsområdet holdes utenfor sameiebrøken.

I henhold til seksjoneringsbegjæringen er seksjonenes respektive andel av eierseksjonssameiet fordelt følgende:

Seksjon 1 "Næring", sameiebrøk [xxxx] = [xxx]

Seksjon 2, "Bolig" sameiebrøk [xxxx] = [xxx]

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes, dog slik at det ikke kan innføres begrensninger eller tiltak som kan være negativt for virksomhetsdriften i Næring. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære årsmøter.

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet.

(5) På uteareal som ligger på betongfundament (taket) til underliggende etasje, må det ikke iverksettes byggetiltak/oppføres eller plasseres installasjoner som kan medføre skader på underliggende etasje, eksempelvis slik som skader på membranen som fører til lekkasjer i underliggende etasje. Foretar en seksjonseier likevel slike tiltak som beskrevet i første ledd, er vedkommende ansvarlig for skaden og kostnadene ved utbedring av skaden inkludert eventuelle følgeskader.

(6) Med hjemmel i eiersl. § 25 sjette ledd har Næring rett til å sette opp reklame- og opplysningsskilt for egen eller leiers virksomhet på fasader og innvendige vegger på Næringsdelen.

(7) Verken årsmøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som begrenser eller unødig vil vanskeliggjøre lovlig næringsvirksomhet i Næringsdelen. Bruk av Næringsdelen er kun begrenset av offentlige regler og tillatelser. Næring har videre rett til å motta varer også utenom ordinær åpningstid, herunder nattestid. Videre har Næring anledning til å etablere utvendige ventilasjonssjakter, herunder sjakter med føring opp og over tak, samt andre inn- og utvendige installasjoner i fellesarealer og på fasade nødvendig for

drift i Næring dersom behovet for dette oppstår. Boligdelen kan ikke motsette seg slik etablering.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det kan ikke gyldig vedtas husordensregler som begrenser seksjonseierne bruk av eierseksjonene i samsvar med vedtektenes punkt 3.1, for eksempel ved begrensnig av alminnelig åpningstider for forretningsdrift i Næring, adgang til vareleveranser m.m., så lenge bruken ligger innenfor det som samsvarer med tiden og forholdene. Seksjonseierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på seksjonseierne forpliktelser overfor Sameiet.

4. Parkering

4-1 Råderett

Bolig har parkeringsplasser i eget garasjeanlegg seksjonert som en næringsseksjon (Garasjeanlegget). Bruk og drift av plassene blir regulert i egne vedtekter.

Næring disponerer egne parkeringsplasser på taket over Næring (Parkeringsområdet). Bolig har også tilgang til gjesteplasser på dette parkeringsområdet etter nærmere fastlagte bestemmelser for sambruk i henhold til punkt 4-2 under.

4-2 Sambruk av parkeringsplasser mellom Næring og Bolig

(1) Omfang og formål med sambruk

Parkeringsområdet over Næring består av [xx] parkeringsplasser og det skal være en sambruk på enkelte av disse plassene mellom Bolig og Næring.

Bolig har anledning til å benytte inntil 20 av plassene som gjesteplasser innenfor rammene som følger av dette punktet 4-2.

Bolig/Andelseierne i Borettslaget kan ikke benytte gjesteplassene til eget bruk.

(2) Bruk i Næring/butikkens åpningstid

Innenfor butikkens ordinære åpningstid kan gjester til Bolig benytte de tilgjengelige parkeringsplassene i inntil 2 timer vederlagsfritt. Sats for parkeringsavgift utover de 2 timene fastsettes av Næring. Gjester til Bolig kan ellers benytte de tilgjengelige parkeringsplassene kostnadsfritt utenom butikkens ordinære åpningstid.

(3) Tiltak for håndheving

Næring sørger for tydelig skilting av Parkeringsområdet som informerer parkerende om bruksrestriksjoner, parkeringsavgift og kontrollordning. Det etableres et kameragjenkjenningssystem som Næring drifter og bekoster.

(4) Forholdet til Næring

Næring har rett til å benytte parkeringsplassene for kunder til butikken innenfor de til enhver tid gjeldende åpningstidene, men slik at gjester til Bolig ikke kan bortvises dersom betingelsene for bruk og betaling er oppfylt.

(5) Ansvar for drift og vedlikehold

Næring har ansvar for drift og vedlikehold av de aktuelle parkeringsplassene på Parkeringsområdet så lenge sambruken skjer i tråd med dette punktet. Ansvaret følger for øvrig prinsippene i pkt. 6.

4-3 Vedlikehold

Bolig og Næring skal hver for seg ha det fulle ansvar for henholdsvis Garasjeanlegget og Parkeringsområdet jfr. prinsippet i pkt. 1 og 5, med unntak for de presiseringer som følger av pkt. 4-2.

Kun tjenester og vedlikehold som knytter seg til felles innkjøring håndteres av sameiet direkte.

4-4 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) Det er tilrettelagt for ladepunkt både på Parkeringsområdet og Garasjeanlegget fordelt på to uavhengige ladeanlegg.

(2) Kostnader til strøm, drift og vedlikehold av ladeanleggene er hver seksjonseier sitt ansvar. Seksjonseierne står fritt til å fordele denne kostnaden videre på brukerne av parkeringsplassene etter eget skjønn.

4-5 Rulletrapp

Seksjon 1 eier og har det fulle ansvaret for rulletrappen som strekker seg fra seksjon 1 og opp til seksjon 4/Parkeringsområdet.

5. Vedlikehold og påkostninger

Bolig og Næring har ansvaret for hver sin del av sameiet. Bolig har ansvar for Boligdelen, Næring har ansvar for Næringsdelen, jfr. Grensesnittoversikten.

Bolig har videre det fulle ansvar for utearealet som ligger over Parkeringsområdet, samt selve betongkonstruksjonen som utearealet ligger på, mens Næring har ansvaret fra underkant betongkonstruksjon, jfr. Grensesnittoversikten.

Alt vedlikehold av Eiendommen og andre fellesarealer og – anlegg, som ikke eksklusivt brukes av Næring eller Bolig påhviler seksjonseierne i fellesskap (Sameiet). Dette er begrenset til felles innkjøring til Eiendommen i henhold til vedlagte grensesnittoversikt, og enkelte rørføringer og tekniske installasjoner. Næring bekoster drift og vedlikehold av felles innkjøring.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

Felleskostnader er alle kostnader ved Eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte eierseksjon eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av Sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for deres andel av seksjonseierne felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de a-konto beløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Felleskostnadene skal fordeles på eierseksjonene etter det system som er angitt i punkt 6.1 – 6.7 nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte eierseksjoners nytte av tiltakene, dels på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter sameiebrøk.

”Næringsdelen” er definert slik: Næring, Parkeringsområdet og eksklusive uteareal.

”Boligdelen” er definert slik: Bolig, Garasjeanlegget og eksklusive uteareal.

6.1 Næring skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener Næringsdelen.
- Vedlikehold og utskifting av slikt som fasader, tak, membrandekker på selve Parkeringsområdet, sluk, vinduer og dører i Næringsdelen.
- Vedlikehold og drift av heiser og atkomstarealer og andre utomhusarealer som bare betjener Næringsdelen, herunder fortau langs Næringsdelens fasade.
- Vaktmestertjenester i Næringsdelen.
- Håndtering av avfall fra Næringsdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning i Næringsdelen.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som kun betjener Næringsdelen, herunder fasade- og vindusvask.
- Tiltak som er nødvendige som følge av offentlige pålegg og som knytter seg til virksomheten i Næringsdelen, herunder sikkerhetstiltak, vaktelskap, krav til universell utforming med mer.
- Kostnader forbundet med felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV etc. i Næringsdelen
- Særlige kostnader til forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader som utelukkende kan henføres til Næringsdelen.

Ovennevnte kostnader som knytter seg til Næringsdelen, eller kostnader som har sin foranledning eller bakgrunn i driften/virksomheten i Næringsdelen, betales fullt ut av denne.

6.2 Bolig skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg, uteområder og andre areal/funksjoner som bare betjener Boligdelen.
- Vedlikehold, drift og utskifting av Garasjeanlegget med parkering, boder, teknisk rom mv.
- Vedlikehold, drift og utskifting av uteområdet med tilhørende underliggende betongkonstruksjon som ligger over Parkeringsområdet, herunder membran og sluk.
- Vedlikehold og utskifting av slikt som fasader, tak, membrandekker, sluk, vinduer og dører i Boligdelen.
- Vedlikehold og drift av heiser og adkomstarealer som bare betjener Boligdelen.
- Inngangspartier og oppganger i og til Boligdelen.
- Vaktmestertjenester i Boligdelen.
- Håndtering av avfall fra Boligdelen.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i Boligdelen.
- Arealer hvor Bolig har eksklusiv bruksrett, herunder vedlikehold og drift av felles takterrasse
- Abonnement til eventuelt vaktelskap som kun betjener Bolig.
- Særlige kostnader til forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader som kan henføres til Boligdelen.

6.3 Følgende kostnadselementer fordeles likt internt i Bolig:

- Kostnader forbundet med felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV etc. for Boligdelen.

6.4 Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom alle seksjonene

- Kostnader til forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader deles likt mellom seksjonseierne med mindre det dreier seg om en særskilt kostnad som kan henføres til en eller flere spesifikke seksjonseiere jfr. pkt. 6.1 og 6.2 over.

6.5 Målbart forbruk

For forbruk, for eksempel av vann, fjernvarme og strøm, hvor det etableres målere betaler seksjonseierne for eget måleravlest forbruk. Dersom det ikke er installert måler, fordeles forbruket i samme forhold som sameiebrøken.

6.6 Særlige tiltak

Dersom en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører Sameiet særlig høye kostnader skal vedkommende seksjonseier bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette punkt 6 skulle tilsi.

6.7 Øvrige forhold – sameierbrøk

Alle andre felleskostnader fordeles mellom alle eierseksjonene etter sameiebrøk. Som eksempel på kostnader som fordeles etter sameiebrøk nevnes:

- Drift og vedlikehold av fellesarealer, felles funksjoner og felles tekniske anlegg mv som betjener både Næring og Bolig. Næring sørger for å kontrahere personell som ivaretar disse forholdene.
- Byggforsikring, dog slik at Næring og/eller Bolig må betale særskilte forsikringskostnader som er foranlediget av sin virksomhet.
- Kommunale avgifter, dog slik at Næring og/eller Bolig må betale særskilte kommunale avgifter som er direkte foranlediget av sin virksomhet og som ikke dekkes av punkt 6.1.
- Kostnader til felles belysning som ikke er dekket under punkt 6.1 og 6.2, jf. punkt 4.3.
- Kostnader til snøbrøyting, gatevarmeanlegg, og annet vedlikehold av atkomstarealer som ikke er dekket under punkt 6.1 og 6.2, jf. punkt 4.3.
- Honorar til tillitsvalgte i Sameiet.

6-8 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-9 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha totalt 4 medlemmer. To medlemmer skal utpekes av Bolig og to medlemmer skal utpekes av Næring. Styrets leder velges særskilt blant disse.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges av styret blant egne medlemmer.

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

8-2 Styremøter

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

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Det må være minst ett styremedlem fra hhv. Bolig og Næring tilstede.

Avstemmingen skal følge avstemmingsreglene i punkt 9.7 hvor styremedlemmer fra Bolig skal avgjøre saker som kun gjelder Bolig, og Næring saker som kun gjelder Næring.

Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer, en fra henholdsvis Bolig og en fra Næring, i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når enten Bolig eller Næring krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren-

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Bolig kan stille med inntil 3 representanter på årsmøtet. Næring kan stille med inntil 3 representanter på årsmøtet.

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

(3). Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett etter sameiebrøk, med mindre annet er bestemt i disse vedtektene.

Ved avstemming i saker som bare angår Bolig og Boligdelen, har bare Bolig stemmerett.

Ved avstemming i saker som bare gjelder Næring og Næringsdelen, har bare Næring stemmerett.

Dersom det er tvil om en sak bare angår Næring og Næringsdelen eller bare Bolig og Boligdelen avgjøres dette av styret i Sameiet.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Vedtak om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller Eiendommen som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold krever tilslutning fra Næring for å være gyldig.

Det kreves også tilslutning fra Næring for vedtak som berører Næring sin forretningsdrift – og vilkår, herunder parkeringsretningslinjer og drift/organisering av Parkeringsområdet.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) omgjøring av fellesarealer til nye eierseksjoner eller utvidelse av eksisterende seksjoner,
- b) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i Sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) samtykke til endring av formål for en eller flere eierseksjoner fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- e) tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene. Hvis slike bomiljøtiltak fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

- a) At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtektene,
- b) Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over eierseksjonen,
- c) Endring av punkt 4.3 om fordeling av fellesareal.

- d) Innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i punkt 6

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

9-8 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10. Registrering av seksjonseier og leietakere

Overdragelse og utleie av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

Dersom en seksjonseier leier ut sin seksjon, skal vedkommende påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler, samt vedtak fattet av årsmøter og styret.

11. Kameraovervåking av fellesarealer

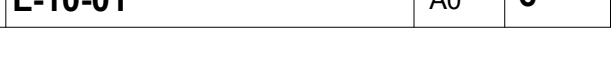
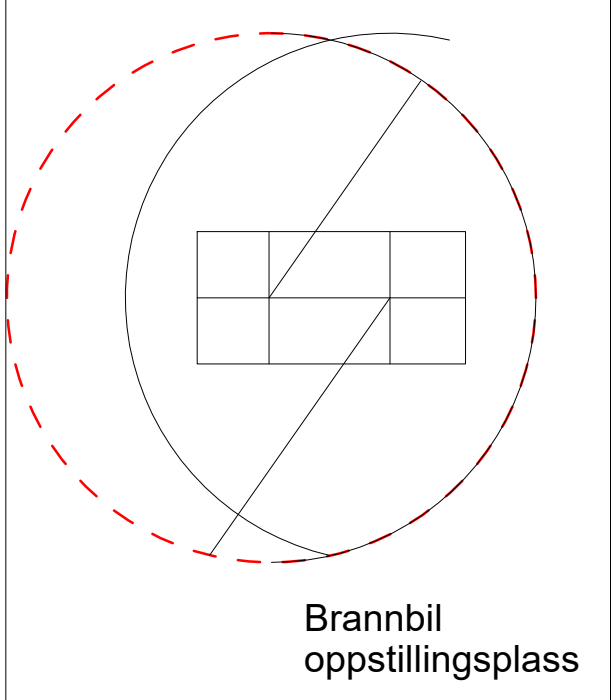
Sameiet har godkjent en eventuell installering og kamera/videoovervåking av Sameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldene lover, regler og retningslinjer.

Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

12. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65. Tvister avgjøres av de ordinære domstolene ved Eiendommens verneting.

Vedlegg 1: Grensesnittoversikt



Technical site plan showing building layout and annotations:

- Annotations: +157.2, +157.7, INNGANG NØRING, P-SYKKEL 8 STK UNDER TAK, Kantstein vis 13cm, 1:38, K+166,5m U + 1 et, Varelevering, aco, Kantstein vis 3cm, Fortau, Kantstein vis 13cm, 1:15.3, +157.7.
- Building features: A long, low building with a ramped roof, a parking area with 8 bicycle spaces, and a covered entrance area.
- Landscaping: Green areas representing lawns or gardens, and a curved path or driveway.
- Structural elements: A concrete curb (Kantstein) and a ramped roof structure.

D r. 1457/ 1974. Dbf. 13.3. 1974. stpl. av/emb.idag med kr. 100.-

K O N T R A K T**mellom Norges Statsbaner (NSB) og A/S Fjeldhammar Brug****om anlegg og bruk av sidespor ved km 16,6 Fjellhamar ekspedisjonssted. Sidesporet underlegges Strømmen stasjon.****§ 1.****Sidesporet anlegges på grunnlag av forhandlinger mellom bedriften og NSB, samt analyser av kostnadsforholdet og trafikkgrunnlaget basert på bedriftens opplysninger om forventet trafikk til og fra sidesporet.****Sidesporets plassering er vist på vedlagte kartskisse. Sidesporet kalles A/S Fjeldhammar Brugs sidespor.****Planer og tegninger utarbeides eller godkjennes av NSB, som også må bli forelagt alle planer om aktiviteter som vil berøre sidesporanlegget på bedriftens grunn. Ansvar for anleggets tekniske gjennomføring påhviler NSB.****Av sikkerhetshensyn må det ikke oppføres bygg eller andre faste anlegg nærmere sporet enn 2,5 m fra nærmeste skinne.****§ 2.****Sidesporanleggets kostnader bæres av bedriften og NSB ved slik fordeling:****Partene utfører og bekoster planeringsarbeidene på egen grunn.****NSB anlegger og bekoster sporene.****Sidesporets materiell eies av NSB.****§ 3.****NSB skal ha adgang til å iverksette nødvendige forandringer av anlegget av drifts-, sikkerhetsmessige og/eller transporttekniske grunner. Kostnadene fordeles i henhold til forhandlingsresultatet i hvert enkelt tilfelle.****§ 4.****Vedlikehold av sidesporet skal alltid utføres av NSB. Kostnadene ved dette skal bæres av NSB.****Renhold og snørydding av sidesporet på bedriftens grunn skal foretas av bedriften. Renhold og snørydding på jernbanens grunn skal foretas av NSB.****§ 5.****Overganger for trafikk over sporet må ikke anlegges uten etter avtale med NSB. Hvis det trengs særlig vakthold ved sporet, dekkes dette etter nærmere avtale mellom bedriften og NSB.****§ 6.****Sidesporet må være godkjent av NSB før det tas i bruk. For bruk av sidesporet gjelder NSB's bestemmelser.**

./.

2.

Bedriften må sørge for at sporet i tide er klart for skifting. Kjøretøyer og andre løse gjenstander må være fjernet fra sporet og ikke være nærmere dette enn 2,5 meter fra nærmeste skinne og med mindre NSB har tillatt det. Mens skifting pågår, må det ikke utføres arbeider som kan være til hinder for denne eller som kan skape farlige situasjoner.

§ 7.

Bedriften gir NSB rett til avgiftsfritt å nytte sporet til annen trafikk enn bedriftens, såfremt dette kan skje uten at det er til ulempe for bedriften.

§ 8.

Fra/til sidesporet befordres vognlastsendinger. Frakt beregnes etter det til enhver tid gjeldende fraktregulativ eller etter særskilt avtale.

Stykk gods (vogner) kan skiftes fra/til sidesporet etter avtale. Skifteavgift for inn- og utskifting ved sidesporet, beregnes etter NSB-trykk 802 a - "Ekspedisjonssteder og sidespor ved NSB".

§ 9.

Bedriften garanterer NSB en minste fraktinntekt på kr. 750.000 pr. år fra/til bedriftens samlede sidespor ved Fjellhamar stoppested i 10 år fra det tidspunkt det nye sidespor er klart for drift.

Fraktgarantien justeres i samsvar med takstendringer i bedriftens avtale med NSB, eller -hvis slik avtale ikke foreligger- i samsvar med de generelle takstendringer.

Ved eventuelt ikke oppfylt fraktgaranti, skal det betales NSB 10% av det manglende fraktbeløp. Etter utløpet av garanti-perioden må sporet for å betjenes ha trafikk på minst 250 vogner pr. år.

§ 10.

Bedriften er ansvarlig for enhver skade eller ethvert tap som måtte bli påført NSB - direkte eller indirekte i forbindelse med bruk av sidesporet på bedriftens område.

§ 11.

NSB kan i garantiperioden si opp kontrakten hvis jernbanens interesser for øvrig krever det, såfremt det ikke virker åpenbart urimelig overfor bedriften.

Ønsker bedriften å si opp kontrakten før garantiperiodens utløp, skal det i de gjestående år av garantiperioden betales til NSB 6 % av fraktgarantien for disse år, jfr. § 9. Gjensidig oppsigelsestid er 6 - seks måneder.

§ 12.

Bedriften kan ikke uten NSB's godkjennelse overdra sine rettigheter etter denne kontrakt til andre.

./.

3.

§ 13.

I tilfelle tvist om denne kontrakts forståelse vedtas Oslo som rette verneting. Dette kan bare avvikes ved etterfølgende skriftlig erkjennelse.

§ 14.

Denne kontrakt skrives i to eksemplarer, ett til bedriften og ett til NSB. Kontrakten tinglyses for bedriftens regning som heftelse på gnr. 107 bnr. 11 og 40 i Lørenskog. og på gnr. 107 bnr. 1339. Ved kontraktens opphør kan den avlyses etter ensidig begjæring fra NSB's side.

Nærverende kontrakt avløser sidesporkontrakt av 6.4.1925.

Oslo 26.2. 1974.
..... den

21 FEB. 1974

Underskrift for
NORGES STATSANER

A. Lervik
A. Lervik

Underskrift for
A/3 FJELDHAMMER DRUG

H. Lervik
W. F. Fjeldhammer

Det bekreftes at

.....

har underskrevet dette dokument i vårt nærvar og at vedkommende er over 20 år.

SVERRE SUNDE

Advokat

1.

2.

Dnr. 2045/ 1976. Dbf. 2/4. 1976.

Skedsmo kommune
Oppmålingsvesenet
Postboks 312, 2001 Lillestrøm
Telefon ~~XXXXXX~~ - 73 04 10Jnr. ~~301-303/75~~.....

Mnr.

E R K L Æ R I N G

vedr. veirett

0 - 1/1968

Undertegnede eier av N.S.B. Grunn I gnr. 107 bnr. 1339
bekrefter herved at eiendommen e. parsell I, II og III
~~parcell~~ av gnr. 80 bnr. 8 skal ha rett til

kjørevei i en bredde av minimum 6 mover min eiendom N.S.B. Grunn I gnr. 107 bnr. 1339i samsvar med bygningsrådets vedtak av 19/8-75 Reg.sak 86/75

og som påvist ved kart- og oppmålingsforretning

Denne erklæring kan tinglyses på min eiendom N.S.B. Grunn Ignr. 107 bnr. 1339 i Lørenskog
~~Skedsmo~~, og kan ikke avlyses uten Skedsmo

byggningsråds samtykke.

Verdi ca. kr.

NORGES STATSBANER *Oslo* den 26. 1. 1976

OSLO DISTRIKT

FOR DISTRIKTSJEFEN

H. Havn
Hjemmelshaver av gnr. 107 bnr. 1339

Undertegnede erklærer herved at underskriveren av dette dokument
er over 20 år og har undertegnet i vårt nærvær, og at vi er over
20 år og bosatt i Norge.

.....
Denne erklæring må være innsendt i undertegnet/tinglyst stand
i..... eks. før kart- og oppmålingsforretning vil bli avholdt.

Oppmålingsvesenet i Skedsmo, den / - 197

DAGBOKFØRT

08.JUL 81 04562

**SORENSKRIVEREN I
STRØMMEN**E.Bsj. jnr. 2041
81ERKLÆRING

Undertegnede bygsler av del av eiendommen gnr. 107
bnr. 1339, Marcus Thranes vei 2 i Lørenskog og som
har fått bygningssmyndighetenes midlertidige tillatelse
til å oppføre leskur som vist på tegning og situasjons-
kart merket jnr. 1648/81, vedtar herved som forpliktende
å fjerne leskuret uten utgift for Lørenskog kommune når
bygningssrådet måtte forlange det.

Blo den 16/1981

Harald Krogsæter
Harald Krogsæter

Undertegnede hjemmelsinnehaver samtykker i at erklæringen
tinglyses på eiendommen.

Blo den 19/81

N.S.B.

N.S.B.
kontorsjef



LØRENSKOG KOMMUNE

K O P I

MÅLEBREV

Avsatt på kart 1:500 ☒ 1:1000 ☒
Kartprt.koll Side
J.nr.
Kartpl. CQ 046-1-57-D21

utstedt av oppmålingsmyndigheten i henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr. 70.

År 19 83 den 2.9. ble det avholdt kartforretning/delingsforretning

over parsell av gnr. 106 bnr. 18 navn Ekselsior F

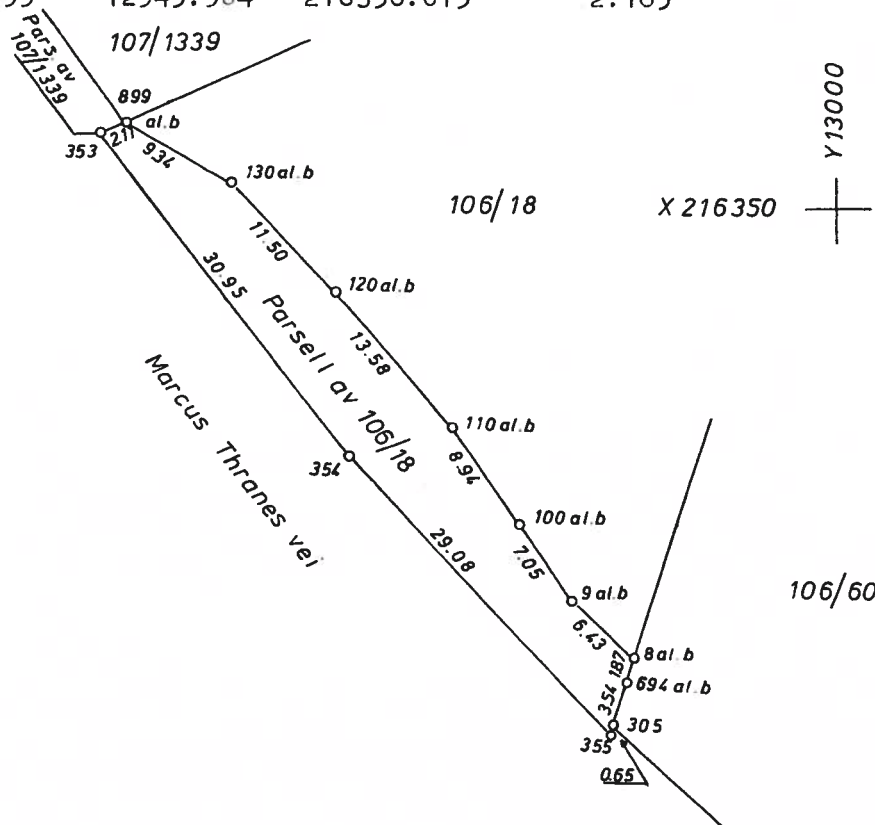
Parsellen er gitt reg.nr. 106/131 festnr.

Adressen
Bruksnavnet er Marcus Thranes vei 6, veigrunn

KART M = 1:500

DAGBOKFØRT
84 3934
16 MAI 04 03334
LØRENSKRIVEREN
STRØMMEN

PKT. NR.	Y-	X-	AVSTAND	RADIE	AREAL
899	12945.984	216356.615			
130	12954.096	216351.977	9.344		
120	12962.005	216343.628	11.501		
110	12970.840	216333.309	13.584		
100	12975.955	216325.976	8.940		
9	12979.879	216320.119	7.050		
8	12984.635	216315.788	6.432		
694	12984.074	216314.000	1.874		
305	12983.014	216310.620	3.542		
355	12982.820	216310.000	0.650		
354	12963.000	216331.280	29.080		
353	12944.060	216355.760	30.951		
899	12945.984	216356.615	2.105		



Representasjonspunkt

X 216 335 Y 12 963 Z 159

Koordinater: NGO's akse III.

Forretningen ble rekvirert av: Tekn. sjef for Harald Krogsæther
Bestyrer ved forretningen var: Ing. Arild Skogholt
Parsellen ligger i et område: med stadfestet reg.plan datert 21.03.77.
Delingstillatelse er gitt av bygningsrådet/etter delegeringsinstruks
den / 19 sak nr.
Parsellen skal anvendes til gang / sykkelsti
Ved forretningen møtte:

For gnr. 106 bnr. 18 Harald Krogsæther
For gnr. 106 bnr. 1762 Harald Krogsæther
For Lørenskog kommune Lyder Alnes

Øvrige naboer var lovlig varslet, men møtte ikke.
Frammøte ansås som unødvendig, da eiendommen tidligere var
innmålt og koordinatbestemt.
Grensene ble respektert.

Grensene er vist på målebrevskartet, der beliggenhet, lengder og naboforhold er påført.

Arealet utgjør 337 m². Gebyr kr. 195,- inkl. tinglysning

Lørenskog, den 6 / 4 19 84

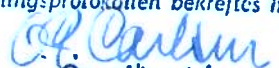

O.P. Carlsen

oppmålingsmyndigheten


A. Skogholt

saksbehandler

At ovenstående er overensstemmende med
oppmålingsprotokollen bekreftes herved


Oppmålingssjef


Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	106	18	
	Bruksnavn/adresse EKSELSIOR f		
Areal	3618.28		

MÅLEBREV
☒ uten grensejustering
☐ med grensejustering

J.nr.	87/66
Målebrev nr.	
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.	

Avsatt på kart

☒ 1:500
☐ 1:1000

Dagbokstempel

REGISTRERT

02 FEB 1989

STROMMEN

SØRENSEN/VERREMBETE

DAGBOKNR: 1082
I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	24.09.87
Rekvirent	Staten v NSB Oslo distrikt
Bestyrer	Trond Olav Noren
Forretning	Hjemmelshaver og naboer ble lovlig varslet. Kart og delingsforretningen ble utført i henhold til st.kart 1889/87, bygningssjefens delegasjonsinstruks av 11.06.87 og tinglyste målebrev. Målebrevet er en gjennomføring av 106/18 etter grensejusteringer mot 107/1762 og 107/1339. Forretn. ble godkjent.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Lørenskog	15.6.1988.	 O.P. Carlsen	 Trond Olav Noren

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
	
Doknr 1082 Tinglyst 03.02.1989 Emb 008 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	

Påtegninger (rettelser o.l.)

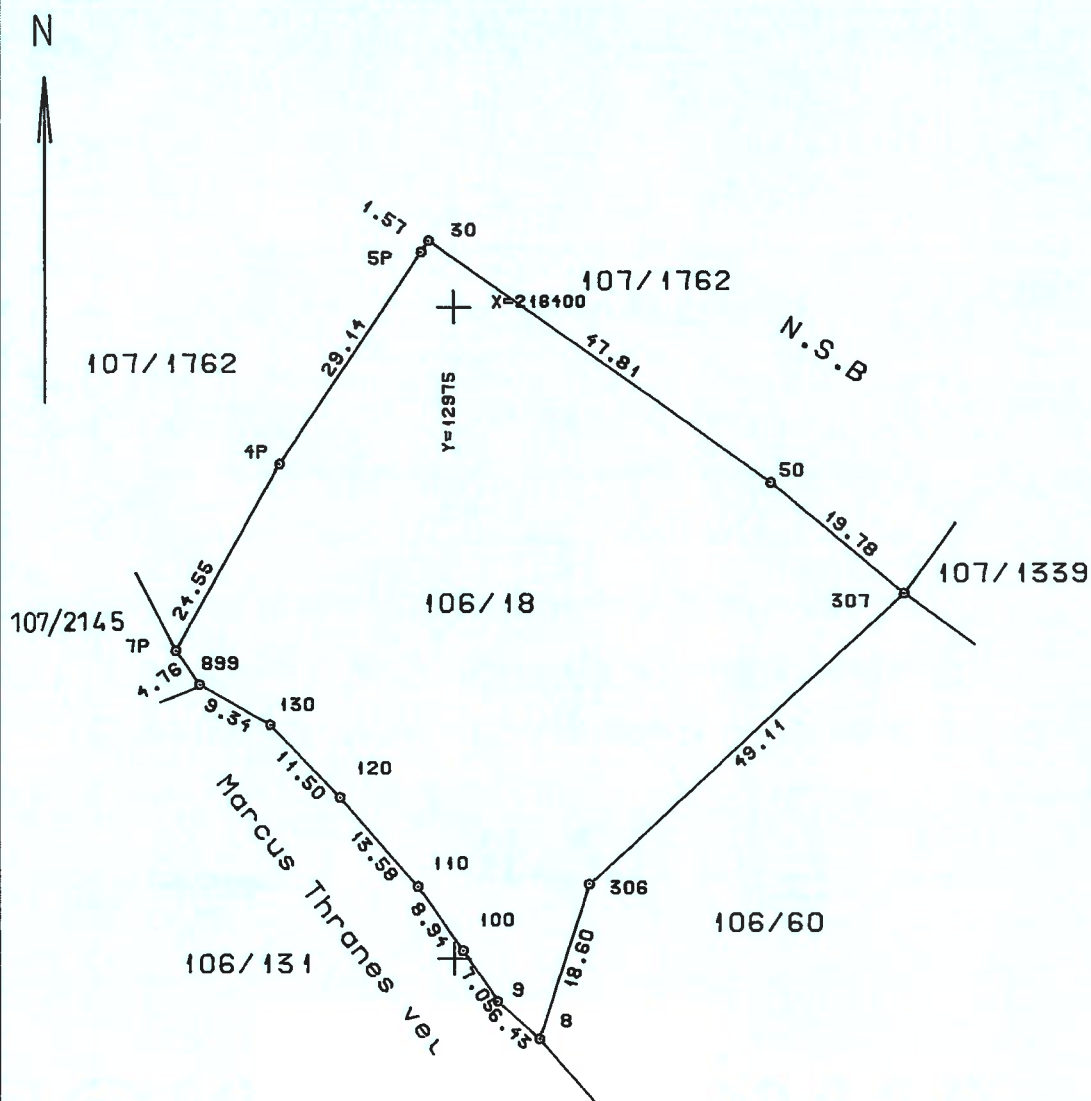
--

Gnr.	106	Bnr.	18	Festenr.	
Representasjonspunkt					
X	216362	Y	12985	Z	167
Kartblad			X	Landsnett	
CQ046-1-57					
Målestokk		Areal		M	
1:750		3618.28		2	

MÅLEBREVKART

J.nr. 87/66

Målebrev nr.

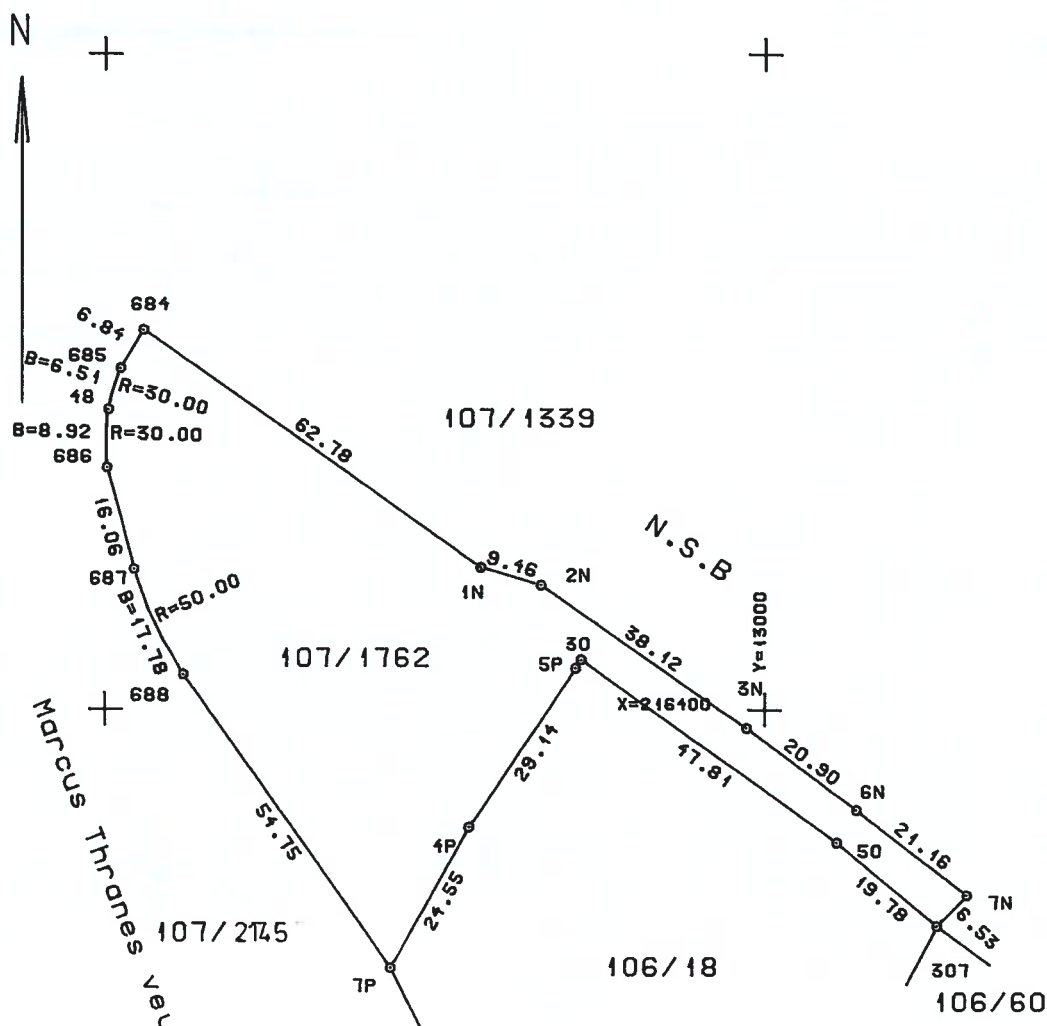


Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side/Bue	Radius
8	Al. bolt	216315.79	12984.64	6.43	
9	Al. bolt	216320.12	12979.88	7.05	
100	Al. bolt	216325.98	12975.96	8.94	
110	Al. bolt	216333.31	12970.84	13.58	
120	Al. bolt	216343.63	12962.01	11.50	
130	Al. bolt	216351.98	12954.10	9.34	
899	Al. bolt	216356.62	12945.98	4.76	
7P	Aef. bolt	216360.51	12943.25	21.55	
4P	Hushjørne	216381.95	12955.21	29.14	
5P	Hushjørne	216406.25	12971.29	1.57	
30	Al. bolt	216407.56	12972.16	47.81	
50	Al. bolt	216379.75	13011.05	19.78	
307	Jernbolt	216366.98	13026.16	49.11	
306		216333.54	12990.20	18.60	

Gnr.	107	Bnr.	1762	Festenr.	
Representasjonspunkt					
X	216409	Y	12965	Z	162
Kartblad			X	Landsnett	
CQ046-1-57					
Målestokk	1:1000	Areal	3795.42	M ²	

MÅLEBREVKART

Jnr.	87/151
Målebrev nr.	



Punkt	Punktmerke	X-koordinat	Y-koordinat	Side/Bus	Radius
1N	Murhjørne	216421.61	12956.91		
2N	Murhjørne	216418.94	12965.98	9.46	
3N	Al. bolt	216397.12	12997.24	38.12	
6N	Al. bolt	216384.68	13014.03	20.90	
7N	Al. bolt	216371.66	13030.71	21.16	
307	Jernbolt	216366.98	13026.16	6.53	
50	Al. bolt	216379.75	13011.05	19.78	
30	Al. bolt	216407.56	12972.16	47.81	
5P	Hushjørne	216406.25	12971.29	1.57	
4P	Hushjørne	216381.95	12955.21	29.14	
7P	Asf. bolt	216360.51	12943.25	24.55	
688	Al. bolt	216405.29	12911.75	54.75	
687	Al. bolt	216421.33	12904.29	17.78	50.00
686	Al. bolt	216436.88	12900.21	16.06	
48	Al. bolt	216445.74	12900.44	8.92	30.00
685	Al. bolt	216451.98	12902.26	6.51	30.00
684	Al. bolt	216457.90	12905.68	6.84	
				62.78	


MÅLEBREV
☒ uten grensejustering
☐ med grensejustering

J.nr.	87/151
Målebrev nr.	
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.	

Avsatt på kart

☒ 1:500
☐ 1:1000

Dagbokstempel	REGISTRERT
	02.02.1989
	STRØMMEEN
	SØRENSKRIVEREMBETE
	DAGBOKNR: <u>1084</u>

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	107	1762	
	Bruksnavn/adresse		
	MARCUS Thranes vel 2		
Areal	3795.42		

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	24.09.87
Rekvirent	Staten v NSB Oslo distrikt
Bestyrer	Trond Olav Noren
Forretning	Hjemmelshaver og naboer ble lovlig varslet. Kart og delingsforretningen ble utført i henhold til sit.kart 1889/87, bygningssjefens delegasjonsinstruks av 19.10.87 og tinglyste målebrev. Målebrevet er en ajouføring av 107/1762 etter en sammenføring med fradelt parsell av 107/1339.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Lørenskog	15.6.1988.	<i>O.P. Carlsen</i> O.P. Carlsen	<i>Trond Olav Noren</i> Trond Olav Noren

Tinglysing

Dagbokstempel

Tingly


Doknr. 1084 Tinglyst: 03.02.1989 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påtegninger (rettelser o.l.)

--

**AVTALE**

TINGLYST

27 MAI 2004

NEDRE ROMERIKE TINGRETT
DAGBOKNR.: 8905

Mellom NEDRE ROMERIKE VANNVERK A/L (nedenfor kalt NRV) på den ene siden og
HARALD KROGSÆTER AS, Marcus Thranesv. 2, 1470 Lørenskog
(nedenfor kalt grunneieren) som eier av eiendommen g.nr. 107 b.nr. 1762
i Lørenskog kommune på den annen side
er inngått følgende avtale:

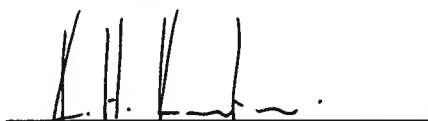
1. I forbindelse med framføring av vann til Coca-Cola Drikker på Robsrud gir grunneieren NRV tillatelse til oppføring av følgende anlegg på sin eiendom:

Legging av 630 mm PE vannledning med minimum overdekning på 1,5 m.
Ledningen kan legges som fjellboring/innstøpt ledning utenfor fjellboring.
Sammen med vannledning legges lavspent 10 p signalkabel.

Anlegget framgår av tegning L 003 som også er en del av denne avtale.
2. Det erverves rett til å etterse og vedlikeholde ledningsanlegget. Grunneier gis varsel på forhånd.
3. Erstatning for skader og ulemper som påføres eiendommen ved senere vedlikeholdsarbeider gjøres opp separat for hver skade eller ulempe ved minnelig overenskomst eller ved vanlig skjønn.
4. NRV gis tillatelse til å benytte og eventuelt utvide bestående veger for å komme frem under anleggstiden. Etter anleggstidens opphør skal bestående veger og terrenget langs disse settes i minst like god stand som tidligere.

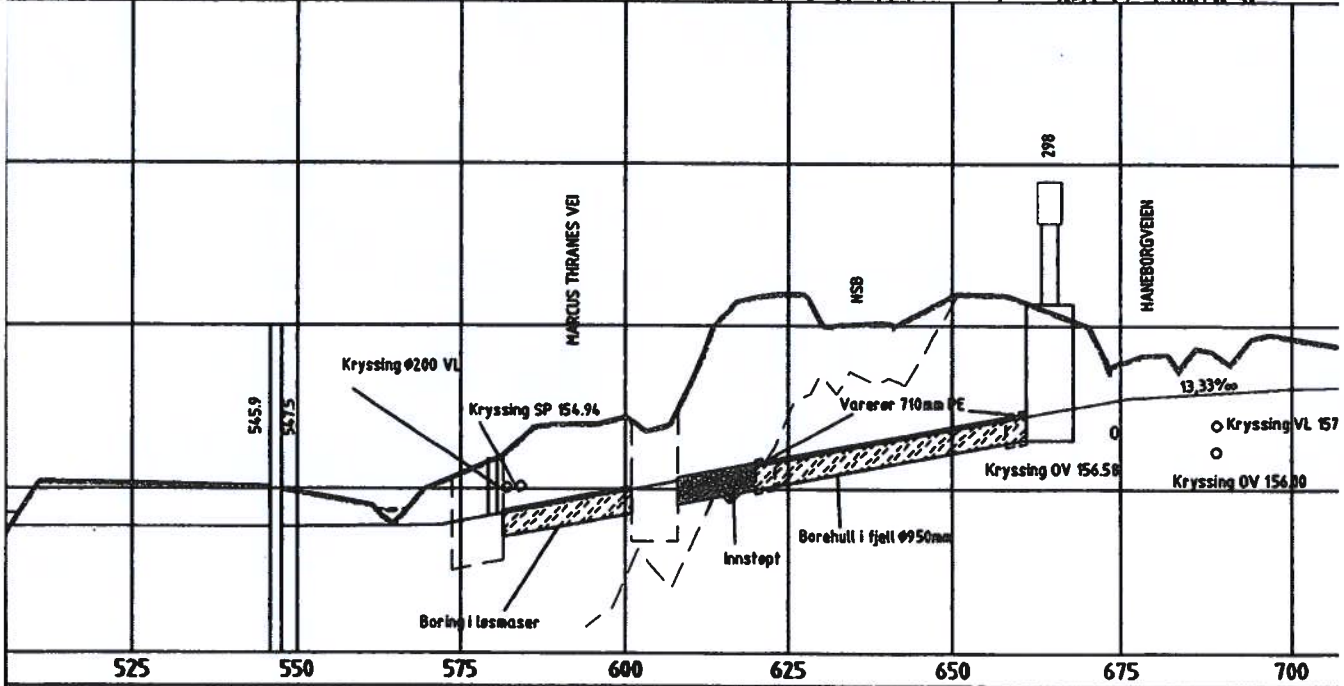
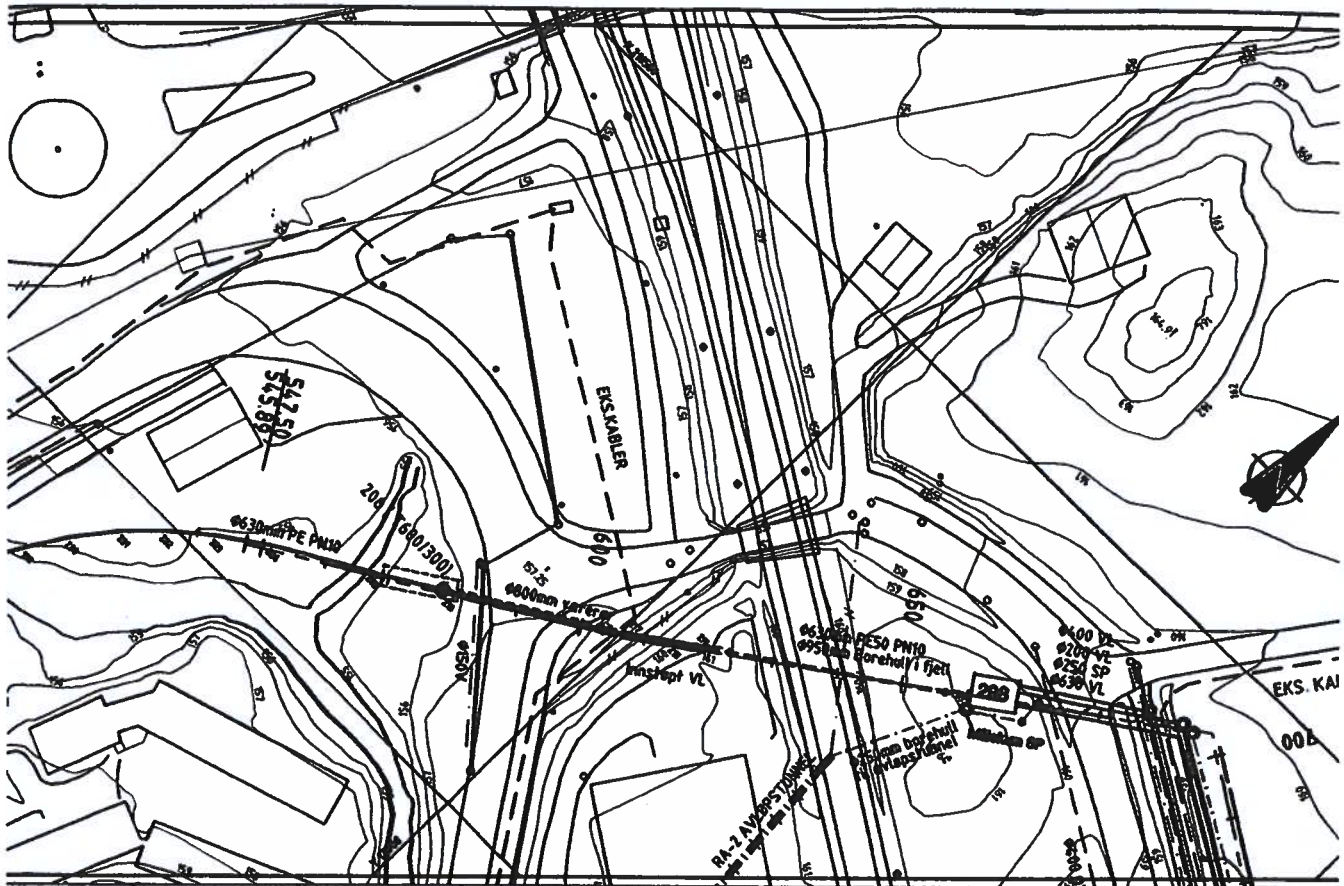
For øvrig har NRV rett til å komme frem til og langs anlegget for anleggsarbeider, tilsyn og reparasjoner. Skader på eksisterende veger som følge av dette utbedres av NRV.
5. Over ledningen eller i dens nærhet er det ikke tillatt å oppføre bebyggelse nærmere enn 4 m på hver side av ledningens midtlinje. Før byggearbeider og anleggsarbeider settes i gang i ledningens umiddelbare nærhet, skal NRV underrettes skriftlig for å gis anledning til å påvise grensen for det klausulerte beltet. Likeledes må NRV på samme måte varsles hvis grunneieren vil foreta grøftingsarbeider i dette beltet.
6. NRV forplikter seg til å opprettholde inngjerding av tomte under anleggsperioden samt sette opp nytt gjerde i samme trasé som opprinnelig gjerde etter at anleggsarbeidet på eiendommen er slutført.
7. NRV bekoster og står for tinglysing av nærværende avtale.

Oslo, den 27/5-04.



 **KROGSÆTER**
INSTRUKTØR FOR OFFENTLIG MILJØ
Harald Krogsæter AS Telefon 23 08 64
Frognerveien 13B, 0263 Oslo Telefaks 23 08 64

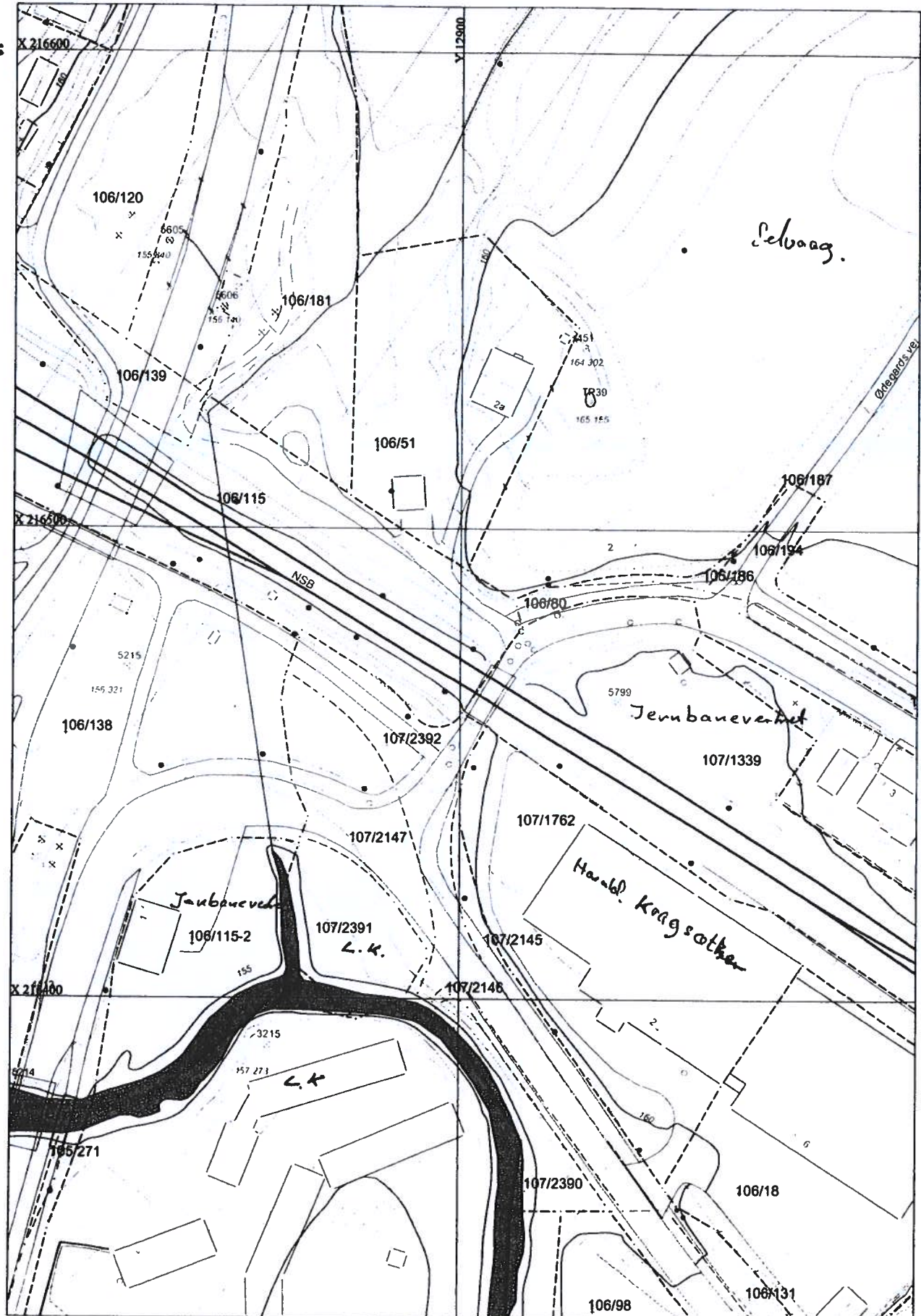

NEDRE ROMERIKE VANNVERK A/L
foretaksnr. 944 091 564



FERDIGTEGNING

Rev. C Ferdig tegning 04.11.98
Rev. B Anført profil + revidering 12.05.98
Rev. A Endret frosse ved pol 400-545 23.03.98

Dato	Endreliste	Tegner	Målestokk	
Sign.	Rev. C	Rev. dato	1:1000 1:100	
Prosjekt			Endreliste	Endreliste for
Vannledning Skånerødgården Rødsrud, Lørenskog			IF-S-S PLAN OG PROFIL	Figur: L003
Endreliste	Beregning		Kontroll	Prosjekt



ORIGINAL

Bilag 8

Kartverket Tinglysing
3507 HønefossRett kopi

Sabrina Gundersen
Eiendomsmegler MNEF

TINGLYSINGSERKLÆRING PARKERING, ADKOMST MV.

Undertegnede, Harald Krogsæter AS, org. nr. 913 612 167, og ~~[NY HJEMMELSHAVER]~~ ^{MARCUS THRANES VEI 2 EIENDOM AS ORG. NR. 999 612 77}, eiere og hjemmelshavere til henholdsvis gnr. 106 bnr. 18 ("106/18") og gnr. 107 bnr. 1762 ("107/1762"), begge i 0230 Lørenskog kommune, avgir følgende erklæring:

1. Avkjørsel og adkomst

107/1762 har rett til for egen kostnad å flytte eksisterende avkjørsel til begge eiendommene østover og inn på 106/18. 107/1762 har videre en evigvarende og vederlagsfri rett til bruk av denne avkjørselen og adkomst over 106/18. Tilsvarende har 106/18 har en evigvarende og vederlagsfri rett til bruk av trafikkareal på 107/1762 i forbindelse med avkjørsel og adkomst til varelevering.

2. Snuplass

107/1762 har rett til å bruke areal på baksiden av bebyggelsen på 106/18 til snuplass for varelevering mv.

3. Parkering

107/1762 har rett til for egen kostnad å anlegge 10 stk parkeringsplasser på 106/18.

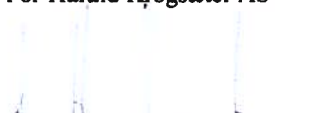
Overnevnte rettigheter er avmerket på vedlagte kartskisse.

Denne erklæringen skal tinglyses på både 106/18 og 107/1762.

Lørenskog, dato:

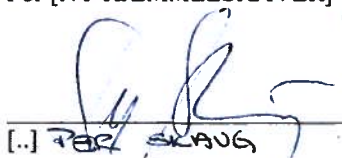
Som hjemmelshaver til 106/18

For Harald Krogsæter AS


Knut Harald Krogsæter

Som hjemmelshaver til 107/1762

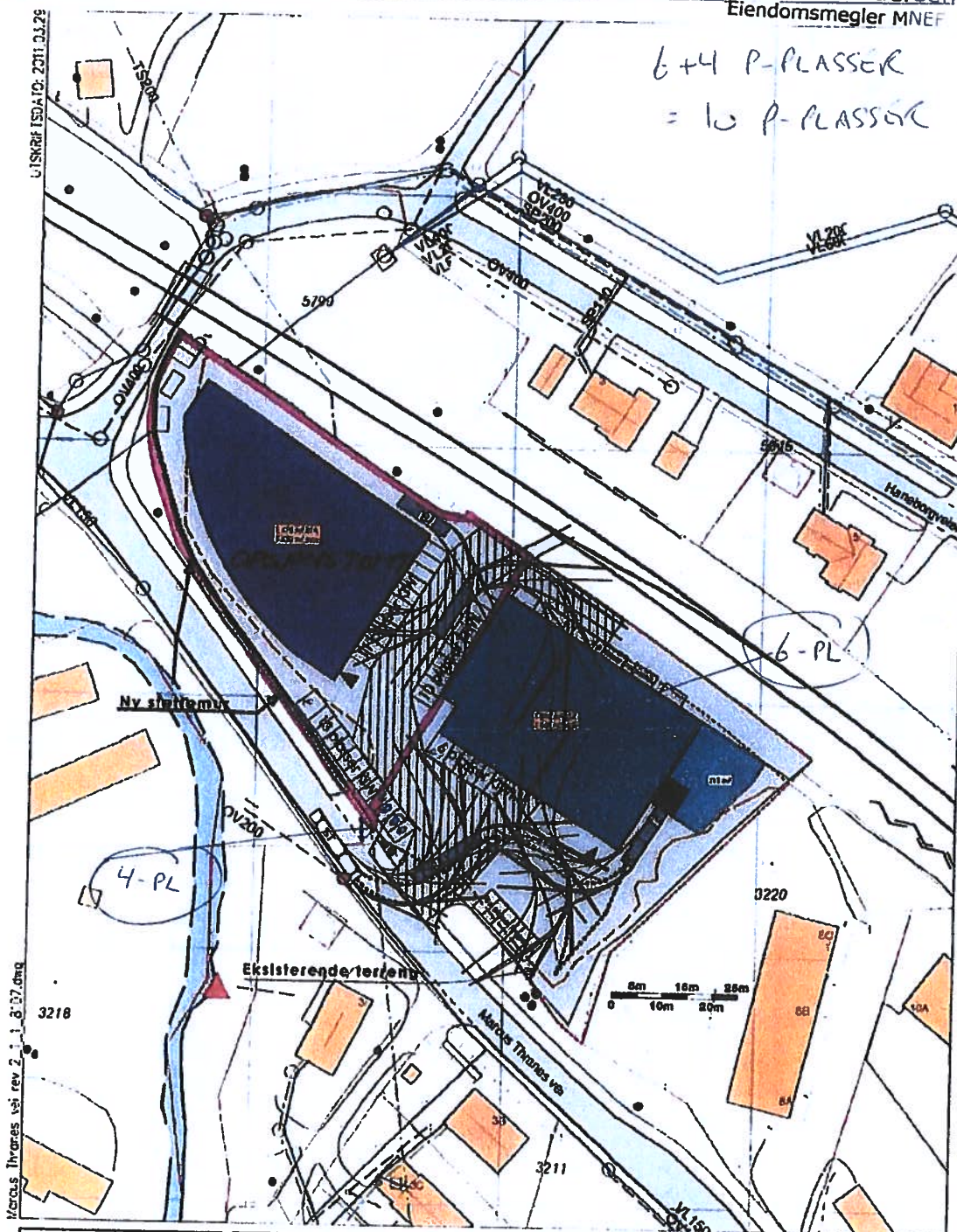
For ~~[NY HJEMMELSHAVER]~~ ^{MARCUS THRANES VEI 2 EIENDOM AS}


[..] PER SKAUG

DOKUMENTET KAN
TINGLYSESDoknr: 150104 Tinglyst: 20.02.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi
Sabrina Gundersen
Sabrina Gundersen
Eiendomsmegler MNEF

6+4 P-Plasser
= 10 P-Plasser



Marcus Thranes v 2-6
Gnr/Bnr 107 / 1762, 108/18

ALTERNATIV
1

UTGIVERE:
MANTIN EIENDOM AS
Sydhøyveien 4
3080 Holmestrand

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C 11
0459 Øst.Ø
tlf: 22717070 - FAX: 22717080



Tomt:
106/18: 3 616 m²
107/1662: 3 794 m²
Tot: 7 410 m²
P plasser: 52 stk.

PROSJEKT NR:
1758

TEGN./KONTR.:
EB/EK

DATE:
29.03.11

SKALA:
1:1000

TEGNINGSNR:
TEGN.NR

REV:
0

[Handwritten signature]

Stasjonstunet Borettslag



Normalbudsjett første fulle driftsår

30.06.2025

UTKAST

Konto	Inntekter		
3600	Totale felleskostnader	2 500 000	
3602	Felleskostnader drift brøk 70%	1 750 000	
3650	Felleskostnader drift lik fordeling 30%	750 000	
	GrunnkostnadTV/Internett	86 724	Kr 99enhet/mnd
3611	Renter IN-lån	0	
3612	Avdrag IN-lån	0	
	Sum inntekter	2 586 724	
	Kostnader		
6700	Revisjonshonorar	7 000	
5330	Styrehonorar	73 000	Kr 1 000 enhet/år
6710	Forretningsførerhonorar	112 000	Kontrakt
5400	Arbeidsgiveravgift	10 293	14,1 % av styrehonoraret
6200	Elektrisk energi	120 000	Felles strøm.
Note 1	Generelt rep. og vedlikehold	390 000	
7500	Forsikringer	204 400	Kr 2 800,- pr enhet
7760	Kommunale avgifter	895 900	
Note 2	Andre driftskostnader	589 388	
8150	Rentekostnader fellesgjeld	0	
	Sum kostnader	2 401 981	
	Inntekter - kostnader	184 743	
	Avdrag IN-lån	0	
	Endring av disponible midler pr 31.12.	184 743	
		547 500	Oppstartkapital a kr 7500,-
	Innbetaling fra boligselsk ved kjøp	365 000	Andelskapital a kr 5 000,-
	Endring av disponible midler	1 097 243	
	Antall andeler	73	
	Sum m2 BRA bolig	4 573,9	
	Driftsutgifter pr m2 / mnd eksl lån	45,5	
	Driftsutgifter pr m2 / mnd inkl lån	47,1	

Kommentarer:

Budsjettet er laget på grunnlag av estimerte kostnader, det er usikkerhetsfaktorer i budsjettet i poster som bla: Forsikring, strøm, driftsavtaler, TV /bredbånd iht avtale, Serviceavtaler er stipulert. Priser er pr 2025
Det tilkommer kr 200- pr garasjeplass pr mnd. for de som har kjøpt dette.
NB Fjernevarme oppvarming og varmtvann kommer i tillegg.

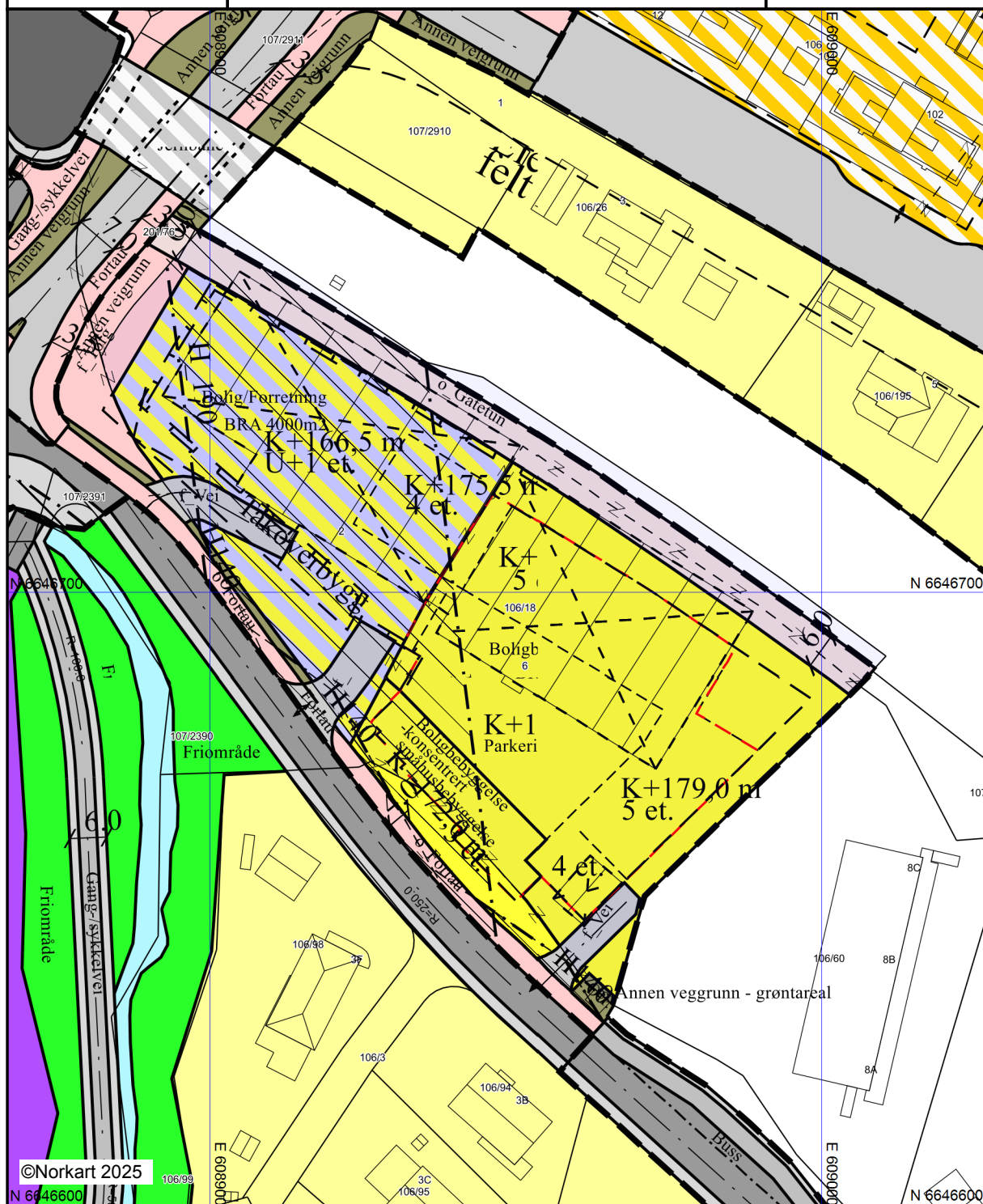


Reguleringsplankart

Eiendom: 106/18
Adresse: Marcus Thranes vei 2
Utskriftsdato: 27.06.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985 *Abc* *Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift*

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Område for industri/lager
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Jernbane
-  Friområder
-  Friområde i sjø og vassdrag
-  Område med flomfare

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Regulerthøyde
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål
-  Bolig/forretning
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Torg
-  Gatetun
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Trase for jernbane
-  Parkeringshus/-anlegg
-  Kombinerte formål for samferdselsanlegg og
-  Turdrag
-  Sikringsone - Frisikt
-  Sikringsone - Andre sikringssoner

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Byggelinje
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert kjørefelt
-  Regulert kjørefelt
-  Regulert støyskjerm
-  Tunnel
-  Tunnel
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Utkjøring
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Påskrift kotehøyde
-  Påskrift plantilbehør

PLANNR. 050

BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR

MARCUS THRANES VEI 2-6 – PRIVAT

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 5. februar 2020.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Bolig – blokkbebyggelse
- Bolig – konsentrert småhusbebyggelse
- Bolig/forretning

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg
- Gatetun
- Fortau
- Torg
- Annen veigrunn – grøntareal

Hensynssoner

- Sikringssone – friskt (H 140)
- Sikringssone – RA2 (H 190)

§ 3 Fellesbestemmelser

Utnyttelse

Samlet tillatt bruksareal skal ikke overstige 11 900 m² BRA, hvorav inntil 1 900 m² BRA kan benyttes til forretning.

Boder, ramper, transportarealer, trafo, ventilasjonsanlegg og tekniske rom helt eller delvis under terreng skal ikke medregnes i BRA.

Plassering og høyder

Alle bygningsdeler over og under terreng skal ligge innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

Det tillates ett utkraget takoverbygg over inngangsparti til forretning innenfor byggegrense. Underkanten av takoverbygg skal ligge over kote +162,0. På bakken under utkragningen er området regulert til f_torg.

Bebyggelsen skal ha flate tak. Blokkbebyggelsen skal trappes ned med en etasje mot sør og vest. Balkonger og karnapper tillates å gå utover byggegrensen med 1,5 meter. Høyeste tillatte gesims er angitt med kotehøyde på plankartet. Samtidig skal maksimalt etasjetall for boliger ikke overstige 5 etasjer.

Takoppbygg tillates i inntil 3 meters høyde over maksimal kotehøyde og kan maksimalt utgjøre 20 % av den samlede takflaten. Der det er behov for heis opp til tak, kan denne delen av takoppbygget tillates i inntil 4 meters høyde over maksimal kotehøyde.

Støyskjerming eller andre skjermingskonstruksjoner, pergolaer og møblering på takterrasse tillates i inntil 3 meters høyde over maksimal kotehøyde. Slike tiltak skal minst trekkes inn fra gesims tilsvarende sin egen høyde.

Rekkverk for takterrasse tillates over maksimal kotehøyde, men skal minst trekkes tilbake tilsvarende rekkverkets høyde fra byggets hovedvolum. Rekkverk for inntrukken toppetasje tillates i fasadeliv.

Oppbygg, installasjoner og andre elementer på tak skal integreres som en del av bygningenes helhetlige arkitektoniske uttrykk med hensyn til materialvalg, farger og formgivning. Alle rekkverk på tak inkludert de som fungerer som støyskjermer skal være transparente.

Rekkehusbebyggelsen mot Marcus Thranes vei skal ha innganger som henvender seg mot veien.

Innenfor felt regulert til bolig/forretning skal det oppføres en forretning med tilhørende parkering. Bebyggelsen skal ha flatt tak. Støyskjerming eller andre skjermingskonstruksjoner, pergolaer og møblering på tak over forretning tillates i inntil 3 meters høyde over maksimal kotehøyde.

Trapper, støttemur og støyskjermer tillates plassert utenfor regulert byggegrense. Mot vei og jernbane kreves tillatelse fra berørt myndighet.

Mot vei og fortau må siktforhold og andre relevante hensyn være tilfredsstillende ivaretatt og klarert med veimyndigheten.

Leilighetsfordeling

Innen arealformålet, bolig – blokkbebyggelse tillates oppført inntil 60 boenheter.

Innen arealformålet, bolig – konsentrert småhusbebyggelse tillates oppført inntil 5 boenheter.

Maksimalt 20 % av boenhetene kan være under 45 m².

Minimum 30 % av boenhetene skal være over 80 m².

Minimumsstørrelse på boenhetene er 35 m².

Utforming

Bebyggelse og anlegg skal ha en god arkitektonisk utforming med materialer av god kvalitet. Bebyggelsen skal gis et modernistisk uttrykk med flate tak, og takene skal vurderes som del av områdets taklandskap og tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Bebyggelsen skal oppføres i ulike høyder, avtrappet fra nord til sør.

Det tillates etablert felles og private takhager og takterrasser.

Der boliger planlegges i første etasje skal det som utgangspunkt etableres forhager/markterrasse.

Forhager/terrasser skal avgrenses mot fellesarealer med hekk/beplantning eller gjerde. Gjerdet kan maksimalt være 1 meter høye.

Inngangsfasaden til forretningen skal ligge vendt mot vest og Lørenskog stasjon. Inngangspartiet skal ha samme nivå som utenforliggende fortau.

Plassen foran forretningsbygget skal opparbeides med materialer av høy kvalitet. Plassen skal ha benker, beplantning og sykkelparkering.

Bruk

Innenfor planområdet tillates personalbase for helsepersonell for oppfølging av beboere i planområdet med særskilte behov.

§ 4 Gatetun

Motorisert ferdsel annet enn ved nødvendig vedlikeholdsarbeid og snørydding, er ikke tillatt innenfor areal regulert til o_Gatetun.

Gatetunet skal rampes ned mot og kobles til f_Torg foran forretningen.

Gatetunet skal opparbeides med materialer av høy kvalitet.

§ 5 Uteoppholdsareal

Alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsarealer, enten på private balkonger/terrasser/takterrasser/forhager og/eller fellesarealer på terreng mellom husene.

Det skal opparbeides minimum 35 m² uteoppholdsareal per leilighet i blokkbebyggelsen. Maksimalt 7 m² av uteoppholdsarealet per boenhet kan godkjennes som privat terrasse/balkong/forhage. Private terrasser/balkonger/forhager kan likevel være større enn 7 m² der dette bidrar til å gi bebyggelsen gode visuelle kvaliteter og god bokvalitet.

Rekkehus skal ha minst 50 m² per boenhet hvorav maks 20 m² på takterrasse kan godkjennes som del av uteoppholdsareal.

Arealer med støynivå over 60 Lden regnes ikke med i uteoppholdsarealet.

Felles uteoppholdsarealer skal opparbeides med flater som tillater lek og opphold for alle aldersgrupper. Ubebygget areal som ikke benyttes til nødvendige kjørearealer og gangarealer skal opparbeides parkmessig og gis et sammenhengende, helhetlig preg. Det skal tilrettelegges for gode sittemuligheter.

Det må sikres tilstrekkelig jordvolum, slik at det kan plantes busker og trær der uteoppholdsareal etableres på lokk over parkeringsarealer.

Vekstjordlaget i områder for vegetasjon skal minimum ha en dybde på 0,5 meter.

Alle boenheter i blokkbebyggelsen skal ha tilgang til felles takterrasse på boligblokkene.

Uteareal nord for boligblokkene skal være på samme nivå som o_Gatetun.

§ 6 Adkomst

Utforming av adkomstene skal godkjennes av vegmyndigheten. I utformingen skal det legges særskilt vekt på trafiksikkerheten for gående og syklende i området.

Plankartet viser tre biladkomster. Den midtre adkomsten tillates brukt som felles inn- og utkjøring for bolig og forretning. Vestre adkomst tillates kun for utkjøring fra varelevering. Østre adkomst tillates kun for renovasjonsbiler og annen nødvendig nyttetransport til eiendommen.

Forbud mot innkjøring av privatbil ved varelevering skal markeres ved å bruke en annen type belegningsstein/markering på bakken og skilt med innkjøring forbudt.

§ 7 Parkering

Parkering skal etableres i henhold til følgende norm:

1,0 plasser per boenhet, inkludert gjesteparkering
maksimalt 1,2 plasser per 100 m² BRA forretning

Minimum 5 % av plassene skal tilrettelegges forflytningshemmede.

Minimum 50 % av parkeringsplassene tilknyttet boligene skal etableres som ladeplass for el-bil.

10 % av parkeringsplassene for bolig skal være gjesteparkeringsplasser.

Parkeringsanlegget skal planlegges og utformes, slik at det senere er mulig å tilrettelegge samtlige parkeringsplasser for lading av el-biler.

Parkeringsanlegg skal løses i lukket anlegg, parkering på bakkeplan er ikke tillatt.

Sykkelparkering

Det skal etableres 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet, og 8 plasser per 1000 m² BRA for forretning.

All sykkelparkering for boliger skal være under tak og i tilknytning til boliginnganger.

Minimum 50 % av sykkelparkering for forretning skal være under tak.

Sykkelparkering skal etableres som fastmonterte sykkelstativ på terreng.

§ 8 Plan for utomhusområder

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten og plan for eventuelle uteoppholdsarealer på tak.

Planen skal blant annet vise oppholdsarealer, faste utemøbler, belysning, lekearealer, sykkelparkering, gangveier, flomvei, oppstillingsplass for brannbil, plassering av renovasjonsløsning og vegetasjon.

Takhager og uteoppholdsareal på terreng skal opparbeides med høy kvalitet både med hensyn til materialvalg og utforming. Beplantningen skal være variert og det skal være innslag av fast møblering.

Planen skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng og universell tilgjengelighet. Planen skal vise eventuelle støyreducerende tiltak på terreng og håndtering av overvann på egen grunn.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

Renovasjon, inkludert nødvendig oppstillings- og manøvreringsareal, skal løses innenfor byggeområdet.

§ 9 Støy

For støy på uteoppholdsarealer gjøres Miljøverndepartementets «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» (T-1442/2016), tabell 3 eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

For innendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» (T-1442/2016), punkt 3.3, 4. ledd, punkt 1, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

I byggetiden gjøres Miljøverndepartementets «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» (T-1442/2016), tabell 4, tabell 5 og tabell 6, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442/16, tabell 3 skal gjelde, med følgende presiseringer:

- Det tillates bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i gul og rød støysone.
- I alle boenheter skal minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål, herunder minimum 1 soverom ha $\leq$ Lden 55 dB ved åpningsbart vindu.
- Det tillates støyreducerende tiltak knyttet til fasade og balkonger.
- Innglassing av balkonger for å oppnå stille side tillates ikke.
- Boligene er utsatt for støy fra flere kilder, og dimensjonering av fasadene må sikre at kravene til innendørs lydnivå tilfredsstilles fra summen av støy fra veg og bane.
- Vibrasjoner skal oppfylle grenseverdier i tillegg B i NS8176:2005. Krav til innendørsstøy i NS8175 skal gjelde for struktureverført støy og luftoverført støy samlet.

Det skal tilbys bruksmessig egnede, private eller felles private uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense i henhold til tabell 3 i T-1442/16.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal detaljerte støyberegninger, samt planer for støybeskyttelsestiltak foreligge. Støybeskyttelsestiltak for det enkelte byggetrinn skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest gis.

Plassering av støyskjerm langs jernbanen skal godkjennes av jernbanemyndigheten.

Det tillates etablert midlertidige støyskjermingstiltak, dersom det oppstår behov for dette ved etappevis utbygging. Midlertidig og permanente støyskjermingstiltak skal ha en god estetisk utforming.

§ 10 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljprosjektering av nye tiltak.

Overvannshåndtering skal planlegges slik at det kan inngå som et bruks- trivselselement i utearealer. Andel tette flater minimaliseres. Krav om lokal overvannshåndtering gjelder også i byggeperioden.

Håndtering av overvann i planområdet skal skje i henhold til en egen overvannsplan godkjent av Lørenskog kommune, før det gis rammetillatelse.

I overvannsplanen skal det planlegges for fremtidig 200-årsregn med klimafaktor 1,5.

Takarealer som ikke opparbeides som uteoppholdsareal eller takterrasse skal være grønne i henhold til NS 3840, og ha fordrøyning av overvann som hovedfunksjon.

§ 11 Samlet utbygging

Utbyggingen av boliger og forretning skal skje samlet i ett trinn.

§ 12 Hensynssoner

Sikringssone – friskt (H 140)

Innenfor hensynssonen skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter.

Sikringssone – RA II (H 190)

Sikringssonen omfatter ledningstrasseen for RA-2. Det kan ikke borres nærmere enn 20 meter fra avløstunellen uten spesiell tillatelse fra ledningseier. Ved sprenging innenfor en sone på 50 meter fra avløpstunellen må ledningseier varsles.

§ 13 Rækkefølgebestemmelser

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en godkjent overvannsplan for hele planområdet.

Før det gis igangsettelsestillatelse til bebyggelse skal utforming av adkomster og fortau langs fv. 1522 Marcus Thranes vei være sikret opparbeidet/oppgradert i henhold til byggeplan godkjent av veimyndigheten.

Ved rammetillatelse må det vises at tilstrekkelig slokkevannsmengde og slokkevannsuttak er sikret.

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en godkjent renovasjonsteknisk plan for planområdet.

For tiltak langs jernbanen skal det gjennomføres en risikovurdering i henhold til veiledende prinsipper fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB). Risikovurderingen skal forelegges berørte samferdselsmyndigheter/anleggseier til uttalelse før det gis igangsettingstillatelse i det aktuelle området.

Plassering av støyskjerm langs jernbanen skal være godkjent av jernbanemyndigheten før det gis tillatelse til tiltak (rammetillatelse).

Skiltplan skal være godkjent før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis.

O_Gatetun skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis brukstillatelse/ferdigattest. Gatetunet skal prosjekteres slik at det kan kobles til fremtidig banegate videre mot Lørenskog stasjon.

Uteoppholdsarealet skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis. Dersom det gis midlertidig brukstillatelse i vinterhalvåret, kan uteoppholdsareal ferdigstilles senest påfølgende sommer.

Ved søknad om rammetillatelse skal det gjennomføres grunnundersøkelser og gjøres en kartlegging av mulig forurensning i grunnen. Ved forurensning i grunnen skal det foreligge godkjent tiltaksplan for håndtering av forurensede masser i henhold til forurensningsforskriften før igangsettingstillatelse kan gis.

Det skal være tilstrekkelig antall plasser i skole og barnehage i området før brukstillatelse blir gitt.

Anleggsperioden

Det skal være sikret trafiksikre forbindelser for myke trafikanter forbi planområdet, langs Marcus Thranes vei og Haneborgveien gjennom hele anleggsperioden. En plan som viser midlertidige adkomster og sikre forbindelser for myke trafikanter skal være godkjent av veimyndigheten før det gis igangsettelsestillatelse.

Vedtatt i Lørenskog kommunestyre i sak 005/22 den 09.02.2022

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 106, Bruksnummer 18 i 3222 LØRENSKOG kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

Oppdatert per

12.09.2025 kl. 10.08

12.09.2025 kl. 10.06

Adresse(r):

Gateadresse: **Marcus Thranes vei 2**

Gatenr: **6750**

Kommune: **LØRENSKOG**

Postkrets: **1470 LØRENSKOG**

Gateadresse: **Marcus Thranes vei 6**

Gatenr: **6750**

Kommune: **LØRENSKOG**

Postkrets: **1470 LØRENSKOG**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/2114522-1/200 18.10.2024 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

21:00

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Fusjon/Fisjon

MARCUS THRANES VEI 2 BOLIG AS

ORG.NR: 934 060 881 IDEELL: 167/200

MARCUS THRANES VEI 2 EIENDOM AS

ORG.NR: 999 618 774 IDEELL: 33/200

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2025/1062045-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

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
2025/1062045-1/200 08.09.2025 21:00	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 500 000 000 Panthaver: RØISLAND & CO EIENDOMSMEGLING AS ORG.NR: 994 194 410
2025/1062045-2/200 08.09.2025 21:00	REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER Rettighetshaver: RØISLAND & CO EIENDOMSMEGLING AS ORG.NR: 994 194 410

GRUNNDATA

1918/900018-1/8 22.05.1918	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 1 SKYLDELINGS-FORRETNING PB 7/3-690 ELDRE REG B-771
1984/3934-1/8 16.05.1984	REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0230 GNR: 106
BNR: 131

2020/1777860-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00

Tidligere:
KNR: 0230 GNR: 106 BNR: 18

2024/166714-1/200 01.01.2024 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00

Tidligere:
KNR: 3029 GNR: 106 BNR: 18

2024/1271268-1/200 02.04.2024 **SAMMENSLÅING**
13:28

Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 1762
ELEKTRONISK INNSENDT

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2013/150104-2/200 20.02.2013 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
Rettighet hefter i: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 18
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 1762

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.