



LØRENSKOG
STASJONSBY

PALLPLASSEN

HUS A, B og C



Vår visjon: Vi gjør fremtidens byer bedre

Selvaag Bolig er en trygg og solid partner for ditt livs viktigste investering. Å velge oss er å velge kompetanse, seriøsitet, og høye ambisjoner. Kall oss gjerne bolignerder, men å bygge 56.000 boliger gjør noe med deg.

Helt siden starten har Selvaag-familien og alle vi som jobber her elsket smarte løsninger. Vi har utfordret myndigheter og bransje på hva som er mulig å bygge, og det skal vi fortsette med. Hver dag jobber vi med å utvikle boliger, nabolag og løsninger som forenkler folks liv. Vi sørger for at det bygges varige og fornuftige prosjekter i områder der det trengs, i byer som vokser. Det er bærekraft i praksis.

Ingen oppdrag er for store eller for komplekse for oss. På Løren i Oslo omskapte vi en nedlagt militærleir til å bli en helt ny bydel. På Kaldnes i Tønsberg ble et dødt industriområde til et nytt og levende boligområde. På Fornebu vokser det frem en by, der det en gang lå en flyplass.

Når vi skaper fremtidens byer, er det vår jobb å sørge for at folks hjem og nabolag danner trygge rammer for et godt liv. Vår lange historie som folkets boligbygger pålegger oss et ansvar. Vi skal bygge boliger det er behov for, til en pris de fleste har råd til.

Alt vi gjør skal være gjennomtenkt, ned til minste detalj. Vi gjør fremtidens byer bedre.

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

Prosjektet	7
Snø	22
Snøbyen	24
Området	26
Nabolagsprofil	30
Områdebilde	36
Tomteinndeling	42
Oversiktsplan	43
Utomhusplan	44
Leilighetsoversikt	46
Hus A: Leilighetsoversikt og etasjeplan	50
Hus A: Fasader	52
Hus B: Leilighetsoversikt og etasjeplan	56
Hus B: Fasader	58
Hus C: Leilighetsoversikt og etasjeplan	62
Hus C: Fasader	64
Plantegninger 2-roms	66
Plantegninger 3-roms	88
Plantegninger 4-roms	104
Romskjema	118
Prosjektbeskrivelse	126
Salgsinformasjon	129
Kjøpsbetingelser	133
Fordeler med ny bolig	140

PALLPLASSEN

Helt øverst i Lørenskog Stasjonsby har Selvaag Bolig sikret deg «Pallplassen» – et praktfullt nytt boligområde, hvor alt er lagt til rette for en bekvem hverdag og et innholdsrikt liv.

Her troner de fremtidige beboerne øverst på pallen, og kan skue kilometervis ut over landskapet mot syd og vest.





ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME





ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME

EN PASS PÅ PALLEN

Husene på Pallplassen er spesielt utformet for å stå godt til omgivelsene, der de ligger helt i skogkanten ovenfor den stadig fremvoksende Stasjonsbyen. Det er samtidig sørget for en hovedvekt av hjørneleiligheter, som sammen med ekstra takhøyde og store vinduer gir enestående utsyns- og lysforhold.

Skillet mellom boligene og omgivelsene viskes ut gjennom bruk av naturlige materialer og farger i de ulike fasadene. Skjermetegl og spontegl henter inspirasjon fra tradisjonen med å bygge i stav, mens fasadene med trekledning i varme, gylne toner klinger godt sammen med det furupregede landskapet.

De tolv husene på tomten rommer rundt 290 leiligheter til sammen, og omkranser to bilfrie tun i lett kupert terreng. Mellom husene finnes forskjellige soner for både lek og ro, kledd med vekster inspirert av skogbunn. Arkitekten og landskapsarkitekten har lagt mye vekt på at bebyggelsen og friområdene skal fremme et godt naboskap. Et unikt bidrag til bomiljøet er å knytte uteområdene sammen i en felles allmenning, med torg, festplass og møtesteder.

Fra her i skogkanten ovenfor stasjonsbyen er det kort vei til alt du behøver i det daglige. I nærmiljøet ligger barnehage, barneskole, dagligvarebutikker og serveringssteder – alt du trenger for å få hverdagen til å gå opp.

EN MODERNE LANDSBY MELLOM LILLESTRØM OG OSLO

Landlig og tilbaketrukket, men likevel sentralt beliggende mellom Oslo og Lillestrøm, ligger Lørenskog Stasjonsby. Her er det lett å leve og bo – samtidig som du med toget kun er en liten podcast unna Oslo sentrum.

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

I utbyggingen av Lørenskog Stasjonsby har Selvaag Bolig lagt vekt på å skape et mangfold, både når det gjelder type boliger og i utformingen. Dagligvarebutikken er strategisk plassert ved portalen inn til området. De frodige grøntområdene er tilrettelagt for både aktivitet og ferdsel. Alt vitner om at det skal være godt og enkelt å leve her.

ALLE VEIER GÅR TIL ROMERIKE – OG VIDERE UT I VERDEN

Det er nettopp nærheten til togstasjonen som har gitt navn til området. Med 10 minutters gange er du på Lørenskog stasjon. Etter 17 minutter på toget er du på Oslo S. Derfor er både jobb og opplevelser i storbyen lett tilgjengelig, men du kommer også raskt hjem til et mer behagelig tempo når du ønsker det.

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



ET BOSTED FOR HVERDAGSLIG HARMONI



ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME

På toppen av Lørenskog Stasjonsby, med vidstrakt utsyn over landskapet, ligger Pallplassen. I husene finnes lysrike leiligheter planlagt ned til hver minste detalj og med alle moderne bekvemmeligheter.

Prosjektleder Svein Atle Weyde Wilhelmsen hos Selvaag Bolig har ansvaret for utviklingen av området øverst i Stasjonsbyen. Ifølge ham har tomten en enestående beliggenhet som legger til rette for et godt sted å bo.

– Leilighetene på Pallplassen blir liggende på en helt spesiell tomt. I en lysning på skrenten av Haneborgåsen, opplever man en umiddelbar nærhet til den omkringliggende skogen. Plassert høyt og fritt får beboerne utmerket utsyn forbi Lørenskog Stasjonsby og videre ut over landskapet, forteller prosjektlederen.

– Pallplassen ligger ideelt til, enten du aller best liker å spenne på deg skiene for en tur i marka, eller nyte en kopp barista-kaffe mens du tar inn over deg det pulserende bylivet. Her behøver du ikke å velge mellom det ene eller andre. Mulighetene og tilbudene er perfekt for en innholdsrik hverdag, sier han.

OPTIMALT FOR ET GODT LIV PÅ TOPPEN

Byggene får fire forskjellige størrelser og uttrykk, med fasademateriale i ulike varianter av tegl og treverk som harmonerer med vegetasjonen.

For at flest mulig av beboerne på Pallplassen skal få best mulig lys- og utsynsforhold, utformes byggene slik at hovedvekten av leilighetene blir hjørneleiligheter. Takhøyde på 2,6 meter og høye vinduer, gjør at det vil falle mye naturlig lys inn.

– Det blir en god blanding av leilighetsstørrelser, fra toroms på like under 40 kvadratmeter, til fireroms på opp mot 120 kvadratmeter. Alle får privat uteplass i form av markterrasse, balkong eller taktterrasse, der man kan høre fuglekviser og vindsus fra furutoppene like i nærheten, sier prosjektlederen.

Det underjordiske garasjeanlegget dekker behovet for parkering av både bil og sykkel. Lademulighet for elbil er en selvfølge for den som ønsker det. Og kombinert sykkelverksted og smørebod gjør det enkelt å holde sportsutstyret klart for tur – når som helst.

PERSONLIG GLEDE I Å SKAPE NOE FOR ANDRE

– Noe av det som er aller mest givende med jobben min, er at jeg får lov til å være med på å skape det som skal bli gode hjem og nabolag for fremtidige generasjoner, forteller prosjektlederen.

Som småbarnsfar selv opplever prosjektlederen at mye av tiden i hverdagen tilbringes i og rundt hjemmet.

– For barna er det viktig med trygge omgivelser som stimulerer til lek og læring. Et godt og nært lokalmiljø er også en viktig faktor for mange voksne når barna har forlatt redet, og de skal etablere seg for neste fase i livet på et nytt sted. For både unge og eldre voksne er det også betryggende å slippe vedlikeholdsansvaret som ofte følger med eneboliger.

Svein Atle Wilhelmsen
Prosjektleder, Selvaag Bolig



PRIORITERER GODE HJØRNER FOR ØKT BOKVALITET

Simon Krohn-Hansen i DARK Arkitektur synes det er spesielt meningsfylt å jobbe med utforming av boliger. Lidenskapen for å skape gode hjem har drevet ham til å sørge for flest mulig hjørner på Palllassen.

Gjennom de siste 30 årene har mange hundre boliger blitt til på tegnebrettet til arkitekt Simon Krohn-Hansen. Han har bred erfaring fra en rekke arkitektfirmaer i Norge, Danmark, Tyskland og Japan, og beskriver seg litt spøkefullt som en rallartype innen arkitektporten.

– Jeg har alltid søkt å trekke veksler på erfaringene fra alle stedene jeg har jobbet, og dra små piksler av dette inn i nybyggprosjekter som Palllassen, forteller arkitekten, som i tett samarbeid med landskapsarkitekt og Selvaag Bolig har satt et unikt preg på utformingen.

ØKT BOKVALITET MED TERNING-LEK

Selve formen av piksler har stått sentralt i utformingen av husene på Palllassen. Gjennom lek med terninger har arkitekten skapt forskyvninger med et kubistisk preg i fasadene. Resultatet er en helhetsfølelse som minner om alt annet enn typiske boligklosser.

– Forskyvningene danner noen mindre rom i tilknytning til de større gårdsrommene. Det skaper en trygghetsfølelse i uteområdene som fremmer intimitet og kvaliteter for godt naboskap. Samtidig bryter det opp formen og motvirker lange, sammenhengende fasader. Her finnes ingen baksider eller tomme, vindusløse gavler – kun aktive forsider, forklarer arkitekten.

– Flere hjørner gir flere leiligheter med to- og tresidig utsyn. Det har verdifull betydning for bokvaliteten. Jeg vil si at det er uvanlig at man her har sikret så mange leiligheter flersidig utsyn, selv i de mindre boligene, sier han.

LEgger STOLTHET I ENTRÉEN

Arkitekten er ikke bare opptatt av at det skal være godt å bo innenfor egen bolig, men også å komme seg til og fra. Derfor får hver oppgang sin unike materialplan og fargepalett, med en tydelig forankring i omgivelsene.

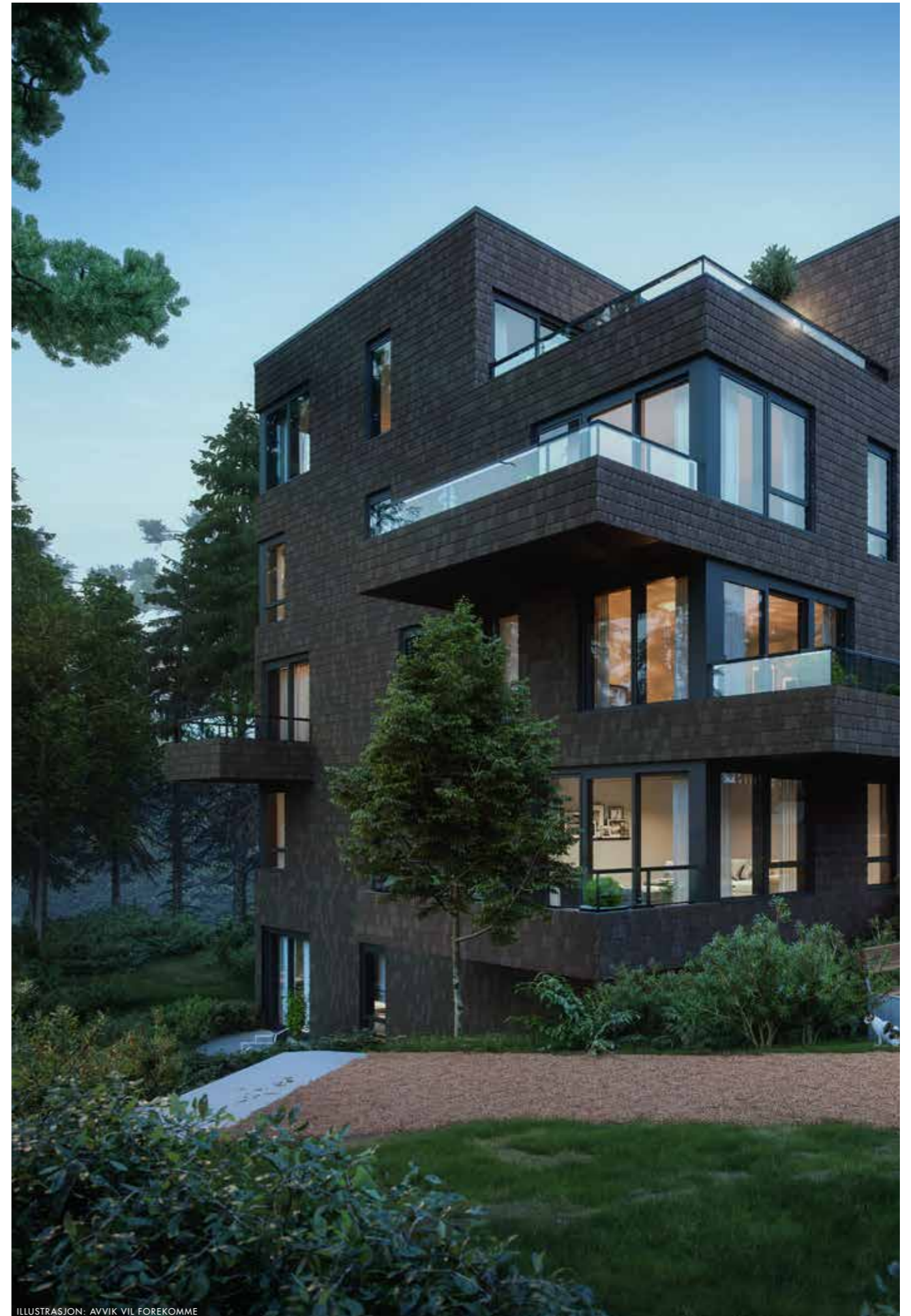
– Vi har gjenskapt inngangspartiene som noe vesentlig, slik at man kan knytte en stolthet til entréen i eget hus. Inngangene vil harmonere sammen med hvert sitt uttrykk, med farger hentet fra naturen. De brune, lyse og gylne tonene går sammen med elementer som furu, kvæ og lyng fra skogen rundt, utdyper arkitekten.

Rundt inngangspartiene står trekledning i kontrast til fasadene. Integrerte postkasser og malte fondvegger er med på å danne et respektabelt uttrykk. Både i de moderne materialene og fargevalget vil du oppleve en samklang med omgivelsene, selv når du allerede er kommet et godt stykke inn i huset.

– Idet du kommer inn døren er det tilrettelagt for at du skal se gjennom og ut av leiligheten så mange steder som mulig. Vi har dermed gjenskapt litt av den følelsen du får når du klatrer opp på en liten knaus i skogen og kan skue ut over landskapet, skildrer arkitekten, og fortsetter:

– Når man skal tilbringe så mye tid som man gjør i et hjem er det viktig å sette noen prioriteter. Det skal være interessant å være der, og vi har derfor tatt slike små grep for å heve bokvaliteten. I hvert sitt hjørne vil beboerne ikke bare få et enormt utsyn, men også oppleve en tilhørighet og et godt naboskap, avslutter han.

Simon Krohn-Hansen,
DARK Arkitektur



LAR DET NATURLIGE FLYTE INN FRA OMGIVELSENE



ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME

Landskapsarkitekten strekker seg langt for at uteområdene skal få topplassering på Pallplassen. Målet er å skape en bekvem hverdag for beboerne, men samtidig beholde følelsen av å bo helt i skogkanten.

– Et av de overordnede målene er å beholde «skogfølelsen» som kjennetegner området. For eksempel har vi tråkket opp stier mellom stasjonsbyen og skogen slik at vi kan bevare dem. Disse naturlige forbindelsene er med på å tilføre det særpreget vi ønsker å beholde, sier landskapsarkitekt Kjersti Erlandsen Tofte i Lark landskap.

ET BLIKKFANG MED UTSIKT

Det er mer enn stiene som følger takten i terrenget. Mellom husene er det tilrettelagt for at regnvann kan sno seg ned mot en større bekk.

– Vi har plottet inn alle naturlige kroker og lommer hvor overvannet kan ta veien. Der etablerer vi vannveier og regnbed som gjør vannet til en attraksjon – en ressurs som både folk og dyreliv vil sette pris på, utdyper den erfarne landskapsarkitekten.

Sentralt på Pallplassen flyter et praktfullt trappeanlegg ned mot en felles allmenning og videre mellom husene. Her finner du flere møteplasser – med en upåklagelig utsikt.

– Langs allmenningen kommer det festplass, torg og amfi. De store og små krokene som oppstår nedover blir naturlige samlingsplasser, både i hverdagen og til fest. Hele dette området blir et skikkelig blikkfang, sier hun.

OMGIVELSER SOM STIMULERER

I gårdsrommene trekkes skogen inn mellom husene, hvor lyng- og mosekleddede furukoller gjenspeiler landskapet rundt. Landskapsarkitektene har også her lagt vekt på å skape et spennende og godt bomiljø som passer inn i omgivelsene.

– Veier, kanter og plasser får en naturlig flyt med mindre rette linjer. Det står i også stil med arkitektens grep for å skape brudd i fasadene. Tettst på de private uteområdene plantes hekk som passer med skogsvegetasjon og som gir skjerming mot fellesområdene, forteller hun videre.

Lekeplassene i uteområdene utformes med et naturlig preg, hvor naturens egne materialer er brukt i lekeapparater og som fallunderlag. Det innbyr til naturlig lek for barna.

– I skogen finner man stubber, kvister og ubehandlet materiale som vi har latt oss inspirere av. De frie lekeplassene stimulerer kreativiteten og tankevirksomheten hos barna, sier landskapsarkitekten og fortsetter:

– Alle funksjonene som får hverdagen til å fungere godt for store og små er tilpasset naturen rundt. På denne måten får man kvalitetene ved å bo i småhus, samtidig som alt er praktisk og tilrettelagt, avslutter hun.

Kjersti Erlandsen Tofte
Lark Landskap



SMØREBOD OG SYKKELVERKSTED

Med nærhet til både marka og SNØ vil få i hele verden kunne skryte av kortere vei til så mange skiopplevelser. Hva er vel mer praktisk enn at Pallplassen bygges med en felles smørebod/sykkelverksted i garasjekjelleren. Rommet er på hele 44 m2 og kan brukes av alle beboerne.



SKI-IN/SKI-OUT – HELE ÅRET

I 2020 åpnet SNØ – verdens råeste helårsarena for snøopplevelser på Lørenskog. Med en størrelse på 40 000 kvadratmeter skapes det en arena med perfekte forhold for langrenn, alpint og freeski.

SNØ har både langrennsløype og alpinbakke, som gjør det mulig å stå på ski året rundt. SNØ favner bredt, og skal dekke behovene til både barn, mosjonister, bredde- og toppidrettsutøvere. Her kan du ta med barna på en hyggelig dag i bakken, eller dra innom etter jobb for en treningsøkt i langrennsløypene. I Spiseri SNØ kan du ta en velfortjent matpause før du setter utfor bakken igjen. Her kan du blant annet velge mellom italiensk pizza, sushi eller ferske bakevarer.

STORE AMBISJONER

SNØ har ambisjoner om å være verdens råeste og mest avanserte helårsarena. Alpinbakken har en lengde på 500 meter og en bredde på mellom 40 og 90 meter. Høydeforskjellen er på ca. 80 meter, og 22 grader på det bratteste. Det er tre heiser, en stolheis, koppheis og bånd for de minste. SNØ har også langrennsløype på ca 1,5 km.

Se www.snooslo.no





ILLUSTRASJONER SNØBYEN RRA.

ET PULSERENDE OG MODERNE BYDELSSENTRUM

Gjennom de siste årene har Lørenskog Stasjonsby tatt form som et rolig og harmonisk boligstrøk sentralt plassert midt mellom Oslo og Lillestrøm. Like i ytterkant av boligbebyggelsen etableres Snøbyen – et kulturelt og sosialt møtepunkt mellom stasjonsbyen, Lørenskog stasjon og E6.

Snøbyen blir et moderne bydelssentrum som vil tilfredsstille alle behov, og med det blir den nye bydelen ganske så komplett. Her kan du sette deg ned for å nyte en bedre restaurantmiddag, kikke etter det aller siste innen sportsutstyr eller kanskje ta en tur på ski midt i fellesferien.

Det store trekkplasteret i området er nemlig SNØ. Her kan alle få oppleve skiglede, uansett ferdighetsnivå. Det blir ski bortover, nedover og i luftige svev. For beboerne i Lørenskog Stasjonsby gir SNØ en helt unik ski-in/ski-out-opplevelse selv hytteeiere ved landets beste alpinsentre kan være misunnelig på.

GÅGATER OG MØTEPLASSER

Sentralt plassert i området er den pulserende klyngen av butikk- og handelstilbud. Du får nemlig mer enn helårs snø og vinterlek i Snøbyen.

I rolige gågater skapes det gode byrom, der møteplassene og tilbudene blir lett tilgjengelig på gateplan. Her vil du finne restauranter og serveringssteder til enhver anledning. I tillegg kommer spennende sportsbutikk-konsepter. Og for tilreisende vil hotellet, som blir den nærmeste naboen til SNØ, dekke behovet for losji og rekreasjon.

Midt blant den moderne bebyggelsen ligger Skårerødegården. På gårdstunet står en gammel låve som bygges om til en kulturkafé – et slags moderne bydelshus i gammel drakt.

AKTIVITETER FOR ALLE – HELE ÅRET

Snøbyen skal være et sted for opplevelser og aktiviteter. Side om side med helårs vinteridrett og yrende småbyliv, vil du også kunne trene på å få til en perfekt salto eller dobbel backflip i en av Nord-Europas største trampolineparker.

Se www.snobyen.no

VEGG-I-VEGG MED NATUREN

Mange i Lørenskog Stasjonsby har et spesielt forhold til Haneborgåsen som friluftss- og rekreasjonsområde. Åsen bærer preg av utstrakt bruk med mange stier både i og utenfor kartet. De nye beboerne i Pallplassen vil få denne marka som sitt friområde like utenfor «baksiden» av bygget.

HANDEL OG KULTUR – VEGG-I-VEGG

Lørenskog har opplevd rivende utvikling de siste årene, noe som har gitt en rekke muligheter innen handel, kultur og offentlige tilbud. Mange fastboende setter selvsagt pris på det brede utvalget av butikker som finnes på kjøpesenteret Metro – det største i Lørenskog. Like ved finner du bussterminalen, med hyppige avganger til alle deler av Lørenskog og videre ut i regionen.

Vegg-i-vegg, på den andre siden av kjøpesenteret, ligger Lørenskog Hus med blant annet kino, bibliotek samt musikk- og kulturskole. Kulturhuset huser et vell av teaterforestillinger, musikaler og konserter gjennom hele året. En forestilling på kulturhuset kan lett kombineres med et besøk til en av de hyggelige restaurantene i sentrum.

Den langsiktige planen om å bygge opp området som et nytt sentrum i Lørenskog har medført en forskjønnelse av hele området. I sentrum er det også lagt til rette med turveier og -stier, slik at du ikke nødvendigvis trenger å trekke ut mot marka for å finne roen.



Langvannet er et populært badested. Her finnes små strender og flytebrygger hvor man kan slappe av en varm sommerdag. Det er dessuten etablert en fin tursti rundt området.



Vår, sommer og høst kan man boltre seg på flotte tur- og sykkelstier, eller ta et friskt bad i et av de mange vannene. Underveis kan man legge inn et stopp på Mariholtet. Her finnes en sportskafé med mat og drikke, som du kan styrke deg på i en oppvarmet stue.



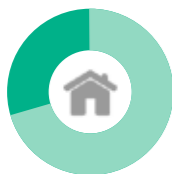
Når snøen faller i den kaldere årstiden, byr Lørenskog på flere skiluligheter utendørs. Fra Losby Gods sørover i Lørenskog eller Ellingsrud i Oslo, kommer man inn i Østmarka – et eldorado for friluftinteresserte mennesker.

NABOLAGSPROFIL

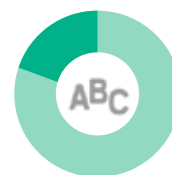
LUR
Vurdert av 30
lokalkjente



Opplevd trygghet: 9/10
'Veldig trygt'



Naboskapet: 7/10
'Godt vennskap'

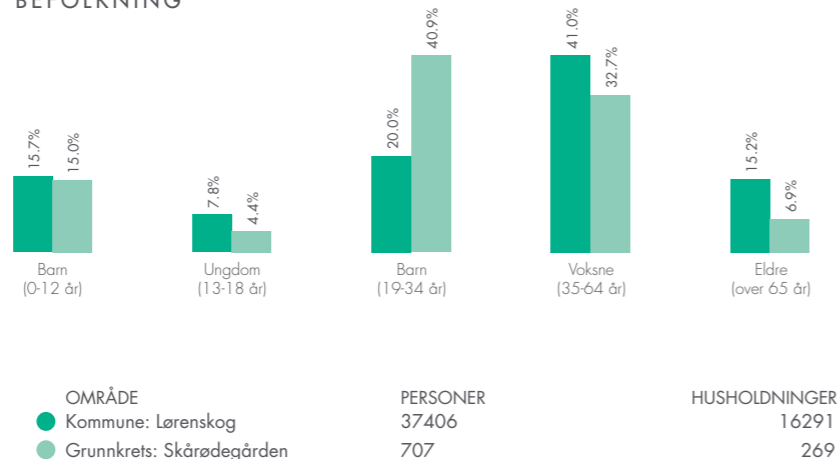


Kvalitet på skolen: 8.0/10
'Veldig bra'

SKOLER, BARNEHAGER:

SKOLE	NIVÅ	KLASSER /AVD	ELEVER /BARN	KM
LUHR SKOLE	1-7 KL	14 KL	588	0.2 km
FJELLHAMAR SKOLE	1-7 KL	32 KL	820	2.4 km
SOLHEIM SKOLE	1-7 KL	14 KL	360	2.5 km
LØRENSKOG FRISKOLE	1-10 KL	-	-	2.8 km
FJELLSRUD SKOLE	8-10 KL	12 KL	342	2.1 km
KJENN UNGDOMSSKOLE	8-10 KL	12 KL	350	2.9 km
STOVNER VIDEREGÅENDE SKOLE-	-	45 KL	700	3.4 km
MAILAND VIDEREGÅENDE SKOLE-	-	21 KL	398	2.9 km
FRAMTIA BARNEHAGE	0-6 ÅR	6 AVD	100	0.2 km
MARGARETALIA BARNEHAGE	2-5 ÅR	2 AVD	40	0.8 km
LANGGRUNNA FAMILIEBARNEHAGE	0-3 ÅR	AVD	-	1 km

BEFOLKNING



TRANSPORT

Oslo Gardermoen	38 km
Oslo S Lørenskog	14.8 km 0.5 km
Stovner T-banestasjon	3.5 km
Postterminalen	0.6 km

SPORT

Fjellhamar idrettsplass Fjellhamarhallen	1.9 km 2.2 km
Deutero Condis Tr.senter Lørenskog	2.6 km 3 km

VARER/TJENESTER

Stovner Senter Lørenskog Storsenter	3.6 km 4.5 km
Kiwi Haugenstua Coop Extra Stovner	3.1 km 3.6 km
Apotek 1 Haugenstua Ditt Apotek Fjellhamar	3.1 km 2.4 km
Stovner Vinmonopol Triaden Vinmonopol	3.6 km 4.5 km
Rema 1000 Lørenskog Stasjonsby Joker Starveien	0.2 km 1.2 km
Narvesen Stover t-bane Narvesen Stovner senter	3.5 km 3.6 km
Circle K Lørenskog	0.6 km

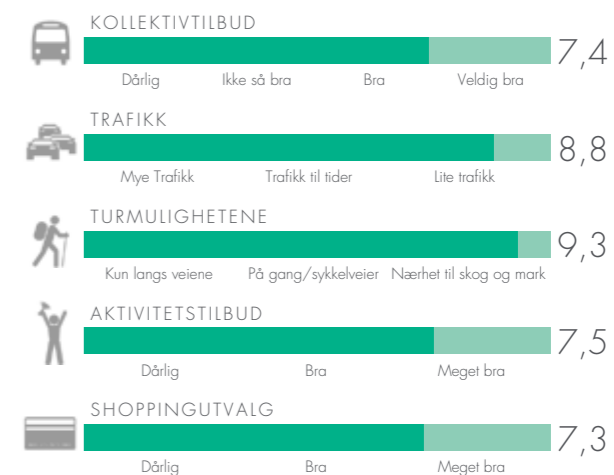
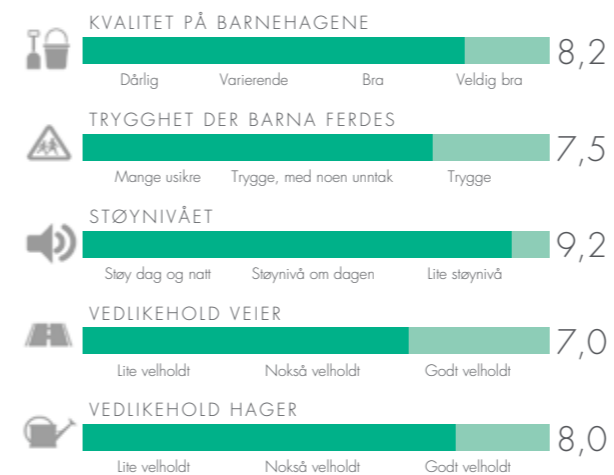
NABOLAGSPROFIL

SPESIELT ANBEFALT FOR



- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere
- Godt voksne

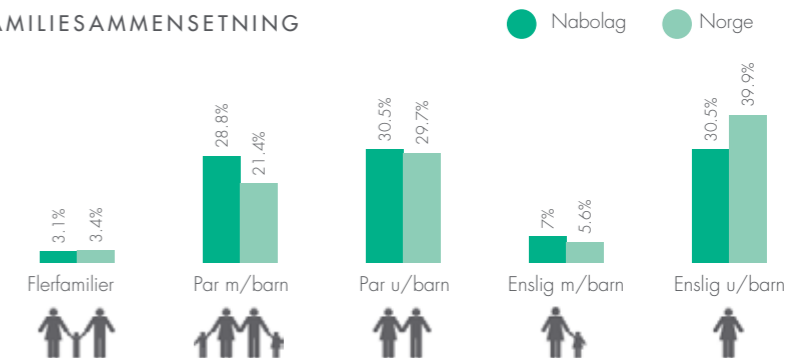
Lørenskog kommune grenser i nord til Skedsmo, i øst til Rælingen, i sør til Enebakk og i vest til Oslo. De mest tettbebygde områdene i Lørenskog er en del av tettstedet Oslo. Til Oslo sentrum er reisetiden med tog, buss eller bil ca. 15 minutter. Jordbruksarealene ligger som en "buffer" mellom marka i sør og bebyggelsen i nord. Navnet Lørenskog betyr leirete skog. Kommunens areal er på 71 km². Store deler av kommunen (sørdelen) utgjøres av lørenskogdelen av den utbyggingsvernedede Østmarka, som omkranses av Oslos andel av skogsarealene. De aller fleste innbyggerne bor derfor nord i kommunen.



DEMOGRAFI

32%	er gift
35%	er barnefamilier
36%	har høyskoleutdanning
29%	har inntekt over 400.000
80%	eier sin egen bolig
5%	eier hytte
41%	har bolig mellom 60-120 kvm
89%	av boligene er nyere enn 20 år
42%	bor i enebolig
77%	av eiendommene har pris over kr. 2,5 mill

FAMILIESAMMENSETNING



LIVSSTIL

Kategori	(Skårødegården grunnkrets)
Aktiviteter:	Kultur og kino, restauranter, sport, bibliotek
Interesser:	TV, radio- musikkutstyr, musikk, mat og drikke, helse og velvære, miljøvern
Radio & TV-varer:	Kulturprogrammer, politikk, konkurranser, radioteater, debatter
Lesevaner:	Nasjonale aviser, ukeblader, finansaviser, moteblader, reisereiser, nettsøk
Forbruk:	Elektronikk, mat
Ferievaner:	Bussferier, temareiser

Informasjon i Nabolagsprofil er hentet fra ulike kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er basert på kortest kjøre-/gåavstand (*luftlinje). Vurderingene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Livsstilsbeskrivelsene er levert av InsightOne som har delt Norges befolkning inn i Mosaic(TM)-grupper etter demografiske kjennetegn. De er basert på offentlig statistikk, i hovedsak fra SSB (Statistisk sentralbyrå) samt spørreundersøkelser om haldninger, forbruk, medievaner osv. Eiendomsprofil AS eller Selvaag Bolig ASA kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilde: InsightOne, SSB 2016, Norsk Eiendomsinformasjon 2012, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2018







ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME

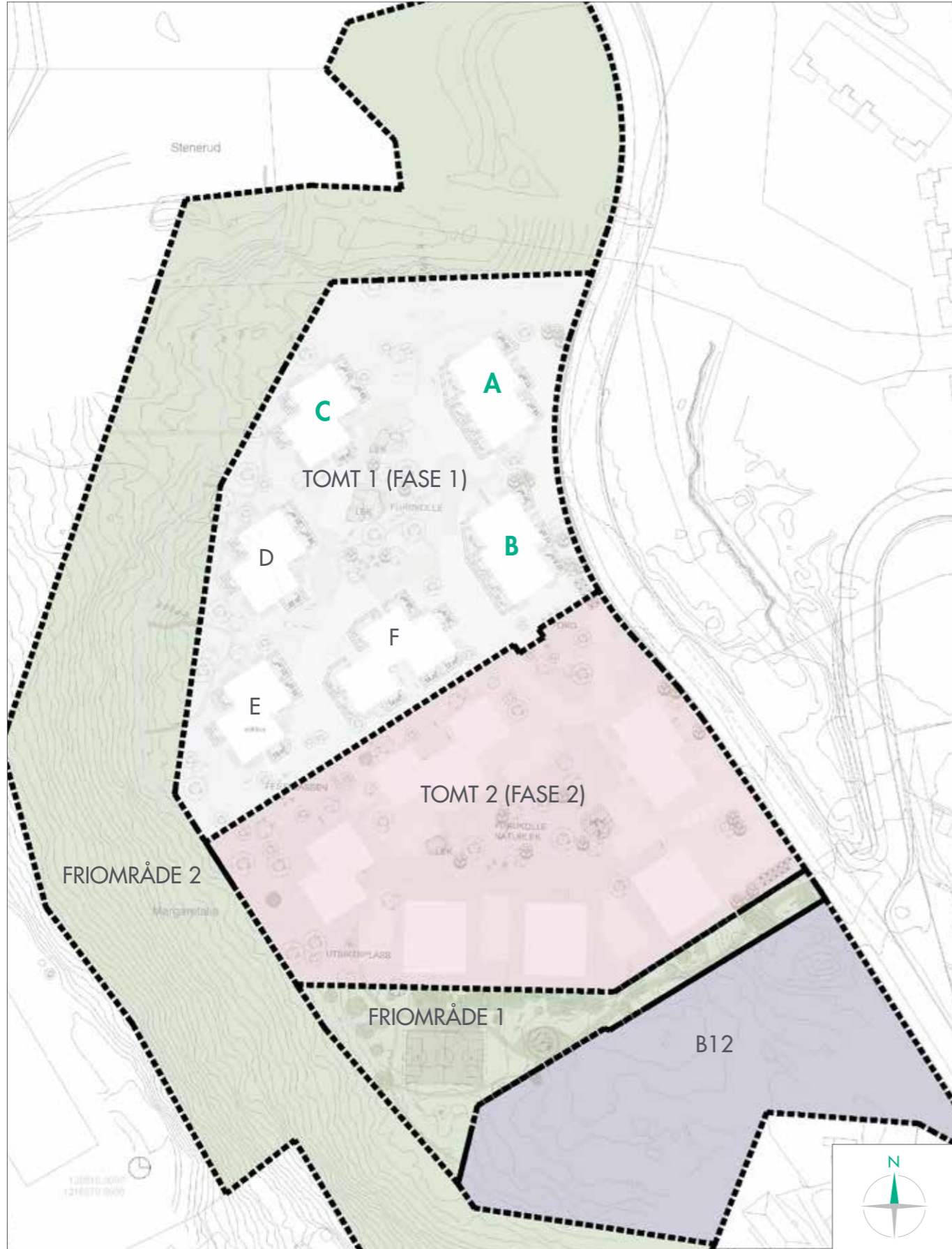


ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME

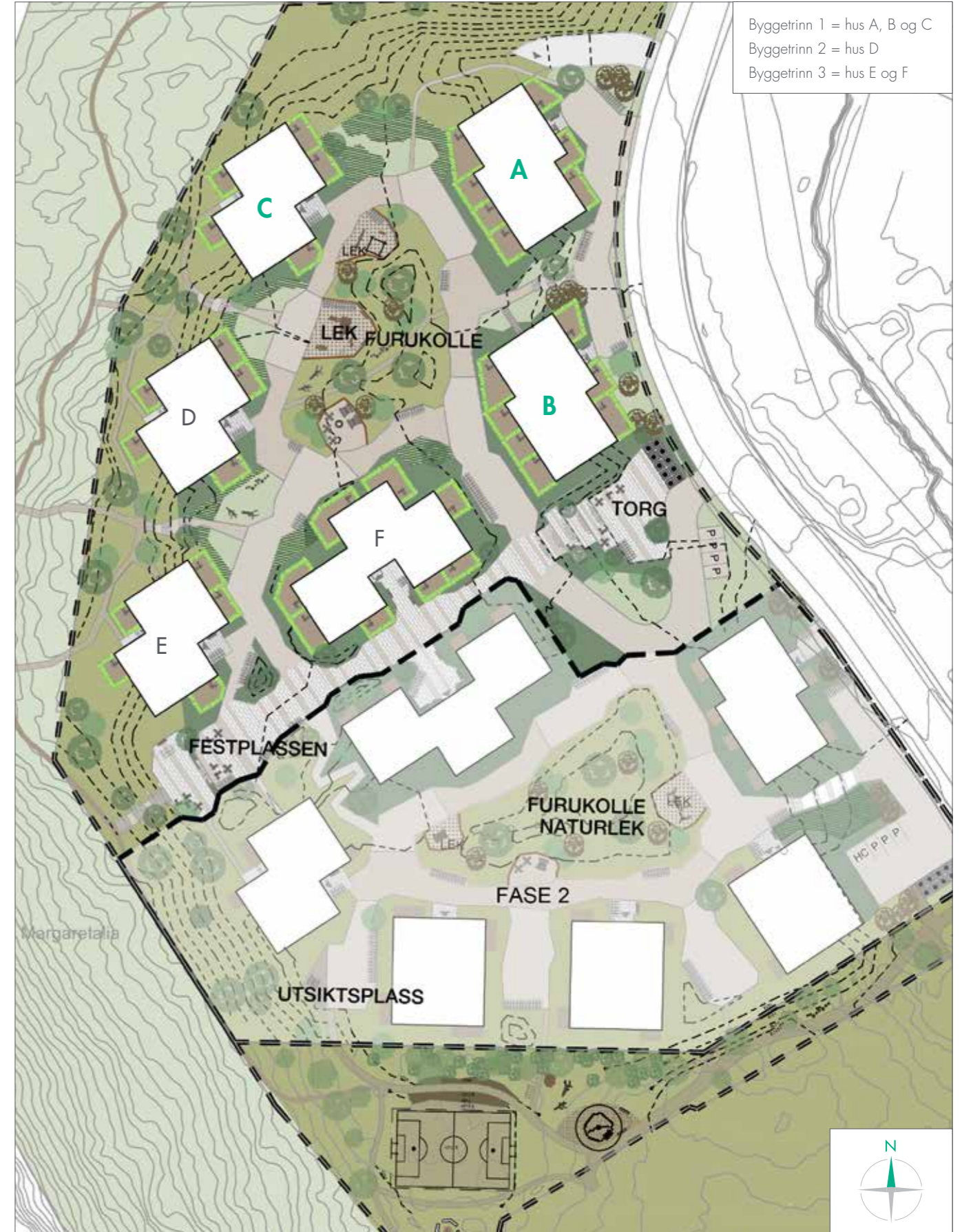


ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME

TOMTEINDELING



OVERSIKTSPLAN



UTOMHUSPLAN



LEILIGHETSOVERSIKT

LEILIGHETSOVERSIKT

HUS A

HUS B

HUS C

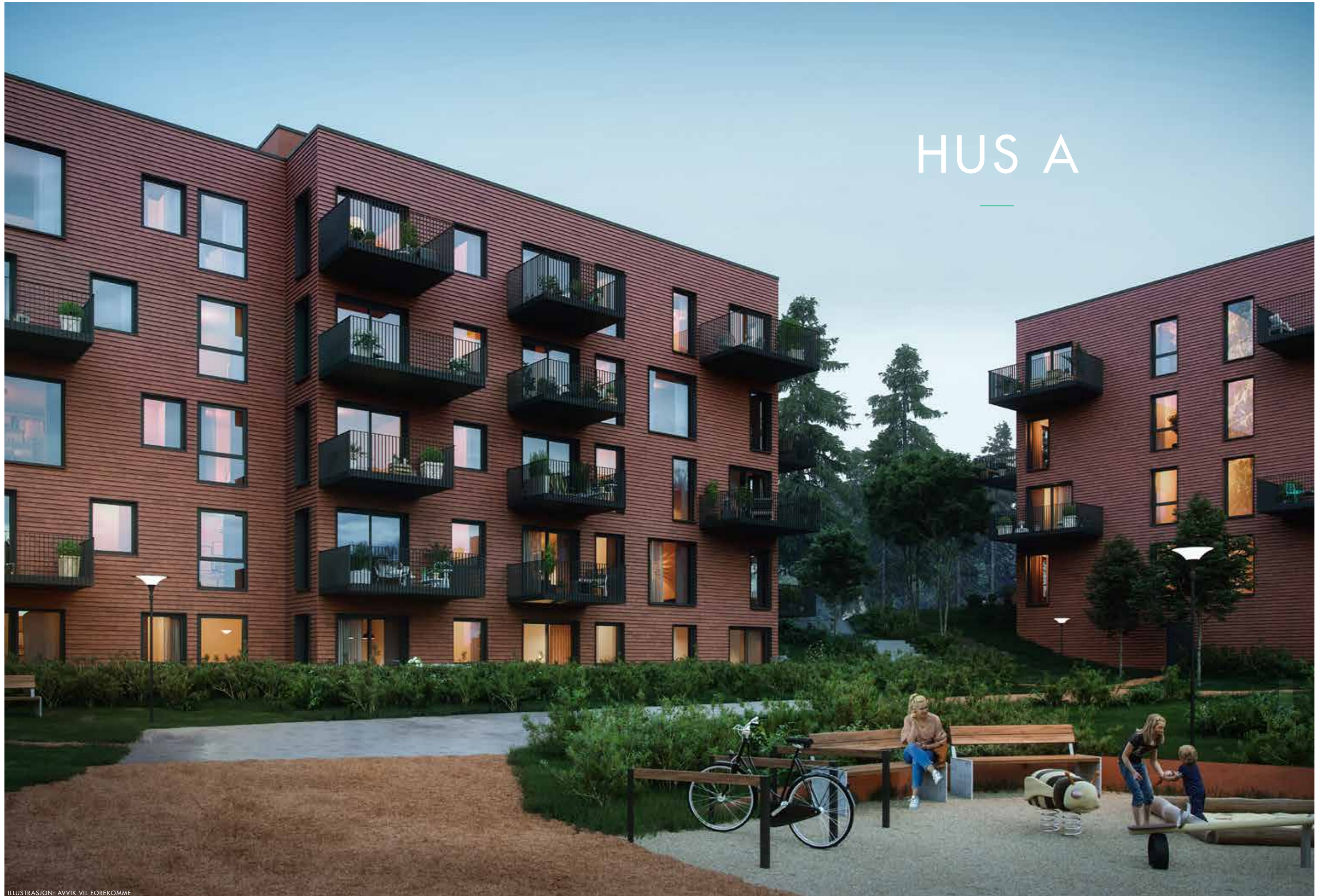
LEILIGHET	LEIL. TYPE	BRA	Side
1	3-roms	60,5	101
2	2-roms	39	70
3	2-roms	37,5	68
4	2-roms	55	86
5	3-roms	49,5	92
6	3-roms	60,5	102
7	2-roms	39	71
8	2-roms	37,5	69
9	3-roms	55	98
10	2-roms	39	74
11	2-roms	39,5	78
12	3-roms	49,5	94
13	3-roms	60,5	103
14	2-roms	39	71
15	2-roms	37,5	69
16	3-roms	55	99
17	2-roms	39	76
18	3-roms	46,5	90
19	3-roms	49,5	95
20	3-roms	60,5	102
21	2-roms	39	71
22	2-roms	37,5	69
23	3-roms	55	98
24	2-roms	39	77
25	3-roms	46,5	91
26	3-roms	49,5	94
27	3-roms	60,5	103
28	2-roms	39	71
29	2-roms	37,5	69
30	3-roms	55	99
31	2-roms	39	76
32	3-roms	46,5	90

LEILIGHET	LEIL. TYPE	BRA	Side
33	3-roms	60,5	101
34	2-roms	39	70
35	2-roms	37,5	68
36	2-roms	55	86
37	3-roms	49,5	93
38	3-roms	60,5	102
39	2-roms	39	71
40	2-roms	37,5	69
41	3-roms	55	98
42	2-roms	39	75
43	2-roms	39,5	79
44	3-roms	49,5	94
45	3-roms	60,5	103
46	2-roms	39	71
47	2-roms	37,5	69
48	3-roms	55	99
49	2-roms	39	76
50	3-roms	46,5	90
51	3-roms	49,5	95
52	3-roms	60,5	102
53	2-roms	39	71
54	2-roms	37,5	69
55	3-roms	55	98
56	2-roms	39	77
57	3-roms	46,5	91
58	3-roms	49,5	94
59	3-roms	60,5	103
60	2-roms	39	71
61	2-roms	37,5	69
62	3-roms	55	99
63	2-roms	39	76
64	3-roms	46,5	90

LEILIGHET	LEIL. TYPE	BRA	Side
65	2-roms	45,5	84
66	2-roms	46,5	85
67	4-roms	103,5	108
68	4-roms	99	106
69	2-roms	44	83
70	2-roms	41	80
71	4-roms	103,5	109
72	4-roms	99	107
73	3-roms	49,5	96
74	2-roms	41	81
75	4-roms	103,5	111
76	4-roms	99	106
77	3-roms	49,5	97
78	2-roms	41	82
79	4-roms	106,5	112
80	4-roms	118	115

● 2-ROMS ● 3-ROMS ● 4-ROMS

HUS A



LEILIGHETSOVERSIKT - HUS A

● 2-ROMS ● 3-ROMS ● 4-ROMS



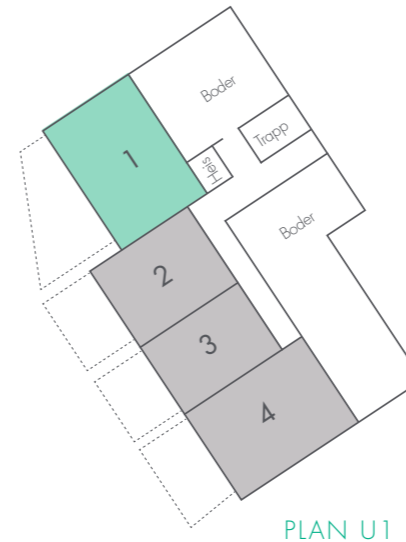
FASADE VEST



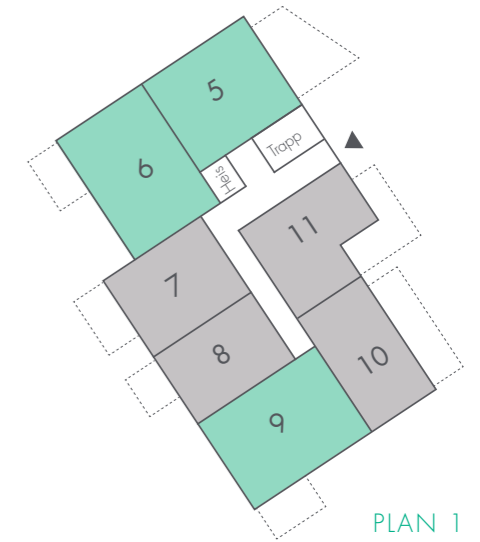
FASADE ØST

Plan 4
Plan 3
Plan 2
Plan 1
Plan U1

ETASJEPLAN - HUS A



PLAN U1



PLAN 1



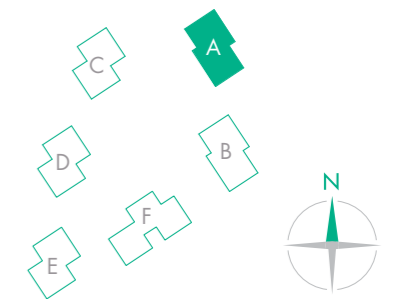
PLAN 2



PLAN 3



PLAN 4



FASADER - HUS A



FASADE SØR

FASADER - HUS A



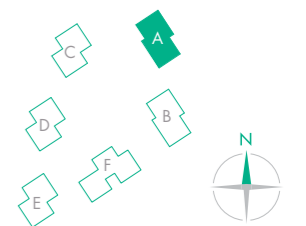
FASADE VEST



FASADE ØST



FASADE NORD



HUS B



LEILIGHETSOVERSIKT - HUS B

● 2-ROMS ● 3-ROMS ● 4-ROMS



FASADE VEST



FASADE ØST

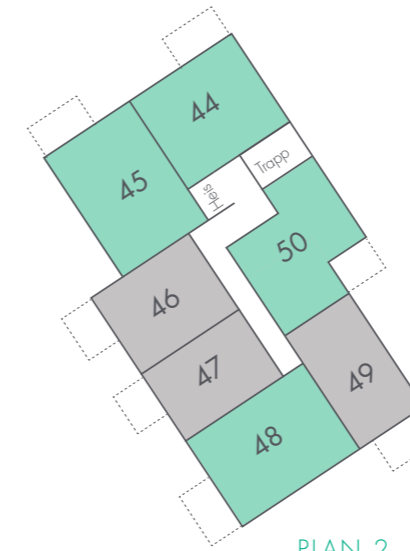
ETASJEPLAN - HUS B



PLAN U1



PLAN 1



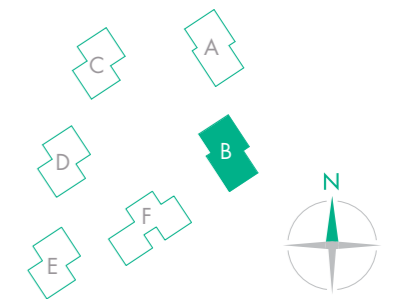
PLAN 2



PLAN 3



PLAN 4





FASADE SØR



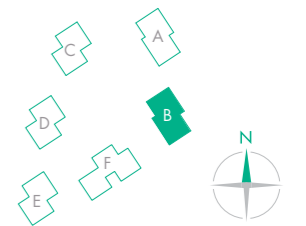
FASADE VEST



FASADE ØST



FASADE NORD





HUS C

LEILIGHETSOVERSIKT - HUS C

● 2-ROMS ● 3-ROMS ● 4-ROMS



FASADE NORD

Plan 4
Plan 3
Plan 2
Plan 1
Plan U1



FASADE SØR



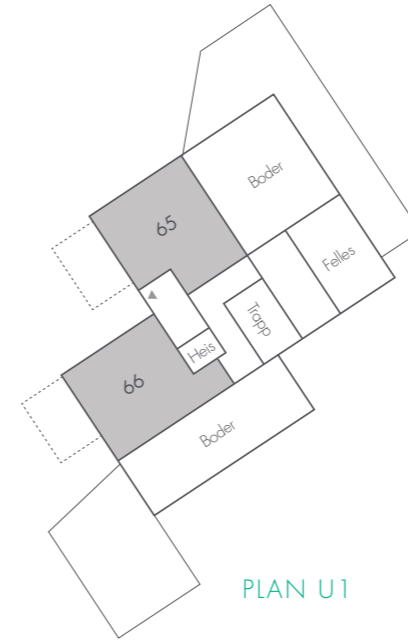
FASADE VEST

Plan 4
Plan 3
Plan 2
Plan 1
Plan U1



FASADE ØST

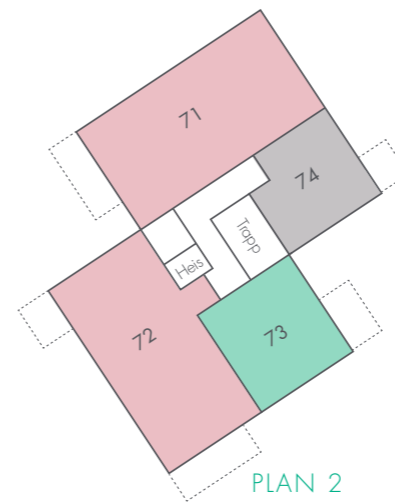
ETASJEPLAN - HUS C



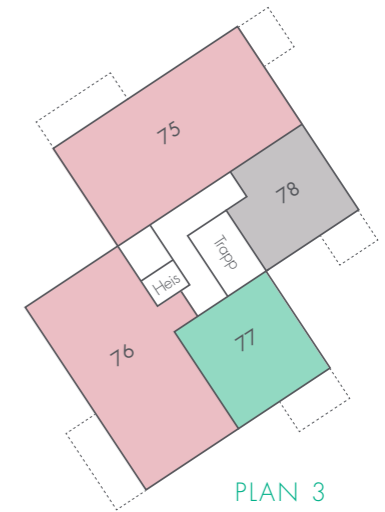
PLAN U1



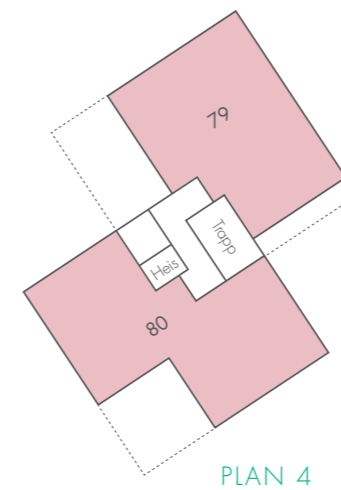
PLAN 1



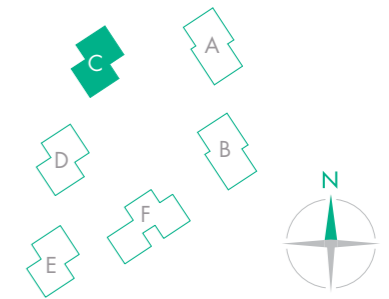
PLAN 2



PLAN 3



PLAN 4





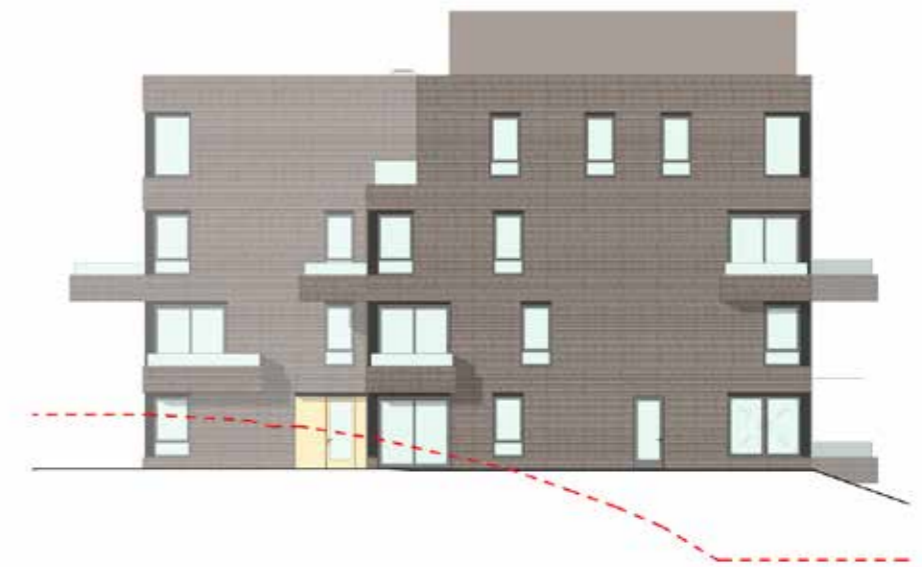
FASADE NORD



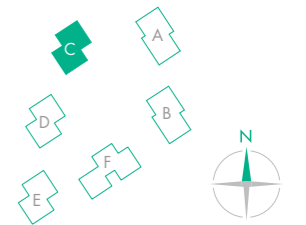
FASADE SØR



FASADE VEST


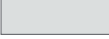



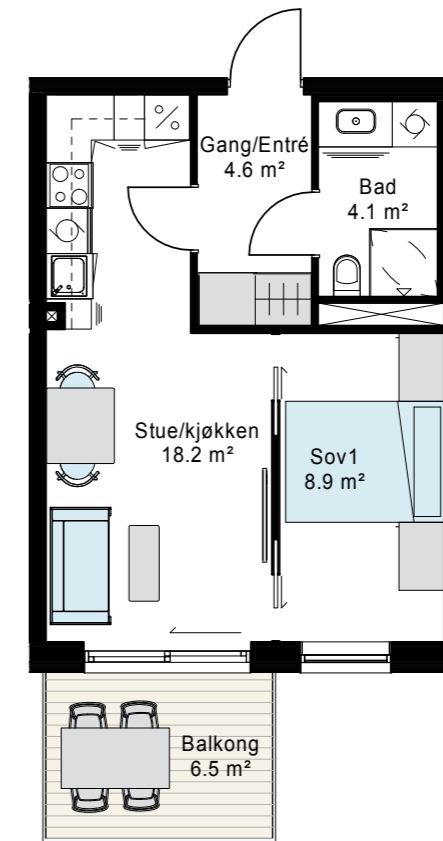
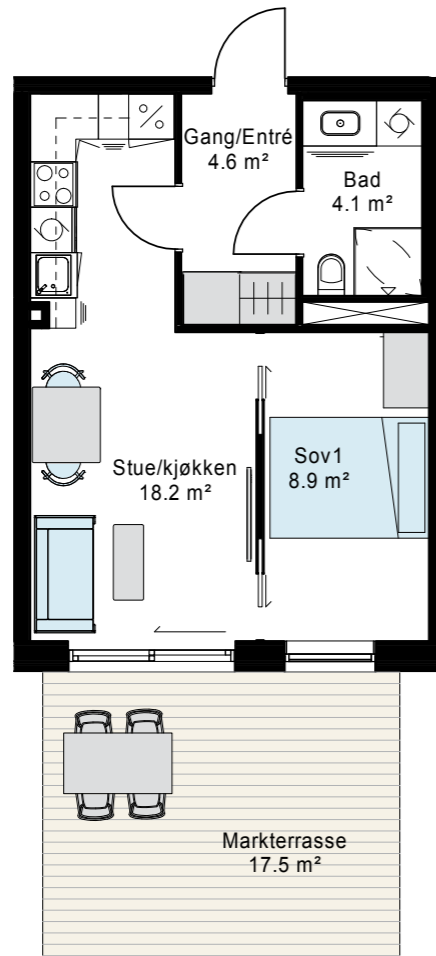
FASADE ØST



PLANTEGNINGER: 2-ROMS

SLIK LESER DU PLANTEGNINGENE

-  = Innredning som leveres (hvitevarer leveres ikke)
-  = Innrednings- og møbleringsforslag, følger ikke med i leveransen
-  = Innrednings- og møbleringsforslag, følger ikke med i leveransen



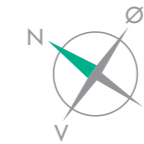
2 ROM
37,5 M² BRA

ETG: U1
P-ROM: 37,5 m²
UTEPLASS: 17,5 m²

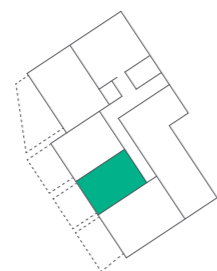


2 ROM
37,5 M² BRA

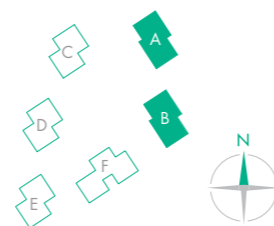
ETG: 1-4
P-ROM: 37,5 m²
UTEPLASS: 6,5 m²



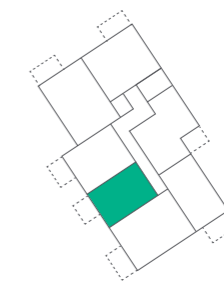
FASE VEST



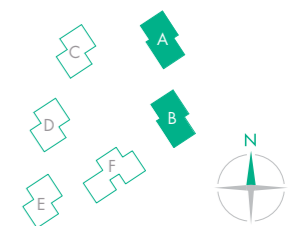
PLAN U1

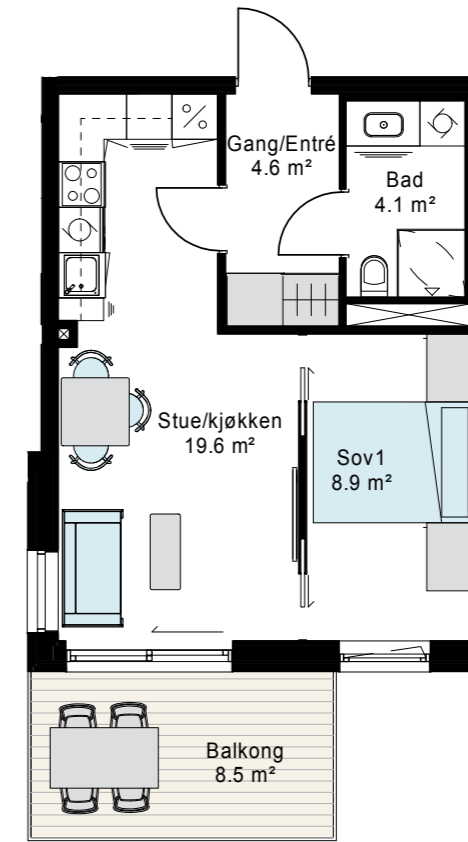
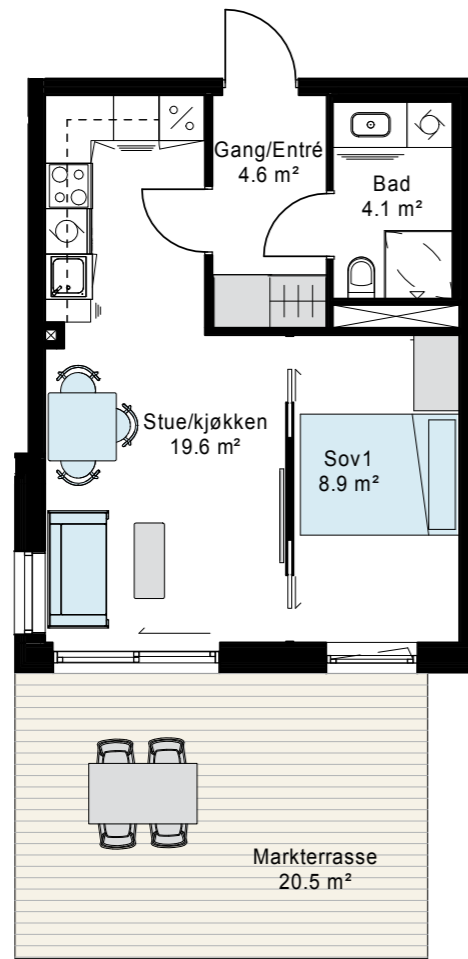


FASE VEST



PLAN 1-4





2 ROMS

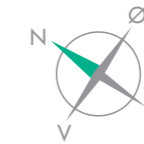
2 ROM
39 M² BRA

ETG: U1
P-ROM: 39 m²
UTEPLASS: 20,5 m²

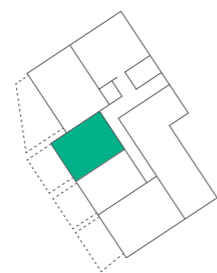


2 ROM
39 M² BRA

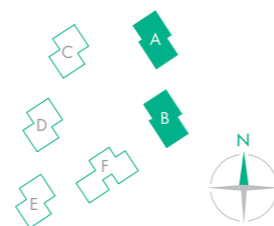
ETG: 1-4
P-ROM: 39 m²
UTEPLASS: 8,5 m²



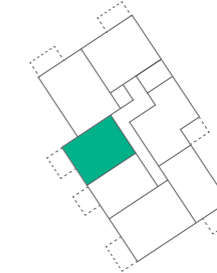
FASADE VEST



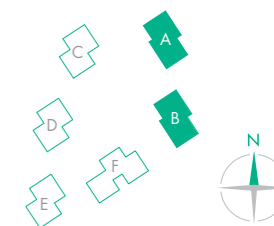
PLAN U1



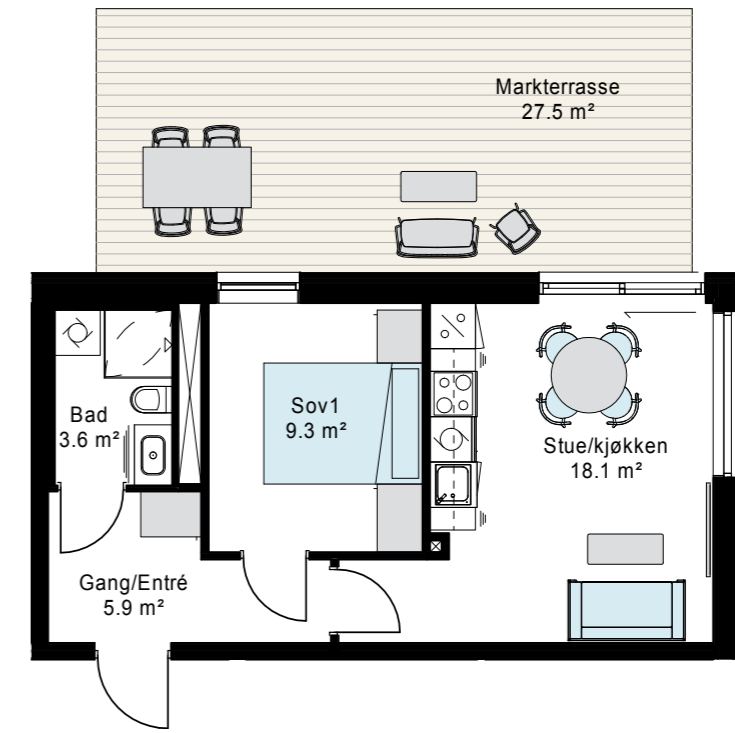
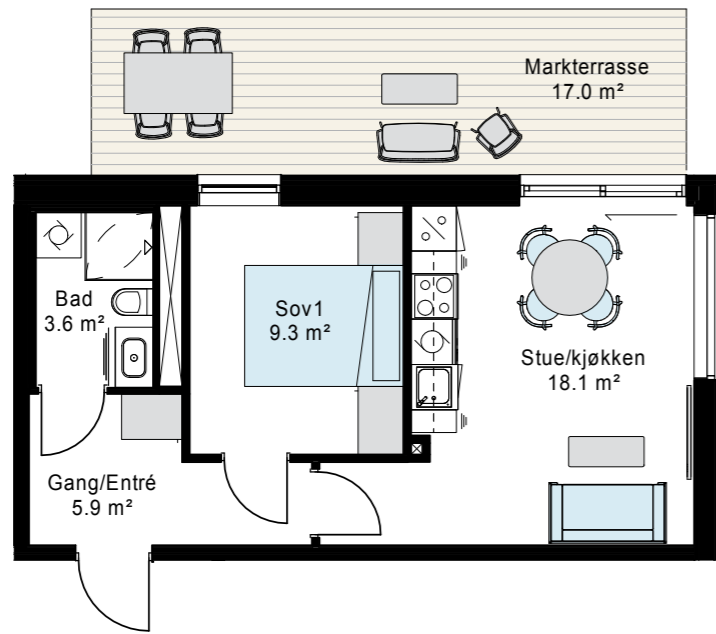
FASADE VEST



PLAN 1-4







2 ROM
39 M² BRA

ETG: 1
P-ROM: 39 m²
UTEPLASS: 17 m²

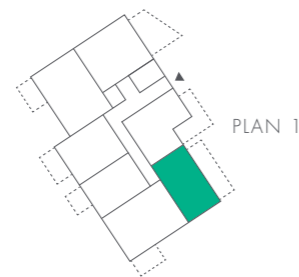


2 ROM
39 M² BRA

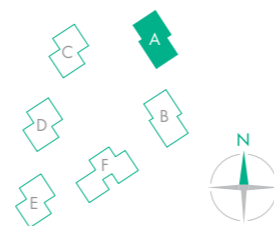
ETG: 1
P-ROM: 39 m²
UTEPLASS: 27,5 m²



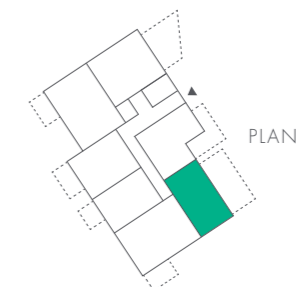
FASADE ØST



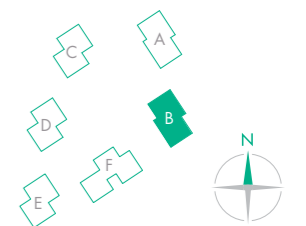
PLAN 1

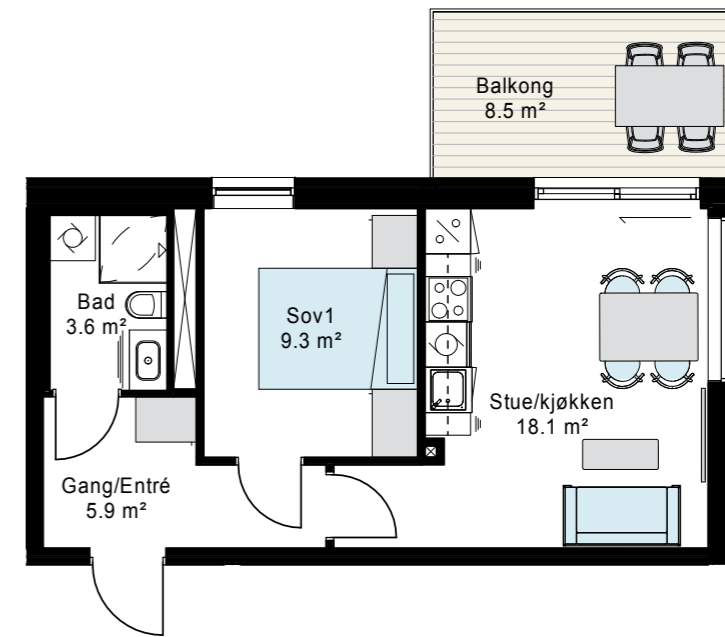
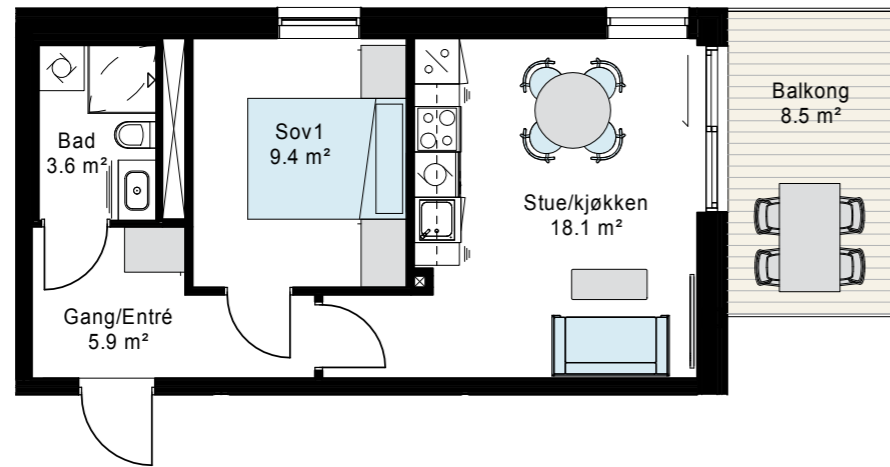


FASADE ØST



PLAN 1





2 ROM
39 M² BRA

ETG: 2-4
P-ROM: 39 m²
UTEPLASS: 8,5 m²

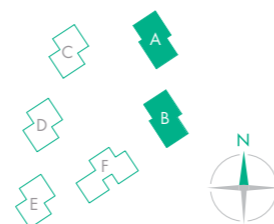
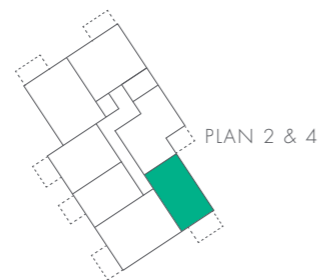


2 ROM
39,0 M² BRA

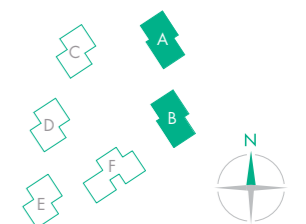
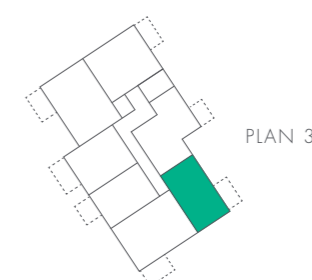
ETG: 3
P-ROM: 39 m²
UTEPLASS: 8,5 m²

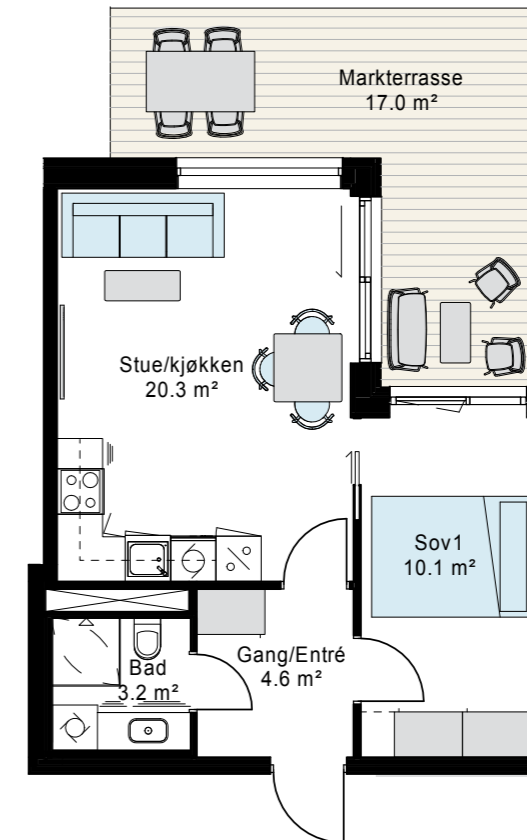
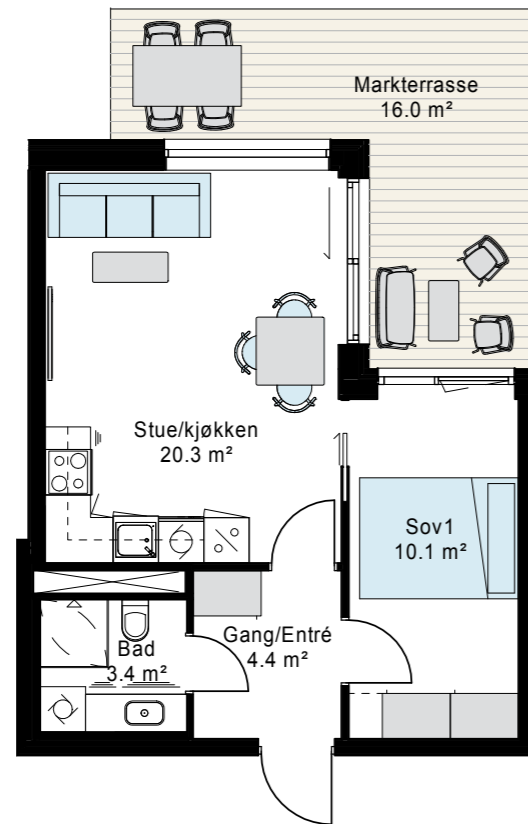


FASADE ØST



FASADE ØST





2 ROM
39,5 M² BRA

ETG: 1
P-ROM: 39,5 m²
UTEPLASS: 16 m²

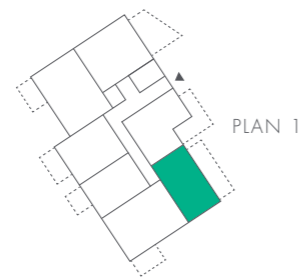


2 ROM
39,5 M² BRA

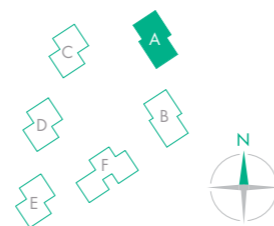
ETG: 1
P-ROM: 39,5 m²
UTEPLASS: 17 m²



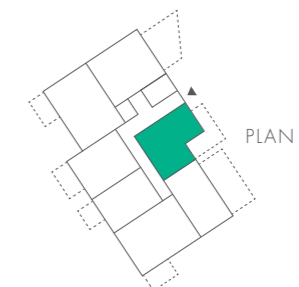
FASADE ØST



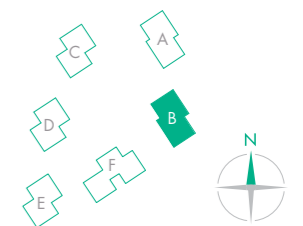
PLAN 1

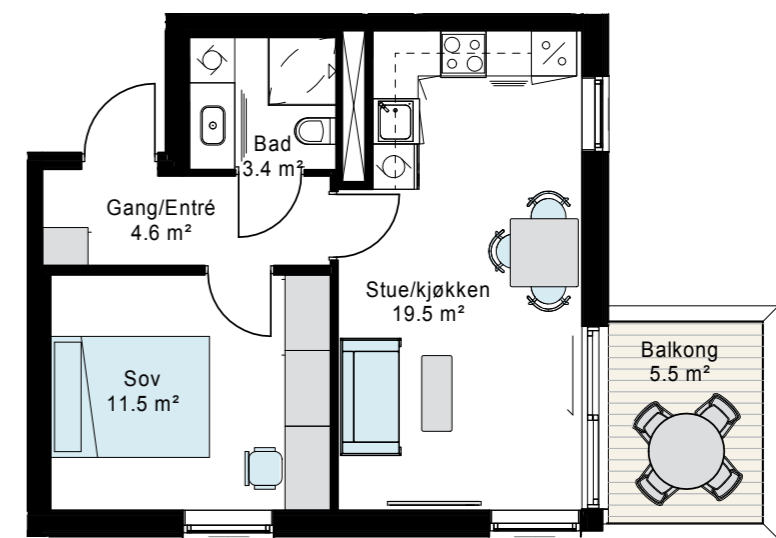
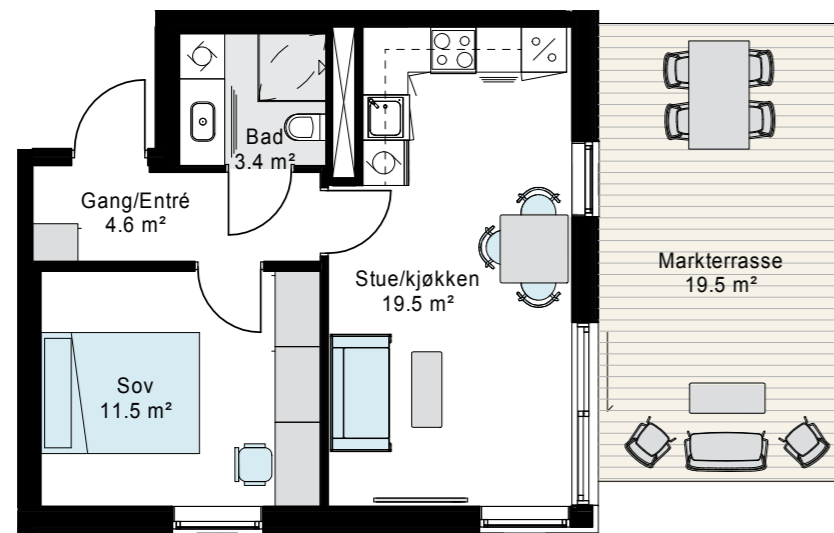


FASADE ØST



PLAN 1





2 ROM
41 M² BRA

ETG: 1
P-ROM: 41 m²
UTEPLASS: 19,5 m²

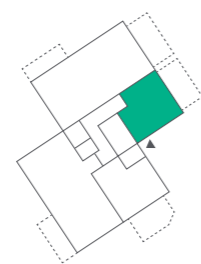


2 ROM
41 M² BRA

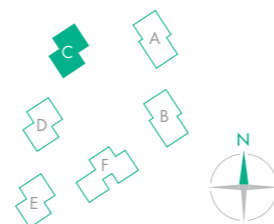
ETG: 2
P-ROM: 41 m²
UTEPLASS: 5,5 m²



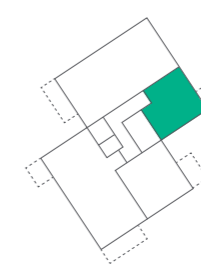
FASADE ØST



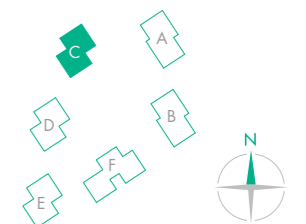
PLAN 1

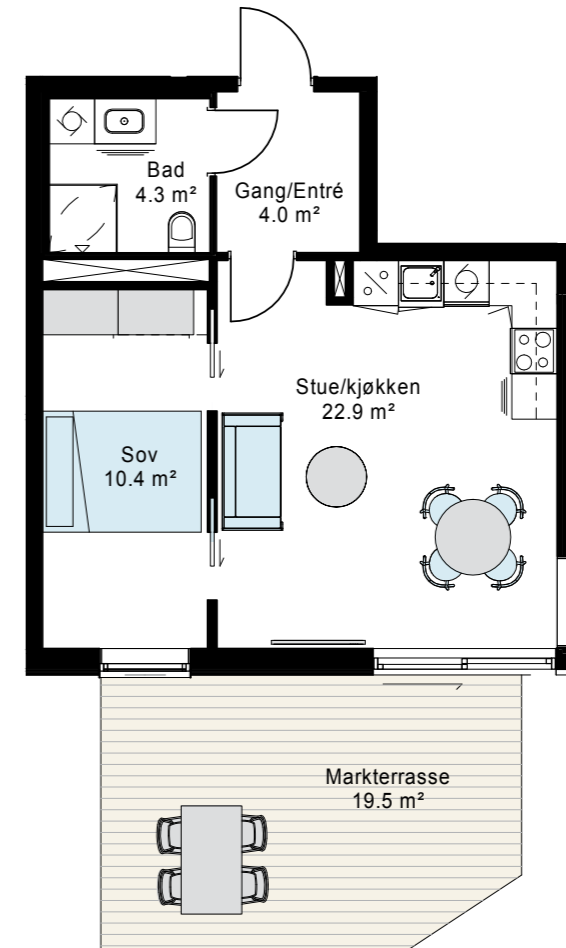
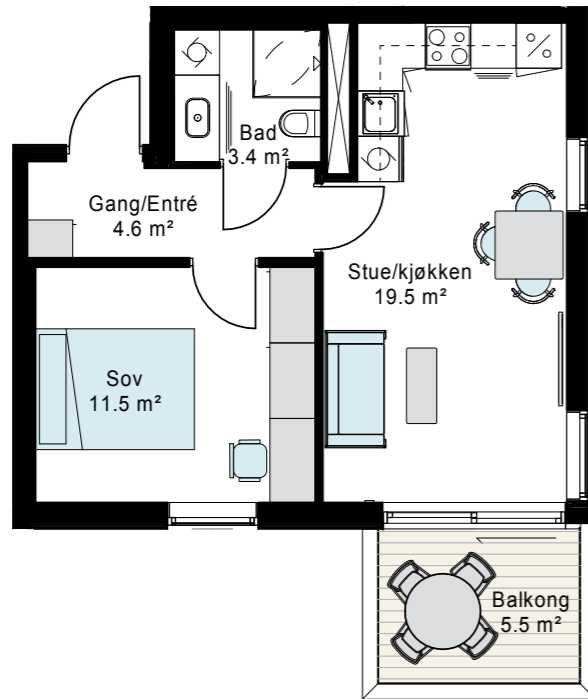


FASADE ØST



PLAN 2





2 ROMS

2 ROM
41 M² BRA

ETG: 3
P-ROM: 41 m²
UTEPLASS: 5,5 m²

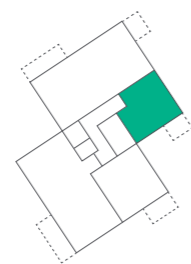


2 ROM
44 M² BRA

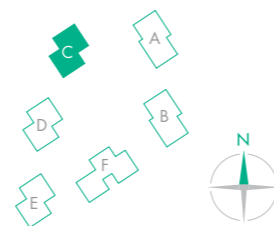
ETG: 1
P-ROM: 44 m²
UTEPLASS: 19,5 m²



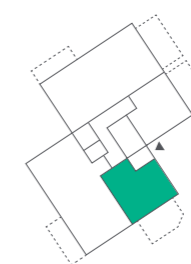
FASADE ØST



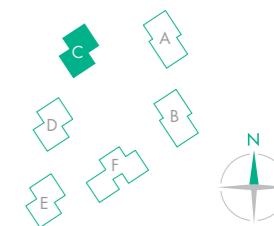
PLAN 3

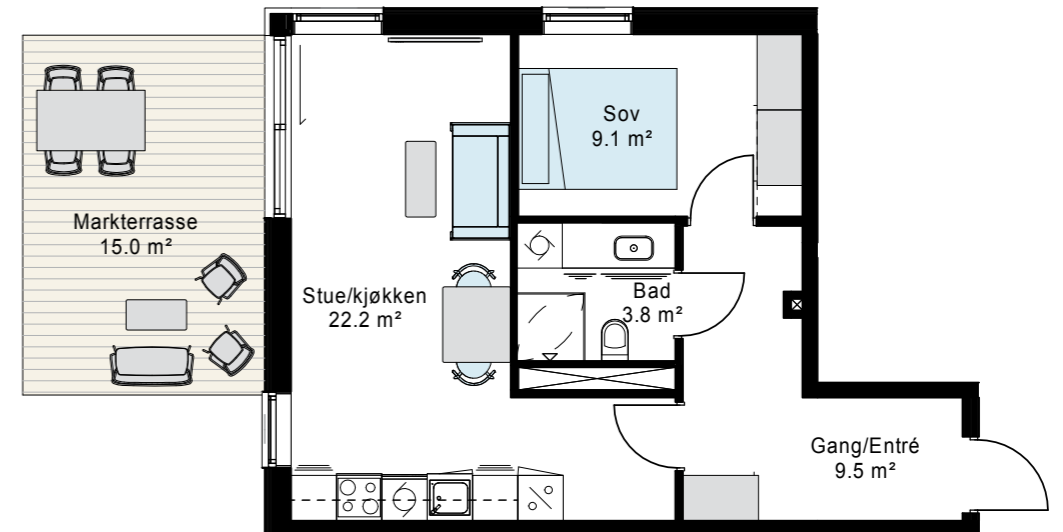
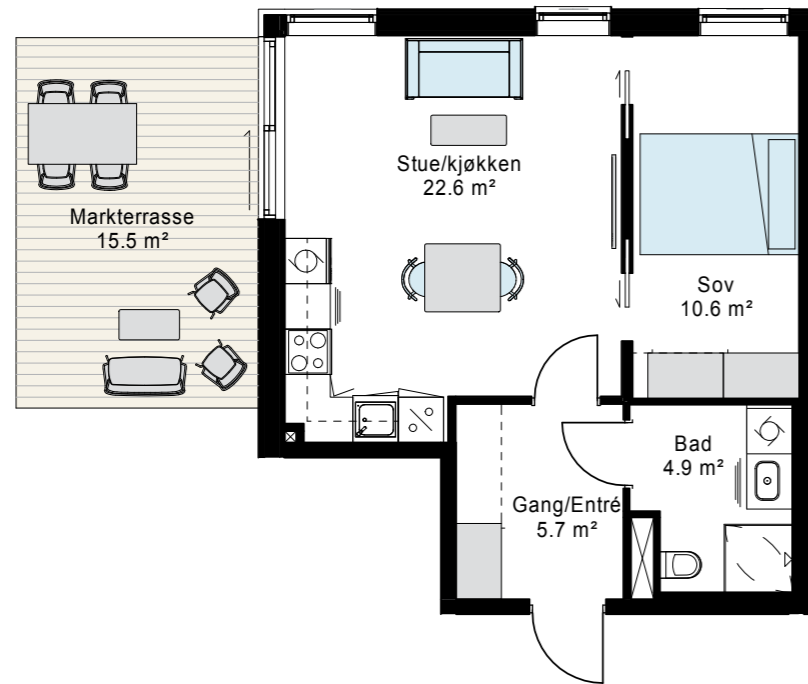


FASADE SØR



PLAN 1





2 ROM
45,5 M² BRA

ETG: U1
P-ROM: 45,5 m²
UTEPLASS: 15,5 m²

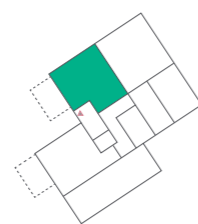


2 ROM
46,5 M² BRA

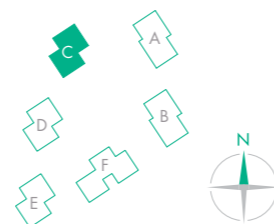
ETG: U1
P-ROM: 46,5 m²
UTEPLASS: 15 m²



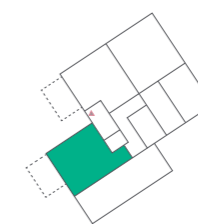
FASADE NORD



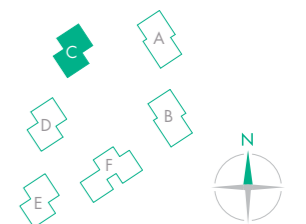
PLAN U1

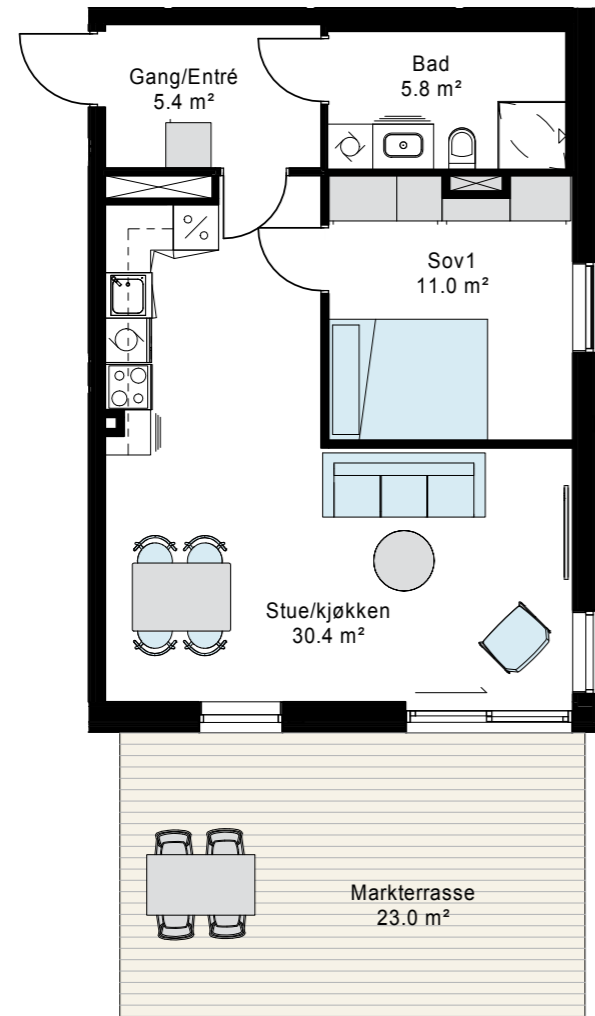


FASADE VEST



PLAN U1



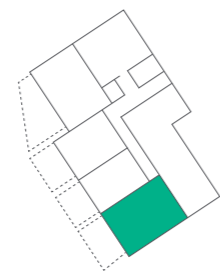


2 ROM
55 M² BRA

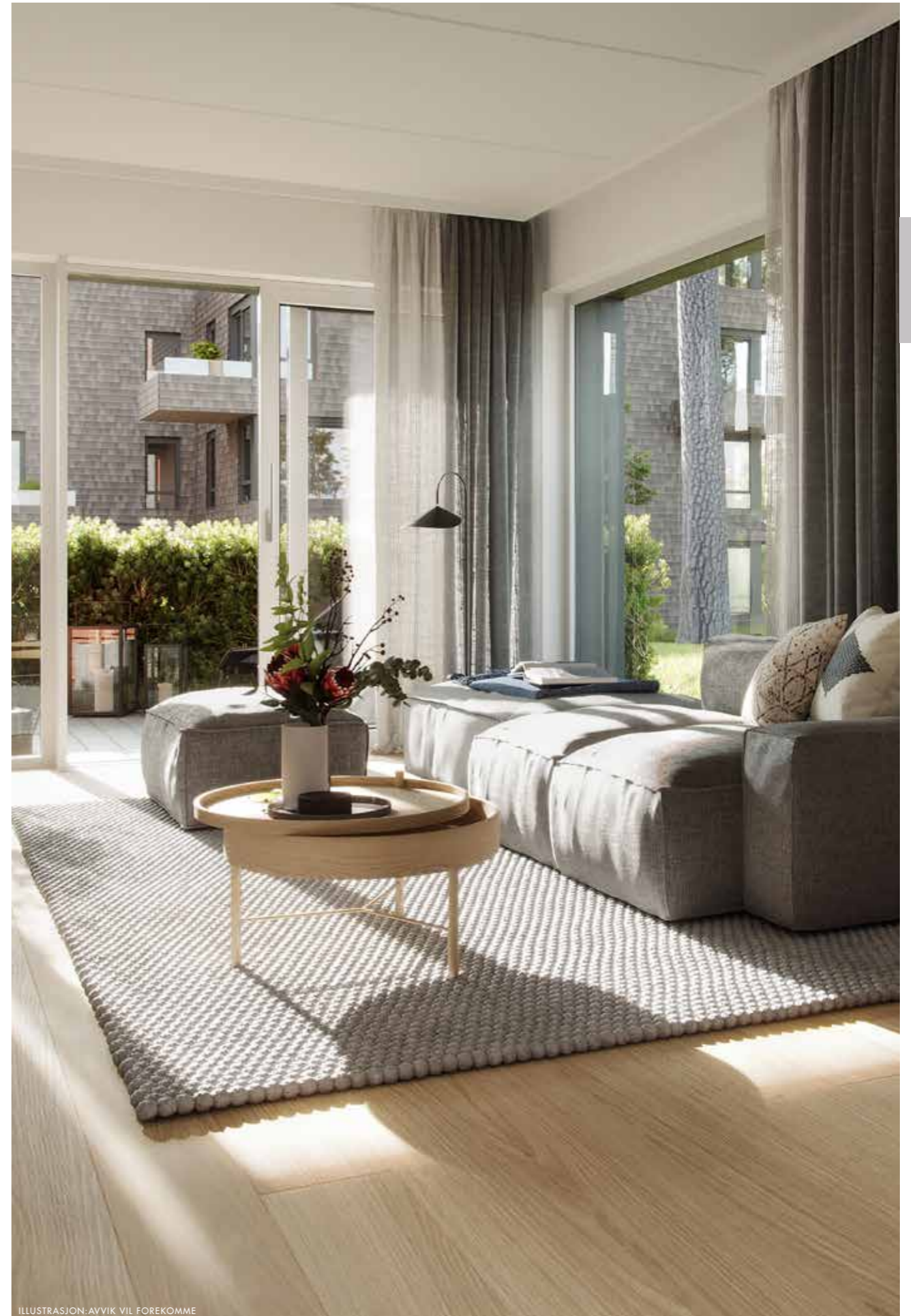
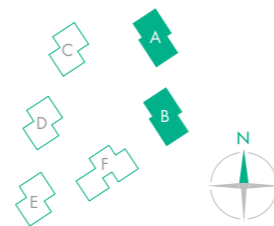
ETG: U1
P-ROM: 55 m²
UTEPLASS: 23 m²



FASEDE VEST




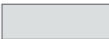
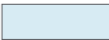
PLAN U1

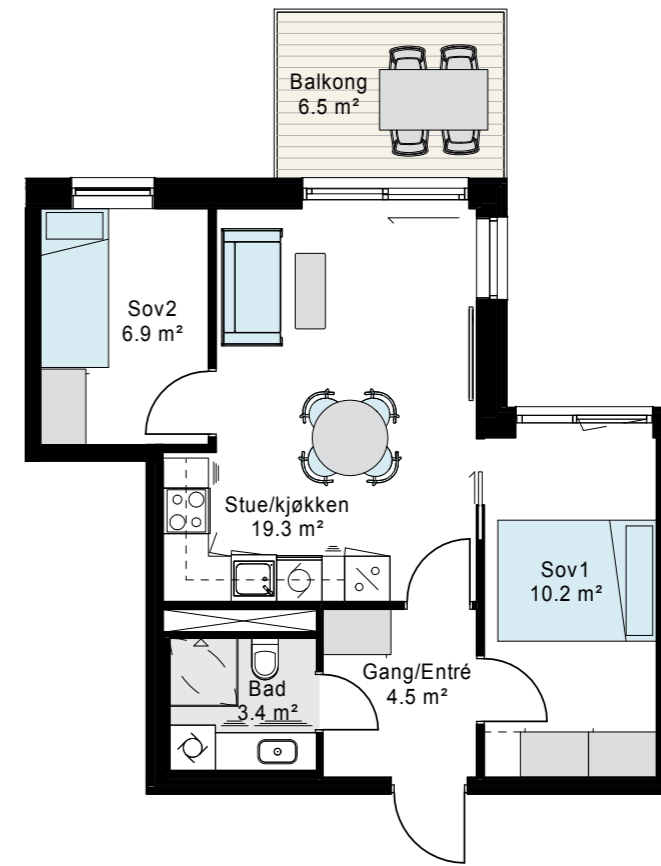
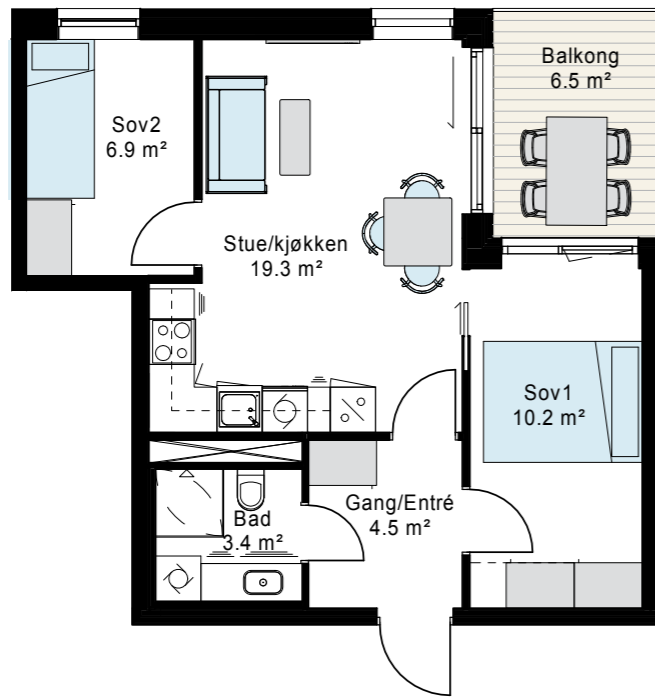


ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME

PLANTEGNINGER: 3-ROMS

SLIK LESER DU PLANTEGNINGENE

-  = Innredning som leveres (hvitevarer leveres ikke)
-  = Innrednings- og møbleringsforslag, følger ikke med i leveransen
-  = Innrednings- og møbleringsforslag, følger ikke med i leveransen



3 ROMS

3 ROM
46,5 M² BRA

ETG: 2,4
P-ROM: 46,5 m²
UTEPLASS: 6,5 m²

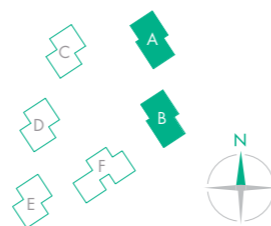
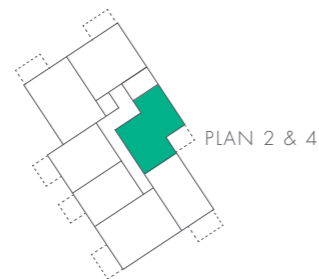


3 ROM
46,5 M² BRA

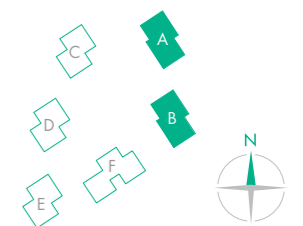
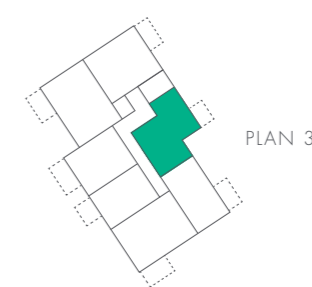
ETG: 3
P-ROM: 46,5 m²
UTEPLASS: 6,5 m²

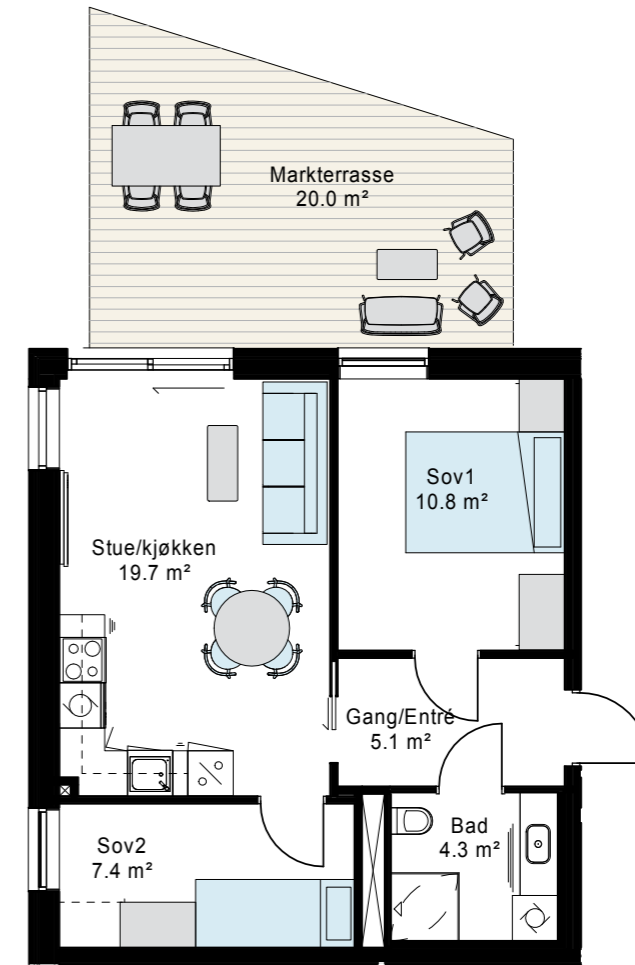
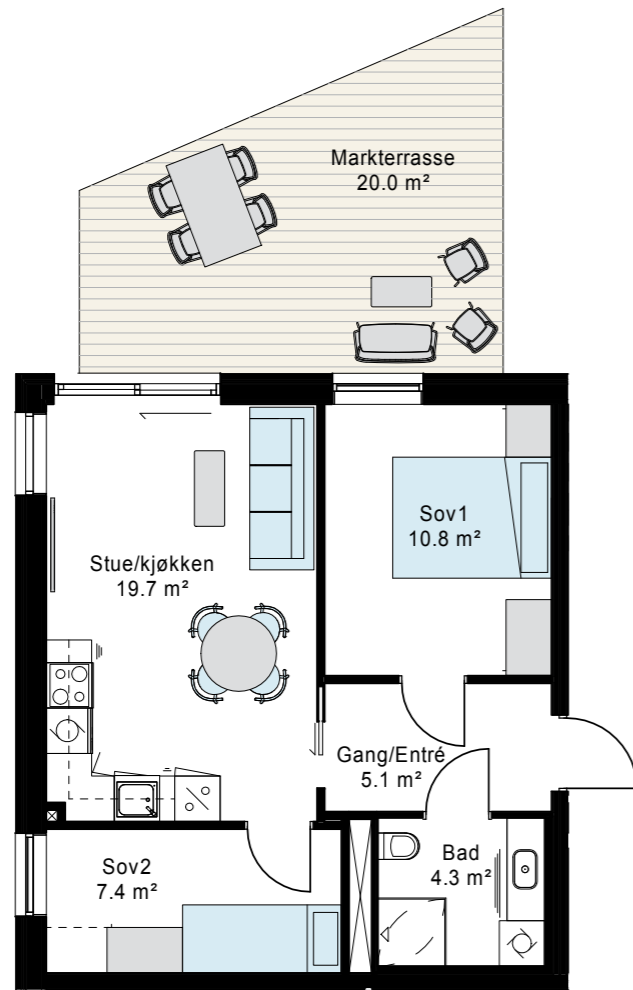


FASADE ØST



FASADE ØST





3 ROM
49,5 M² BRA

ETG: 1
P-ROM: 49,5 m²
UTEPLASS: 20 m²

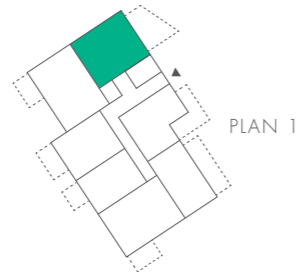


3 ROM
49,5 M² BRA

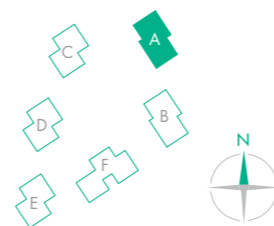
ETG: 1
P-ROM: 49,5 m²
UTEPLASS: 20 m²



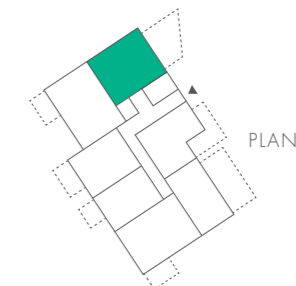
FASADE ØST



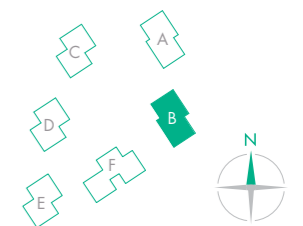
PLAN 1

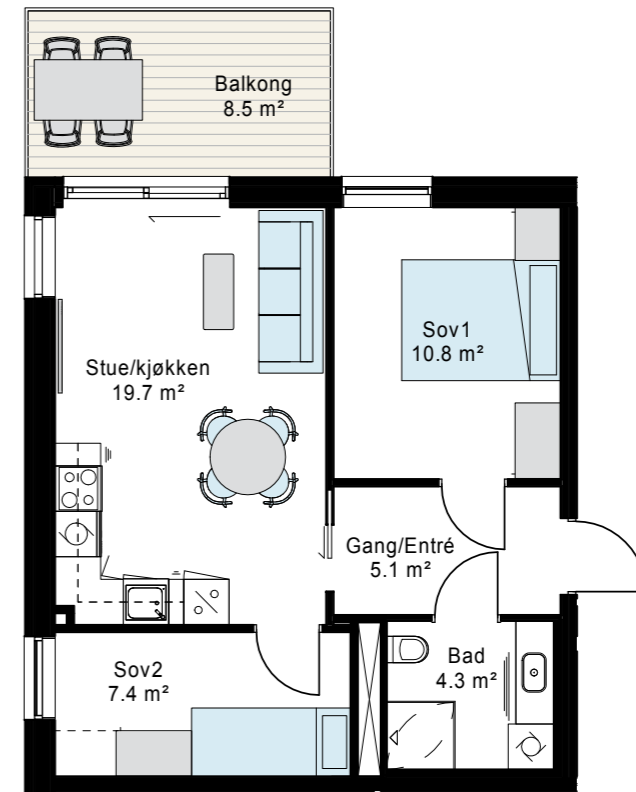
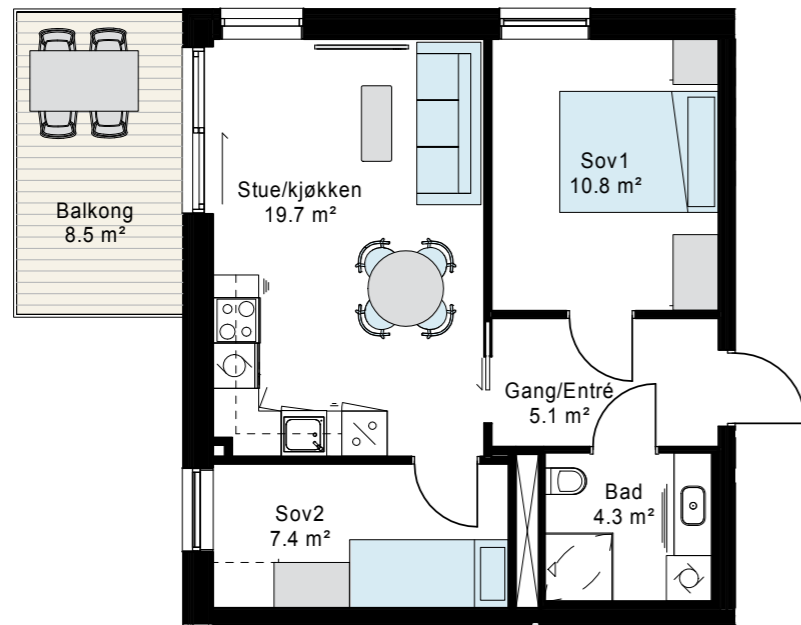


FASADE ØST



PLAN 1





3 ROM
49,5 M² BRA

ETG: 2,4
P-ROM: 49,5 m²
UTEPLASS: 8,5 m²

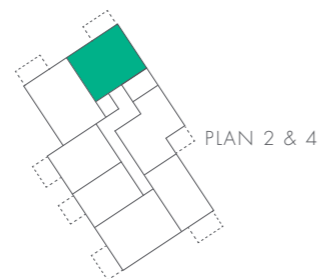


3 ROM
49,5 M² BRA

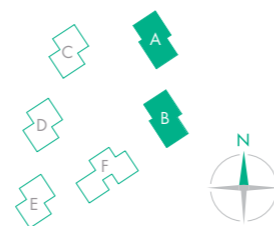
ETG: 3
P-ROM: 49,5 m²
UTEPLASS: 8,5 m²



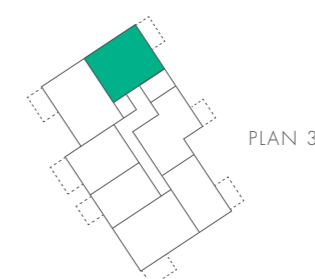
FASADE ØST



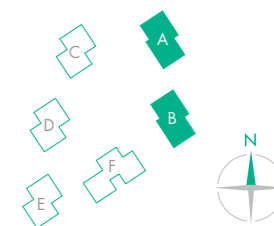
PLAN 2 & 4

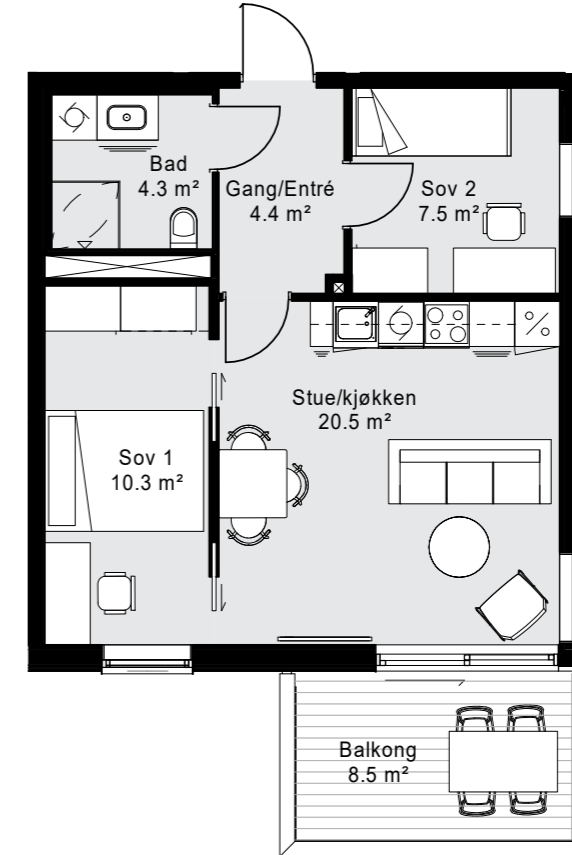
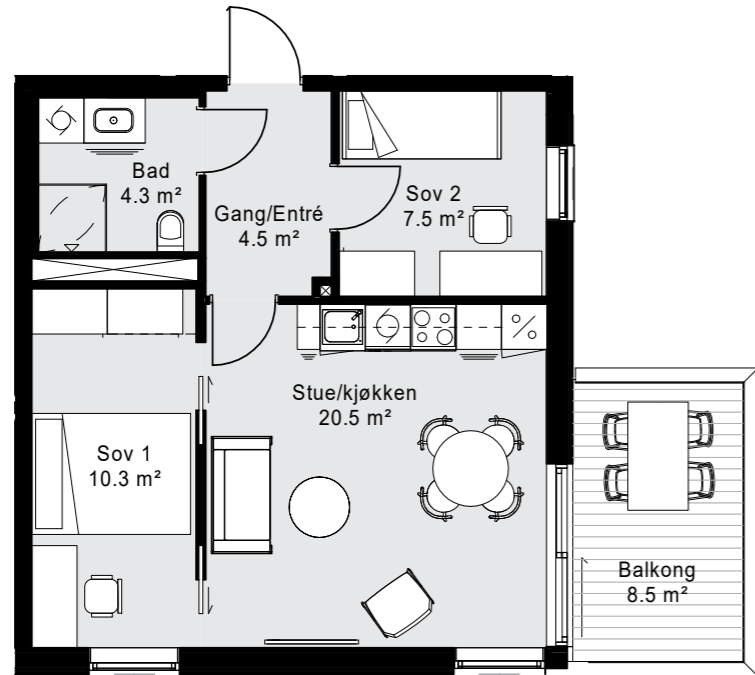


FASADE ØST



PLAN 3





3 ROMS

3 ROM
49,5 M² BRA

ETG: 2
P-ROM: 49,5 m²
UTEPLASS: 8,5 m²

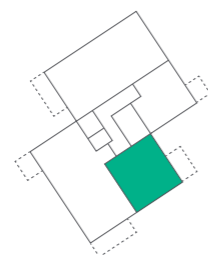


3 ROM
49,5 M² BRA

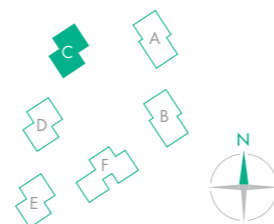
ETG: 3
P-ROM: 49,5 m²
UTEPLASS: 8,5 m²



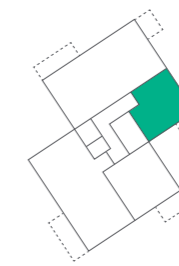
FASADE SØR



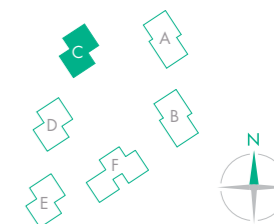
PLAN 2

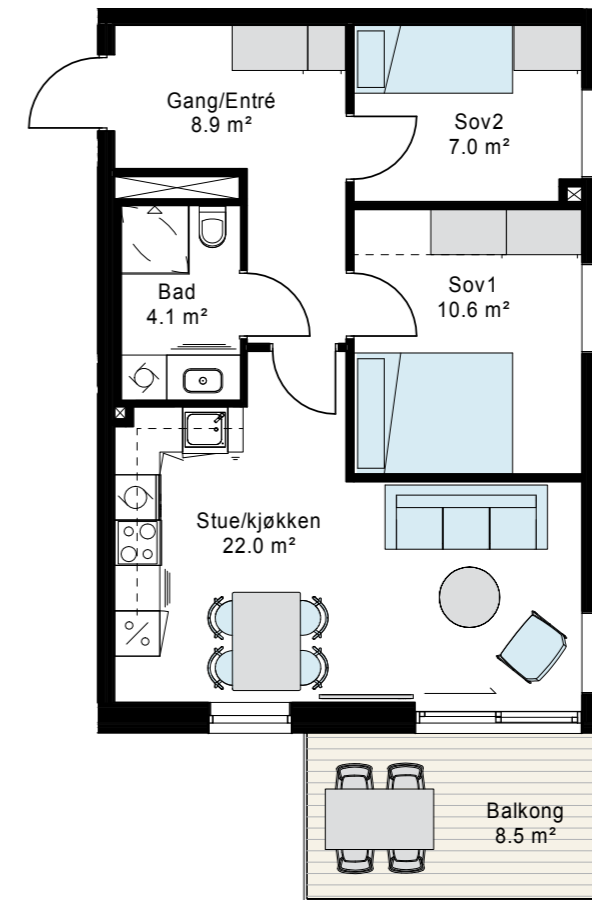
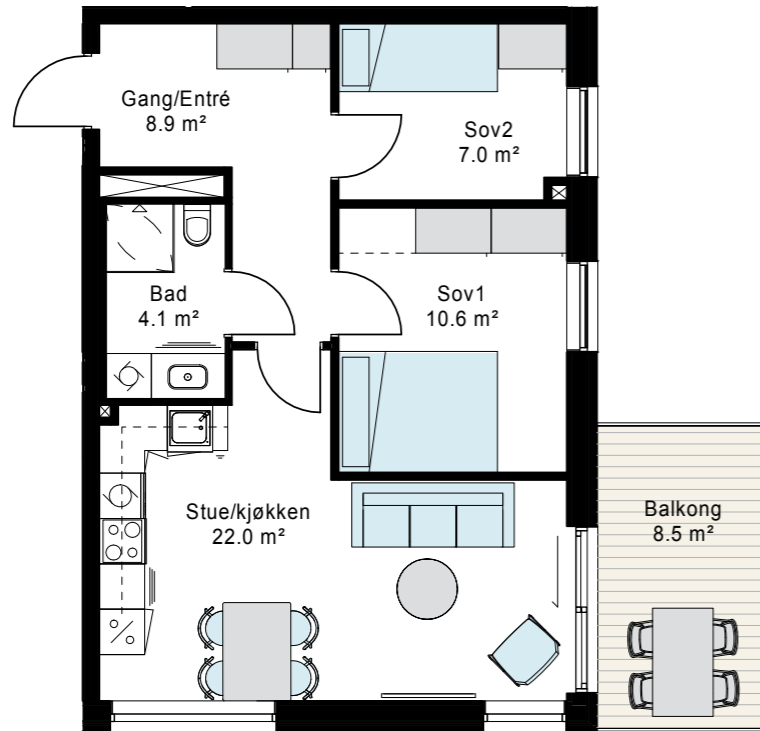


FASADE SØR



PLAN 3





3 ROMS

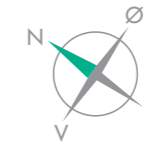
3 ROM
55 M² BRA

ETG: 1,3
P-ROM: 55 m²
UTEPLASS: 8,5 m²

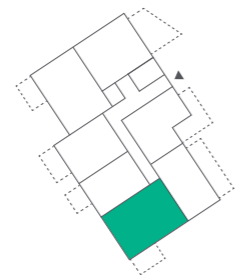


3 ROM
55 M² BRA

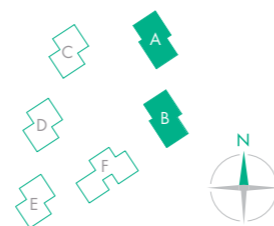
ETG: 2,4
P-ROM: 55 m²
UTEPLASS: 8,5 m²



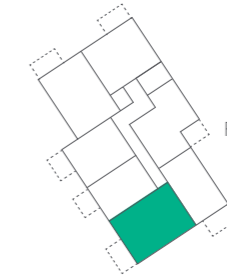
FASADE VEST



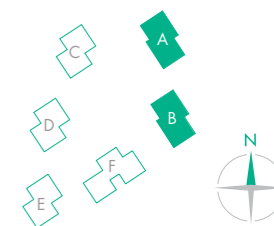
PLAN 1 & 3



FASADE VEST



PLAN 2 & 4



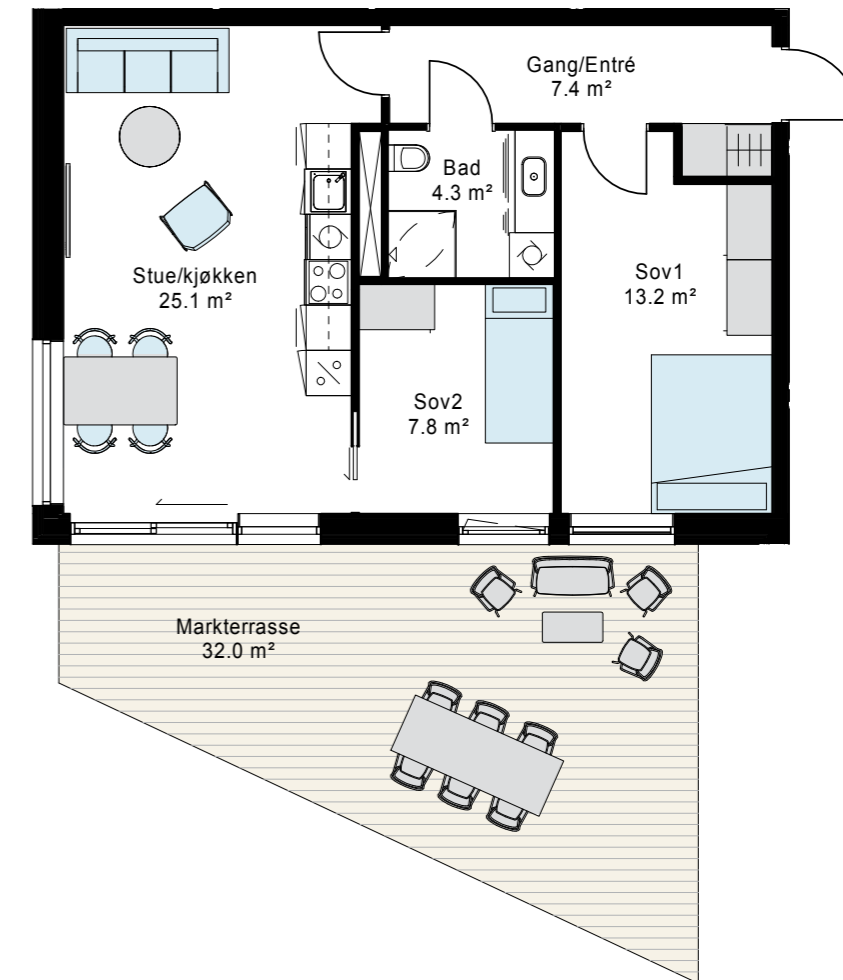


ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME

HUS A | NR 1

HUS B | NR 33

3 ROMS

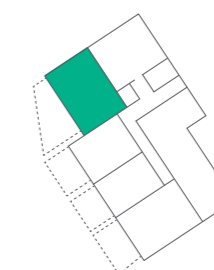


3 ROM
60,5 M² BRA

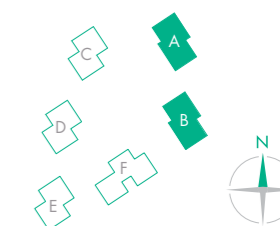
ETG: UI
P-ROM: 60,5 m²
UTEPLASS: 32 m²

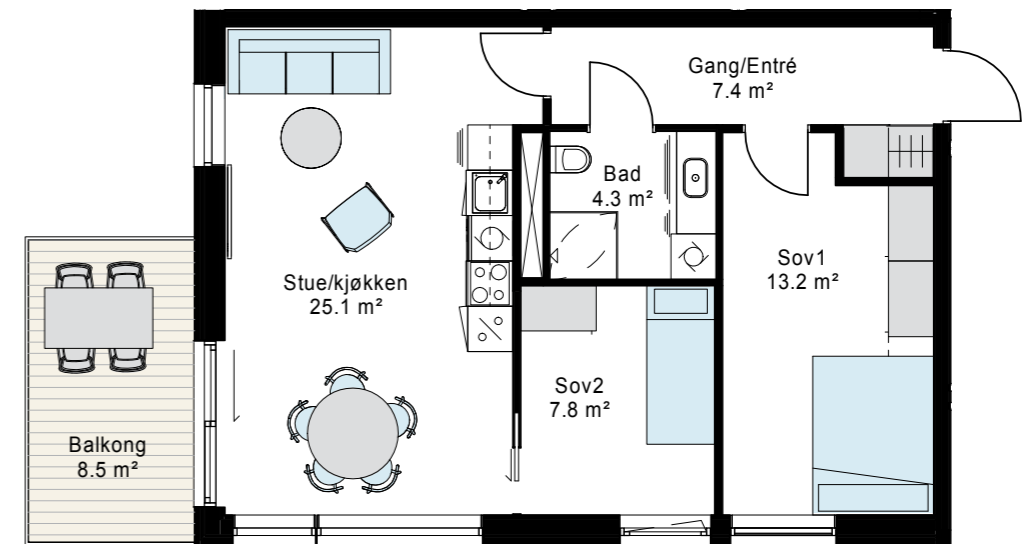
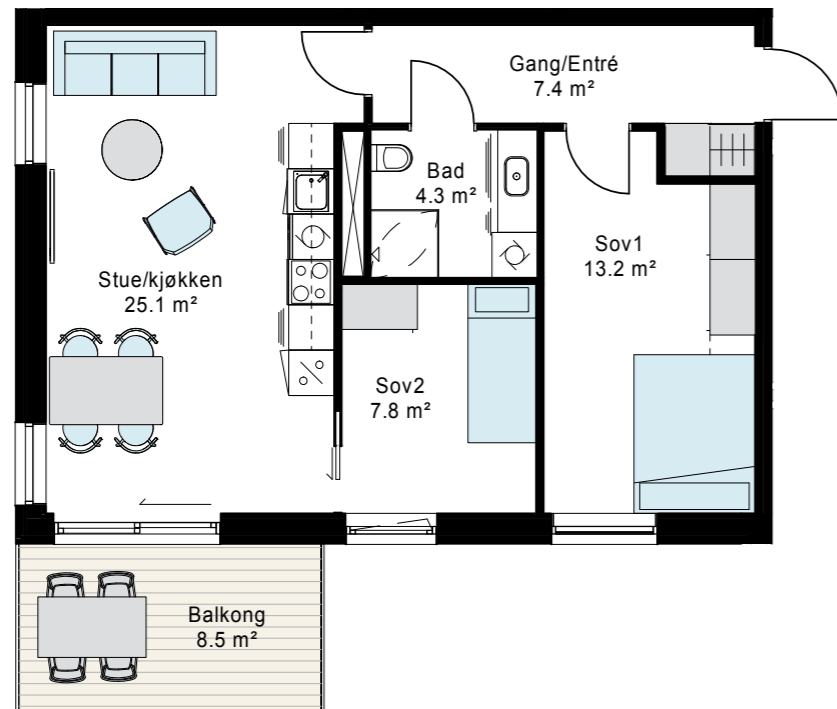


FASADE VEST



PLAN U1





3 ROM
60,5 M² BRA

ETG: 1,3
P-ROM: 60,5 m²
UTEPLASS: 8,5 m²

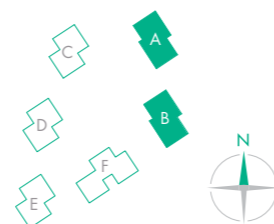
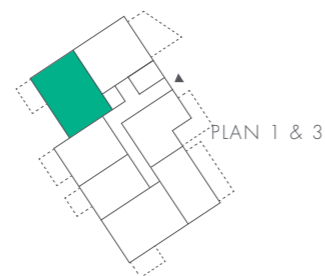


3 ROM
60,5 M² BRA

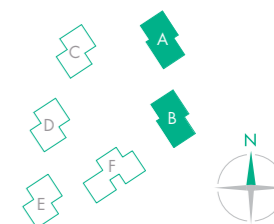
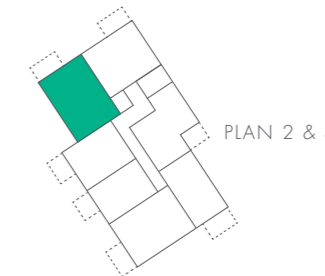
ETG: 2,4
P-ROM: 60,5 m²
UTEPLASS: 8,5 m²

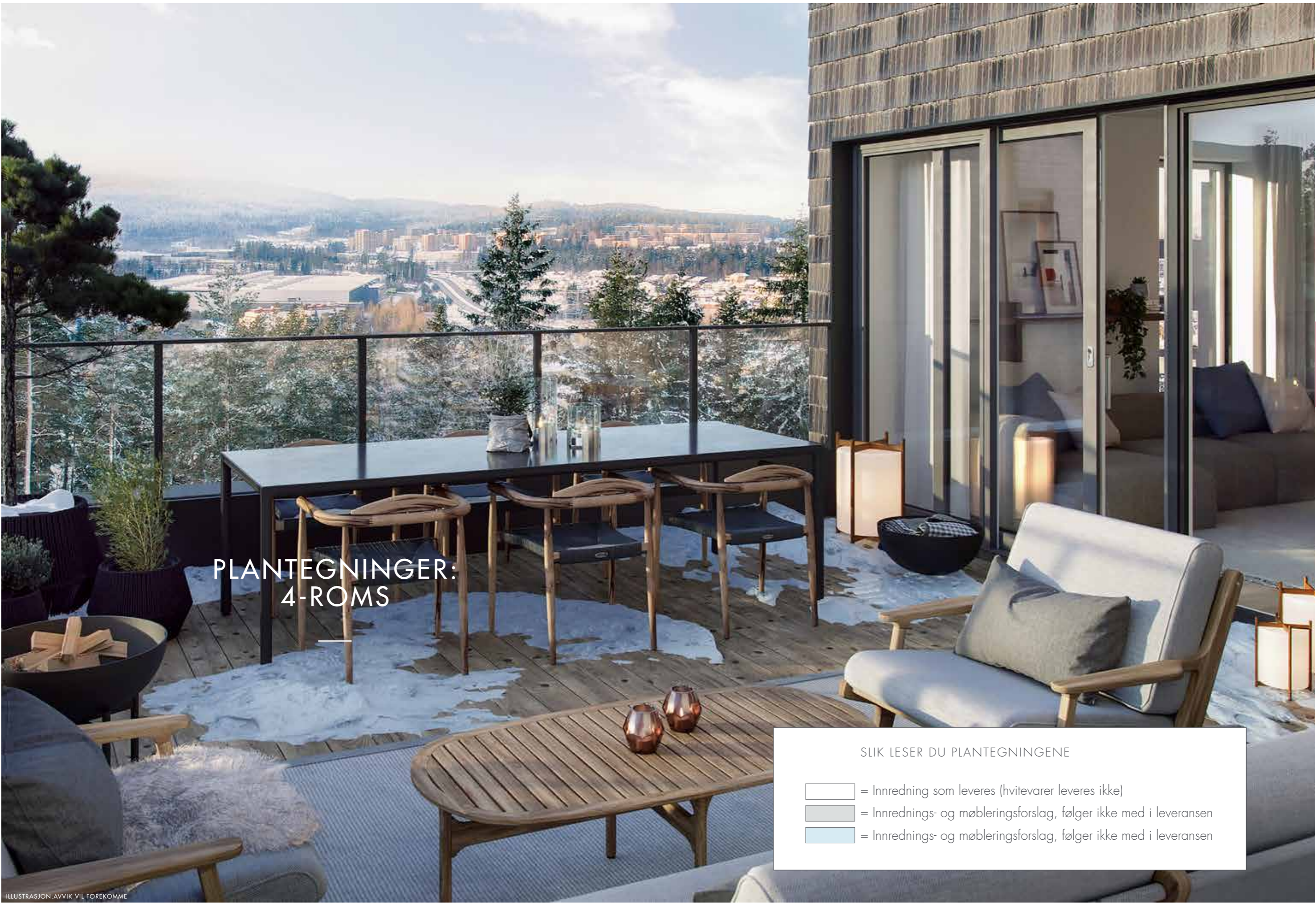


FASADE VEST






FASADE VEST

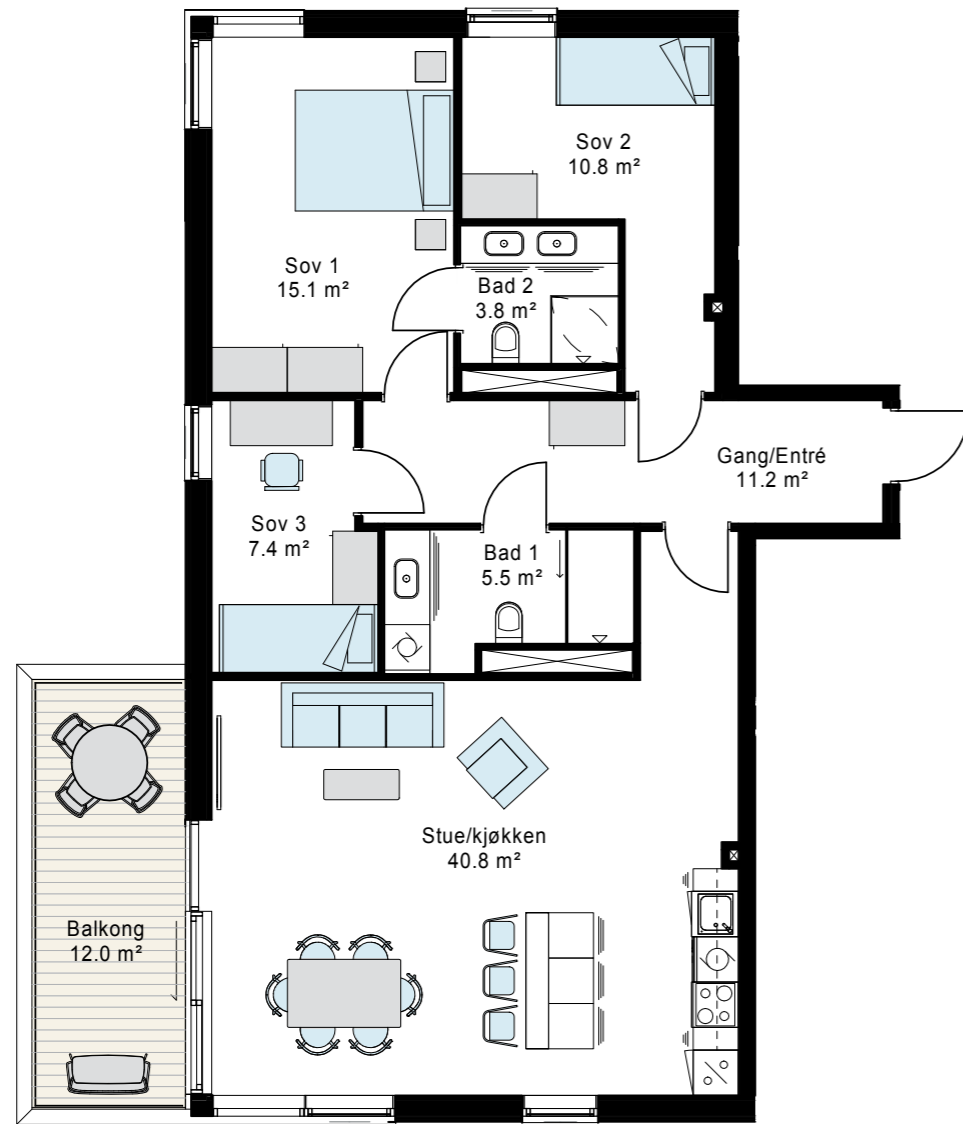




PLANTEGNINGER:
4-ROMS

SLIK LESER DU PLANTEGNINGENE

-  = Innredning som leveres (hvitevarer leveres ikke)
-  = Innrednings- og møbleringsforslag, følger ikke med i leveransen
-  = Innrednings- og møbleringsforslag, følger ikke med i leveransen

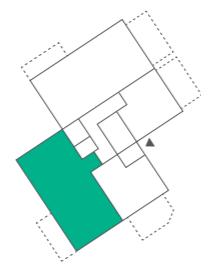


4 ROM
99 M² BRA

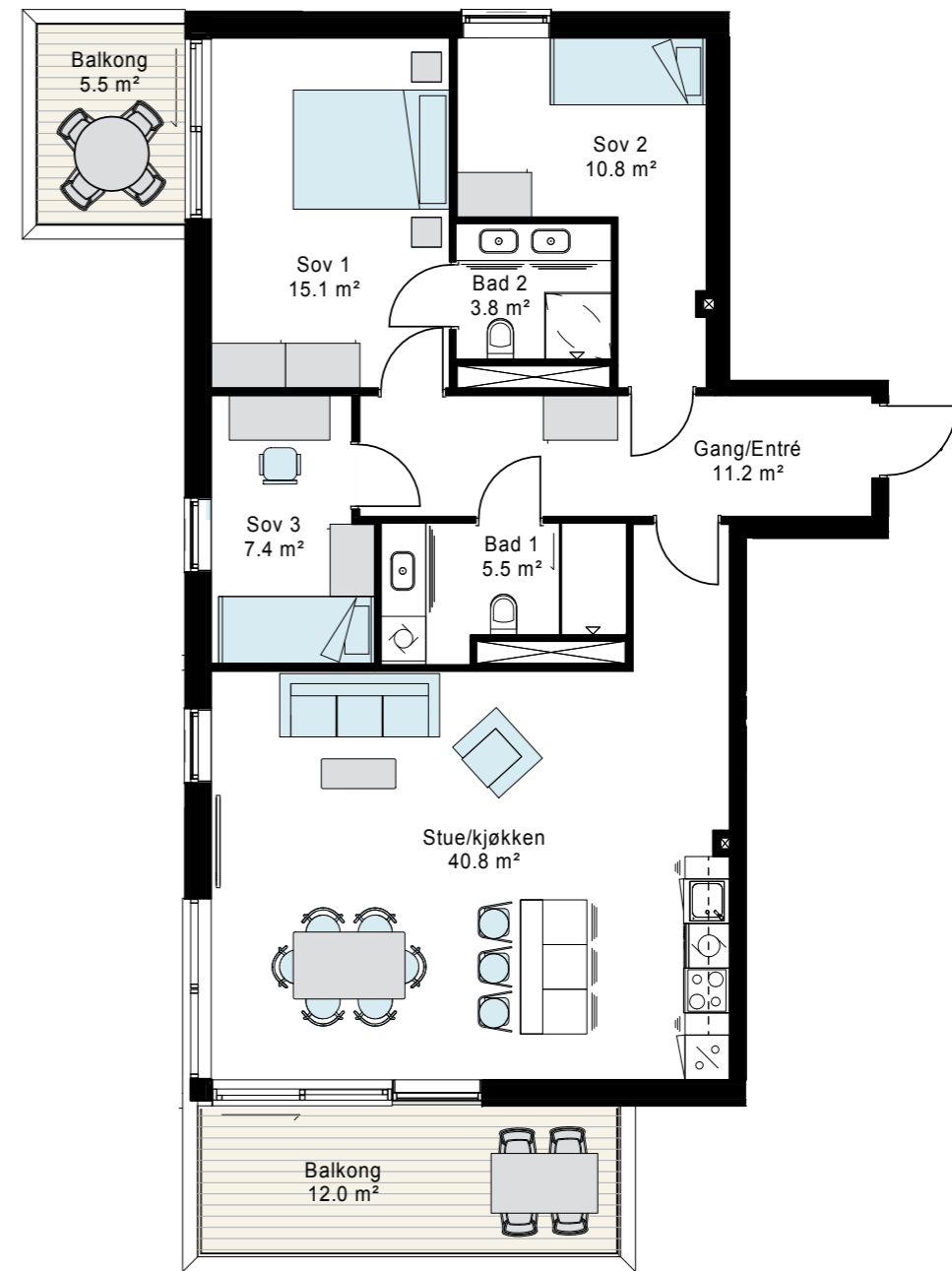
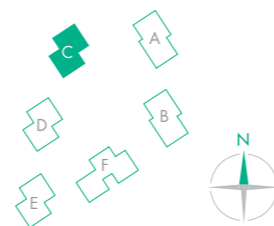
ETG: 1,3
P-ROM: 99 m²
UTEPLASS: 12 m²



FASADE VEST



PLAN 1 & 3

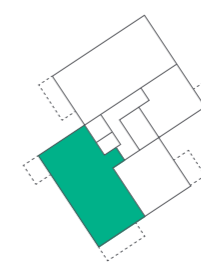


4 ROM
99 M² BRA

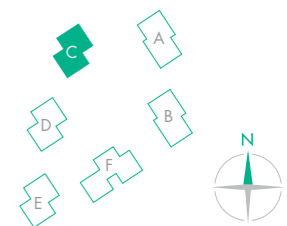
ETG: 2
P-ROM: 99 m²
UTEPLASS: 5,5 + 12 m²

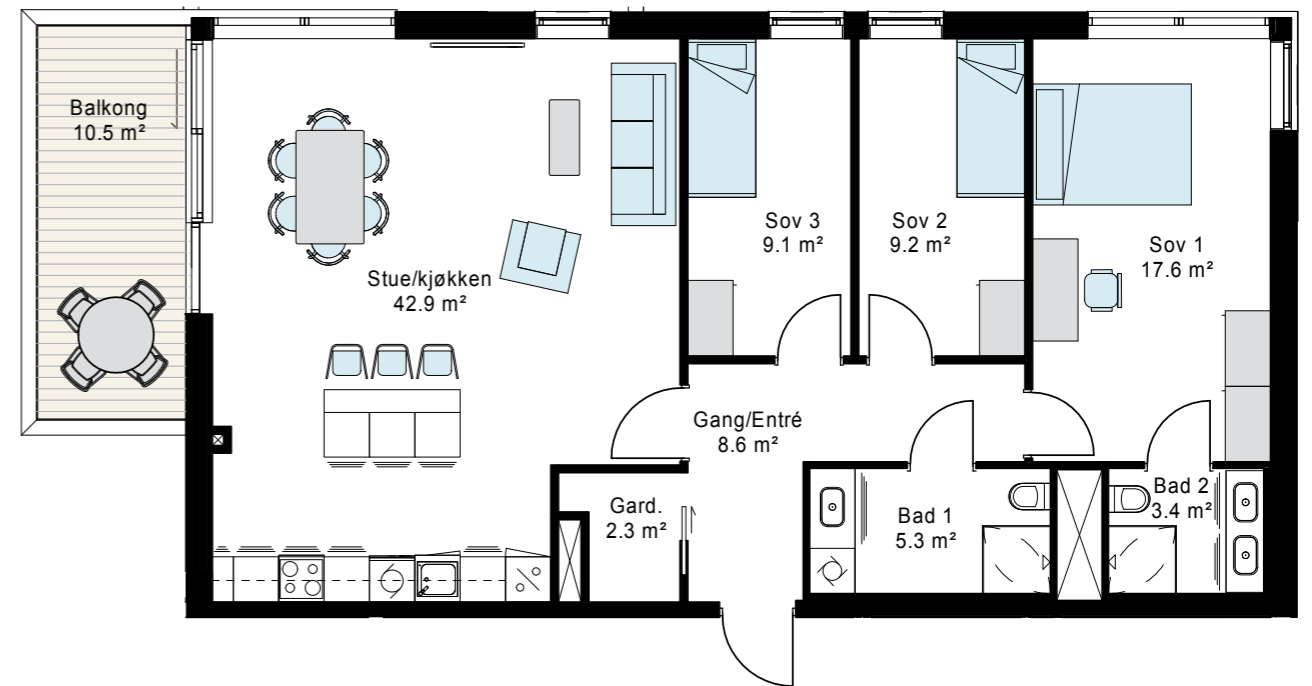
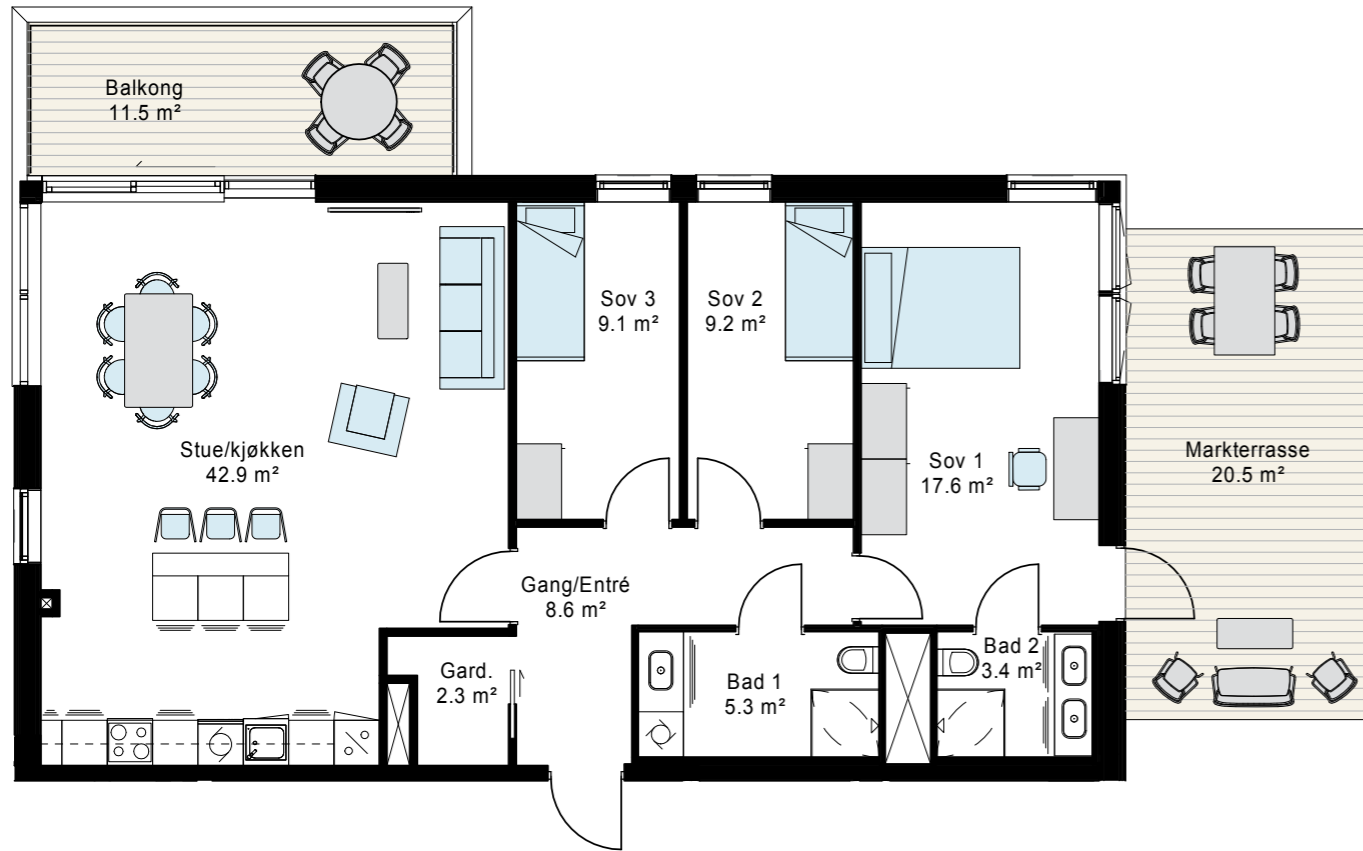


FASADE VEST



PLAN 2





4 ROMS

4 ROM
103,5 M² BRA

ETG: 1
P-ROM: 103,5 m²
UTEPLASS: 11,5 m² +
20,5 m²

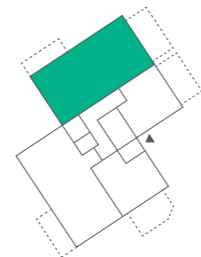


4 ROM
103,5 M² BRA

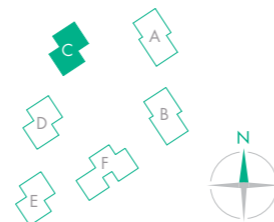
ETG: 2
P-ROM: 103,5 m²
UTEPLASS: 10,5 m²



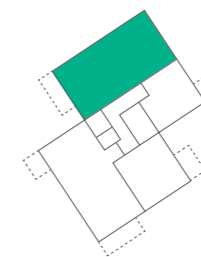
FASADE NORD



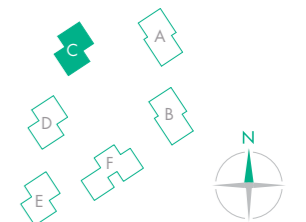
PLAN 1



FASADE NORD

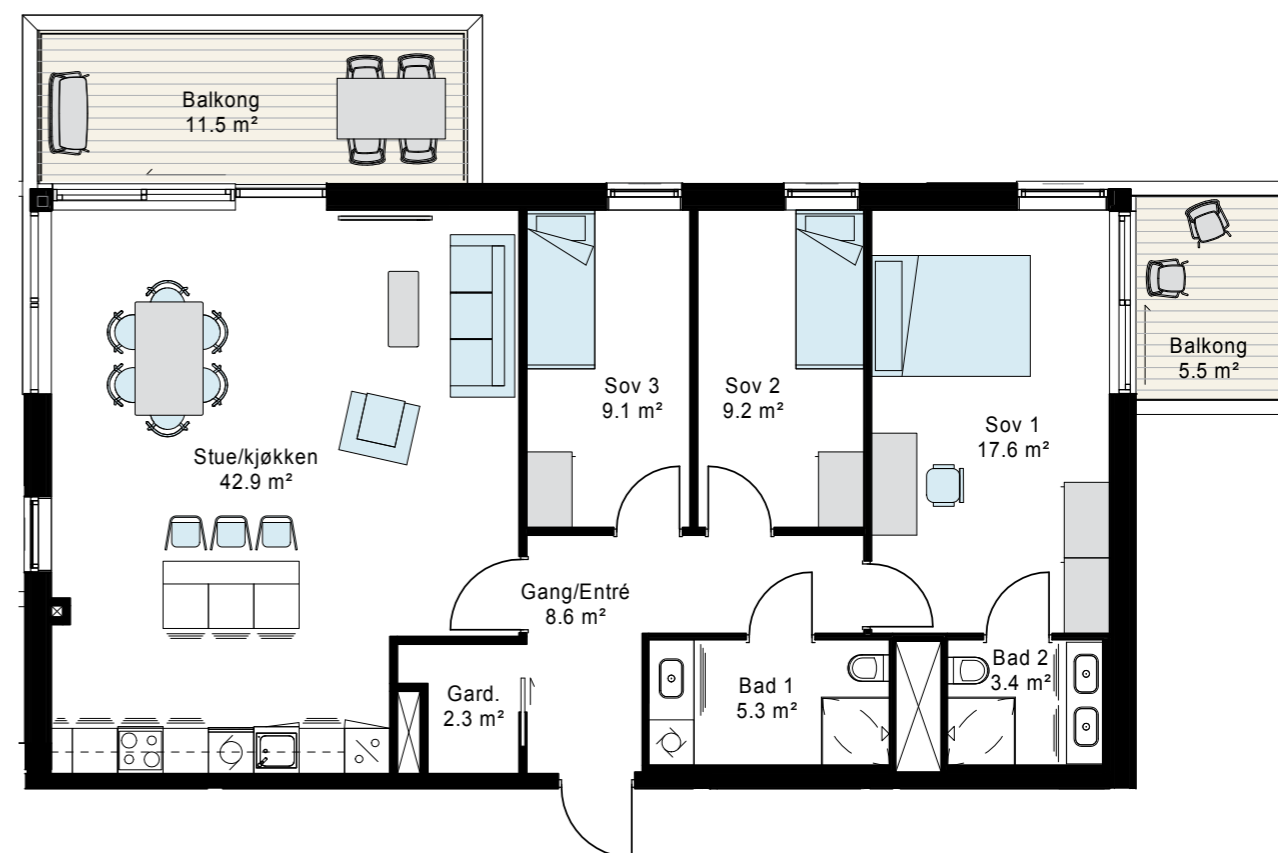


PLAN 2





ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME



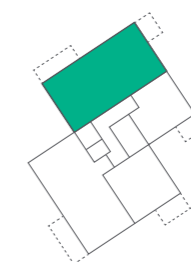
4 ROMS

4 ROM
103,5 M² BRA

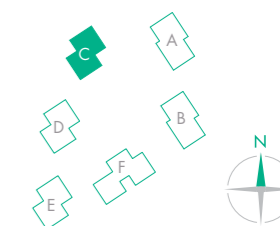
ETG: 3
P-ROM: 103,5 m²
UTEPLASS: 11,5 m² +
5,5 m²

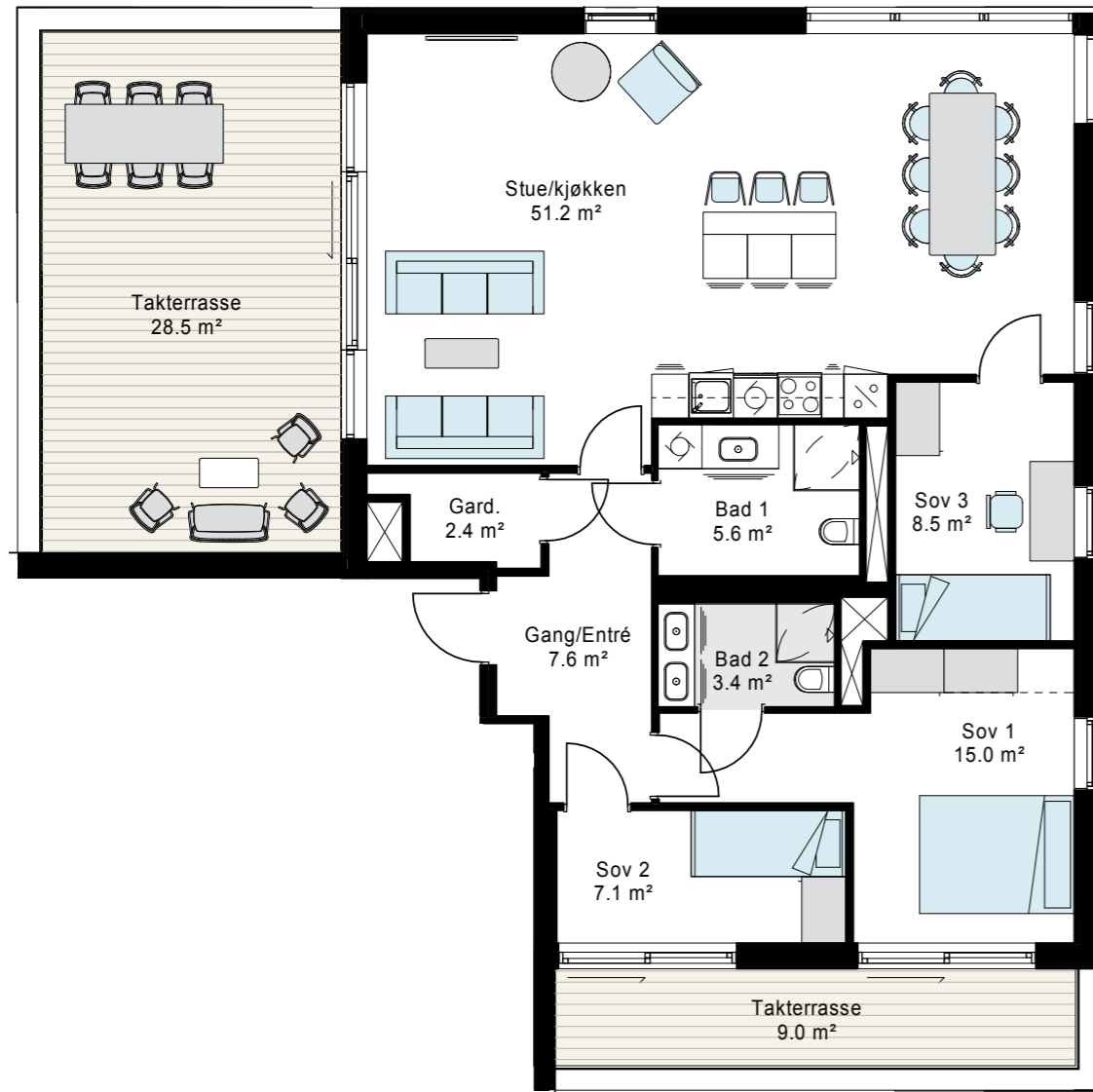


FASADE NORD



PLAN 3



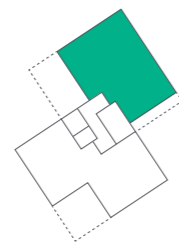


4 ROM
106,5 M² BRA

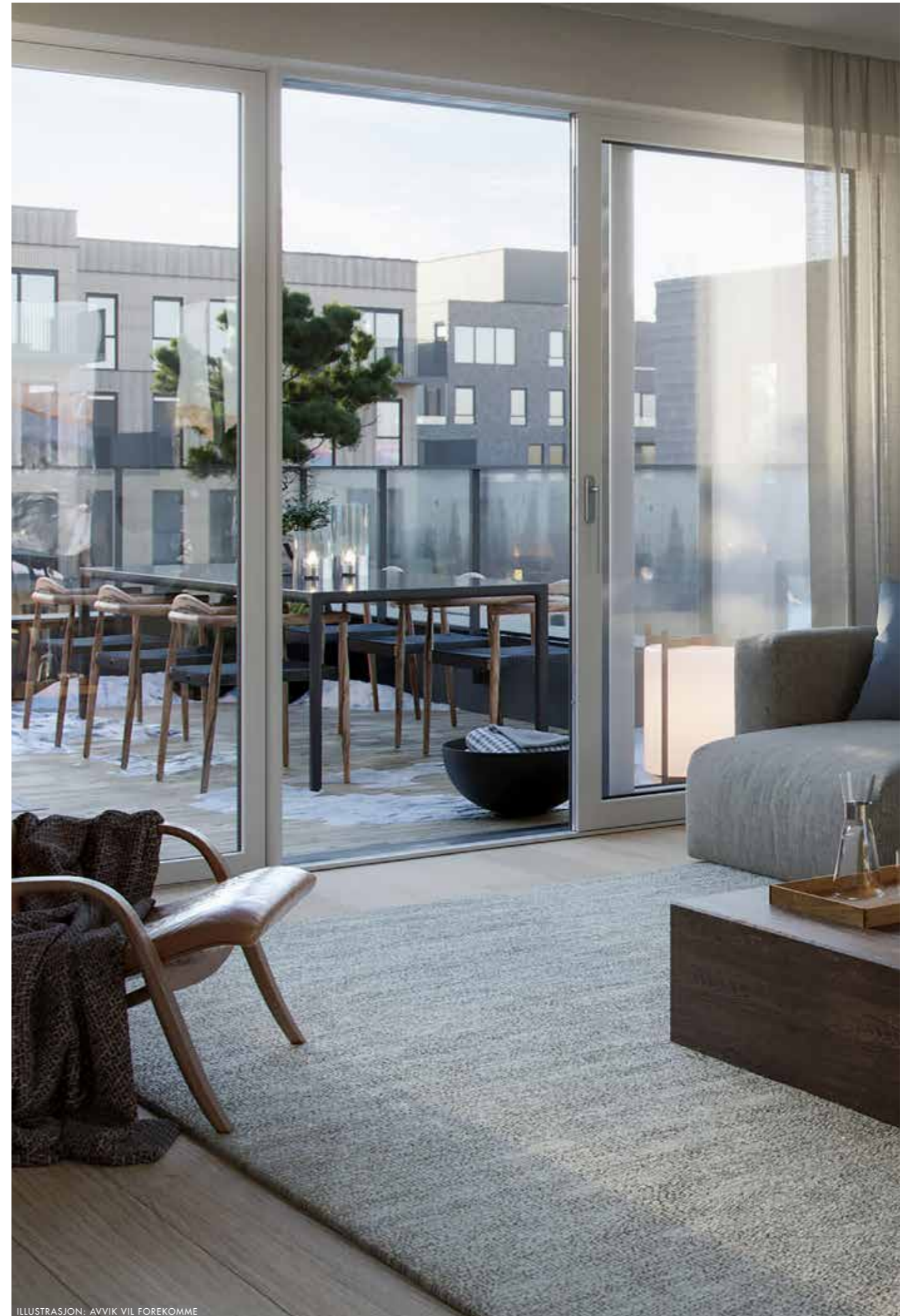
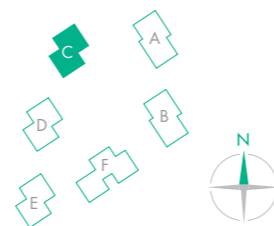
ETG: 4
P-ROM: 106,5 m²
UTEPLASS: 9 m² +
28,5 m²



FASADE ØST



PLAN 4



ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME



ILLUSTRASJON: AVVIK VIL FOREKOMME

HUS C | NR 80



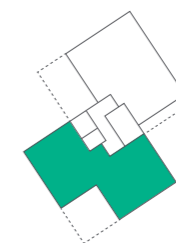
4 ROMS

4 ROM
118 M² BRA

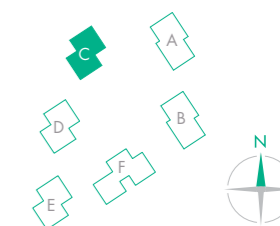
ETG: 4
P-ROM: 118 m²
UTEPLASS: 28 m²



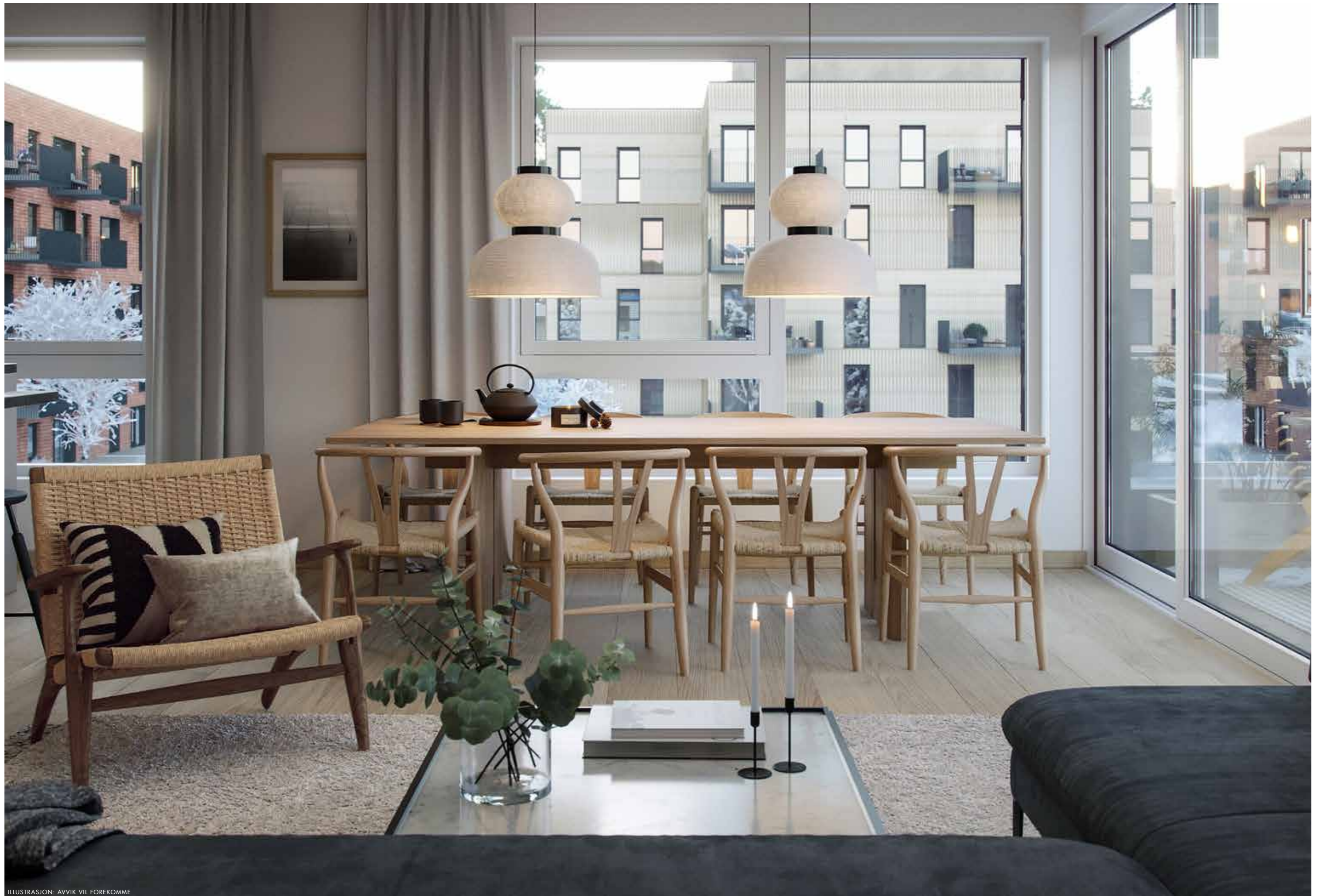
FASADE SØR



PLAN 4



PALLPLASSEN | 115



ROMSKJEMA

ROM	GULV	VEGG	TAK
HOVED-INNGANG/ TRAPPEROM/ KORRIDORER	Fliser 30x60 cm i hovedinngang og trapperom i 1. etg. Vinylbelegg eller fliser i korridor. Vinylbelegg i trapperom og korridorer i øvrige etasjer. Betongtrapper med fliser mellom p-kjeller og øverste inng.plan. Betongtrapp med vinylbelegg mellom øvrige etasjer.	Sparklet og malt. Hus C leveres med spilevegger i inngangspartiet.	Sparklet og malt, og/eller systemhimling. Hus C leveres med spilehimling i inngangspartiet.
GARASJE	Asfalt og/eller betong.	Betong/mur støvbundet hvit. Andre farger på enkelte vegger/søylar.	Betong støvbundet og/eller isolasjonshimling.
HEIS	Fliser 30x60 cm, samme flis som i hovedinngang.	Børstet rustfritt stål eller pulverlakkerte vegger og fronter.	Børstet rustfritt stål eller pulverlakkert.
NEDFORING LEILIGHETER			
ENTRE	Parkett 14 mm eik 1-stavs hvitpigmentert (børstet og med 2V fas). Eik finer eller heltre hvitpigmentert gulvlist. Terskler i hvitpigmentert eik heltre.	Sparklet og malt. Fargekode NCS S 1000-N.	Sparklet og hvitmalt gips/betong. Ikke taklist. 2- og 3-roms leiligheter: Synlig V-fuge i betonghimling. 4-roms leiligheter: Glatt himling uten synlig V-fuge.

ROMSKJEMA

ELEKTRO	VVS	ANNET
Ringetablå og to-veis porttelefon med lyd og bilde ved felles inngangsdør. Ringeklokke ved inngangsdør til leiligheter. Belysning.		Postkasser med eikeominnramming ved inngangsparti. Gulvvarme i hovedinngang 1. etasje. Nøkkelfritt system for fellesdører. (brikke). Det leveres 3 stk. nøkler som passer til egen inngangsdør, postkasse og bod. En infoskjerm for sameiestyret i hvert hus som er klargjort for styring av innhold via web-løsning.
Belysning.		Automatisk portåpner med GSM-styring og mulighet for å åpne port med brikkeløsning.
Lamper innfelt i tak.		Speil. Håndløper.
		I enkelte områder av leiligheten vil taket bli foret ned for å skjule tekniske føringer. Det vil i disse områdene bli sparklet og hvitmalt gipshimling og redusert takhøyde.
To-veis porttelefon med lyd og bilde. 4-roms leiligheter: Downlights med dimmer. 2- og 3-roms leiligheter: Lampepunkt i tak.		Entredør med kikkehull, farge etter arkitektens valg med FG godkjent lås. Tekniske installasjoner (skap) kan forekomme, og vil kunne redusere entreens areal/lagringskapasitet.

ROMSKJEMA

ROM	GULV	VEGG	TAK
KJØKKEN	Som entre.	Som entre.	Sparklet og hvitmalt gips/betong. Ikke taklist. 2- og 3-roms leiligheter: Synlig V-fuge i betonghimling. 4-roms leiligheter: Glatt himling uten synlig V-fuge.
SOVEROM 1	Som entre.	Som entre.	Hvitmalt betong. 2- og 3-roms leiligheter: Synlig V-fuge i betonghimling. 4-roms leiligheter: Glatt himling uten synlig V-fuge.
SOVEROM 2 OG 3	Som entre.	Som entre.	Hvitmalt betong. 2- og 3-roms leiligheter: Synlig V-fuge i betonghimling. 4-roms leiligheter: Glatt himling uten synlig V-fuge.
STUE	Som entre.	Som entre.	Hvitmalt betong. 2- og 3-roms leiligheter: Synlig V-fuge i betonghimling. 4-roms leiligheter: Glatt himling uten synlig V-fuge.

ROMSKJEMA

ELEKTRO	VVS	ANNET
Egen kurs til komfyr (15 A). Egen kurs til induksjonstopp (25 A). Innfelt LED-downlights med dimmer over benk. Stikk ved tak. 2 stk doble stikkontakter over kjøkkenbenk inkl. 1 USB.	Avtrekk over komfyr med lys, type slimline, stål med integrert komfyrvakt. Oppvaskbenk med kum i rustfritt stål. Ettgreps blandebatteri med høy svingbar tut og oppløft (propp). Batteri med stoppekran for oppvaskmaskin.	Kjøkken fra HTH, Norema, Drømmekjøkkenet, Keo eller Sigdal. Type: HTH-fronten ZP Focus lakkert i farge Støvgrå (NCS S2500-N lys grå) eller tilsvarende fra annen leverandør. Håndtak underskap/skuff: Softline 19,6 cm (HTH) eller tilsvarende fra annen leverandør. Håndtak overskap: click/push eller håndtaksløst. Benkeplate: 16-38mm (avhengig av leverandør) laminat for 2- og 3-roms leiligheter. Kompaktlaminat for 4-roms leiligheter. Vask: nedfelt 1 kums, og kantlimt/underlimt for 4-roms. Kjøkken leveres med skap for senere integrering av kombiskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Høyde på innredning ca. 228 cm Det skal leveres kolonialsuffer istedenfor underskap, og kildesorteringsskuff. Nedforing fra himling til overskap, enten som kjøkkenfronter eller gipset og malt. Ingen synlig melamin. Hvitevarer inngår ikke i leveransen. Det vil bli mulighet for kostnadsfritt valg mellom tre alternativer på kjøkkenfronter/benkeplate og håndtak uten tillegg i pris.
Stikk på vegg, ved tak. Det leveres tomrør og boks for fremtidig IT/TV punkt.		Det leveres ikke garderobeskap som standard. Panelovn med elektronisk termostat (programmerbar for uke/nattsenkfunksjon) inkl. Wifi styringsmulighet via app.
Stikk på vegg, ved tak.		Det leveres ikke garderobeskap som standard. Panelovn med elektronisk termostat (programmerbar for uke/nattsenkfunksjon) inkl. Wifi styringsmulighet via app.
Stikk ved tak. IT/TV punkt.		Panelovn med elektronisk termostat (programmerbar for uke/nattsenkfunksjon) inkl. Wifi styringsmulighet via app.

ROMSKJEMA

ROM	GULV	VEGG	TAK
BAD	Fliser 30x30 cm lys grå, og mosaikk i dusj. Fug med farge tilsvarende flis med smal fuge. ca. 2-3 mm tykkelse på fug. Nedsenket dusjsone. Tre kostnadsfrie alternative flistyper.	Fliser 60x30 cm lys grå. Fug med farge tilsvarende flis med smal fuge. Tre kostnadsfrie alternative flistyper (samme farge som gulv.)	Hvit.
BALKONG/ TAKTERRASSE	Tremmegulv.		
UTEPLASS PÅ TERRENG	Treplattung		
INNERDØRER			
GARDEROBESKAP, SKYVEDØRS- FRONTER			

Innerdører, utforinger dører, og gerikter leveres i fargen NCS S 0500 N.

Stikkontakter og brytere i fargen polarhvit.

Alle vinduer og balkongdører utføres listefritt med malte og sparklede gipssmyg.

Alle vinduer og balkongdører er forberedt for solavskjerming i form av tomrør og festemulighet.

ROMSKJEMA

ELEKTRO	VVS	ANNET
Hvite innfelte LED-downlights i tak med dimmer. Lys over vask/speil: 3- og 4-roms: Speilskap med LED lyslist. 2-roms: Speil med downlights i tak eller lys i speil. Dobbel stikkontakt i overskap eller på vegg over vask. Stikkontakt til vaskemaskin og tørketrommel. Gjelder ett av badene i leilighet med to bad.	Vegghengt toalett type Villeroy Boch Subway 2.0 toalett eller tilsvarende med softclose. Skjult sistene. Servantbatteri: ettgrep med oppløft (propp). Dusjbatteri med termostat, dusjhode med slange på veggmontert stang. Kvadratisk sluk.	Det leveres hvit innredning med skuffer som vist på kontraktstegning. Hvit servant, med avlastningsplass på siden (ved innredning bredere enn 60 cm). Rettvinklede dusjvegger i herdet klart glass som kan svinges inn i dusjnisen når dusjveggene ikke er i bruk. Det leveres vannbåren varme i badegulv.
Utelampe med innvendig bryter og integrert dobbel stikkontakt.	Takterrassene skal ha utekran.	
Utelampe med innvendig bryter og integrert dobbel stikkontakt.		
		Profilerte massivdører som std. i 4-roms leiligheter. Glatte hvite lettdører i 2- og 3-roms leiligheter. Gjæret hvitt listverk med synlige stifter. Matt krom vrider. Terskler i samme farge som parkett (hvitpigmentert eik heltre).
		Garderobeskap/skyvedørsfronter leveres ikke som standard.



TEKNISK BEKRIVELSE

Dette prospektet gjelder for hus A, B og C i prosjektet «Pallplassen» på Lørenskog. Hus A, B og C utgjør første bygge- og salgstrinn på Pallplassen med totalt 80 leiligheter. Pallplassen er delt i to faser hvor fase 1 består av 6 hus med til sammen 151 leiligheter. Fase 2 er ikke ferdig utviklet, men i henhold til foreløpige planer vil fase 2 bestå av 136 leiligheter fordelt på 6 hus. Prosjektbeskrivelsen beskriver hvilke materialer, arbeider og tjenester som inngår i leveransen, samt planlagt organisering av boliger, fellesarealer og garasjeanlegg. Leveransen utføres i henhold til teknisk forskrift av 2017 (TEK17).

Se også romskjema for leveransebeskrivelse av leilighetene og fellesareal i byggene.

BÆRESYSTEMER

Hovedbæresystem utføres i plassbygd betong og/eller som prefabrikkerte elementer i tillegg til stålbjelker og stålsøyler.

FASADE

Fasader utføres hovedsakelig i skjermtegl med partier i trepanel og/eller plater.

YTTERTAK

Valgt løsning vil tilfredsstillende forskriftenes krav til lyd, brann, bæreevne, isolasjon, tetthet etc.

GARASJEPORT

Garasjeporten kan åpnes enten med utvendig nøkkelbryter eller med GSM-styring via mobiltelefon.

DØRER

Inngangsdører til leilighetene leveres med FG-godkjent lås og kikkhull. Hovedinngangsdører leveres med glass og automatisk døråpner.

BALKONGER OG TERRASSER

Balkonger og terrasser leveres med tremmegulv i trykkimpregnert treverk eller betongoverflate. Rekkverk på balkonger utføres enten som spilerekker eller plateledd brytning med glassrekkverk over.

TRAPPER

Hovedtrappene utføres i betong og/eller stål, og leveres med vinylbelegg eller fliser. Se for øvrig romskjema. Trapperekker med spiler og enkle håndløpere av lakkert metall på begge sider.

! INNENDIG TAKHØYDE

Innvendig takhøyde i leilighetene er ca. 2,6 m.

INNENDIG TAKHØYDE

Innvendig takhøyde i leilighetene er ca. 2,6 m. Innkassinger og nedforede himlinger vil forekomme, hvilket vil kunne redusere takhøyden i enkelte rom. Enkelte rom, for eksempel kjøkken/stue kan ha sprang i himling. Det monteres ikke taklister. Det må påregnes lokale innkassinger i himlinger grunnet tekniske installasjoner og/eller bærebjelker. Himlingshøyde i badrom er minimum 2,2 m.

INNERVEGGER

Lette innervegger utføres i stål- eller trebindingsverk med gips på begge sider.

TILPASNING FOR RULLESTOL/TILGJENGELIGHET

Ved behov for bruk av rullestol i leilighetene, må kjøper påregne å fjerne eller flytte hele, eller deler av innredningen i leiligheten. Ikke alle leilighetene har tilgjengelighetskrav, kontakt selger for mer informasjon.

PÅREGNELIG SVINN, KRYMPING

I nyoppførte bygninger må det forventes en grad av svinn og krymping av materialer. For eksempel svinnriss i mur/betong og i maling/fug ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping av trevirke og betong. Slike forhold er ikke å anse som mangler ved levert ytelse.

! SPORTSBODER

Alle leiligheter får egen sportsbod som er minst 2,5 kvm til leiligheter under 45 kvm, og minst 5 kvm til leiligheter over 45 kvm.

SPORTSBODER

Alle leilighetene får egen sportsbod som er minst 2,5 kvm til leiligheter under 45 kvm, og minst 5 kvm til leiligheter over 45 kvm. Sportsbodene blir plassert i garasjekjelleren. Det gjøres oppmerksom på at det i enkelte boder kan

forekomme installasjoner som ventilasjonskanaler, føringer av VA-anlegget eller bæresystem. Slike installasjoner kan redusere det faktiske lagringsvolumet i sportsboden. Sportsboder er kun ment for lagring av gjenstander som tåler temperatur- og fuktsvingninger.

VARMEANLEGG/OPPVARMING

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

SANITÆR

I leilighetene legges vannledninger som rør-i-rør. Det installeres stoppekraner for alle leiligheter. Det skal være felles system for varmt tappevann som tilkobles fjernvarme. Se for øvrig romskjema.

VENTILASJON

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

ELKRAFT – GENERELT

El-installasjonene skal tilfredsstillende NEK400. Det brukes innfelt hvitt (polarhvit) utstyr. I sportsboder, garasjekjeller og tekniske rom kan åpent anlegg benyttes. Anlegget for øvrig legges skjult der dette er mulig ut ifra lyd- og konstruksjonsmessige forhold.

ELKRAFT – FORDELING

Det leveres komplett anlegg med jordfeilvarsling, fordelingsskap og måler. Det må tegnes strømabonnement til hver bolig. Sikringsskap plasseres i leilighetene. Strømmåler til hver leilighet plasseres i trappegang/ korridor i hver boligetasje. Hovedtavle plasseres i garasjekjeller. Strøm til fellesarealer og garasje blir levert fra egne målere. Kostnaden fordeles iht. eierbrøk og andeler i garasjeanlegget.

Det leveres infrastruktur til et billadesystem med effektutjevning, noe som bla. betyr at tilført effekt til hver bil er avhengig av hvor mange biler som lader samtidig. Ladestasjoner for el-biler tilbys som tilvalg.

BRANN

Alle boligene blir levert med et automatisk boligsprinkleranlegg. I tillegg leveres det pulverapparat i hver leilighet.

FELLES BELYSNING

Energisparende, behovstyrt belysning leveres i fellesarealer.

PORTTELEFONANLEGG

Det leveres hovedapparat ved hver inngang, og svarapparat med tale, skjerm og åpnerknapp i hver leilighet.

POSTKASSER

Postkasser med lås leveres og monteres ved inngangsparti i hver oppgang.

LÅSESYSTEM

Alle ytterdører leveres med FG-godkjent lås. Det leveres brikkesystem for fellesdører som skal avlås. Tjenesteytende personer, som vaktmester og servicetjenester, skal kunne utstyres med nødvendige nøkler uten at dette går utover sikkerhet. Det leveres 3 nøkler som låser opp både egen inngangsdør, postkasse og boddør. I tillegg leveres det 3 brikker som låser opp dører til fellesarealer beboerne skal ha tilgang til.

SYKKELPARKERING

Det leveres sykkelparkering i henhold til reguleringsbestemmelser, som tilsvarer ca. 300 plasser for Pallplassen fase 1. Disse er delvis plassert utvendig og delvis etablert i felles sykkelrom i garasjekjeller.

GJESTEPARKERING

Det blir etablert ca. 6 stk. gjesteplasser til Pallplassen fase 1, hvorav ca. 4 stk. på terreng og ca. 2 stk. i garasjekjeller.

RENOVASJON

Felles avfallsbrønner vil bli plassert utomhus, se utomhusplan for plassering av nedkast. Det tas forbehold om endring av plassering som følge av offentlige krav eller prosjekt-tilpasning.

! KABEL-TV/BREDBÅND/IP TELEFONI

Det leveres ett punkt for kabel-TV og bredbånd i hver enhet i stue. Det leveres også en TV-boks (HD-PVR) til hver leilighet. Det legges opp til 3 års binding til Telenor. Månedspris for TV-pakke og internett vil erfaringsmessig være om lag kr. 350,- pr. mnd. med mulighet for individuell oppgradering av leveransen.

PLANTEGNINGER

Det gjøres spesielt oppmerksom på følgende informasjon i romskjema:

- Garderober er stippet inn i salgstegningene for å vise mulig plassering, og er ikke en del av leveransen.
- Hvitevarer er ikke en del av leveransen.
- Bad vil bli plassbygget eller levert som badekabiner.
- Plantegningene presentert i prospektet er ikke detalj-prosjektet. Det vil derfor i noen tilfeller være avvik på kjøkken mellom plantegning i prospekt og kontraktstegning.
- Kontraktstegning er tilgjengelig hos selger.

SALGS-
INFORMASJON

Pallplassen som Selvaag Bolig Pallplassen AS utvikler utgjør et delfelt (B10) av hovedprosjektet «Lørenskog Stasjonsby». Lørenskog Stasjonsby er over en tidsperiode på ca. 10-15 år planlagt utbygget med ca. 1500-2000 boliger.

! ORIENTERING OM PROSJEKTET

Pallplassen utgjør et delfelt (B10) av hovedprosjektet «Lørenskog Stasjonsby» som Selvaag Bolig Pallplassen AS utvikler. Lørenskog Stasjonsby er over en tidsperiode på ca. 10-15 år planlagt utbygget med ca. 1500-2000 boliger.

Hittil er ca. 1000 av boligene ferdigstilt eller under bygging. I tillegg er det etablert matforretning og pizzarestaurant på området. Gjennomføringen av og fremdriften av Lørenskog Stasjonsby vil bl.a. avhenge av markedsmessige forhold. Utbyggingen er planlagt feltvis. Det vil etableres gjensidige rettigheter og plikter til bruk og drift og vedlikehold av felles arealer og anlegg mellom Pallplassen (felt B10) og felt B12, se eget punkt "Pallplassen Driftforening" på side 131.

! PALLPLASSEN

Boligprosjektet Pallplassen er planlagt med tilsammen ca 290 leiligheter fordelt på tolv hus.

Boligprosjektet planlegges organisert som ett eller flere eierseksjonssameier.

Byggherre for prosjektet er Selvaag Bolig Pallplassen AS (Org.nr. 999 562 744) som inngår i Selvaag Bolig ASA konsern.

Salgsinformasjon redegjør for planlagt organisering av boliger, fellesarealer og garasjeanlegg, samt betingelser for kjøp av bolig. Det vises imidlertid til forbehold inntatt i eget punkt.

! GARASJE

Det etableres til sammen ca. 195 p-plasser i garasjeanlegget tilhørende fase 1, og det planlegges ca. 140 p-plasser i garasjeanlegget til fase 2.

GARASJE

Det etableres til sammen ca. 195 p-plasser i garasjeanlegget tilhørende fase 1, og det planlegges ca. 140 p-plasser i garasjeanlegget til fase 2. 46 av plassene i fase 1 er doble med parkering etter hverandre, og 103 av plassene er enkle. Det er planlagt ca. 12 gjesteplasser for begge faser, hvorav ca. 8 er plassert på terreng og ca. 4 i garasjekjeller. Ca. 6 av gjesteplassene etableres til fase 1. Garasjeanlegget planlegges organisert som næringsseksjon i det respektive boligsameie, alternativt fradelt som anleggs-eiendom med eget gårds- og bruksnummer, heretter benevnt som «Parkeringsseiendommen».

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

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

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

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

SPORTSBODER

Bodene planlegges tinglyst som tilleggsdel til boligseksjonene, en ideell andel av Parkerings-eiendommen eller fellesareal med eksklusiv bruksrett. Selger tar forbehold om en annen organisering av bodene. Bodene fordeles av Selger på et senere tidspunkt.

TOMTEFORHOLD

Pallplassen fase 1 vil bli etablert på tomt fradelt fra gnr. 107, bnr. 2 i Lørenskog kommune. Planlagt tomtegrense fremgår av tomtedelingsplanen i dette prospektet. For områdene med arealformål friområde («Friområdet») vil det bli tinglyst erklæring om allmenhetens ferdselsrett. Området benevnt som «Friområde 1» i plan for tomteinndeling vil bli overtatt og driftet av Pallplassen Driftsforening hvor sameiene på felt B10 og B12 er pliktige medlemmer. Se eget avsnitt for beskrivelse av foreningen. Området benevnt som «Friområde 2» i plan for tomteinndeling vil enten bli tillagt Pallplassen Driftsforening eller eid og driftet av Lørenskog kommune. Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med grense mellom friområdene og utomhusområdene tilhørende eierseksjonssameiene.

Tomtearealet for Pallplassen fase 1 blir ca. 12.000 kvm. Det tas forbehold om at Lørenskog kommune kan kreve en annen fradeling av tomtene. Det tas også forbehold om en annen fradeling av tomt(ene) til fase 1 dersom utbygger finner det formålstjenlig.

Tomten blir opparbeidet med blant annet gressplen, beplantning, gangveier, lekearealer og utomhusarealer som skissert i utomhusplanen. Endelig detaljprosjektering og/eller myndighetskrav vil kunne medføre endringer på utomhusplanen.

EIENDOMMENS ADRESSE

Eiendommen ligger langs Ødegårdsvei. Adresse er per tidspunkt for prospektutarbeidelse ikke tildelt av Lørenskog kommune. Normalt vil det ikke foreligge adressevedtak før byggarbeidene på eiendommen er igangsatt.

REGULERINGSFORHOLD / RAMMETILLATELSE

Søknad om rammetillatelse for fase 1 er sendt 30.10.2020. Det er planlagt innsending av søknad om rammetillatelse for fase 2 i løpet av 2021. Området rundt Pallplassen og Lørenskog Stasjonsby er under utvikling og Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med reguleringsplanen for området, tilgrensende reguleringsplaner og kommunedelplan for uregulerte områder.

Rammetillatelse foreligger for felt B2, og det pågår regulering av felt B4. Felt B6-B9 er ikke detaljregulert på nåværende tidspunkt. Kontakt prosjektselger for nærmere informasjon om omkringliggende eiendommers reguleringsstatus.

EIERFORM OG ORGANISERING

Pallplassen vil bli organisert som ett eller flere sameier etter Eierseksjonsloven av 16. juni 2017. Sameiet/sameiene vil bestå av totalt ca. 287 boligseksjoner. Kjøper får tinglyst skjøte på sin seksjon. Som seksjonseier blir kjøper eier av ideell andel av tomtearealer og bygningsmasse tilsvarende eierbrøken, som fastsettes i henhold til boligens størrelse (BRA). Kjøper har eksklusiv bruks- og disposisjonsrett til egen bolig, og bruksrett til sameiets fellesarealer. Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to boligseksjoner kan erverves av én og samme fysiske eller juridiske person.

EIERSEKSJONSSAMEIET

Sameiets formål er å ivareta alle saker av felles interesse for sameierne, herunder sørge for drift og vedlikehold av felles infrastruktur, som for eksempel veier, lys, brøyting, renovasjon, fjernvarmeanlegg, garasjeanlegg, kommunale avgifter, forretningsførsel, forsikring, strøm til fellesrom. Kostnader i forbindelse med sameiet vil fordeles på bakgrunn av eierbrøk. Se punktet «Felleskostnad / oppstartskapital».

Sameiet ledes av et styre valgt av seksjonseierne. Selger vil på vegne av alle kjøpere/sameiet engasjere forretningsfører til å forestå driften av Sameiet de 3 første driftsårene. Forretningsfører har utarbeidet forslag til vedtekter og driftsbudsjett for eierseksjonssameiet.

PALLPLASSEN DRIFTSFORENING

Det vil bli etablert en Driftsforening for Pallplassen (B10) og rekkehusprosjektet (B12) - kalt Pallplassen Driftsforening, heretter «Driftsforeningen». Foreningens formål er å eie, samt sørge for drift og vedlikehold av fellesarealer og installasjoner, herunder veier, ballplass, skogsområder, arealer til lek og rekreasjon, belysning og annen infrastruktur som er ment til felles benyttelse for beboerne på Pallplassen og felt B12. Selger forbeholder seg retten til å definere omfanget av nevnte arealer og installasjoner under sin utvikling av Pallplassen og felt B12.

Det vil bli tinglyst pliktig medlemskap i Driftsforeningen for alle beboerne på Pallplassen og felt B12.

Det gjøres oppmerksom på at det vil bli tinglyst erklæring om allmenhetens ferdselsrett over deler av arealer og installasjoner underlagt Driftsforeningen. Kostnader til drift og vedlikehold av Driftsforeningen vil fordeles på foreningens medlemmer, via Boligselskapene, med utgangspunkt i antall boenheter i det enkelte Boligselskap.

Selger vil på vegne av Driftsforeningen engasjere forretningsfører til å forestå driften av Driftsforeningen for de tre første driftsårene. Forretningsfører har utarbeidet forslag til vedtekter og driftsbudsjett til Driftsforeningen. Driftsforeningen ledes av et styre valgt fra de ulike Boligselskapene, med 1-2 representanter fra hvert sameie.

! FELLESKOSTNAD/OPPSTARTKAPITAL

Størrelsen på felleskostnadene er ikke fastsatt, men stipulerte felleskostnader skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter og avhenger av ytelsene sameiet rekvirerer. Basert på utkast til budsjett som er utarbeidet av utbygger i samarbeid med forretningsfører, er disse stipulert til ca. kr. 38-42 pr. m². BRA pr. mnd. Fastsettelse av første års driftsbudsjett og felleskostnader vedtas på sameiets konstituerende sameiermøte. Felleskostnadene fordeles i henhold til vedtektene.

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

Følgende kostnader kommer i tillegg til månedlige felleskostnader:

- Kostnad kabel-TV og bredbånd, stipulert til ca. kr. 350,- pr. seksjon pr. mnd.
- Kostnad fjernvarme som inkluderer varme i baderomsgulv, forvarming ventilasjonsluft og varmt tappevann, stipulert til ca. kr. 8,- pr. m² BRA pr. mnd.
- Felleskostnad enkel parkeringsplass, stipulert til ca. kr. 150,- pr. mnd. pr. plass.
- Felleskostnad dobbel parkeringsplass, stipulert til ca. kr. 300,- pr. mnd. pr. plass.
- Kontingent Pallplassen Driftsforening, stipulert til ca. kr. 50,- pr. seksjon pr. mnd.

FORRETNINGSFØRER

BORI er engasjert som forretningsfører for sameiet og for Driftsforeningen. Avtaleperioden er 3 år fra overtakelse av første bolig i det enkelte sameie og 3 år fra etablering av Driftsforeningen.

VEDTEKTER

Utkast til vedtekter for sameiet, Driftsforeningen og garasjesameiet er utarbeidet. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektene som grunnlag for avtalen. Eventuelle forslag til endringer kan fremmes i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på senere sameiermøte. Vedtekter er tilgjengelig hos prosjektselger.

! FERDIGSTILLELSE

Antatt ferdigstillelse for Pallplassen hus A og B vil være innen 30.06.2023 og innen 31.07.2023 for hus C. Se for øvrig pkt. «Særlig forbehold» nedenfor.

OVERTAKELSE

Overtakelse av boligen skal skje ved overtagelsesforretning. Det skal føres protokoll fra forretningen som kjøper og selger skal signere. Partene skal beholde hvert sitt eksemplar av protokollen. Selger kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra sistnevnte overtakelsestidspunkt. Etter at styret i sameiet er etablert, og før overtagelse av de enkelte boligene, planlegger selger å innkalle sameiets styre til overtakelse av deler av Fellesarealet. Kjøper aksepterer at styret representerer alle boligene ved overtakelse av Fellesarealet. Boligen vil bli levert i byggrensjort stand.

FORSIKRING

Frem til overtagelse vil eiendommen være forsikret av utbygger. Etter overtagelse vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikring av eventuelle særskilte påkostninger.

**KJØPS-
BETINGELSER****PRISER**

Se den til enhver tid gjeldende prisliste. Salgsprisene kan ikke justeres etter kontraktsinngåelse. Selger står fritt til når som helst å regulere prisen på usolgte leiligheter. Prislisten er ikke å anse som bindene tilbud fra selger.

**KREDITTVUDERING / DOKUMENTASJON
AV FINANSIERINGSEVNE /
PERSONOPPLYSNINGER**

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

OVERDRAGELSE AV KONTRAKTSPOSISJONER

Selger forbeholder seg rett til å nekte enhver overdragelse av rettsposisjoner i henhold til kjøpekontrakten før overtakelse har funnet sted. Ved selgers eventuelle godkjenning av en slik overdragelse, skal selger kontaktes for nærmere informasjon om kontraktsmal som skal benyttes, og kjøper skal betale et administrasjonsgebyr på kr. 30 000,- inkl. mva. til selger. Selger forbeholder seg retten til å stille vilkår for aksept av overdragelse, herunder krav om solidaransvar eller krav om garantistillelse. Påkrevde endringer av garantier ved en evt. overdragelse bekostes ikke av selger. Det vil ikke bli gitt samtykke til overdragelse av kontrakt de siste 60 dager før overtakelse.

Der hvor kjøperen er profesjonell tilbyr selger seg å forholde seg til ny kjøper under følgende forutsetninger; kjøper betaler kr. 30 000,- til selger, fullmakt utformet av selger er overlevert selger i original senest 60 dager før overtagelse. Ta kontakt med selger for nærmere informasjon.

KOSTNADER VED AVBESTILLINGER

Kjøper er ansvarlig for selgers merkostnader ved eventuell avbestilling etter bustadoppføringslova, jf. Bustadoppføringslova kap. VI. Kontakt prosjektselger for nærmere informasjon. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet.

TILVALG

Selger eller dennes representant vil utarbeide en tilvalgsmeny ut fra våre leverandørers sortiment. Av tilvalgsmenyen fremgår valgmulighetene og prisene for tilvalgsbestillinger. Tilvalg avtales særskilt mellom selger og kjøper. Prosjektet er basert på serieproduksjon, og det kan ikke påregnes tilvalgsmuligheter utover tilvalgsmenyen.

Det vil ikke være mulig med tilvalg som krever endring av opplegg for strøm, ventilasjon, sprinkling, vann og/eller avløp.

Alle tilleggsbestillinger skal være selgers representant i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan. Tilleggsbestillinger faktureres av selger og innbetales til oppgjørsmegler samtidig med hovedoppgjør ved overtagelse/ferdigstillelse for leiligheten. Kjøper har under ingen omstendighet rett til å kreve utført endrings- eller tilleggsarbeid som endrer selgers vederlag med mer enn 15 %, arbeider som vil føre til ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å få utført arbeidene, arbeider som hindrer rasjonell fremdrift, eller arbeider som berører rammetillatelsen. Det vises for øvrig til Bufl. § 9.

SERVITUTTER / RETTIGHETER

Seksjonene overdras med de rettigheter og forpliktelser som grunnboken viser. Ta kontakt med prosjektselger for nærmere informasjon om servituttenes innhold.

Det gjøres oppmerksom på at det vil bli tinglyst ytterligere servitutter/erklæringer på eiendommen, herunder gjensidige rettigheter og forpliktelser i forhold til naboeiendommer til bruk, drift og vedlikehold av f.eks. veier, avkjøringer, avfallsbeholdere, kjørearealer i garasjekjeller, gangveier, felles boder, lekeplasser, grøntarealer, vann og avløp etc.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet i dette eller fremtidige byggetrinn innenfor reguleringsplanen. Seksjonen selges fri for panteheftelser med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon som sikkerhet for oppfyllelse av den enkeltes sameiers fellesforpliktelser jf. lov om eierseksjoner.

AREALANGIVELSER

Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er arealet innenfor boligens yttervegger inklusive evt. boder, samt P-ROM som er BRA fratrukket innvendig bod/sekundærrrom og sjakt med omsluttende vegger. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger.

Angitte arealer på plantegning er basert på foreløpig beregninger forut for detaljprosjektering. Selger forbeholder seg retten til å foreta omdisponeringer av arealet internt i boligen. Det gjøres oppmerksom på at dette kan endre angitt totalt P-rom. Ved angivelse av boligens totale P-rom eller totale BRA er arealene avrundet til nærmeste halve kvadratmeter basert på alminnelig avrundingsprinsipper.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overtagelse kan finne sted.

! GARANTIER

Selger stiller sikkerhet for oppfyllelse av kontrakten i samsvar med Buofl. § 12. Sikkerheten tilsvarer 3% av vederlaget frem til Overtagelsestidspunktet. Fra overtagelsestidspunktet skal sikkerheten økes til 5% og gjelde i fem år etter overtagelse. Selger stiller sikkerhet for forskuddsbetaling på 10% av vederlaget, jfr. Buofl. § 47.

LIKINGSVERDI

Likningsverdi blir først fastsatt etter at seksjonen er tinglyst. Likningsverdien fastsettes av Likningskontoret etter ny beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistret bosatt) eller "sekundærbolig" (alle andre boliger man måtte eie). Se <http://www.skatteetaten.no> for nærmere informasjon.

ENERGIMERKING

Alle boenhetene vil bli energimerket. Energiattester vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med utførende entreprenør etter at detaljprosjektering er gjennomført, og utleveres ved overtakelse av boligen. Energimerkingen skal dokumentere at leilighetene minst tilfredsstiller kategori C.

Energimerking gir relevant informasjon om hvor energieffektiv eiendommen er. Karakterskalaen strekker seg fra A (høyest) til G (lavest). Se www.energimerking.no for mer informasjon om energimerking av boliger.

SALG VED

Selvaag Bolig ASA, Org.nr. 992 587 776
Besøksadresse: Silurveien 2, 0380 Oslo
Postadresse: Pb. 13, 0311 Oslo
Telefon: 23 23 99 99 / 02224

Stian Møller-Karlsen, mobil: 900 78 712,
e-post: stmk@selvaagbolig.no

Christine Løvø Johnsen, mobil: 951 72 353,
e-post: clj@selvaagbolig.no

Ingar Skjørland Bolkesjø, mobil: 996 39 981,
e-post: isb@selvaagbolig.no

ANSVARLIG OPPGJØRSMEGLER

Selvaag Eiendomsoppgjør AS
Silurveien 2, 0380 Oslo
Pb. 13, 0311 Oslo
Telefon: 91 50 22 24

! OMKOSTNINGER

Ved kjøp av ny bolig skal det kun betales dokumentavgift av tomteverdi og ikke av enhetens salgspris (2,5% av andel tomteverdi). Dokumentavgiften for hver enkelt bolig fremkommer av vedlagte prislister. Andel eierskap til fellesarealene er inkludert i kjøpesummen for boligen.

Tinglysningsgebyr for skjøte og evt. pantedokument utgjør for tiden kr. 585,- pr. dokument.

Det tas forbehold om endringer av offentlige satser/avgifter.

Ansvarlig oppgjørsmegler forbeholder seg retten til å utbetale oppgjør til selger ved overlevering av boligen, dvs. når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og hjemmel er overført. Det gjøres oppmerksom på at oppgjørsmegler kan foreta oppgjør til selger dersom tilstrekkelig garantistillelse i henhold til bustadoppføringslova § 47 er stilt. Dette gjelder også oppgjør før seksjoneringen er tinglyst.

KJØPEKONTRAKT

Selger vil benytte NS 3427 standard kjøpekontrakt. Det forutsettes at kjøpetilbud legges inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten, og en eventuell aksept gis under samme forutsetning. Standard kjøpekontrakt er tilgjengelig hos prosjektselger. Salg til kjøpere som ikke er forbrukere faller utenfor bustadoppføringslova. For slike kjøpere vil gjelde særskilte betingelser, blant annet vil det ikke stilles garantier. Kontakt prosjektselger for kopi av kjøpekontrakt basert på bestemmelsene i avhendingslova, som benyttes ved salg til andre enn forbrukere.

VIKTIG INFORMASJON

Salgsprospekt og prosjektbeskrivelse er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler, funksjoner og planlagte organisering, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Det vises for øvrig til kontraktstegninger og kjøpekontrakt med vedlegg.

Alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar/hvitevarer medfølger ikke, og det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmaterieill vil ikke passe for alle boligene. Kjøper oppfordres derfor særskilt til å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse m.v. før et eventuelt bud inngis.

BETALINGSBETINGELSER

Ved salg til forbruker skal 10% av kjøpesum være innbetalt til oppgjørsmeglers klientkonto når garanti etter bustadoppføringslova § 12 foreligger. Resten av kjøpesummen og omkostninger forfaller til betaling to dager før overtagelse.

Ved salg til andre enn forbruker skal 20% av kjøpesum være innbetalt til oppgjørsmeglers klientkonto ved kontraktinngåelse. Det vil bli stilt krav om kommitert finansiering fra bank på resten av kjøpesummen. Resten av kjøpesummen og omkostninger forfaller til betaling to dager før overtagelse.

Alle innbetalinger fra kjøper må skje fra kjøpers bankkonto i norsk bank. Eventuelle avvik må meldes oppgjørsmegler skriftlig innen tre dager før overtakelse.

Det gjøres oppmerksom på at husfargene i prospekt og salgsmateriell vil kunne avvike fra faktisk leveranse. Ved eventuell motstrid i salgsmaterialet, vil kontraktstegning ha forrang. Sjakter, VVS føringer og annet teknisk anlegg er ikke endelig inntegnet og nedkassinger/foringer i himling vil stedvis kunne forekomme.

Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert og at endringer vil forekomme, blant annet som følge av kommunal behandling. Renovasjon, forstøtningsmurer, fallsikringer, lekeplasser, belysning, fordelerskap, trafoer, kummer og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig, blant annet som følge av terrengtilpasninger. Leveranse av grasbakke og vegetasjon vil kunne avvike fra utomhusplanen.

Selger tar forbehold om å overdra rettigheter og plikter etter kjøpekontrakten til et annet selskap (for eksempel et utbygningsselskap). Kjøper aksepterer en slik eventuell overdragelse. Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere leiligheter til samme kjøper.

Pallplassen skal etter planen utvikles i to faser med ca. 3 byggetrinn i hver fase. Gjennomføring av et stort byggeprosjekt vil, blant annet på grunn av løpende byggevirksomhet, kunne medføre enkelte ulemper for beboerne inntil ferdigstillelse av hele prosjektet.

Alt salgsmateriell tilhørende prosjektet, herunder alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser og plantegninger er selgers eiendom og kan ikke benyttes/gjengis uten selgers samtykke.

Kjøper aksepterer at selger kan videreformidle nødvendig personopplysninger om kjøper til tredjepart, f.eks. forretningsfører, signalleverandører, strømleverandør og andre som har behov for slike opplysninger for sine leveranser til prosjektet.

! SÆRLIGE FORBEHOLD

Selger tar forbehold om at det oppnås et tilstrekkelig forhåndssalg av boligene, minimum 60% av salgsverdi. Utbygger tar videre forbehold om tilfredsstillende byggelånsfinansiering og endelig beslutning og igangsetting i prosjektselskapets styre innen 31.12.2021. Dersom selger gjør forbehold gjeldende, skal selger tilbakebetale forskuddsbeløpet inklusive opptjente renter. Utover dette har partene intet økonomisk ansvar overfor hverandre.

SÆRLIGE FORBEHOLD

Det foreligger godkjent reguleringsplan for Pallplassen. Selger tar forbehold om endelig offentlige godkjenninger av prosjektet, herunder rammetillatelse og igangsettingstillatelse.

Selger tar forbehold om at det oppnås et tilstrekkelig forhåndssalg av boligene, minimum 60% av salgsverdi, tilfredsstillende byggelånsfinansiering, og endelig beslutning og igangsetting i prosjektselskapets styre innen 31.12.2021. Dersom selger gjør forbehold gjeldende, skal selger tilbakebetale forskuddsbeløpet inklusive opptjente renter. Utover dette har partene intet økonomisk ansvar overfor hverandre.

Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og/eller i konstruksjonen uten forvarsel, dersom dette er nødvendig eller hensiktsmessig f.eks. på grunn av forhold i offentlige vedtak eller detaljprosjekteringen. Endringene skal ikke redusere byggets tilsiktede kvalitet.

LOVGRUNNLAG

Boligene selges til forbrukere i henhold til bustadoppføringslova. Boligene selges til næringsdrivende i henhold til avhendingslova. Etter at boligene er ferdigstilte selges boligene etter avhendingslova til både forbrukere og næringsdrivende.

ADGANG TIL UMLEIE

Boligseksjonene utgjør kun én boenhet og ingen separat utleiedel. Med unntak av de begrensninger som følger av sameiets vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

VISNING PÅ BYGGEPLASS

Av sikkerhetshensyn må interessenter og kjøpere ikke ta seg inn på byggeplass uten avtale med utbygger. Selger tar imidlertid sikte på å invitere kjøperne til et felles byggeplassbesøk mot slutten av byggeperioden.

SELGERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV TRANSAKSJONEN

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er selger pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 147 a, 147 b eller 147c kan selger stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

FORBRUKERINFORMASJON VED INNGIVELSE AV KJØPETILBUD

Alle kjøpetilbud skal være skriftlige eller skriftlig bekreftet, og skal oversendes signert via e-post, MMS eller leveres til prosjektselger. Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn til finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital.

PERSONVERN

Selger/byggherre følger den til enhver tid gjeldende personvernlovgivning. Selskapets personvernerklæring finne på www.selvaagbolig.no

Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet.

SELVAAG BOLIG

Selvaag Bolig Pallplassen AS, februar 2021



5 GODE GRUNNER TIL Å KJØPE NY BOLIG



FAST PRIS

De prisene som står i prislisten er de du må betale for boligen. Det er ingen hektiske budrunder, du vet på forhånd hva du må betale for boligen og hva den vil koste deg måned for måned. Det gir deg en trygghet når du skal i banken å søke om lån og forhandle om betingelser.



LAVE OMKOSTNINGER

Mange blir veldig overrasket over den store forskjellen i dokumentavgift på nye og brukte boliger. Flere vet ikke at du betaler kun 2,5 prosent dokumentavgift av tomteverdien og ikke av hele kjøpesummen som ved kjøp av bruktbolig.



MODERNE STANDARD

En nyoppført bolig følger kravene til isolasjon og ventilasjon, som betyr at du får en sunn og lettstelt bolig som samtidig er "billig i drift": mindre behov for oppvarming gir lavere energikostnader.



5 ÅRS OPPFØLGING

Ved kjøp av nybolig har du 5 års reklamasjonsrett. Selvaag Bolig har et kundesenter som mottar og behandler henvendelser fra nye boligeiere.



INGEN OPPUSSINGSBEHOV

En helt ny bolig betyr blant annet at du ikke trenger å gjøre noen større endringer i form av oppussing eller modernisering. Hvis du ikke er veldig glad i å pusse opp innebærer dette et stort pluss. Selvsagt vil du og skal du selv sette preg på boligen og gjøre det til et hjem, men det er jo den morsomme jobben!



LØRENSKOG
STASJONSBY

SELVAAG BOLIG

SELGERE PÅ PROSJEKTET:

Christine Løvø Johnsen T 951 72 353
Ingar Skjørland Bolkesjø T 996 39 981
Stian Møller-Karlsen T 900 78 712

E clj@selvaagbolig.no
E isb@selvaagbolig.no
E stmk@selvaagbolig.no