

Snølia 5



Velkommen til

Snølia 5



Salgsoppgaven produsert 28. april 2025

Lørenskog

Lekker og lys 3-roms fra 2021 med god takhøyde | Balkong | Felles takterrasse | Garasje m/lader | Akonto fjernvarme ink.

Prisantydning	4 490 000,-
Omkostninger	113 600,-
Totalpris	4 603 600,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 091,-
BRA-i	56 kvm
Totalt BRA	63 kvm
Soverom	2
Etasje	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2021

Megler	Amalie Oline Soelberg
Telefon	991 67 920
E-post	a.soelberg@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Snølia 5, en svært lekker 3-roms leilighet fra 2021!
Leiligheten har en flott intern beliggenhet, med utgang til en herlig balkong på 9m². Planløsningen består av en åpen stue-/kjøkkenløsning, delikat bad, 2 gode soverom samt entré. I tillegg disponeres garasjeplass med el-bil lader, en ekstern bod, samt flotte fellesarealer. Her bor du i et nyere, attraktivt og sentralt boligområde i Snølia vis-a-vis SNØ Vinterpark.

Høydepunkter:

- Bod på 7m² i samme etasje
- Balansert ventilasjon og fjernvarme
- Generøs takhøyde og store vindusflater
- Kjøkken med integrerte hvitevarer
- 2 romslige soverom
- Delikat bad m/gulvvarme og opplegg for vaskemaskin
- Unike fellesområder med takterrasse, treningsapparater, smørebod mm

Arealer og innhold

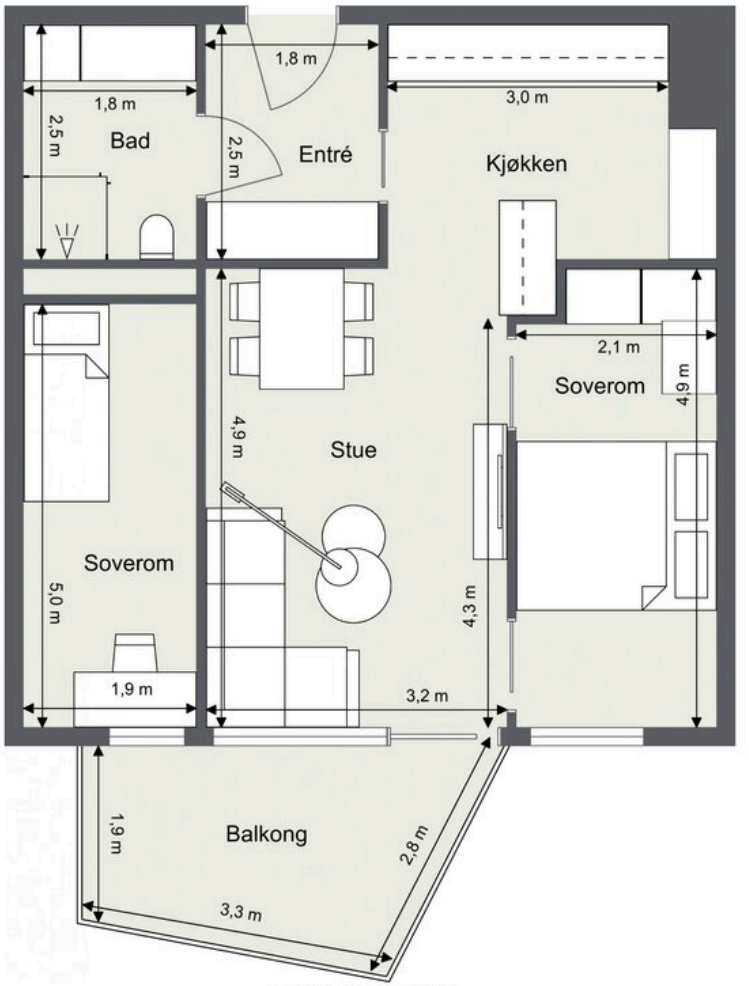
BRA-i:	56 kvm
BRA-e:	7 kvm
Totalt BRA:	63 kvm
TBA:	9 kvm

Beskrivelse

Areal
2. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Bad, Kjøkken, Soverom, Soverom/kontor, Entré
BRA-e: 7 kvm. Bod
Total BRA: 63 kvm.

1. etasje:
TBA: 9 kvm. Terrasse- og balkongareal

Snølia 5 Lørenskog, Norge
2. Etasje



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål/areal er innvendige og kan ikke betraktes som eksakte.
Det tas ikke ansvar for evt. feil.

NORDVIK

Forklaring av bilde/rommet


























SAMSUNG






Schneider

Informasjon

Snølia 5

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0095/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Snølia 5, 1470 LØRENSKOG
Gnr 106, bnr 254, snr 28 (ideell andel 1/1) / Gnr 106, bnr 254, snr 251 (ideell andel 2/289) i Lørenskog kommune

Selgere
Marcus Torseth Hauge
Kanita Mortensen

Kjøpesum og omkostninger
4 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
114 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
116 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
128 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 706 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 718 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2021

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 56 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 63 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:
Areal
2. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Bad, Kjøkken, Soverom, Soverom/kontor, Entré
BRA-e: 7 kvm. Bod

Total BRA: 63 kvm.

1. etasje:
TBA: 9 kvm. Terrasse- og balkongareal

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Boligen har alt på ett plan og inneholder:
2. etasje BRA-i 56 m²: Entré, bad, stue, kjøkken, to soverom

I tillegg disponeres:
- Balkong på 9 m²
- Bod på 7 m²
- Nydelig felles takterrasse

I tillegg disponeres garasjeplass med elbillader.

Standard

Entré:
Velkommen inn! Leiligheten har en lys og innbydende entré, med en praktisk skyvedørsgarderobe. Dørcalling med åpner gjør det enkelt å slippe inn gjester.

Stue:
Stuen er av god størrelse, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommet har god plass til sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe.

Videre er det utgang til en herlig balkong på 9 m². Her ute er det god plass til utemøbler, samt gass-/elektrisk grill. Fra balkongen er det flott utsyn mot vest, samt gode solforhold.

Kjøkken:
Kjøkkenet er i åpen og sosial løsning mot stuen. Innredningen har skap med slette fronter og benkeplate av laminat. Videre er det montert inn integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Det er frittstående kjøleskap og fryser. I benkeplaten er det tilkoblet en oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri. Det er satt opp ekstra skap med benkeplass og plass til vinkjøler. Denne kan fjernes om man ønsker større plass på kjøkken.

Bad:
Fra entréen er det inngang til et delikat bad. Rommet har flislagte overflater, samt downlights i himling. Rommet har innredning med nedfelt servant og slette fronter, veggmontert toalett med utenpåliggende sisterne, samt dusjvegger/hjørne med to svingbare glassdører. Under benkeplaten er det også egne nisjer for vaskemaskin og evt. tørketrommel.

To soverom:
I tillegg rommer leiligheten to soverom. Hovedsoverommet har inngang fra stuen, via to skyvedører. Det er fin plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. I tillegg har rommet plass til garderobeløsning. Soverom nr. 2 fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommet har plass til seng, nattbord og garderobeløsning/evt. skrivebord og har inngang fra stuen.

Innvendige overflater:
Gulv: Parkett, fliser.
Vegger: Malte overflater, fliser.

Himling: Malte overflater

Tilstandsrapport ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter anbefales å sette seg inn i denne.

Parkering

Boligen disponerer garasjeplass nr 24 i sameiets kjeller. Selger har montert elbillader på plassen, og den kan enkelt brukes med å legge til eget kort i en app (watiff). Den finnes QR kode på boksen som gjør det enkelt å finne riktig boks. Det betales for hver lading og pris for lading står i app.

Sameiet har 6 gjesteparkeringsplasser i garasjen som kan bookes inntil 2 døgn av gangen.

For øvrig gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om disse oppgraderingene i boligen:
- Byttet kjøkkenbenk
- Satt opp ekstra benk med plass til vinskap
- Tatt bort integrert kjøleskap og satt inn hyller over kjøleskap

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bygningssakkyndig

Jo Henrik Stigen

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Bygning generelt: Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon antatt tekket med papp. Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang og heis.
Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er antatt fundamentert på faste og komprimerte masser med betong såler samt grunnmur av betong og eventuell fungerende drenering antas fra angjeldende byggeår.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl.

Vinduer: Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2020

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.
Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Dører: En B-30 og db-40 ytterdør med kikkehull. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2020.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Utgang fra stue til en balkong på ca. 9m2.
Rekkverk i stål/aluminium med innfelt glass.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere i betong.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

TG2
2. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Det er observert svertesopp i mykfuge.
Konsekvens/tiltak: Mykfuge bør fjernes og legges på ny.

Vannledninger
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
Konsekvens/tiltak: Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Kjøleskap

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

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

Fra 1. januar 2014 stilles det krav til forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se http://www.nrpa.no.

Energi og oppvarming

Energimerking

B - grønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer via vannbåren varme.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4800-5400kr. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 091,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader inkluderer blant annet: a-konto varmtvann og fjernvarme (blir avregnet etter forbruk), grunnleie TV/internett fra Telenor, kommunale avgifter, felles bygningsforsikringer, styrehonorar, forretningsførsel og diverse kostnader for drift og vedlikehold av sameiet.

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 091,30,-
Herav:
- Akonto fjernvarme: kr. 1 545,00,-
- TV og Internett: kr. 416,00,-
- Felleskostnader: kr. 3 130,30,-

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader.

Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider:
https://www.techem.com/no/no/info-ogservice/eierskifteskjema

Kommunale avgifter

De kommunale gebyrene sendes samlet til sameiet, og er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Velavgift

Det er ikke kjent at eiendommen er tilknyttet velforening.

Andre utgifter

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 144 770,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 579 079,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Telenor er leverandør av kabel-TV/bredbånd, dette er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Snølia 1-3-5, orgnr. 927 658 704

Om sameiet

Diverse opplysninger om sameiet:

- Sameiet Snølia 1-3-5 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 927658704, og ligger i LØRENSKOG kommune.
- Sameiet består av 204 seksjoner.
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
- Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO AS.
- Sameiet har en egen nettside på Vibbo. Her deles nyheter fra styret og praktisk informasjon for beboere. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret. Siden kan besøkes på: https://vibbo.no/snolia/om
- Sameiet har flott felles takterrasse som kan benyttes av beboerne.

Etter samtale med styreleder 25.02.25 blir det opplyst at det ikke er noen planer som vil medføre en økning i fellesgjeld/felleskostnader.

Hentet fra innkalling til årsmøte 2024:
Styrets arbeid 2023-2024:
Da styret tok over i mars 2023 var den økonomiske situasjonen til sameiet meget dårlig. Det gjensto regninger for nesten 1,5 millioner med noen tusen i banken. Styret måte ta drastiske grep og i samarbeid med alle seksjonseiere klarte vi å få til en løsning slik at sameiets økonomi ble reddet. En stor takk til alle. I tillegg så har styreleder reforhandlet avtaler med leverandører for å få ned kostnadsnivå. Dette har vi lykkes med både med vaktmesterselskapet, Telenor samt andre serviceleverandører. Rett før tidligere styret gikk av i mars 2023 inngikk de en 3 års BINDENDE kontrakt (ca kr 55000 pr måned) med renholdsfirma som vi hverken kan reforhandle eller komme ut av.

Styret har også hatt en god dialog med Snølia 7, angående søppelhåndtering, og det har vist seg at situasjonen er forbedret. Der er også inngått en avtale for Skjøtsel og uteområder slik at det vedlikeholdes i sesongen.

Styret har også selv gått runder i flere leiligheter i forbindelse med feil programmering av termostater på badet. Ved å ta disse rundene selv, og ikke bruke Klimakontakten, har vi en besparelse på nesten kr 150 000. Styreleder har fulgt nøye med på fakturaer fra leverandører og enten fått dem redusert, eller dekket som garanti.

Det er meget viktig at alle seksjonseiere tar ansvar og hjelper til med å holde kostnader nede slik at felleskostnader kan holdes på et fornuftig nivå. Vi vil også oppfordre alle som leier ut sine seksjoner til å følge opp sine leietakere, og gi dem alt av opplæring i teknisk anlegg, som brannalarm samt gjøre dem kjent med husordensregler og vedtekter som gjelder sameiet.

Avslutningsvis ønsker styret og styreleder om å minne om at vi er valgt av seksjonseiere for å ivareta deres interesser, slik at Sameiet Snølia skal være et trivelig sted å bo for alle. Investeringen i leilighetene i Snølia 1-3-5 skal være lønnsom for alle. Styret hadde ikke klart å gjøre dette arbeidet uten at seksjonseiere og beboere hadde samarbeidet. Vi ønsker å takke alle seksjonseiere for tillit til styrets arbeid. Det kommende styret vil få et økonomisk solid Sameiet, som de kan drive videre ved å fortsette å ha kontroll på kostnadsnivå.

Reklamasjoner:
Styret har fulgt opp alle reklamasjonssaker mot Selvaag og har fått løst flere saker. Styret har også fortløpende meldt inn flere saker til Selvaag. Det gjenstår fremdeles saker som styret følger opp. En av de sakene som fremdeles er under oppfølgning er kvaliteten på jord i uteområder. Styret har igjen tatt nye prøver og hatt flere møter med Selvaag. Det skal foreligge en avklaring på dette innen mars/april 2023.

Underskudd i regnskapet 2023:
Inkludert i vann/avløp 2023 er ca. kr 850 000 som gjelder 2022. Reell kostnad i 2022 er derfor ca 1 400 000 og 2023 ca 1 500 000. Dermed ga regnskapet for 2022 et feil bilde av Sameiets økonomi. Tidligere styret i Sameiet har ikke avsatt midler til dette i regnskapet for 2022, noe som har ført til etterslepet ved regnskapsavslutningen 2022. Dette har ført til negativt resultat for 2023. Nåværende styret har gjort opp alt av vann og avløp t.o.m 31.12.2023.

Avregning fra Techem for siste halvåret 2023 er mottatt og viser til gode beløp til seksjonseier på ca kr 390000 som utbetales i April 2023.

Megler oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning som ligger vedlagt prospektet. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i styret og/eller på generalforsamling.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har ingen lån.

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsresultatet for 2023 viste et underskudd på -574.759,-

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik:
Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at deler av faktura for vann og avløp for 2022 er lagt inn i 2023 regnskapet. Inkludert i vann/avløp 2023 er ca. kr 850 000 som gjelder 2022. Reell kostnad i 2022 er derfor ca 1 400 000 og 2023 ca 1 500 000. Tidligere styret i Sameiet har ikke avsatt midler til dette i regnskapet for 2022 som har ført til etterslepet ved regnskapsavslutningen 2022. Dette har påvirket til positiv resultat for 2022 og negativ resultat for 2023.

Resultat:
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og

viser sameiets likviditet. Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr 133 294. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024.

Regnskap for 2023, samt budsjett for 2024 ligger vedlagt i salgsoppgaven. Per februar 2025 foreligger ikke regnskap for 2024 eller budsjett for 2025. Dette vil bli fremlagt og vedtatt på ordinært årsmøte i løpet av våren 2025.

Vedtekter og husordensregler

Det foreligger vedtekter og husordensregler. Disse følger som vedlegg.

Dyrehold

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

Sameiets forsikring

Tryg
Polisenr. 7959107

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 7 270 kvm (Eiertomt)
Sameiet har pent opparbeidede fellesarealer. Her finnes det solstoler og store trekasser fulle av blomster og planter, samt treningsapparater, bocciabane, lekeapparater for barn og sjakkbrett for de litt eldre. I kjelleren er det felles ski- og sykkelboder med preppestativ for ski og mekkestativ for sykkel. Det er også lekeplass og uteområder på bakkeplan. Takterrassene er avgrenset i soner og tilrettelagt for både avslapning og aktiviteter. Dette innebærer at beboere kan møtes, samt drive med ulike former for aktivitet uten å forstyrre hverandre.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Nordvik.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et nyere etablert, attraktivt og sentralt boligområde i Snølia ved Lørenskog Stasjonsby. Området har nærhet til skoler, barnehager, flotte rekreasjonsområder, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Fra eiendommen er det kort vei til Fjellhamardammen miljøpark, Vesletjernet med flytebrygge, og Langvannet med blant annet fin langgrunn badeplass. Lørenskog Hus kan absolutt anbefales et besøk. Her finnes det blant annet kino, konserter, et flott bibliotek og kulturskole. Kommunen stiller sterkt på idrettsfronten med tilbud som favner de fleste. Det er blant annet flere ballplasser, ishall bak Metro senter, golfbane på Losby, svømmehall og tennisbane ved Kjenn, samt flerbrukshall på Fjellsrud.

Losby Gods og golfbane er et meget populært tur- og rekreasjonsområde. Gården er både utgangspunkt for turer innover i Østmarka, og målet for tur-/skigåere som starter i det sentrale Lørenskog. Mange tar seg innover i marka på sykkel, eller benytter kano fra Mønevann og videre innover vassdragene. Lørenskog kommune driver Losby besøksgård og kafé, hvor de besøkende kan oppleve ulike husdyr på nært hold.

Rett utenfor inngangsdøren finner du verdens råeste helårsarena for snøopplevelser - SNØ. Parken har et areal på totalt 50 000 kvm, fire alpine nedfarter, stolheis, koppheis og bånd, blåpark med bigjump, samt langrennsspor på rundt 2 km og et fantastisk lekeområde. Anlegget er åpent hver dag, hele året, alltid nypreppet, alltid gøy!

Snøbyen som er under utvikling blir et moderne prosjekt med kontorfasiliteter, flere torg og naturlige samlingspunkter, butikker, serveringssteder og hotell. Snøbyen har som mål å vise at lek, aktivitet, kunnskap og inspirasjon er forutsetninger for et godt liv. Prosjektet blir beskrevet som et av de mest innovative, kommersielle prosjektene som er blitt initiert i Norge noensinne.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Rema 1000, Coop Mega, Kiwi og Joker. Triaden Lørenskog Storsenter og Metro ligger i nærområdet, med et rikt og variert utvalg av servicetilbud og fasiliteter. Ønsker du ytterligere servicetilbud er Strømmen Storsenter et av Norges største kjøpesentre med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter.

Området har et godt kollektivtilbud med buss og tog. Nærmeste holdeplass er Lørenskog Stasjon som ligger kun 8 min gange fra eiendommen. Med bil fra Stasjonsbyen tar det ca. 4 min til Lørenskog sentrum, 9 min til Strømmen Storsenter, 10 min til Lillestrøm, 16 min til Oslo S og 29 min til Oslo lufthavn.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for ny boligblokk på eiendommen datert 21.06.2023.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Offentlig. Privat stikkledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for sameiets/eiers regning.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommer er regulert i henhold til plan 025 Lørenskog Vinterpark. Området har kombinerte reguleringsformål.

Bebyggelse og anlegg:
- Skianlegg (felt 1), kombinert bebyggelse og anleggsformål (felt 2- skianlegg, hotell, kurs- og konferansesenter, tjenesteyting, forretning, næring, bevertning). Kombinert bebyggelse og anleggsformål (felt 3 - forretning, kontor, tjenesteyting, næring, bevertning). Kombinert bebyggelse og anleggsformål (felt 4- forretning, tjenesteyting, næring, bevertning). Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (felt 5).

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
- Kjørevei. Fortau.

Grønnstruktur:
- Grønnstruktur. Turdrag. Friluftsområde i sjø og vassdrag

Hensynssoner:
- Høyspenningsanlegg (H 370). Rekkefølgekrav infrastruktur (H 430). Bevaring kulturmiljø (H 570). Bevaring naturmiljø (H 560). Flom (H 320)

Bestemmelsesområder:
- Parkering på mark. Midlertidig anleggsområde

Gjeldene kommuneplan 2015-2026 ble vedtatt 11. februar 2015.

Utsnitt av reguleringskart er vedlagt salgsoppgaven sammen med gjeldende bestemmelser vedtatt av Lørenskog kommunestyre den 09.09.2015, som sak nr. 072/15 med mindre endring vedtatt av teknisk utvalg den 25.08.2016, i sak nr. 065/16 og Mindre endring vedtatt av kommunestyret den 21.06.2017, som sak nr. 086/17. Bestemmelser til kommuneplanen er innhentet og utleveres på forespørsel.

Området generelt er i stor utvikling. Det gjøres oppmerksom på at det er igangsatt planlegging og bygging av Fjellhus, et kontorbygg på 24 000 kvm i Snøbyen. Prosjektet vil ligge nedenfor Snølia, og strekke seg fra siden av gårdstunet og opp mot Snø Velkomstsenter. Prosjektet vil ramme inn gågaten i Snøbyen, sammen med Snøhusene. Fjellhus vil tilby nærsenter hvor det planlegges dagligvare, apotek, frisør, blomsterbutikk og bakeri. I henhold til prosjektets hjemmeside vil bygget gå over syv etasjer. Byggets ferdigstillelse er planlagt satt til Q2 i 2027, og det må forventes at det vil påvirke sol- og utsiktsforhold. Det må påregnes byggeaktivitet i overskuelig fremtid.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt Lørenskog kommune eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med Lørenskog kommune sin kartportal: https://kommunekart.com/klient/lorenskog/grunnkartklient.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3222/106/254/28:
02.12.1861 - Dokumentnr: 182 - Utskifting
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:254
Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.1911 - Dokumentnr: 94 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:254
Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.1939 - Dokumentnr: 9761 - Elektriske kraftlinjer
Lørenskog EL-verk.
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
PB:B.2.
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:254

Gjelder denne registerenheten med flere

22.04.1947 - Dokumentnr: 1419 - Vilkår i kjøpekontrakt
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:254
Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.1964 - Dokumentnr: 3604 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:41
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1009
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1099
Bestemmelse om solidarisk ansvar for fellesledninger
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:254
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.1978 - Dokumentnr: 7554 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1894
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:254
Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.1979 - Dokumentnr: 3099 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1893
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:254
Gjelder denne registerenheten med flere

29.12.1982 - Dokumentnr: 8777 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2137
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:254
Gjelder denne registerenheten med flere

31.01.1985 - Dokumentnr: 932 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:254
Gjelder denne registerenheten med flere

11.07.1988 - Dokumentnr: 7040 - Skjønn
B. 9/1987
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:254
Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.2000 - Dokumentnr: 18245 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:1
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:6
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:13
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:121
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:196
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:254
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.2011 - Dokumentnr: 1055160 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:13
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:201
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:254
Gjelder denne registerenheten med flere

14.04.2014 - Dokumentnr: 306243 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:201
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:254
Gjelder denne registerenheten med flere

15.05.2014 - Dokumentnr: 389550 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rettigheter og plikter ved bygging,drift og vedlikehold av nettstasjon.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:254
Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.2014 - Dokumentnr: 821333 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Gjelder også senere fradelte parseller
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:254
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.2014 - Dokumentnr: 944897 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Gjelder rørføringer og tekniske anlegg for vann og avløp, overvannsføring,
fordrøyingsbasseng og brannvannsbasseng.
Bestemmelse om adkomstrett
Gjensidig rett for gnr. 106 bnr. 196 og senere fradelte parseller
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:254
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.2014 - Dokumentnr: 945030 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:21
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Gjelder rørføringer og tekniske anlegg for vann og avløp
Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder også senere fradelte parseller fra gnr. 106 bnr. 196
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:254
Gjelder denne registerenheten med flere

07.09.2017 - Dokumentnr: 972970 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:242
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:254
Gjelder denne registerenheten med flere

07.09.2017 - Dokumentnr: 973020 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:242
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse vedrør overvannsføring
Gjelder også senere fradelte parseller
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:254
Gjelder denne registerenheten med flere

07.09.2017 - Dokumentnr: 973020 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:242
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder også senere fradelte parseller
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:254
Gjelder denne registerenheten med flere

07.09.2017 - Dokumentnr: 973020 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:242
Bestemmelse om bredbånd
Bestemmelse om fjernvarme
Gjelder også senere fradelte parseller
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:254
Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.2017 - Dokumentnr: 1161190 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:243
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:244
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:254
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.2017 - Dokumentnr: 1204595 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:245
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:254
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.2017 - Dokumentnr: 1204957 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:245
Bestemmelse om overvann
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:254
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.2017 - Dokumentnr: 1204957 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:245
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:254
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.2017 - Dokumentnr: 1204957 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:245
Bestemmelse om bredbånd og fjernvarme
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:254
Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.2017 - Dokumentnr: 1216776 - Bestemmelse om mast/stolpe
Rettighetshaver: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:254
Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.2017 - Dokumentnr: 1217063 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om utløpledning
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:254
Gjelder denne registerenheten med flere

10.04.2018 - Dokumentnr: 629231 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Nedre Romerike Vann- Og
Org.nr: 892 110 972
Bestemmelse om vedlikehold, utskiftninger m. m.
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:254
Gjelder denne registerenheten med flere

13.07.2018 - Dokumentnr: 1025012 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Nedre Romerike Vann- Og
Org.nr: 892 110 972
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:254
Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.2019 - Dokumentnr: 1090651 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:252
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om rett til nødvendig infrastruktur
Bestemmelse om adkomst
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:254
Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.2019 - Dokumentnr: 1090651 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:252
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:254
Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.2019 - Dokumentnr: 1139996 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om rett til å ha liggende/stående trykkøkningsstasjon, fordrøyningsmagasin, fordrøyningsanlegg og lysmaster

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:254
Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.2019 - Dokumentnr: 1139996 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner
Rettighetshaver: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:254
Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.2019 - Dokumentnr: 1139996 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:254
Gjelder denne registerenheten med flere

01.04.2020 - Dokumentnr: 2294890 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:255
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om drifts- og vedlikeholdskostnader
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:254
Gjelder denne registerenheten med flere

01.04.2020 - Dokumentnr: 2294922 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:254
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om teknisk infrastruktur
Bestemmelse om rørføring og tekniske anlegg for ledninger ifm. drenering og overvannshåndtering
Bestemmelse om adkomst
Bestemmelse om vedlikeholdskostnader
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:254
Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.2020 - Dokumentnr: 2459520 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:255
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:254
Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.2020 - Dokumentnr: 2459544 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:196
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:253
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:255
Bestemmelse om rett til ferdsel på felles gangsti

Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:254
Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.2020 - Dokumentnr: 2459639 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:253
Bestemmelse om rett til bruk av uteoppholdsareal til ferdsel, lek og rekreasjon
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:254
Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.2021 - Dokumentnr: 285283 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse og beplantning
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:254
Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.2025 - Dokumentnr: 460323 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

28.05.2021 - Dokumentnr: 625503 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 28
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 56/11308
Registrert feil tilleggsdel
Rettet etter tingl. §18
04.11.2021 Arkivref. 21/42403-21

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell

juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle

involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 32 130,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (inkl 3 stk visninger i prisen av 1) kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 9 320,-

Samlet skal selger betale kr. 104 040,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 28. april 2025

Ansvarlig megler

Magnus Gjellan, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92487029

Megler

Amalie Oline Soelberg, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 99167920

Meglerforetaket

Nordvik Lørenskog
Haneborgveien 103
1463 FJELLHAMAR
Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919945958

Vedlegg

Snølia 5

Snølia 5

Nabolaget Lur - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Luhr skole (1-7 kl.) 508 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 768 elever, 29 klasser	4 min 2.2 km
Solheim skole (1-7 kl.) 501 elever, 21 klasser	5 min 2.3 km
Wang Ung Romerike (8-10 kl.) 190 elever, 6 klasser	2 min 0.2 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 364 elever, 33 klasser	4 min 2.3 km
Mailand videregående skole 900 elever	5 min 2.6 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min 3 km

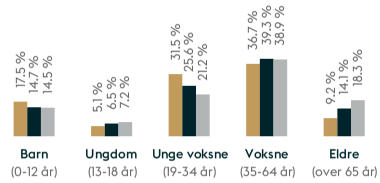
Offentlig transport

Lørenskog stasjon Linje L1	8 min 0.7 km
Lørenskog stasjon Linje 67, 120	9 min 0.7 km
Stovner Linje 4, 5	7 min 3.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 14.9 km
Oslo Gardermoen	28 min

Barnehager

Steinerud barnehage (1-5 år) 132 barn	4 min 0.3 km
Framtia barnehage (1-5 år) 105 barn	8 min 0.6 km
Margaretalia barnehage (1-5 år... 48 barn	9 min 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lur	2 901	1 522
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Luhr skole	6 min
Roald Amundsensvei 22 - balløk...	13 min
EVO SNØ	3 min
Sportytude Lørenskog Snø	6 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Trafikk
Lite trafikk 85/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Snølia 5 , 1470 LØRENSKOG
LØRENSKOG kommune
gnr. 106, bnr. 254, snr. 28

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 24.04.2025 **Rapportdato:** 27.04.2025 **Oppdragsnr.:** 13907-2961 **Referansenummer:** PX6401

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen **Vår ref:**

STIGEN Boligtakst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen

jo@takstpartner.no
922 68 566

STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Snølia 5 , 1470 LØRENSKOG
Gnr 106 - Bnr 254
3222 LØRENSKOG

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 2.etasje og det medfølger bod.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater bærer lite preg av alder og bruksslitasje, og har etter takstmannens oppfatning ikke noe behov for oppussing og modernisering. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon antatt tekket med papp. Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang og heis.
Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er antatt fundamentert på faste og komprimerte masser med betong såler samt grunnmur av betong og eventuell fungerende drenering antas fra angjeldende byggeår.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl

Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2020

En B-30 og db-40 ytterdør med kikkehull. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2020

Utgang fra stue til en balkong på ca. 9m2. Rekkverk i stål/aluminium med innfelt glass.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og malte betongelementer.

Basert på byggeåret skal bygget være utført med forskriftsmessig radonsperre og jeg forutsetter at det foreligger dokumentasjon så lenge det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse på bygningen

Etasjeskillere i betong.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 5cm fall.
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.
Balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom

Snølia 5 , 1470 LØRENSKOG
Gnr 106 - Bnr 254
3222 LØRENSKOG

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Beskrivelse av eiendommen

dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Varmtvann er felles i regi av sameiet.
Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Anlegg med automatsikringer.

Brannslukker, sprinkelanlegg og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg.
Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

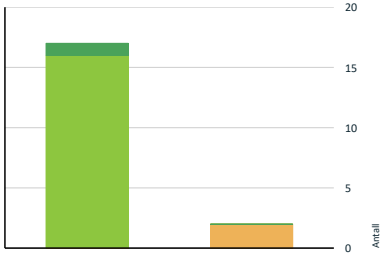
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

Snølia 5 , 1470 LØRENSKOG
Gnr 106 - Bnr 254
3222 LØRENSKOG

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2021

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon antatt tekket med papp. Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang og heis.
Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er antatt fundamentert på faste og komprimerte masser med betong såler samt grunnmur av betong og eventuell fungerende drenering antas fra angjeldende byggeår.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2020

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.
Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

En B-30 og db-40 ytterdør med kikkehull. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2020

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til en balkong på ca. 9m2.
Rekkverk i stål/aluminium med innfelt glass.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og malte betongelementer.

Snølia 5 , 1470 LØRENSKOG
Gnr 106 - Bnr 254
3222 LØRENSKOG

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

TG 1 Radon

Basert på byggeåret skal bygget være utført med forskriftsmessig radonsperre og jeg forutsetter at det foreligger dokumentasjon så lenge det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse på bygningen

TG 1 Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 5cm fall.
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.
Balansert ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i samsvar med plan- og bygningsloven.

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll" , men det foreligger ingen dokumentasjon på dette. Dette forutsettes at er i orden siden det er gitt ferdig tillatelse eller midlertidig brukstillatelse.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger.
Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det er observert svertesopp i mykfuge.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mykfuge bør fjernes og legges på ny.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Badet har flislagt gulv og gulvvarme. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 5cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Balansert ventilasjon.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

2. ETASJE > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke utført da dette ikke er et krav i henhold til ny avhendingsloven. Baderommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider.
Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Snølia 5 , 1470 LØRENSKOG
Gnr 106 - Bnr 254
3222 LØRENSKOG

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

TG 1 **Avløpsrør**

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 1 **Ventilasjon**

Balansert ventilasjon.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende

Varmtvannstank

Varmtvann er felles i regi av sameiet.

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

TG 1 **Vannbåren varme**

Boligen har vannbåren varme. Systemet er plassert i felles skap i yttergangen.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Tg er gitt med tanke på alder.

TG 1 **Elektrisk anlegg**

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Generelt om anlegget

1. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

3. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja

5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Det foreligger dokumentasjon fra utførende installasjonsfirma; Ørnulf Wiig Installasjon AS. Utifra at det foreligger dokumentasjon på anlegget i form av samsvarserklæringer etc, så legges denne dokumentasjon til grunn i vurderingen. TG 1 er satt basert på denne dokumentasjonen og enkel visuell observasjon av anlegget, og ikke en elektrofaglig gjennomgang av anlegget.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukker, sprinkelanlegg og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Snølia 5 , 1470 LØRENSKOG
Gnr 106 - Bnr 254
3222 LØRENSKOG

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Snølia 5 , 1470 LØRENSKOG
Gnr 106 - Bnr 254
3222 LØRENSKOG

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

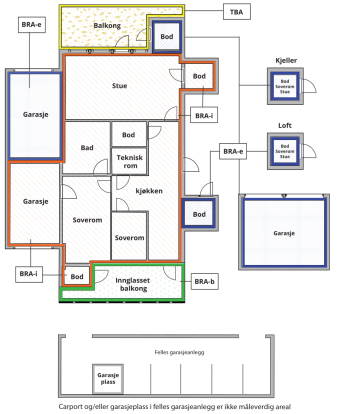
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Snølia 5 , 1470 LØRENSKOG
Gnr 106 - Bnr 254
3222 LØRENSKOG

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	56			56	9
2. Etasje		7		7	
SUM	**56**	**7**			**9**
SUM BRA	**63**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Bad, Kjøkken, Soverom, Soverom/kontor, Entré		
2. Etasje		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Kunde opplyser at det medfølger en biloppstillingsplass i garasjeanlegg med elbil- lader.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.

Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	56	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2025	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Kanita Mortensen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	106	254		28	7270 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Snølia 5

Hjemmelshaver
Mortensen Kanita, Hauge Marcus Torseth

Kommentar
Informasjon om eiendommen er hentet fra www.eiendomsverdi.no

Eierandel
56 / 11308

Snølia 5 , 1470 LØRENSKOG
Gnr 106 - Bnr 254
3222 LØRENSKOG

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten befinner seg i et barnevennlig område. Nærhet til Langvannet, som er en liten innsjø i Lørenskog med populær badeplass og flott sandstrand. Kort vei til Lørenskogs mangfold av fasiliteter og servicetilbud som blant annet Metro kjøpesenter, Triaden kjøpesenter, forretninger, ute- og serveringssteder, apotek, post, dagligvareforretninger, treningssentre, idrettshaller, svømmehall og mye mer. Lørenskog byr i tillegg på flotte turområder i marka med blant annet badevann og skiløyper. Velkjente Losby Gods med sin attraktive golfbane ligger kun få minutters kjøring unna. Det er kort vei til både barnehage, barne- og ungdomsskole, samt Lørenskog videregående skole. Det er kort vei til bussholdeplass og togstasjon hvor det er gode forbindelser mot både Lillestrøm og Oslo. Med bil kan man kjøre til Oslo sentrum på ca. 15 min og til Lillestrøm sentrum på ca. 15 min.

Adkomstvei

Offentlig og interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Sameiet eier tomten på 7 270 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	24.04.2025		Fremvist		Nei
Ferdigattest		Det er opplyst at det er ferdigattest på bygget på Eiendomsverdi. Den er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	24.04.2025	Under befaring	Innhentet		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke vist		Nei
Tegninger			Ikke vist		Nei
Eiendomsverdi.no	24.04.2025	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Fremvist		Nei
Samsvarserklæring	16.08.2021	Ørnulf Wiig Installasjon AS	Fremvist		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke vist		Nei
Ordrebekreftelse		Opplysninger på boligen	Ikke vist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Snølia 5 , 1470 LØRENSKOG
Gnr 106 - Bnr 254
3222 LØRENSKOG

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retninglinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Snølia 5 , 1470 LØRENSKOG
Gnr 106 - Bnr 254
3222 LØRENSKOG

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/PX6401

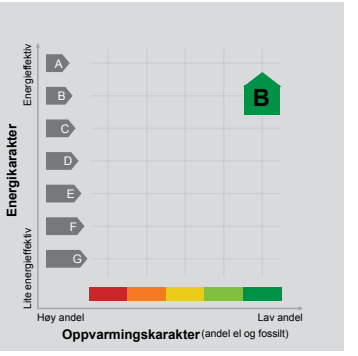
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST

enova

Adresse	Snølia 5
Postnummer	1470
Sted	LØRENSKOG
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	106
Bruksnummer	254
Seksjonsnummer	28
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300672266
Bruksenhetsnummer	H0205
Merkenummer	9a2ea922-2bdb-4a79-a332-d60858757e13
Dato	19.01.2024
Innmeldt av	Bygg Control AS v/ TOMAS DUDA



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se
www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2021
Bygningsmateriale:	
BRA:	56
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Snølia 5
Postnummer: 1470
Sted: LØRENSKOG
Kommune: Lørenskog
Bolignummer: H0205
Dato: 19.01.2024 9:52:05
Energimerkenummer: 9a2ea922-2bdb-4a79-a332-d60858757e13

Kommunenummer: 3222
Gårdsnummer: 106
Bruksnummer: 254
Seksjonsnummer: 28
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300672266

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2021

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	TEK17

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Ja
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Ja
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	33 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	56 m²
Totalt BRA	56 m²
Oppvarmet luftvolum	146 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,90 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	19,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	83,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	25.06.2021
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	82 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,18 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,18 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,54
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,65
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,84

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre

energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	29.8.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Bygg Control AS
Navn person	Tomas Duda

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	23,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	7,9 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,7 kWh/år
Pumper	0,3 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	97,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5 808 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	103,71 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 736 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	103,71 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 808 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 071 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3 736 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5 808 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20,0 %

BG30 Eiendomsmegling AS
Nordvik Lørenskog v/Amalie Oline Soelberg
Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
E-post: a.soelberg@nordvikbolig.no

Deres ref.: 65-0095/25 . Vår ref.: 7978-1-028 Dato: 22.04.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Snølia 1-3-5
Organisasjonsnr:	927658704
Seksjonseier:	Hauge, Marcus Torseth
Medeier:	Mortensen, Kanita
Leilighetsnummer:	028
Adresse:	Snølia 5, 1470 LØRENSKOG
Seksjonsnummer:	28
Gnr.	106
Bnr.	254

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 7959107.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider: https://www.techem.com/no/no/info-og-service/eierskifteskjema. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på telefon 22 02 14 59, kl 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no https://www.lorenskog.kommune.no/tjenester/tekniske-tjenester/gebyrer/kommunale-arsgebyrer/okning-i-kommunale-gebyrer-2021/ Techem slutter med avregning strøm El-bil. Dette overføres derfor til annen leverandør og går ikke lenger over felleskostnadene
Garasje: snr 251, næringsseksjon- realsameie. Eierandel for bil 2/289 pr plass. Eierandel for MC 1/289 pr plass. Garasje følger hvis ikke annen melding foreligger fra megler. Salg av garasje må tinglyses når den ikke følger leilighet.Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overføring av garasje/ p-plass. Felleskostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg. 47 næringsseksjoner bod på eiendommen gnr 106 og bnr 254. Nærings seksjon (bod) kan kun selges eller overføres til andre seksjonseiere i sameiet. Viser til sameiets vedtekter. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste. Felleskostnader for ekstra bod kommer i tillegg. Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 091,30,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto fjernvarme	1 545,00	1 240,00 fra 01.05.2025
TV og Internett	416,00	
Felleskostnader	3 130,30	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	21,-
Fradragsberettigede kostnader:	78,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	6 009,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Gine Andrea Kronberg pr. e-post: gine.kronberg@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Sanjay Malhotra, e-post: snolia@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24



Ekstraordinært årsmøte 2023

Sameiet Snølia 1-3-5

21. mars 2023

Velkommen til årsmøte i Sameiet Snølia 1-3-5

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
21. mars 2023 kl. 19:00, Thon Hotel Snø Konferanseavdeling.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Interesse for styreverv
Meld inn din interesse til ida.granvold@obos.no om du ønsker å sitte i styret og ikke kan komme på møte.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Mistillitsforslag mot styreleder
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Snølia 1-3-5

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Ida Granvold er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Ida Granvold foreslått. Protokollvitne velges på møte

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Mistillitsforslag mot styreleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det stilles mistillitsforslag mot styreleder.

Bakgrunnen for mistillit er misnøye med styreleders prioriteringer og disponering av sameiets midler.

Forslag til vedtak
Mistillitsforslag mot styreleder

Vedlegg
1. EKSTRA ORDINÆR.pdf

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Det er fremmet forslag fra seksjonseiere om å velge nytt styre

Innstilling
Kjære årsmøte, det bringer med seg usikkerhet for dere og boeboere ved å bytte ut et helt styre. Rutiner, kunnskap og kontakter kan lett bli borte. Sameiet Snølia er er nyoppstartet sameie og alle oppgaver og prosesser er ikke ferdige eller fullførte. Vi er fortsatt i prosess med å reklamere på ting fra byggeperioden.

Bytter dere ut styret, må man være ekstra sikker på at de som stiller til valg har tid og kunnskap til å sette seg fort inn og bruke mye tid fremover. Sameiet Snølia er en daglig affære.

Til styrelederkandidater: Det er en rekke løpende reklamasjoner og juridiske saker som er pågående i sameiet. Vi er inne i en ekstrem sensitiv periode hvor vi kan reklamere på feil og mangler. Hvis ikke et nytt styret har kapasitet løper sameiet risikoen på å miste retten til utbedring og gå på økonomiske smell. Som beboer er dette mitt væreste mareritt, felleskostnadene løper løpsk.

Snølia har nå en stor sak om uteområdene.

Det er over 300 reklamasjoner å sette seg inn i, samt to store juridiske saker mot Selvaag Bolig AS.

Til ny styreleder, vær forberedt til å brette opp ermene og jobbe hardt for at Snølia 1-3-5.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Velges på møte

Valg av 1 nestleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som nestleder:

- Velges på møte

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

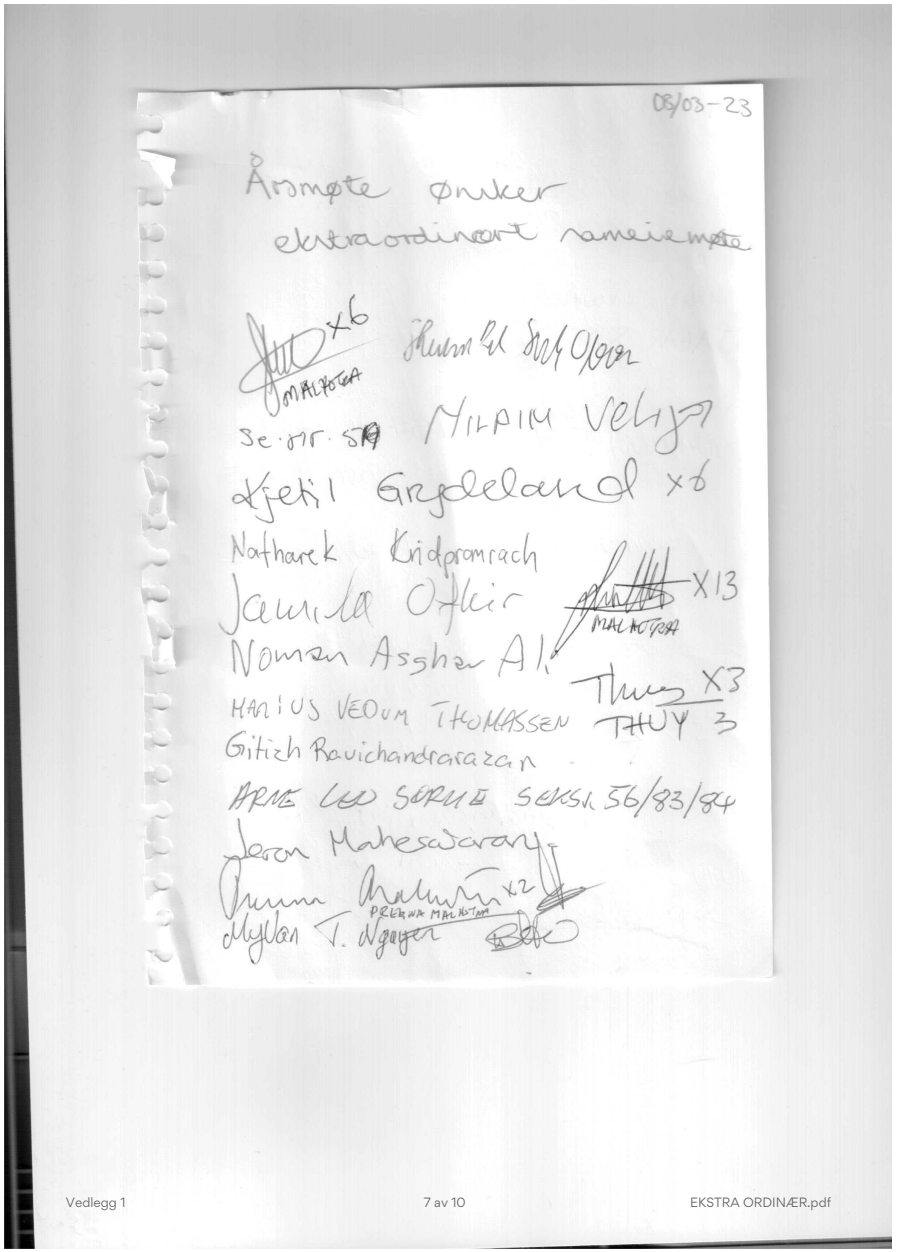
- Velges på møte

Valg av 2 vararepresentant Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som vararepresentant:

- Velges på møte 2
- Velges på møte 1

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Velges på møte 1
- Velges på møte 2


08/03-23

Årsmøte ønsker
ekstraordinært samlemøte

x6 MALHOTRA

Se. nr. 58

MILAIM Veliji

Kjetil Grydeland x6

Nathanek Kidpamrach

Jamila Ofkir X13 MALHOTRA

Noman Asghar Ali

Thuy X3

HANIUS VEOUM THOMASSEN THUY 3

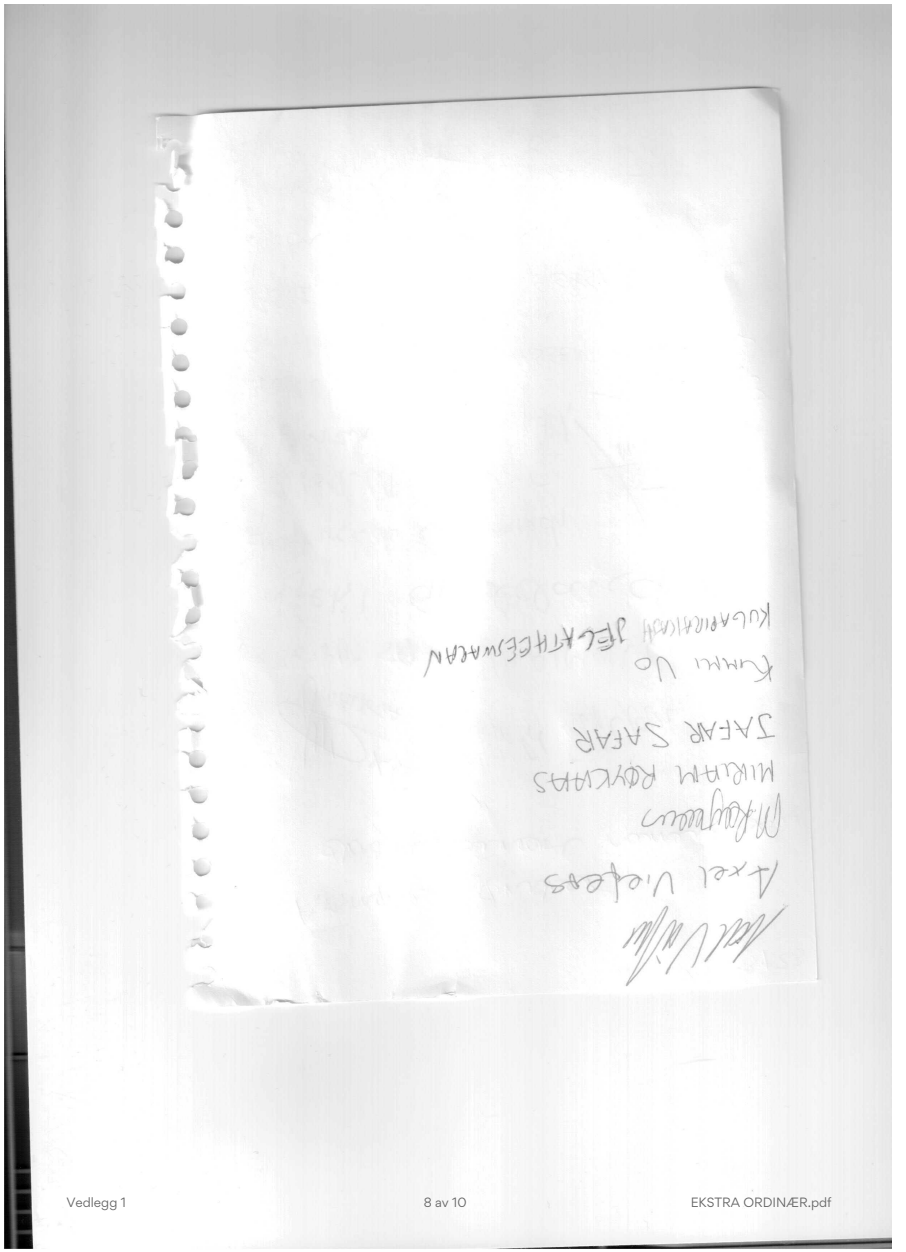
Gitish Ravichandrarazan

ARNE LEO SØRUM SEKSN. 56/83/84

Jeson Maheswaran

PREKNA MALHOTRA x2

Mylan T. Nguyen


Axel Violeas

MILJAM RØYKENES

ZAFAR SAFAR

KUGARATNAM JEEVATHEESWARAN

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 21.03.23
Selskapsnummer: 7978 **Selskapsnavn:** Sameiet Snølia 1-3-5

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7978
Sameiet Snølia 1-3-5

Velkommen til årsmøte i Sameiet Snølia 1-3-5

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
5. mars 2024 kl. 18:30, Thon Hotel Snø.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Endring i sameiets og garasjesameiets vedtekter og husordensregler
7. Fjerne felles gassgrill
8. Gjesteplass i U2 utvides med 2 plasser for MC
9. Opprette et vedlikeholdsfond
10. Opprette ny sparekonto for fremtidig vedlikehold
11. Fjerne pkt 5-1.2 i vedtektene
12. Plassere aluminiums kasse ved veggen bak parkeringsplassen
13. Fastsettelse av honorarer
14. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Snølia 1-3-5

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Sanjay Malhotra er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Magnus Arneberg-Bauer foreslått. Protokollvitne velges i møte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 7978 årsrapport komplett.pdf

Sak 6

Endring i sameiets og garasjesameiets vedtekter og husordensregler

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styrets innstilling

Alle foreslåtte endringer i vedtekter og husordensregler godkjennes av årsmøte.

Forslag til vedtak

• punkt 2.1 (3). Forslag til endring: Følgende setning tilføyes: «Seksjonseier står selv ansvarlig, og må registrere sine leietakere i Vibbo. Alle leietakere plikter å akseptere invitasjonen/ registreringen. • § 4. Forslag til endring: Følgende tilføying: «Alle plassene uansett andel i grunnboken kan brukes fritt til parkering av kjøretøy eller MV så lenge disse parkeres innenfor merkede plasser og betaler leie ihht bruk.» • § 4: Tilføyning i husordensreglene § 4: «Hensetting av søppel, gjenstander og ting i fellesarealer og utenfor søppelbrønner uansett størrelse gjernes av vaktmester og kostnader belastes seksjonseier. Pappen må deles opp slik at den føres helt ned i papp/ papir brønnen og disse ikke blir tette.» • § 6: Tilføyning til § 6 om brannalarm: «Seksjonseier som utløser falsk brannalarm i bygget, plikter å erstatte tapet dette påfører Sameiet. Sameiets tap tilsvar inngått avtale om fastpris med tredjepart om utrykning ved utløst brannalarm. Seksjonseier står ansvarlig på samme måte for utløsning forårsaket av leietaker, gjester eller andre som befinner seg på Sameiets område etter Seksjonseier/leietakers initiativ.

Sak 7

Fjerne felles gassgrill

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å fjerne felles gassgrill som disponeres av beboere. Dette begrunnes grunnet manglende vedlikehold av beboere i etterkant av bruk, større forsamlinger på takterrassen samt brannsikkerhet. Styret har sett på denne oppgaven som krevende å håndtere.

Styrets innstilling

Forslaget godkjennes av årsmøte

Forslag til vedtak

Felles gassgrill som disponeres av beboerne fjernes.

Sak 8

Gjesteplass i U2 utvides med 2 plasser for MC

Forslag fremmet av:
Thuy Thi Ngoc Le og Vegar Johnsen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Gjesteplass i U2 utvides med 2 plasser for MC. Det er plass ved siden av gjesteparkeringen, og eksisterende skilt for gjesteparkeringen kan flyttes til venstre, og gulvet kan merkes med tekst MC. Koster ca. 500 til gulvmaling.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget, under forutsetning av at den aktuelle merkingen ikke er i strid med sikkerhetsmessige forskrifter med tanke på avstand til trapp. Spørsmålet om forskrift utredes. Vedtak fattes etter utredning og eventuell tilslutning fra årsmøte.

Forslag til vedtak

Gjesteplass i U2 utvides med 2 plasser for MC

Sak 9

Opprette et vedlikeholdsfond

Forslag fremmet av:
Thuy Thi Ngoc Le

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås å opprette et vedlikeholdsfond som ivaretar for fremtidige kostnader for vedlikehold når reklamasjonstid utløper. Mest mulig rettferdig løsning som hensyntar store og små seksjoner. Vedtak; Sette av en prosentsats av alles innbetalte felleskostnad som øremerkes til fremtidig vedlikehold og som ikke skal brukes til ordinær drift av sameiet.

Styrets innstilling

Styret er positivet til at det innhentes mer midler til vedlikehold, men ikke at det opprettes et vedlikeholdsfond når formålet ikke er avklart. Vedlikeholdsfond krever et klart og tydelig vedtak på hva formålet skal gjelde. Om formålet ikke er spesifisert, må det til en hver tid avgjøres av forsamlingen når midler skal hentes fra fondet.

Styret syntes forslaget er godt, men ønsker at forsamlingen stemmer i mot.

Forslag til vedtak

Opprette vedlikeholdsfond med en prosentsats av alles innbetalte felleskostnad

Sak 10

Opprette ny sparekonto for fremtidig vedlikehold

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret syntes forslaget ovenfor om mer midler til fremtidig vedlikehold er fornuftig. Ordet vedlikeholdsfond følger strenge retningslinjer samtidig som det setter begrensninger for styret. Opprettelse av ny sparekonto har ikke samme begrensninger, men det kan vedtas at det skal brukes til ekstraordinært vedlikehold, og ikke vanlig drift. Midlene vil innhentes via felleskostnader og etter eierbrøk. Styret anser 10 000 i måneden som tilstrekkelig i første omgang, og vil fordeles på alle 204 seksjoner.

Forslag til vedtak

Det opprettes en ny sparekonto hvor det innhentes kr 10 000 hver måned fordelt etter eierbrøk. Midlene skal dekke ekstraordinært vedlikeholdsarbeid.

Sak 11

Fjerne pkt 5-1.2 i vedtektene

Forslag fremmet av:
Dag Hansen og Nina Hansen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslag om å endre/ fjerne pkt 5-1.2 i Vedtektene.

Styrets innstilling

Vedtektene pkt. 5 gjenspeiler bestemmelsen i eierseksjonsloven § 32 om seksjonseiers plikt til å vedlike sin egen seksjon, og mener det er hensiktsmessig at dette også er tydeliggjort for beboerne i vedtektene. Styret er imot forslaget om endring.

Forslag til vedtak

endre/ fjerne pkt 5-1.2 i Vedtektene

Sak 12

Plassere aluminiums kasse ved veggen bak parkeringsplassen

Forslag fremmet av:
Dag Hansen og Nina Hansen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det fremmes forslag om at beboere med parkeringsplass kan plassere en aluminiums kasse ved veggen bak parkeringsplassen, til oppbevaring av bilrekvisita og lignende bilutstyr (vaskemidler, startkabler mm). Det vil være ryddig og ensartet om man kjøper kasse på Jula eller Biltema. Artikkel 021244 på Jula eller tilsvarende på Biltema.

Styrets innstilling

Styret er imot forslaget. Dette begrunnes i at en slik løsning medfører en betydelig risiko for at forbruksmateriell til bil vil kunne bli borte da det ikke er noen form for sikring inne i en åpen garasje. I tillegg vil dette få utfordringer ved garasjevask.

Forslag til vedtak

beboere med parkeringsplass kan plassere en aluminiums kasse ved veggen bak parkeringsplassen, til oppbevaring av bilrekvisita og lignende bilutstyr (vaskemidler, startkabler mm).

Sak 13

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Økningen i honorar begrunnes i betydelig arbeid i løpet av det foregående året med hensyn til blant annet økonomistyring. Styret har satt inn betydelige personlige ressurser for å minske kostnadene for sameiet ved blant annet og overta driften av chipsystem, gjennomføre personlige dugnader i forbindelse med avfallshåndtering fremfor ekstern bistand, gjennomføre reguleringer av termostater på egenhånd.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 350 000.

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sanjay Malhotra

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Aksel Viefers
- Erik Widlund
- Jafar Safar
  Jafar kom inn i styret november 2023. Han har fått opplæring og erfaring i flere felt. Siden han allerede sitter i styret og har kunnskap om arbeidsoppgaver bør han velges inn.

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Vedlegg

1. Valgkomiteen sin innstilling til årsmøte 2024 Snølia 1-3-5.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sanjay Malhotra	Slemdalsveien 91 A
Styremedlem	Noman Asghar Ali	Snølia 5
Styremedlem	Stuti Lakshmi Malhotra-Gunro	Slemdalsveien 89 A
Styremedlem	Milaim Velija	Snølia 5
Varamedlem	Jafar Safar	Gjevikveien 18
Varamedlem	Andrea Gjengedal Torgersen	Snølia 5

Valgkomiteen

Sahro Mahamed Abdulahi	Snølia 1
Thuy Thi Ngoc Le	Snølia 1

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Snølia 1-3-5
Sameiet består av 204 seksjoner.
Sameiet Snølia 1-3-5 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 927658704, og ligger i LØRENSKOG kommune

Gårds- og bruksnummer:
106 254

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Da styret tok over i mars 2023 var den økonomiske situasjonen til sameiet meget dårlig. Det gjensto regninger for nesten 1,5 millioner med noen tusen i banken. Styret måte ta drastiske grep og i samarbeid med alle seksjonseiere klarte vi å få til en løsning slik at sameiets økonomi ble reddet. En stor takk til alle.

I tillegg så har styreleder reforhandlet avtaler med leverandører for å få ned kostnadsnivå. Dette har vi lykkes med både med vaktmesterselskapet, telenor samt andre serviceleverandører. Rett før tidligere styret gikk av i mars 2023 inngikk de en 3 års BINDENDE kontrakt (ca kr 55000 pr måned) med renholdsfirma som vi hverken kan reforhandle eller komme ut av.

Styret har også hatt en god dialog med Snølia 7, angående søppelhåndtering, og det har vist seg at situasjonen er forbedret.

Der er også inngått en avtale for Skjøtsel og uteområder slik at det vedlikeholdes i sesongen.

Styret har også selv gått runder i flere leiligheter i forbindelse med feil programmering av termostater på badet. Ved å ta disse rundene selv, og ikke bruke Klimakontakten, har vi en besparelse på nesten kr 150 000. Styreleder har fulgt nøye med på fakturaer fra leverandører og enten fått demredusert, eller dekket som garanti.

Det er meget viktig at alle seksjonseiere tar ansvar og hjelper til med å holde kostnader nede slik at felleskostnader kan holdes på et fornuftig nivå. Vi vil også oppfordre alle som leier ut sine seksjoner til å følge opp sine leietakere, og gi dem alt av opplæring i teknisk anlegg, som brannalarm samt gjøre dem kjent med husordensregler og vedtekter som gjelder sameiet.

Avslutningsvis ønsker styret og styreleder om å minne om at vi er valgt av seksjonseiere for å ivareta deres interesser, slik at Sameiet Snølia skal være et trivelig sted å bo for alle. Investeringen i leilighetene i Snølia 1-3-5 skal være lønnsom for alle. Styret hadde ikke klart å gjøre dette arbeidet uten at seksjonseiere og beboere hadde samarbeidet. Vi ønsker å takke alle seksjonseiere for tillit til styrets arbeid.

Det kommende styret vil få et økonomisk solid Sameiet, som de kan drive videre ved å fortsette å ha kontroll på kostnadsnivå.

Reklamasjoner:

Styret har fulgt opp alle reklamasjonssaker mot Selvaag og har fått løst flere saker. Styret har også fortløpende meldt inn flere saker til Selvaag. Det gjenstår fremdeles saker som styret følger opp. En av de sakene som fremdeles er under oppfølgning er kvaliteten på jord i uteområder. Styret har igjen tatt nye prøver og hatt flere møter med Selvaag. Det skal foreligge en avklaring på dette innen mars/april 2023.

Underskudd i regnskapet 2023:

Inkludert i vann/avløp 2023 er ca. kr 850 000 som gjelder 2022. Reell kostnad i 2022 er derfor ca 1 400 000 og 2023 ca 1 500 000. Dermed ga regnskapet for 2022 et feil bilde av Sameiets økonomi.

Tidligere styret i Sameiet har ikke avsatt midler til dette i regnskapet for 2022, noe som har ført til etterslepet ved regnskapsavslutningen 2022. Dette har ført til negativt resultat for 2023. Nåværende styret har gjort opp alt av vann og avløp t.o.m 31.12.2023.

Avregning fra Techem for siste halvåret 2023 er mottatt og viser til gode beløp til seksjonseier på ca kr 390000 som utbetales i April 2023.

Nestleder Noman Asghar Ali har jobbet tett sammen med styreleder og vært med på flere møter med Selvaag samt andre leverandører. Hans kunnskap om juss har hjulpet oss å finne gode løsninger på flere saker.

Styremedlem Milaim Velija har vært en stor ressurs og meget handy gjennom året. Han har stilt opp og utført mange oppgaver som oppfølgning av fellesområder, rydding, nullstilling av teknisk utstyr samt mye annet. Dette har også spart sameiet for flere tusen i kostnader. Tusen takk for at du står på Milaim.

Styremedlem Stuti Malhotra-Gunro har tatt saker som har kommet gjennom Vibbo og besvart disse. I tillegg har hun vært ansvarlig for garasjetilgang og postkasser. Hun har vært i foreldrepermisjon f.o.m 18.06.2023 t.o.m 31.01.2024

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at deler av faktura for vann og avløp for 2022 er lagt inn i 2023 regnskapet.

Inkludert i vann/avløp 2023 er ca. kr 850 000 som gjelder 2022. Reell kostnad i 2022 er derfor ca 1 400 000 og 2023 ca 1 500 000.

Tidligere styret i Sameiet har ikke avsatt midler til dette i regnskapet for 2022 som har ført til etterslepet ved regnskapsavslutningen 2022. Dette har påvirket til positiv resultat for 2022 og negativ resultat for 2023.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr 133 294.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 050 000

Kommunale avgifter i LØRENSKOG kommune
Det er avsatt 2 380 000 til kommunale avgifter.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Snølia 1-3-5.

Lån
Sameiet Snølia 1-3-5 har ingen lån.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene
fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Snølia 1-3-5

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Snølia 1-3-5 .

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetning.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er

Penneo Dokumentnøkkel: MXG0W-BOGFX-0UWG4-AZZUN-BE12T-EA3FO

BDO

også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: MXG0W-BOGFX-0UWG4-AZZUN-BE12T-EA3FO

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hans Petter Urkedal
Partner
På vegne av: BDO AS
Serienummer: 9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-02-13 20:15:29 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: MXG0W-BOGFX-0UWG4-AZZUN-BE12T-EA3FO

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

SAMEIET SNØLIA 1-3-5
ORG.NR. 927 658 704, KUNDENR. 7978

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2 022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 292 393	5 767 290	8 360 000	9 762 200
Andre inntekter	3	18 969	149 065	0	150 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 311 362**	**5 916 355**	**8 360 000**	**9 912 200**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-43 005	-43 583	-28 200	-50 000
Styrehonorar	5	-305 000	-305 000	-348 000	-320 000
Revisjonshonorar	6	-19 165	-18 253	-25 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-251 940	-295 094	-245 000	-267 000
Konsulenthonorar	7	-126 798	-179 434	-80 000	-160 000
Drift og vedlikehold	8	-492 742	-593 111	-980 000	-1 050 000
Forsikringer		-315 665	-272 529	-310 000	-380 000
Kommunale avgifter	9	-3 264 981	-1 400 334	-1 583 000	-2 380 000
Energi/fyring	10	-942 373	-567 451	-1 919 000	-2 750 000
TV-anlegg/bredbånd		-944 137	-861 546	-962 500	-982 000
Andre driftskostnader	11	-1 176 409	-1 218 166	-1 114 000	-1 215 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 882 214**	**-5 754 500**	**-7 594 700**	**-9 579 000**
DRIFTSRESULTAT		**-570 851**	**161 855**	**765 300**	**333 200**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	7 275	1 432	0	0
Finanskostnader	13	-11 183	-12 201	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 908**	**-10 769**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-574 759**	**151 085**	**765 300**	**333 200**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	151 085		
Fra opptjent egenkapital		-441 465	0		
Udekket tap		-133 294	0		

SAMEIET SNØLIA 1-3-5
ORG.NR. 927 658 704, KUNDENR. 7978

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		19 120	40 084
Kundefordringer		9 510	35 951
Forskuddsbetalte kostnader		285 427	274 680
Andre kortsiktige fordringer		0	26 485
Energiavregning	15	0	1 409 320
Driftskonto OBOS-banken		1 338 300	0
SUM OMLØPSMIDLER		**1 652 357**	**1 786 520**
SUM EIENDELER		**1 652 357**	**1 786 520**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	441 465
Udekket tap	14	-133 294	0
SUM EGENKAPITAL		**-133 294**	**441 465**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		238 922	208 801
Leverandørgjeld		1 162 089	839 142
Kassekreditt		0	297 112
Energiavregning	15	384 640	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 785 651**	**1 345 055**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 652 357**	**1 786 520**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 10.02.2024
Styret i Sameiet Snølia 1-3-5

Sanjay Malhotra Milaim Velija Noman Asghar Ali Stuti L. Malhotra-Gunro

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	6 120 534
TV	817 684
Garasjeleie	252 000
Internett	79 576
Ekstra kjellerbod	23 715
Regnskapskorrigeringer	-1 116
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 292 393**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Lokale-/lagerleie	2 750
Regnskapskorrigeringer	259
Nøkler	13 750
Andre nettinnbetalinger	2 000
Skilt	210
SUM ANDRE INNTEKTER	**18 969**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-43 005
SUM PERSONALKOSTNADER	**-43 005**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 305 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 165.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-105 747
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-34 973
Viderefakturert honorar 2022	13 922
SUM KONSULENTHONORAR	**-126 798**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-122 622
Drift/vedlikehold elektro	-17 966
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-74 203
Drift/vedlikehold heisanlegg	-161 608
Drift/vedlikehold brannsikring	-27 756
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-63 750
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-15
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-24 822
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-492 742**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-2 363 232
Renovasjonsavgift	-901 749
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 264 981**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-391 333
Fjernvarme	-167 724
Andre fyringskostnader	-383 316
SUM ENERGI / FYRING	**-942 373**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-12 190
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 670
Verktøy og redskaper	-6 848
Driftsmateriell	-238
Vaktmestertjenester	-350 934
Vakthold	-141 629
Renhold ved firmaer	-614 497
Snørydding	-5 006
Andre fremmede tjenester	-12 095
Trykksaker	-374
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-9 875
Andre kontorkostnader	-11 735
Porto	-620
Bank- og kortgebyr	-4 699
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 176 409**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 759
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 516
SUM FINANSINNTEKTER	**7 275**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-9 183
SUM FINANSKOSTNADER	**-11 183**

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

NOTE: 15
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 307 127
SUM INNTEKTER	**-1 307 127**

KOSTNADER

Techem	88 241
Fjernvarme	834 246
SUM KOSTNADER	**922 487**

SUM ENERGIAVREGNING	**-384 640**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i
balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7959107. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

7978 Sameiet Snølia 1-3-5
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Sanjay Malhotra — Adresse Slemdalsveien 91 A
E-postadresse……..

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Milaim Velija — Adresse Snølia 5
E-postadresse……..

Navn: Stuti Lakshmi Malhotra-Gunro — Adresse Slemdalsveien 89 A
E-postadresse……..

Som styremedlemmer foreslås at det velges 2 av disse 3 kandidater:

Navn: Erik Widlund — Adresse Snølia 5
E-postadresse erikwidlund@gmail.com

Navn: Jafar Safar — Adresse Snølia 1
E-postadresse jafii_g@hotmail.com

Navn: Aksel Viefers — Adresse Snølia 1
E-postadresse axelviefers@icloud.com

C. Som varamedlemmer foreslås:

Det har ikke lykkes valgkomiteen å finne noen kandidat til nytt varamedlem.
Foreslår at det stilles spørsmål om interesse ved årsmøtet dersom Jafar Safar blir valgt inn som styremdlem.

1. Navn:…….. — Adresse……..
   E-postadresse……..

Allerede valgt og ett år igjen
2. Navn: Andrea Gjengedal Torgersen — Adresse Snølia 5
   E-postadresse andreatorgersen@gmail.com

D. Som valgkomité foreslås:

Det har ikke lykkes valgkomiteen å finne noen kandidater til ny valgkomite.
Foreslår at det stilles spørsmål om interesse ved årsmøtet.

Navn:…….. — Adresse……..
E-postadresse……..

Navn:…….. — Adresse……..
E-postadresse……..

Dato 20.02.2024 I valgkomiteen for Sameiet Snølia 1-3-5

Thuy Ngoc Thi Le Sahro Mahamed Abdulahi

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 5.03.24
Selskapsnummer: 7978 **Selskapsnavn:** Sameiet Snølia 1-3-5

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

PLAN 025

LØRENSKOG VINTERPARK BESTEMMELSER TIL

DETALJREGULERINGSPLAN - PRIVAT

§ 1
Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 15.04.2015, sist revidert 15.03.17.

§ 2
Formål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg
- Skianlegg (felt 1)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (felt 2)
  - Skianlegg
  - Hotell, kurs- og konferansesenter
  - Tjenesteyting
  - Forretning
  - Næring
  - Bevertning
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (felt 3)
  - Forretning
  - Kontor
  - Tjenesteyting
  - Næring
  - Bevertning
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (felt 4)
  - Forretning
  - Tjenesteyting
  - Næring
  - Bevertning
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (felt 5)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- o_kjørevei
- o_fortau

Grønnstruktur
- Grønnstruktur
- Turdrag
- Friluftsområde i sjø og vassdrag

Hensynssoner
- Høyspenningsanlegg (H 370)
- Rekkefølgekrav infrastruktur (H 430)
- Bevaring kulturmiljø (H 570)
- Bevaring naturmiljø (H 560)
- Flom (H 320)

Bestemmelsesområder

- Parkering på mark
- Midlertidig anleggsområde

§ 3
Utnyttelse

Maksimal utnyttelse er vist som % BYA på plankart. Parkering på mark inngår ikke i % BYA. Parkeringsanlegg og tekniske rom under bebyggelse/terreng inngår ikke i beregning av m^2 BRA for det enkelte felt.

Tabellen nedenfor angir tillatt m^2 BRA per formål og innenfor hvilke felt:

Reguleringsformål	BRA	Felt	Presisering
Skianlegg, kald sone	36.500 m^2	1 2	Innendørs helårs langrenns- og alpinskianlegg.
Skianlegg, servicesenter	8.000 m^2	2	Billettsalg, skiutleie, garderobeanlegg, bevertning, vrimlesone, o.l.
Hotell, kurs- og konferansesenter	18.500 m^2	2 3	Hotell, restaurant, kurs/konferansefasiliteter, o.l.
Tjenesteyting	8.000 m^2	2 3 4	Treningssenter/svømmeanlegg, helserelaterte tjenester, frisør, barnehage/barnepass, grendehus/nærmiljøsenter, Forsamlingslokale, galleri o.l.
Tjenesteyting, undervisning (Vinterakademi)	5.000 m^2	3	Undervisning, vinteridrett- og kompetanseutvikling knyttet til kulde, vinter og snø.
Forretning, detaljvarehandel	500 m^2	2 3 4	Skal dekke et lokalt behov.
Forretning, relatert til skihallen/vintersport	2.400 m^2	2 3 4	Etablering av kjøpesenter relatert til vintersport. Regionalt handelssenter tillates ikke.
Næring, relatert til skihallen/vintersport	5.000 m^2	2 3 4	Kontor, showroom, produksjons- og teststed for leverandører og merkevarer innenfor vintersport/friluftsliv relatert til skihallens konsept og drift.
Bevertning	1.400 m^2	2 3 4	Restaurant, cafe, bar, kaffebar, bakeri o.l.
Kontor	21.500 m^2	3	

§ 4
Fellesbestemmelser

Plassering og høyder
Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser og med de maksimale kotehøyder som vist på plankartet. Der byggegrenser ikke fremkommer er byggegrense sammenfallende med formålsgrense.

Utforming
Bebyggelse og tilhørende anlegg skal utgjøre en arkitektonisk helhet med god kvalitet i utforming og materialvalg. Bebyggelsen skal gis et tydelig og tidsmessig uttrykk. Det skal tilstrebes variasjon i høyder og fasader, og oppbrytning av store volumer. For alle tiltak skal det legges vekt på god landskapstilpasning, god fjernvirkning og kvalitet på uteoppholdsarealer.

Det skal tilstrebes et levende og menneskетilpasset område med skalabruk for gående og syklende, varierte fasader, god materialbruk og høy kvalitet på byrom. Bygg med publikumsrettede funksjoner skal ha åpne fasader på gateplan.

Bygnings- og fasadematerialer skal ha en karakter som er i overensstemmelse med funksjon og valgt formspråk. De skal være av en slik kvalitet at bygningens uttrykk opprettholdes i bygningens forventede levetid. Refleksjon fra hallen på omkringliggende områder skal søkes minimert. Materialvalg og utforming skal hensynta alle brukergrupper. Utebelysning skal være hensiktsmessig og tilpasset sin funksjon.

Heishus, trapp for adkomst til takterrasse og tekniske installasjoner tillates etablert med inntil 4 meter over maks kotehøyde. Denne typen oppbygg kan maksimalt utgjøre 20 % av takflaten. Oppbygg og tekniske installasjoner skal inngå i et helhetlig arkitektonisk uttrykk og utformes slik at de er samlet, tilbaketrukket og underordnet fasadeuttrykket.

Bygg innenfor planområdet må utformes og plasseres på en slik måte at det ikke blir konflikt med sikkerhetsavstand mellom høyspent og høyderedskap ved brannslukking. Som hovedregel stilles det krav om brannhydranter ved etablering av nye brannvannsuttak, eventuelle avvik fra dette må være avklart med brannvesenet.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Atkomst til planområdet er vist med piler på plankart. Plassering av atkomstpiler er veiledende og endelig plassering avgjøres i byggesaken.

Kjøreatkomst til området skal opparbeides med tilstrekkelig veibredde, og med høy grad av trafikksikkerhet for myke trafikanter.
Innen felt 1 og 2 tillates etablering av driftsveier for tilgang til/vedlikehold av skihall, arealer for snøproduksjon og snølagring.

Det skal søkes fellesløsninger for varelevering og avfallshåndtering, og det skal legges vekt på trafikksikre løsninger. Renovasjonsløsning for området skal godkjennes av det aktuelle renovasjonsselskap før det gis tillatelse til tiltak.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Unntak fra tilknytningsplikten kan gjøres der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

Parkering

Parkering skal løses innenfor planområdet. Følgende norm skal følges:

	Maks. Biloppstillingsplass	Min. Sykkelparkeringsplass
Bolig, per boenhet	0,8 inkl. gjesteparkering	1 for boenhet < 60 m^2 2 for boenhet > 60 m^2
Hotell, per 100m^2 BRA	0,5	0,2 per gjesterom
Tjenesteyting, per 100m^2 BRA	0,5	250 (sambruk)
Skihall	450 (sambruk)	
Bevertning		
Kontor		
Forretning/næring		

Minimum 5 % av p-plassene skal reserveres mennesker med nedsatt funksjonsevne.

For tilrettelegging for el-bil gjelder kommuneplanens til enhver tid gjeldende bestemmelser.

Felles parkeringsløsninger på mark eller p-anlegg for flere felt/byggetrinn skal tilstrebes.

Sykkelparkering skal plasseres med nærhet til inngang, og med god og trafikksikker tilgang fra gang-/sykkelvei. Oppstillingsplasser for sykkel skal etableres med fastmonterte sykkelstativ. Parkeringsregulerende tiltak som fremmer bruk av kollektivtransport skal implementeres.

Minimum 25 % av sykkelparkering for bolig og formål med arbeidsplasser skal legges under tak i kjeller, eller i overdekkede stativer på terreng. Sykkelparkering for forretning skal plasseres nær inngang.

Ved trinnvis utbygging tillates parkering etter følgende norm fram til maks antall (sambruk) er oppnådd:

- Bevertning – maks 4 parkeringsplasser per 10 seter
- Kontor – maks 0,7 per 100 m^2 BRA
- Forretning/ næring – maks 1,2 per 100 m^2 BRA

Midlertidig bakkeparkering skal opparbeides parkmessig og ha fast dekke.

Utomhusplan

Ved rammesøknad skal det godkjennes en forenklet utomhusplan i målestokk 1:1000 for hele planområdet. Planen skal vise helhetlige løsninger for bebyggelse, uterom, parkering og forbindelseslinjer gjennom delfeltene.

Ved rammesøknad skal det utarbeides og godkjennes detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 for hvert delfelt. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, stigningsforhold, kotehøyder, plassering av bygg, kjøreveier, atkomster fra offentlig vei, gangveier, arealer for opphold, arealer for av- og påstigning, sykkel- og markparkering, boder, eventuell trafo, vegetasjon, trapper, gjerder, møblering, materialbruk, renovasjon, areal for lek og rekreasjon, belysning, forstøtningsmurer, og ev. andre installasjoner av betydning for uteområdene. Planen skal også vise hvordan det tilrettelegges for utrykningskjøretøy med atkomst, oppstillingsplasser og plassering av slokkevannsuttak.

Støy

For utendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» (T-1442/ 2012), tabell 3 eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse gjeldende.

For innendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» (T-1442/ 2012), punkt 3.3, 4. ledd, punktum 1, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse gjeldende.

For støy fra bygg- og anleggsvirksomhet gjøres Miljøverndepartementets «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» (T-1442/ 2012) kapittel 4, tabell 4, 5 og 6 eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse gjeldende.

Ensidige boenheter mot gul støysone tillates, dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende innendørs støyforhold og godt inneklima.

For undervisningsformål tillates marginale overskridelser av grenseverdien i T-1442/ 2012, tabell 3, for deler av fasade.

Magnetfelt

Ved etablering av undervisningsformål i felt 3 skal magnetfelt dokumenteres. Dersom magnetfeltet i gjennomsnitt over året vil overskride 0,4 µT skal det gjennomføres tiltak, eller finnes alternative løsninger, slik at magnetfeltene kan holdes lavest mulig.

Overvannshåndtering

Overvannshåndtering skal løses lokalt innenfor hver enkelt eiendom eller delfelt. Overvannshåndtering skal planlegges slik at det kan inngå som et bruks- og trivselselement i utearealer. Andel tette flater skal minimaliseres.

Ved rammesøknad skal det godkjennes en prinsipiell overvannsplan for hele planområdet. Planen skal inneholde beregning av nedslagsfelt og avrenning, bekkelukking, løsninger for fordrøyning på tvers av delfelt og flomtopper (200-årsflom).

Detaljert overvannsplan skal godkjennes for hvert delfelt. Det skal redegjøres for behandling av overvann, takvann, drensvann og bekk(er).

Krav om lokal overvannshåndtering gjelder også i bygge-/ og anleggsperioden.

Det tillates ikke økt avrenning fra planområdet som følge av utbyggingen. Det tillates ikke forverret vannkvalitet på avrenning/ overvann under eller etter utbyggingen. Vannføring og vannkvalitet i Djupdalsbekken og Svarttjernbekken må derfor dokumenteres.

Vassdrag

Ved lukking av Svarttjernbekken skal rør minimum dimensjoneres for 200-årsflom + klimafaktor. Det skal tilrettelegges for inspeksjonsmuligheter, og inn- og utløp må utformes og sikres med hensyn til erosjon, vedlikehold, og personsikkerhet.

Sol/skyggeanalyse

Ved rammesøknad skal det utarbeides en sol/skyggeanalyse som viser innvirkning på utearealer og bebyggelse innenfor planområdet, og på nabobebyggelse.

Skiltplan

Ved rammesøknad skal en overordnet skiltplan utarbeides for hele planområdet.

Universell utforming
Prinsippet om universell utforming skal ligge til grunn for planforslaget, og ved rammesøknad skal det gjøres rede for løsninger for mennesker med nedsatt funksjonsevne.
Idrettsanleggene skal så langt som mulig tilrettelegges med tanke på idrett for mennesker med nedsatt funksjonsevne.

Gaterom og gangforbindelser
Det skal etableres gode gangforbindelser for myke trafikanter gjennom planområdet og videre til Marka. Det skal være gangforbindelser i øst-vest-retning mellom Ødegården og Gjelleråsmarka og gangforbindelser med mest mulig direkte forbindelse mellom Markaområdene på hver side av E6.

I gaterom skal gående prioriteres. Gaterommene skal ha klare urbane kvaliteter med særpreg og identitet, eksempelvis ved bruk av beplantning, belysning, møblering, kunst og vann. Gaterommene skal utformes med tanke på barn og unge, og med elementer som gir mulighet for lek og utfoldelse.

Gangforbindelser gjennom området skal være allment tilgjengelige.

Gode og trafikksikre gangforbindelser skal opparbeides til hvert byggetrinn før det gis midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest for delfeltet.

§ 5
Felt 1: Skianlegg

Innenfor området tillates innendørs skianlegg (skihall). Til skihallen skal det benyttes lyse, til dels gjennomskinnelige/transparente materialer. Skihallens takformasjon skal følge terrenget. Maks takhøyde er 12 meter og maks gesimshøyde er 10 meter over opprinnelig terreng. Mindre avvik for best mulig terrengtilpasning tillates. Det tillates utkraging avskihallens tak. Utkragede bygningsdeler med fri høyde over terreng på over 5 meter skal ikke medregnes i bebygd areal. Arealer under utkraget tak skal framstå med god estetisk kvalitet. Krav til utforming gjelder også for deler av skihallen som går over i delfelt 2.

Etablering av uteaktiviteter slik som zipline, klatrevegg, m.m. tillates. Feltets utbygging sees i sammenheng med bebyggelse og utendørsarealer på tilgrensende felt 2.

Mot felt 2 tillates bygging over formålsgrense.

Innenfor feltet tillates utendørs snøproduksjon.

Etablering av driftsvei for vedlikehold av skihallen tillates.

Øst- og nordsiden av skihallen skal revegeteres/tilsås med stedegne arter for å oppnå naturlig overgang til omkringliggende friområder og Marka.

Parkering og kjøreatkomst skal anlegges på feltets vestre del eller i planområdets felles p-anlegg under lokk.

§ 6
Felt 2: Kombinert bebyggelse og anlegg – skianlegg (varm og kald sone), hotell/ kurs- og konferansesenter, tjenesteyting, forretning, næring og bevertning

Det tillates bygget over formålsgrensene til feltene 1 og 3.

Med kald sone menes her den delen av skihallen som utgjør selve skiområdet. Med varm sone menes skihallens servicesenter, iht. beskrivelse i § 3.

For hotellet tillates det etablering av et tårnoppbygg, der maksimum 20 % av bygning tillates inntil kotehøyde 221,5. Øvrige deler av bygning skal ligge på maks kotehøyde 218, med en gjennomsnittlig hovedgesims på maks kotehøyde 211,5. Maksimal bygningshøyde over ferdig planert terreng skal ikke overstige 32 m mot øst og 36 m mot vest.

Øst- og nordsidene av skihallen skal revegeteres/tilsåes med stedegne arter for å oppnå naturlig overgang til omkringliggende friområder/Marka.

Etablering av felles p-anlegg (inkl. tekniske rom) under bebyggelse/terreng tillates. Parkering tilknyttet hotell, kurs/konferansesenter skal i hovedsak legges under bakken. Det tillates et mindre parkeringsareal på mark øst for bebyggelsen.

§ 7
Felt 3: Kombinert bebyggelse og anlegg – forretning, kontor, tjenesteyting, næring, bevertning

Bebyggelse og anlegg skal trappes ned mot og utformes som en kontrast til gårdstunet på Skårerødegården. Bebyggelse over terreng mot vest skal ikke overstige 38 m.

Feltets utbygging sees i sammenheng med bebyggelse og utendørsarealer på tilgrensende felt. Mot felt 2 tillates bygging over formålsgrense.

Etablering av felles p-anlegg (inkl. tekniske rom) under bebyggelse/terreng tillates. Utendørs p-anlegg skal anlegges vest for bebyggelsen i bestemmelsesområdet for parkering.

§ 8
Felt 4: Kombinert bebyggelse og anlegg – forretning, tjenesteyting, næring, bevertning

Skårerødegården skal framheves som et fondmotiv for Senterveien. Gårdstunet skal være åpent for allmenn ferdsel og kobles til gang/sykkeladkomst fra stasjonen og tilliggende områder. Det tillates oppført ny bebyggelse som omrammer gårdstunet.

Utomhusanlegg skal forsterke gårdstunets preg. Ved eventuell etablering av barnehage, skal barnehagens uteområde være allment tilgjengelig utenom barnehagens åpningstider.
Det tillates etablert et begrenset antall p-plasser for gjester på bakkeplan for betjening av feltet, samt sykkelparkering. Øvrig parkering skal være i planområdets felles p-anlegg under lokk. Parkering på bakkeplan skal tilpasses stedets karakter.

Eksisterende bygninger på gårdstunet skal bevares i volum og eksteriør. Innvendig ombygging for tilpassing til ny bruk tillates. Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygning, innbefattet bygningskonstruksjoner, vinduer, panel, takstein og andre bygningselementer, skal de gamle materialene i størst mulig grad benyttes.

Dersom låvens bygningsmessige standard ikke er forenelig med ny bruk, kan bygningsmassen erstattes av nybygg med tilnærmet samme plassering, volum, og form som opprinnelig bygning. Nybygg skal bygge opp under gården som stedsidentifiserende element.

Ved oppføring av ny bebyggelse skal det redegjøres for hvordan man har tilpasset seg eksisterende bevaringsverdig bebyggelse, både når det gjelder volum og utforming (materialbruk, farger, mv.). Gårdstunet skal opparbeides parkmessig.

Trær avsatt på plankartet søkes bevart i best mulig stand. Areal innenfor dryppsonen skal beskyttes ved anleggsarbeid. Dersom trær må fjernes på grunn av sykdom eller skader, skal nye trær plantes.

§ 9
Felt 5: Bolig – blokkbebyggelse

Bebyggelsen skal trappes ned mot Skårerødegården i syd og lage en overgang til hotell i nord. I sørlig del av felt settes det krav om tilbaketrekking av toppetasje mot vest på minimum 2,5 m. Gesims/fasadehøyde over ferdig planert terreng skal ikke overstige 18,5 m mot øst og 22 m mot vest. I nordlig del av felt skal gesims/fasadehøyde over ferdig planert terreng ikke overstige 21 m mot øst og 24,5 mot vest. Ved innkjøring til p-kjeller tillates overskridelse av angitt gesims.

Det skal avsettes minimum 25 m^2 uteoppholdsareal per boenhet. Ved etablering av studentboliger tillates lavere normer for uteoppholdsareal. Opparbeidet felles areal på takterrasse, bakkeplan og privat uteoppholdsareal på balkong/terrasse kan medregnes i uteoppholdsarealet. Det skal etableres gangforbindelse mellom felles utearealer og omkringliggende friområder.

Balkonger, karnapper og andre mindre bygningselementer tillates kraget ut over byggegrenser med maksimalt 2 meter. Utkragede elementer over samferdselsarealer skal være minimum 4 meter over bakkeplan/terreng.

Etablering av felles p-anlegg (inkl. tekniske rom) under bebyggelse/terreng tillates. Parkering skal løses i parkeringsanlegg i underetasje. Et mindre antall p-plasser for besøkende e.l. tillates etablert på mark.

Innenfor østlig del av feltet skal gnr. 106 bnr. 40 og 125, pluss eventuelt senere fradelte parseller av disse, ha rett til atkomst. Det skal tilstrebes felles atkomst med Lørenskog Vinterpark.

§ 10
Grønnstruktur

Grønnstruktur
Områdene tillates midlertidig benyttet som nødvendig areal til anleggsvirksomhet. Etter ferdigstillelse av byggetiltak, skal grønnstrukturarealene i sin helhet avsettes til naturlig revegetering. Eksisterende vegetasjon, særlig større trær, bevares i den grad det er mulig. Nye stiforbindelser tillates innenfor området.

Turdrag
Turdraget skal muliggjøre en gangforbindelse gjennom planområdet mot Gjelleråsmarka. Ved Luhrtoppen tillates etablert gangvei fra kulvert under vei opp til regulert fortau. Det tillates tilrettelegging i form av grusing/rydding av sti. Nøyaktig trasé og krysningspunkter over bekk bestemmes i samråd med kommunen. Krysningspunkt over bekken må ikke øke flomfaren i vassdraget. Det tillates at deler av traséen legges på flatere partier i randsonen på tilgrensende felt, med den hensikt å bevare mest mulig av naturlig terreng og vegetasjon i tilknytning til Djupdalsbekken. Området skal tåle tidvis oversvømming. Det tillates stedvis oppdemming av bekken for å oppnå vannspeil og rensedammer samt andre tiltak som øker opplevelsesverdien langs turdraget.

Avgrensningen av området er veiledende og kan justeres ved byggesaksbehandling. Ved eventuelle justeringer skal kvalitetene ved turdraget totalt sett, samt landskapstilpasning og brukbarhet for tilliggende parkeringsarealer vektlegges.

§ 11
Bestemmelsesområder

Parkering på mark
Bestemmelsesområdet angir et areal der parkering på mark tillates. Etablering av parkering på mark skal gjøres med minst mulig terrenginngrep. Parkering skal terrasseres og følge terrenget. Det forutsettes bruk av drenerende overflater og oppdeling av arealer ved bruk av f.eks. lav vegetasjon, vannspeil eller andre elementer.

Midlertidig anleggsområde
Bestemmelsesområdet midlertidig anleggsområde tillates midlertidig benyttet som nødvendig areal til anleggsvirksomhet. Etter ferdigstillelse av byggetiltak, skal arealene i sin helhet avsettes til naturlig revegetering. Eksisterende vegetasjon, særlig større trær, bevares i den grad det er mulig.

§ 12
Hensynssoner

Høyspenningsanlegg
Det tillates ikke tiltak innenfor hensynssone for høyspent, uten godkjenning fra linjeeier. Høyspentlinje H370_2 innenfor byggeområdet skal i nødvendig grad være lagt i bakken før det gis igangsettingstillatelse innenfor planområdet. Det tillates parkering på mark i henhold til § 11.

Rekkefølgekrav infrastruktur
Sonen angir del av Svarttjernbekken som tillates lagt i rør ved bygging av skianlegget. Ved bekkelukking skal rør dimensjoneres for 200-års flom.

Bevaring naturmiljø
Hensynssonen angir naturmiljø registrert som Gråor-heggeskog ved Djupdalsbekken. Turvei langs Djupdalsbekken tillates gjennom området. Ved plassering av turveien skal naturmiljøet vektlegges.

Mindre tilpasninger i henhold til § 10, tredje ledd, tillates.

Bevaring kulturmiljø
Før det gis tillatelse til tiltak i delfeltet skal det innhentes uttalelse fra antikvariske myndigheter.

Flom
Innenfor vernesonen gjelder et generelt byggeforbud, med unntak for turstien mot Gjelleråsmarka. Terrengbearbeidelse innenfor sonen er kun tillatt dersom det kan dokumenteres at flomsituasjonen nedstrøms for planområdet ikke forsverres.

§ 13
Rekkefølgebestemmelser

Skihallen skal ferdigstilles før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest gis på øvrig bebyggelse.

Formål forretning relatert til skihallen/vintersport opphører dersom driften av skihallen opphører.

Det skal foreligge godkjent feltvis byggeplan for infrastrukturen ved rammesøknad. Byggeplaner for offentlig vei og fortau, sti langs Djupdalsbekken og atkomster til området

skal godkjennes av Lørenskog kommune. Før det gis midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest for delfeltene skal tilhørende samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet slik at de fremstår ferdigstilt med god midlertidig eller permanent opparbeidet atkomst og utomhusanlegg for brukere, besøkende og naboområder.

Utomhusområder skal opparbeides trinnvis samtidig med tilhørende bebyggelse, og skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse gis. Dersom årstiden vanskeliggjør dette, kan midlertidig tidsbegrenset brukstillatelse gis.

Offentlig fortau i planområdet skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse/ ferdigattest for felt 4. Fortauet skal kobles sammen med tursti langs Djupdalsbekken.

Omlagt sti nord for skihallen skal være ferdigstilt før brukstillatelse/ ferdigattest for skihallen gis.

Gangfelt over o_kjørevei i østre og vestre del av planområdet skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest for tiltak innenfor planområdet.

Tursti langs Djupdalsbekken skal opparbeides i henhold til godkjent plan før det gis midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest for første byggetrinn innenfor planområdet.

Ved rammesøknad skal detaljerte støyberegninger, samt planer for støybeskyttelsestiltak foreligge. Eventuelle støybeskyttelsestiltak for det enkelte byggetrinn skal være ferdigstilt før ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse gis.

Jernbaneundergang ved Haneborgveien skal være opparbeidet, eller være sikret opparbeidet iht. utbyggingsavtalen, for toveis trafikk før tillatelse til tiltak blir gitt i planområdet.

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre den 09.09.2015, som sak nr. 072/15.

Mindre endring vedtatt av teknisk utvalg den 25.08.2016, i sak nr. 065/16.

Mindre endring vedtatt av kommunestyret den 21.06.2017, som sak nr. 086/17.

035
ØDEGÅRDEN FELT B14-B2-B3-B5
BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN - PRIVAT

§1. Avgrensning
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 30.08.2017

§2. Formål
Området reguleres til:

PBL §12-5.1 Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse, blokkbebyggelse, felt B14, B2, B3 og B5
- Øvrige kommunaltekniske anlegg, teknisk infrastruktur

PBL §12-5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Vei, f_V1, V3
- Kjørevei, o_V2
- Gang-og sykkelvei o_GS
- Fortau, o_FT
- Gatetun, offentlige og felles deler
- Annen veggrunn – grøntareal
- Annen veggrunn – tekniske anlegg, overvannskanal

PBL §12.5.3 Grønnstruktur
- Turvei, T1-2
- Grønnstruktur, F1-4

§3. Områder for bebyggelse og anlegg, felt B14, B2, B3 og B5

Maksimal tillatt utnyttelse er:

Felt B14: 6600 m^2 BRA
Felt B2: 4500 m^2 BRA
Felt B3: 3350 m^2 BRA
Felt B5: 6600 m^2 BRA

Kjelleretasjer skal ikke være synlige over terrengnivå og skal heller ikke medregnes i BRA.

§4. Områder for bebyggelse og anlegg, felt for teknisk infrastruktur
I området skal det innpasses nettstasjon for elforsyning, trykkøkningsstasjon for vannforsyning og nedgravede fordrøyningsmagasiner for overvann. Endelig plassering skal godkjennes av kommunen.

Området skal ha adkomst fra vei V1.

Ferdig terreng skal tilpasses tilstøtende områder. Området skal opparbeides parkmessig. Endelig utforming skal godkjennes av kommunen.

§5. Samferdselsanlegg, veier
Felles veg V1 er felles for felt B14 samt gnr. 106, bnr. 6, 13, 121, 197, 201 og senere utskilte parseller fra disse.

Alle veianlegg med kjørebane, fortau, gang-/sykkelvei, gatetun, annen veigrunn og grøntareal skal utformes med materialer av god estetisk utforming. Detaljert plan for offentlige veier skal godkjennes av kommunen.

Langs gatetun skal utformingen av offentlig veg V2 tilpasses gatetunets utforming når det gjelder materialbruk og detaljering. Endelig utforming skal godkjennes av kommunen.

Veg V3 skal benyttes til adkomst til gnr. 106/130.

§6. Gatetun
Gatetunområdet er felles for boligene i felt B2, 3 og 5, samt område B4 i kommunedelplan for Ødegården, plan 11-2-01. Gatetunet skal ha en urban utforming og gis identitet ved bruk av vegetasjon, skulpturelle elementer, materialbruk/dekke, lyssetting og vannelementer eller en kombinasjon av disse. Gatetunet skal være allment tilgjengelig, det tillates ikke oppsetting av gjerder eller stengsler som hindrer dette.

Det skal anlegges sykkelparkering i tilknytning til boliginngangene. Anlegg for ivaretagelse av overvann skal integreres i utformingen. Nivåer og høydeforskjeller skal løses slik at tilstøtende innganger får god tilgjengelighet. Gatetunet skal opparbeides med god kvalitet i utførelse og materialvalg. Bruk av asfaltdekke skal minimeres, og det skal være vesentlig innslag av trær og annen vegetasjon på gatetunet.

Nedgravede avfallssiloer kan tillates i grupper på inntil 3 enheter. Oppstikkende nedkast skal maksimalt utgjøre 1x1 m for hver enhet. Avfallssiloer skal skjermes fra oppholdsarealene på gatetunet så langt det er mulig. Materialbruk, form og farge skal tilpasses gatetunets utforming for øvrig.

§7. Grønnstruktur
I områder avsatt til grønnstruktur skal naturpreget opprettholdes, eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. I tillegg til tiltak som spesifisert nedenfor tillates tilrettelegging for lek.

Innenfor felt T1 og T2 skal det etableres sammenhengende turvei fra Ødegårds vei i nord til planens avgrensning i sør som skal kobles på eksisterende turdrag sør for planområdet. Bredde på turveien skal være minimum 3,5 meter inkludert skulder. Turveien skal ha grusdekke og belysning.

I området kan det innpasses anlegg for åpen fordrøyning av overvann. Området skal ivareta fordrøyning av overvann fra planområdet fra 200-års regn med klimafaktor 1,5. Det skal også kunne ivareta fordrøyning av overvann fra 200-års regn med klimafaktor 1,5 fra feltene B6, B7 og Af3 i kommunedelplan for Ødegården.

Det skal opparbeides sti mellom turvei T1 og gatetun i området mellom felt B3 og B5.
Øst for B3 i område F2 skal det opparbeides ballfelt med minimum størrelse på 18x33m.

§8. Plassering og høyder
Byggegrenser i plankartet gjelder for ny bebyggelse. Murer, gjerder, støyskjermer, avfallssiloer, terrenginngrep, internveier, lekeplasser og andre tiltak som ikke kan forstås som bebyggelse, tillates plassert utenfor regulert byggegrense. Mot vei og fortau kan slike tiltak plasseres inntil 0,5 m fra regulert formålsgrense, forutsatt at siktforhold og andre relevante hensyn er tilfredsstillende ivaretatt.

Høyeste tillatte gesims er angitt på plankartet. I tillegg skal maksimalt etasjetall ikke overstige:

Felt B14: Hvert bygg kan oppføres med 6 etasjer og skal trappes ned til 4 etasjer mot vest.
B2 og 3: 4 etasjer
B5: 5 etasjer

Takoppbygg tillates i inntil 3 meters høyde over maksimal kotehøyde med en maksimal utstrekning på 20% av den samlede takflate. Der det er behov for heis opp til tak kan denne delen av takoppbygget tillates i inntil 4 meter over maksimal kotehøyde. Takoppbygg for heis- og trappehus tillates etablert i fasadeliv.

Oppbygg, installasjoner og andre elementer på tak skal integreres i en helhetlig arkitektonisk løsning med hensyn på materialvalg, farger og formgivning.

Kjeller under terreng skal plasseres innenfor vist bestemmelseslinje.

§9. Utforming
Bebyggelse og tilhørende anlegg skal utformes slik at det oppnås gode uterom og god arkitektonisk kvalitet. Bygg skal gis en orientering som forholder seg til kurvatur på tilgrensende veier, gatetun og øvrige tundannelser. Planområdet skal gis en helhetlig utforming. Det skal sikres variasjoner mellom hvert delfelt gjennom blant annet materialbruk, formgivning, fargebruk og volumer. Fasader kan kles med tegl, tre, murpuss, glass eller en kombinasjon av disse, og skal brytes opp ved hjelp av variert formuttrykk og fasadesprang. Bebyggelse innenfor ett delfelt skal ha et enhetlig uttrykk slik at hvert delfelt får en egen karakter. Alternativt kan bebyggelsen som ligger i tilknytning til gatetunet gis et samlet uttrykk som avviker fra bakenforliggende bebyggelse og bidrar til å knytte plassen sammen på tvers av Ødegårds vei.

§10. Leilighetsfordeling
Samlet skal planområdet ha følgende leilighetsfordeling:

- maksimum 20 % av leilighetene skal være under 45 m^2 BRA
- minimum 25 % av leilighetene skal være over 75m^2 BRA

Minimumsstørrelse på leilighetene er 35m^2. Innenfor hvert delområde skal det sikres en variert sammensetning av leilighetsstørrelser.

§11. Adkomst
Adkomst til parkeringskjeller vises med piler på plankartet. Plassering av adkomstpiler er veiledende og endelig plassering av disse avgjøres i forbindelse med rammesøknad for det enkelte felt. Felt B14 skal ha adkomst via regulert avkjørsel til felt 5 i detaljreguleringsplan 025 - Lørenskog Vinterpark. Utforming og endelig plassering av avkjørslene skal godkjennes av kommunen. Alle avkjørsler, herunder frisiktlinjer, skal utformes iht. Lørenskog kommunes krav.

§12. Bilparkering
Antall parkeringsplasser for bil skal utbygges iht. til følgende norm, inkludert gjesteparkering:

- 0,8-1,25 pl/ bolig for leiligheter under 45 m^2 BRA
- 0,9-1,2 pl/ bolig for øvrige leiligheter

Minimum 5 % av plassene skal tilrettelegges forflytningshemmede.

Minimum 50 % av biloppstillingsplassene ha framlagt mulighet for lading av el-biler. Parkeringsanlegget skal bygges slik at det senere er mulig å tilrettelegge samtlige p-plasser for lading av el-biler.

Parkeringsanlegg skal anlegges under terreng, parkering på bakkeplan tillates ikke.

§13. Sykkelparkering
Det skal etableres 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet. Minimum 50% av plassene skal etableres som sykkelstativer på terreng i tilknytning til boliginnganger. Øvrige plasser kan etableres i kjeller.

§14. Uteoppholdsareal
Det skal settes av tilstrekkelig plass til lek, minimum en lekeplass for hvert felt. Størrelse skal utgjøre minst 5 m^2 pr bolig. Lekeplasser skal tilrettelegges for variert lek for alle aldersgrupper og med gode sittemuligheter. Det skal være høy kvalitet på møblering og materialbruk på lekeplassene.

Nødvendig uteoppholdsareal skal løses innenfor det enkelte delfelt eller tilstøtende del av gatetun. Hoveddelen av uteoppholdsarealet skal være på terrengnivå. Der uteoppholdsareal etableres på dekke over garasjekjeller, skal vekstjord i områder for vegetasjon ha minimum 0,5 m tykkelse. Minimum 50% av dette skal ha tykkelse på minst 0,8 m for planting av trær.

Minste tillatte uteoppholdsareal pr. bolig er 25 m^2 per boenhet inkl. privat balkong og terrasse. Internveier som ikke er tilrettelagt for vanlig kjøretrafikk kan medregnes. Arealer brattere enn 1:3 skal ikke regnes med i uteoppholdsareal. Uteoppholdsarealer skal ha gode lysforhold og ikke ha støynivå over anbefalte grenseverdier.

§15. Plan for utomhusområder
Ved søknad om rammetillatelse søknad skal det innsendes og godkjennes detaljert utomhusplan for hvert delfelt. Planen skal blant annet vise avkjørsel fra offentlig vei, overvannstiltak, utforming av tilhørende deler av gatetun, tiltak for å sikre trafikksikkerheten ved krysning av Ødegårds vei i forbindelse med gatetunet og andre viktige forbindelser innenfor planområdet, omfang av terrenginngrep innenfor arealer avsatt til grønnstruktur, bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon, eventuelle støyskjermingstiltak, plassering og utforming av turvei og andre viktige forbindelser, samt plassering og adkomstløsning for trafo og trykkøkningsstasjon. I forbindelse med turveien mot Luhr skole skal utomhusplanen vise hvordan hensyn til registrert viktig naturtype med gråor-almeskog innenfor f_Friområde F4 er ivaretatt. Planen skal også vise hvordan det tilrettelegges for utrykningskjøretøy med adkomst, oppstillingsplasser og plassering av slokkevannsuttak.

§16. Støy
For utendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442/2016), tabell 3 eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

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

I byggetiden gjøres Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442/2016), kapittel 4, eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

Boliger i rød og gul støysone iht. Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" T-1442/2016 eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som

erstatter disse, skal være gjennomgående og ha en stille side (støynivå under L_{den} 55 dB utenfor fasade/ vindu). Minst 50% av soverom og minst ett i hver boenhet skal ha vindu mot stille side.

I felt B14 kan inntil 50 % av det totale antall leiligheter med støynivå tilsvarende gul sone ved fasade tillates uten tilgang til stille side forutsatt at minst ett oppholdsrom ha mulighet til naturlig lufting med støydemping slik at innendørs støynivå ivaretas i tråd med intensjonene i retningslinjen.

Det skal ikke settes opp støyskjerm langs Ødegårds vei gjennom planområdet.

§17. Overvannshåndtering
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljprosjektering. Planområdets overvannsløsning skal være dimensjonert slik at det kan håndtere 200-års regn med klimafaktor på 1,5 for hele planområdet. Overvannsløsningen skal være en del av en helhetlig overvannshåndtering for Ødegården. Løsninger for overvannshåndtering skal fortrinnsvis være åpne og planlegges slik at det kan inngå som et bruks- og trivselselement i utearealene. Krav om lokal overvannshåndtering gjelder også under bygge- og anleggsperioden.

§18. Rekkefølgebestemmelser

Før det gis igangsettingstillatelse innenfor det enkelte boligfelt, skal det utarbeides en massehåndteringsplan for utbygging av feltet i henhold til føringer fra regional plan for masseforvaltning i Akershus. I planen skal det blant annet vektlegges gjenbruk av masser og å minimere transportavstander.

Før boliger tillates tatt i bruk skal Ødegårds vei (o_V2) med fortau og/eller gang- og sykkelvei være opparbeidet til og langs det aktuelle boligfeltet.

Eventuelle støybeskyttelsestiltak for det enkelte byggetrinn skal være ferdigstilt før bebyggelsen tas i bruk.

Uteoppholdsarealer for hvert enkelt byggetrinn skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan for utomhusområder før bebyggelsen tas i bruk. Dersom årstiden vanskeliggjør dette, kan midlertidig brukstilllatelse gis. Uteoppholdsarealene skal da ferdigstilles senest i forbindelse med neste vekstsesong.

Søndre del av gatetun skal være ferdig opparbeidet før boligene i felt B3 tas i bruk.

Nordre del av gatetun skal være ferdig opparbeidet før boligene i felt B5 tas i bruk.

Ballplass i område F2 skal være opparbeidet før boligene i felt B3 tas i bruk.

Før det gis brukstillatelse for boliger innenfor hvert felt skal det være sikret trygge og helhetlige ferdselsforbindelser mellom det aktuelle feltet og skole. Dersom anleggsarbeider berører eksisterende ferdselsforbindelser, skal det sikres alternative løsninger.

Offentlig turvei i område o_T1 og o_T2 kan opparbeides trinnvis. Før bebyggelse innenfor felt B3 tas i bruk skal turvei innenfor felt o_T1 og o_T2 fra planens avgrensning i sør til og med hele lengden av felt B3 være ferdig opparbeidet iht. § 7. På samme tidspunkt skal turvei med tilsvarende standard være ferdig opparbeidet fra grense mot Luhr skole og koblet sammen med turvei i felt o_T1. Turveien skal være koblet til skoleområdet på egnet sted.

Før bebyggelse innenfor felt B5 tas i bruk skal resterende del av turvei innenfor felt o_T2 frem til Ødegårds vei være ferdig opparbeidet iht. § 7.

Byggeplan for turveien skal godkjennes av kommunen før det gis rammetillatelse for turveien og tilhørende del av bebyggelsen.

Før bebyggelse innenfor felt B3 tas i bruk skal stiforbindelse innenfor område f_F1 fra o_T2 til f_gatetun være ferdig opparbeidet.

Trykkøkningsstasjon for vannforsyning skal være etablert før bebyggelse innenfor planområdet tas i bruk.

Overvannshåndtering skal være løst i henhold til § 17 for det enkelte byggetrinn før bebyggelsen tas i bruk. Dersom det er nødvendig for å sikre overvannsløsninger skal flomanlegg nedstrøms for planområdet være ferdig etablert og i drift før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet.

Jernbaneundergang (kulvert) ved Haneborgveien må være ferdigstilt og tatt i bruk før brukstillatelse for nye boenheter kan gis.

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre i sak 018/18 den 14.03.2018.

Se også verbalvedtak som oversendes administrasjonen.

HUSORDENSREGLER
For
Snølia 1-3-5

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 14.12.2021

Endret på årsmøte 27.4.2022

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hvis du røyker i egen leilighet, sørg for å holde ytterdøren lukket.

Bruk av ulovlige substanser i fellesområdene politianmeldes.

Det er strengt forbudt å røyke foran ventilasjonsinntaket på takterrassen. Dette området er merket med røyking forbudt skilt.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene.

Eventuelle støyproblemer er en sak mellom berørte naboer. Det vises for øvrig til paragraf 1

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal hensettes der det er merket for barnevognparkering. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Forbudt mot å sette sko og barnevogner i fellesområdene hvor det ikke er merket for dette.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Skader forårsaket av beboer belastes seksjonseier selvkost for utbedring av vaktmester. Dette inkluderer å tukle med dørmekanikken.

Ved grilling på utekjøkkenet skal beboere vaske og rydde etter seg. Søl, griseri og søppel belastes seksjonseier selvkostgebyr fra vaktmester for opprydding.

De som bruker grillene, plikter å børste grillen etter bruk med stålbørste.

Postkasseskilt med leilighetsnummer og H-nummer tilhører og følger seksjonen. Dette skal til enhver tid være synlig i postkassen. Tapt skilt må erstattes av seksjonseier.

Det er ikke tillatt å mate fulger fra takterrassen. Det må ikke hensettes mat uten oppsyn på taket.

Beboerne plikter å holde ytre og indre inngangsdører lukket og låst til enhver tid. Hvis man kortvarig har behov for å blokkere en dør i åpen stilling, er det kun tillatt å gjøre dette ved å bruke flyttebryteren ved dørpumpen (der det er flyttebryter). Denne holder døren i åpen stilling. Døren må ikke sperres i åpen stilling. Armene til dørpumpene må ikke frakobles.

Barn/ungdommer har ikke anledning til å bruke garasjene som lekeplass eller oppholdssted.

All kjøring i garasjene skal skje med spesiell aktsomhet.

Inngangsdørene til bodområder skal lukkes manuelt og alle beboere må påse at de er lukket når de forlater området.

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt. Hensetting av søppel belastes seksjonseier gjeldende kostnad for fjerning av vaktmester.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

Det skal ikke settes søppelposer utenfor dørene, uansett tidshorisont. Søppel utenfor dørene fjernes og belastes gjeldende kostnad fra vaktmester.

Det er forbudt å røyke i innendørs fellesarealer. Det er heller ikke lov å kaste sigarettsneiper fra terrassene eller på fellesområdene.

Overtredelse av overnevnte påbud medfører at den ansvarlige må dekke de påløpte kostnadene for opprydning.

§ 5. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

Beboere kan ikke selv montere elbillader, dette kan kun gjøres i regi av sameiet sin kvalifiserte leverandør.

Avtrekk/lufteventiler på kjøkken og bad/dusjrom må holdes rene og i orden. Ventilene skal ikke justeres på egenhånd, da dette kan forstyrre den balanserte ventilasjonen i blokka.

Ekstra avtrekksvifte må ikke monteres da dette skaper overtrykk i lufteanlegget og fører til at anlegget mister sin funksjon. Samtidig er det viktig å påse at ventilasjonsrister i øvrige rom ikke er tildekket, slik at lufteanlegget kan fungere som normalt.

§ 6. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett

brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

Beboere skal under ingen omstendigheter skru av brannvarslere uten å melde i fra til Styret. Dette forstyrrer ventilasjonsanlegget. Dersom beboer gjøre dette vil det bli belastet et gebyr for vaktmester til å nullstille brannsentralen og starte ventilasjonsanlegget på nytt

Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 7. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 8. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Eier må påse at dyret ikke tisser i garasjen.
4. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

Hunder på skal ikke føres igjennom garasjeanlegget på luftetur eller ut. Hunder i garasjeanlegget skal holdes i bånd og eier skal streve etter å unngå at hunden

markerer innendørs. Ved gjentatte brudd på regel vil seksjonseier bli belastet for renhold.

§ 9. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret kan velge å gi pålegg om overholdelse av husordensreglene. Det skal gis en rimelig frist for etterlevelse av pålegg som gis. Dersom pålegget ikke etterleves, innen rimelig tid, gis styret adgang til å ta de nødvendige steg for at husordensreglene blir overholdt. Kostnadene for dette, dekkes av seksjonseieren.

§ 10. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

V E D T E K T E R

for

Sameiet Snølia 1-3-5 org. nr.927658704

Endret på årsmøte 27.4.2022

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Snølia 1-3-5. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 28.5.2021

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 203 boligseksjoner og 1 næringsseksjon parkering, og 47 næringsseksjoner bod på eiendommen gnr. 106, bnr. 254 i Lørenskog kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Bod
- markterrasser
- P-plasser tilhørende næringsseksjon parkering

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

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. For næringsseksjon (parkering) fastsettes en vektet sameiebrøk basert på antall p-plasser i seksjonen eller vektet i forhold til seksjonens størrelse. For næringsseksjon (bod) er det fastsatt at teller i sameierbrøk er lik 1. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

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

1-4 Videoovervåking

(1) Sameiet kan montere overvåkningskamera i bygget der det er behov. Behovet er fastsatt av styret ved normalt flertall.

(2) Det er dedikert en representant i styret som har ansvar for kameraanlegget.

(3) Sameiet kan samarbeide med Tribunen om kameraovervåking der det er hensiktsmessig

(4) Lovverket for kameraovervåking skal følges

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

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

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

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

(5) Næringsseksjon (bod) kan kun selges eller overføres til andre seksjonseiere i Sameiet Snølia 1-3-5.

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene
3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

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

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

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Alt permanent montert utstyr på utsiden av fasaden og på balkong bør avklares med styret. Utstyr må følge byggets struktur, farge og fasong. Brudd på vedtekten medfører fjerning på seksjonseier sin bekostning.

(9) Avfall som tilstopper søppelsluk og kan spores tilbake til beboer, fører til varsel. Gjentatte ganger fører til belastning av opprydding. Kostnaden for tjenesten er fastsatt av vaktmester på generelt grunnlag.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

(3) Igjensatte artikler som kan spores tilbake til seksjonseier eller leietaker blir belastet den aktuelle seksjonen. Priser for søppelservice er satt av vaktmester.

(4) Husordensreglene heter HUSORDENSREGLER 7978 Snølia 1-3-5 og må følges av

alle.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering
Det er ca 131 parkeringsplasser i sameiets garasjekjeller. Disse er organisert egen næringsseksjon i sameiet, seksjon 251, som utgjør et tingsrettslige sameie mellom eierne av denne.

4-2 B Rettslig disposisjonsrett over p-plasser i næringsseksjon parkering
Eierandel i næringsseksjon parkering kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Sameiet Snølia 1-3-5 bare selges eller overføres til andre seksjonseiere i Sameiet Snølia 1-3-5
Vognfører forplikter å parkere kjøretøy i garasjen slik at hele kjøretøyet er innenfor de fysiske avgrensningene av plassen. Kjøretøy som parkeres utenfor oppmerkingen utgjør

ulovlig bruk og mislighold av eier sine plikter. Ulovlig bruk fører til at kjøretøy kan bli bøtelagt. Gjentatte mislighold kan medføre bortauing. Ved alvorlige feilparkeringer kan kjøretøy taues umiddelbart.

Beboer kan via P-service gi gebyrer til biler feilparkert på sin egen parkeringsplass

Flere rettigheter og plikter er beskrevet i husordensreglene

4-3 Vedlikehold
Sameiet Snølia 1-3-5 er ansvarlig for drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon 251, garasjeanlegget med adkomst, kjørebane og parkeringsarealer, jfr næringsseksjonens vedtekter

4-4 Felleskostnader
Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom sameierne i næringsseksjon parkering i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier disponerer. Felleskostnader for garasjeplass

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre drifts og administrasjonskostnader for næringsseksjon 251

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer Sameiet Snølia 1-3-5

e) listverk, skillevegger, tapet

e) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

f) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

)innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(12) Alle postkasser må være merket med postkasseskilt. Beboer plikter å skaffe postkasseskilt senest 1 måned etter innflytting. Hvis beboer ikke kjøper skilt vil sameiet gjøre dette og belaste seksjonseier. Skilt skal inneholde navn og/eller seksjonsnummer, eller Navn og/eller H-nummer.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner.

Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

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

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

Kostnader til p-plasser i næringsseksjon parkering betales med likt beløp pr p-plass som disponeres, se vedtektenes pkt. 4-4 og 11-4, jf. næringsseksjonens vedtekter, se vedlegg X

Næringsseksjoner 204-250 (boder), skal betale kr 50 pr mnd pr seksjon. Beløpet indeksreguleres hvert femte år første gang 2025. Styret kan endre beløpet dersom det er vesentlig avvik i forhold til faktiske kostnader knyttet til næringsseksjonene (boder)

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

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

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

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Styret skal som hovedregel benytte seg av kommunikasjonsplatformen Vibbo ved

opplysninger/klage/spørsmål til seksjonseier. OBOS skal kun benyttes til klagebrev ved grovt vedtektsbrudd.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

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

fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel,

men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

Næringsseksjon 318 parkering har ikke stemmerett. Næringsseksjon 319-353 (nod) har ikke stemmerett

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for

seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Særskilt bestemmelse vedr administrasjon av næringsseksjon nr 251 (Parkering)
Særskilt bestemmelse vedr administrasjon av næringsseksjon nr 251 (Parkering)
Parkeringsplasser (og evt. kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget) utgjør en egen næringsseksjon nr 251, med tilleggsdeler. Næringsseksjon nr 251 (parkering) blir et eget tingsrettlig sameie mellom de ideelle eierne i denne. For næringsseksjon nr 251 (parkering) vil utbygger fastsette egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om bruk, råderett mv.

Styret i Sameiet Snølia 1-3-5 er pliktig til å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr 251 (parkering) , med mindre de ideelle eierne i næringsseksjon nr 251 (parkering) velger sitt eget styre og ivaretar dette selv.

Så lenge styret i Sameiet Snølia 1-3-5 sørger for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeanlegget med kjøre- adkomstarealer, skal de ideelle eierne av næringsseksjon nr 251 betale utgiftsbidrag, iht sin eierbrøk i seksjonen, til Sameit Snølia 1-35 Inntekter og kostnader vedr. næringsseksjon nr 251 med parkering og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget kan føres i et eget underregnskap under Sameiet Snølia 13-5 regnskap.

De ideelle eierne av næringsseksjon 251 (parkering) skal kun dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg m.v, strøm, fjernvarme, forsikringskostnader, administrasjonskostnader og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr 251 (parkering) og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget.

11-5 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

ooOoo

VEDTEKTER
FOR
Snølia Garasjesameie

Fastsatt av utbygger «Selvaag Bolig AS» som hjemmelshaver, ifb med salg av p-plasser i prosjektet "Snølia"

Gnr.106, bnr. 254, snr. 251, i Lørenskog kommune

§ 1
Navn

Sameiets navn er Snølia Garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 106, bnr. 254, snr. 251 i Lørenskog som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av biloppstillingsplasser og med evt. kjørebane og adkomstarealer i Sameiet Snølia

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

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

andel for p-plass til bil, hver utgjørende 2/ 289 til sammen	262/289
andel for p-plass til mc, hver utgjørende 1/289 til sammen	7/289
andel for bil/mc (ikke fordelt)* utgjørende 20/289 til sammen	20/289
Til sammen 289/289	

*er ekstraplasser for bil/mc som eies og disponeres av utbygger, og som kan selges.

3
Formål

Sameiets formål er å drifte og forvalte seksjon 251, parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

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

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

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og

begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

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

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

(1) En seksjonseier/sameier kan med samtykke fra styret i Sameiet Snølia evt. fra styret i Snølia Garasjesameie anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

Alle sameiere i garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Sameiet Snølias vedtekter for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

§ 5
Rettslige disposisjoner

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

Sameieandel med rett til parkeringsplass i seksjon 251 kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over innenfor rammen av disse vedtekter jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

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

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

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

§ 6
Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

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

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

Eierandel i sameiet kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Gnr 106, bnr 254 Sameiet Snølia kun selges eller overføres til andre så langt dette er i samsvar med gjeldende regulering.

Utbygger vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt.

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

Har en seksjonseier/sameier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet, dette gjelder dok likvele ikke p-plass som markert med Bokstav, jfr vedlegg 1. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

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

Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere i Sameiet Snølia uttrykkelig sier seg enige.

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

§ 7
Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst

20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap. Innkalling kan sendes pr e-post, forutsatt at sameiers e-postadresse er registrert hos styret/forretningsfører.

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

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

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

§ 8
Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 9
Sameiermøtets vedtak

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

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,

2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
3) endring av denne bestemmelse

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

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

§ 10
Styret

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

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

Styret skal sørge for administrasjon, vedlikehold og drift av eiendommen (seksjon 251), og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

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

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

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

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiermøtet beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet. Styreleder og ett styremedlem i felleskap forplikter sameiet med sin underskrift.

§ 12
Ordensregler

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

§ 13
Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like.

Utbedring av hærverk på fellesområde i garasjen følger loven.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen. .

§ 14
Felleskostnader og regnskap

Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, jf. pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

a. eiendomsforsikring, jf § 17
b. kostnader til indre vedlikehold av sameiets eiendom
c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
e. renhold av fellesarealer
f. kostnader ved forretningsførsel, underregnskap, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
g. Garasjeport
h. GSM-key el. tilsvarende
i. Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
j. Oppmerking av p-plasser
k. Snøsmelteanlegg til garasjekjelleren

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

Sameiet Snølia skal gjennom egen avdeling (underregnskap) i sitt regnskap lage en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med seksjon 251 og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av sameierne i Seksjon 251.

Snølia Garasjesameie er pliktig til å etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Sameiet Snølia. Se også vedtektene for Sameiet Snølia.

§ 15
Betaling av felleskostnader

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

§ 16
Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 17
Forsikring

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

§ 18
Sameieloven

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

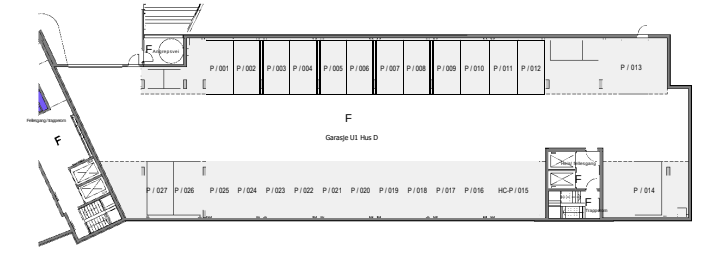
ooOoo

Sameiet Snølia 1-3-5

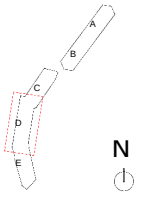
Vedlegg 1

Oversikt over ekstra P-plasser til bil og MC på Snølia.

Plass	Kommentar
A	**Plass til bil.**
B	**Plass til MC.**
C	**Mulig plass til to biler.**
D	**Tildeles sameiet.**
E	**Plass til MC.**
F	**Mulig plass til to biler, men trang.**
G	**Plass til MC-romslig.**
H	**Plass til bil.**
I	**Plass til MC.**
J	**Mulig plass til to biler.**
K	**Solgt til kunde i Tribunen.**
L	**Plass til bil.**
M	**Plass til MC.**
N	**Plass til MC-romslig.**
O	**Solgt til kunde i Tribunen.**
P	**Mulig med bil, men trang. Har i tillegg et godt tillegsareal.**



Snølia
Hus D



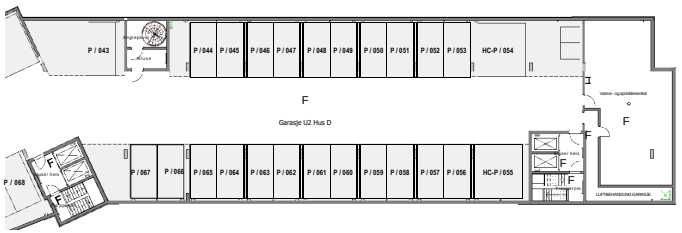
TEGNFORKLARING

- Bolig
- Bolig (Balkonger,mark.- og takterrasser)
- Bolig
- Bolig (Balkonger,mark.- og takterrasser)
- Bolig
- Bolig (Balkonger,mark.- og takterrasser)
- Tilleggsdel
- Naeringsseksjon

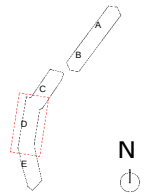
F = Fellesareal
S = Sekjoner,
T = Tilleggsdel

TYPE TEGNING: **SEKSJONERING**

ADRESSE: Snølia 3 Gnr. 106 Brnr. 254	PROSJEKT NR.: 2420013
SNØLIA HUS D	TEGNET: H K
TEGNING: Plan U1 Hus D	KONTROLL: S S V DATO: 10.12.20
FEGN.NR: S-DU102	MÅLESTOKK: 1 : 300
BETONMAST BOLIGBYGG AS	



Snølia Hus D



TEGNFORKLARING

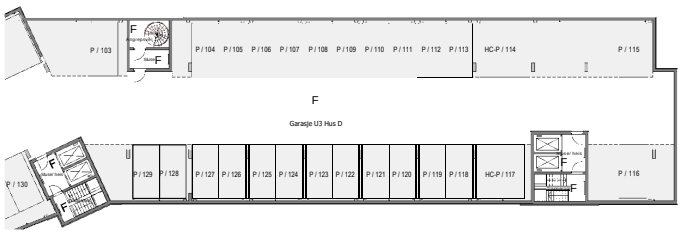
- Bolig
- Bolig (Balkonger,mark- og taktemasser)
- Bolig
- Bolig (Balkonger,mark- og taktemasser)
- Bolig
- Bolig (Balkonger,mark- og taktemasser)
- Tilleggsdel
- Næringsseksjon

F = Fellesareal
S = Seksjoner,
T = Tilleggsdel

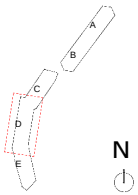
0 1 2 3 4 5m

TYPE TEGNING: **SEKSJONERING**

ADRESSE: Snølia 3 Gnr. 106 Bnr. 254	PROSJEKT NR: 2420013
SNØLIA HUS D	TEGNET: H K
TEGNING: Plan U2 Hus D	KONTROLL: S S V
	DATO: 10.12.20
FEGN.NR S-DU202	MÅLESTOKK 1 : 300
BETONMAST BOLIGBYGG AS	



Snølia Hus D



TEGNFORKLARING

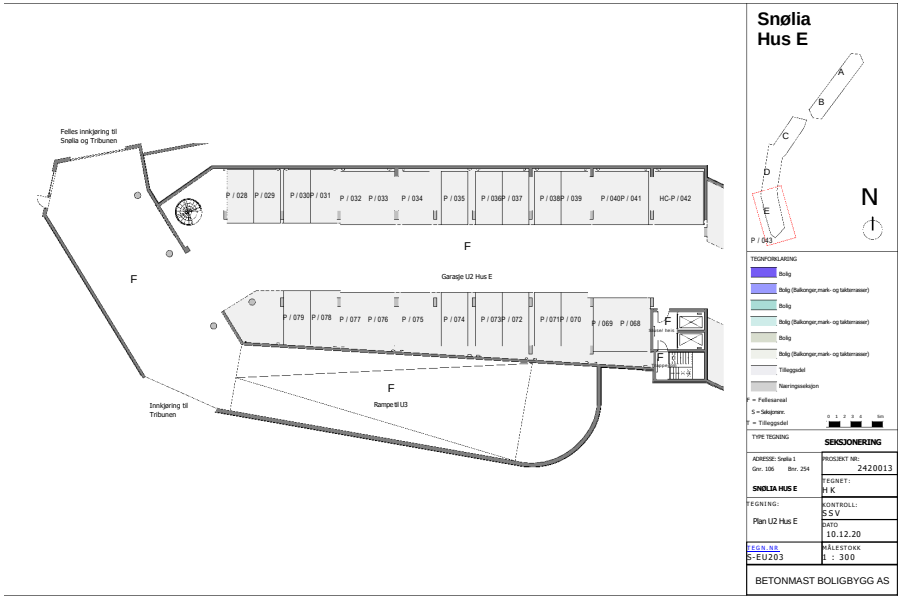
- Bolig
- Bolig (Balkonger,mark- og taktemasser)
- Bolig
- Bolig (Balkonger,mark- og taktemasser)
- Bolig
- Bolig (Balkonger,mark- og taktemasser)
- Tilleggsdel
- Næringsseksjon

F = Fellesareal
S = Seksjoner,
T = Tilleggsdel

0 1 2 3 4 5m

TYPE TEGNING: **SEKSJONERING**

ADRESSE: Snølia 3 Gnr. 106 Bnr. 254	PROSJEKT NR: 2420013
SNØLIA HUS D	TEGNET: H K
TEGNING: Plan U3 Hus D	KONTROLL: S S V
	DATO: 10.12.20
FEGN.NR S-DU302	MÅLESTOKK 1 : 300
BETONMAST BOLIGBYGG AS	



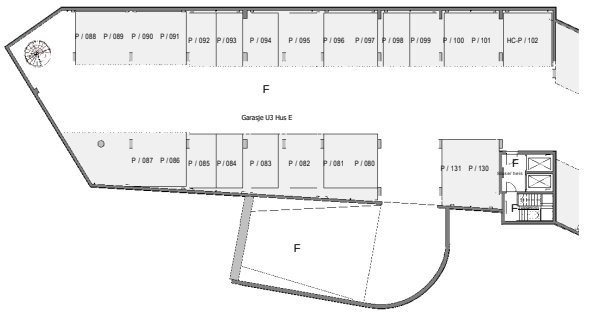
Snølia
Hus E

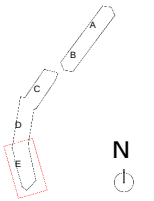
TEGNFORKLARING
Bolig
Bolig (Balkonger,mark- og takterrasser)
Bolig
Bolig (Balkonger,mark- og takterrasser)
Bolig
Bolig (Balkonger,mark- og takterrasser)
Tilleggsdel
Næringsseksjon
F = Fellesareal
S = Seksjoner.
T = Tilleggsdel
0 1 2 3 4 5m

TYPE TEGNING: **SEKSJONERING**

ADRESSE: Snølia 1 Gnr. 106 Bnr. 254	PROSJEKT NR: 2420013
SNØLIA HUS E	TEGNET: H K
TEGNING: Plan U2 Hus E	KONTROLL: S S V
	DATO: 10.12.20
FEGN.NR S-EU203	MÅLESTOKK 1 : 300

BETONMAST BOLIGBYGG AS





Snølia
Hus E

TEGNFORKLARING
Bolig
Bolig (Balkonger,mark- og takterrasser)
Bolig
Bolig (Balkonger,mark- og takterrasser)
Bolig
Bolig (Balkonger,mark- og takterrasser)
Tilleggsdel
Næringsseksjon
F = Fellesareal
S = Seksjoner.
T = Tilleggsdel
0 1 2 3 4 5m

TYPE TEGNING: **SEKSJONERING**

ADRESSE: Snølia 1 Gnr. 106 Bnr. 254	PROSJEKT NR: 2420013
SNØLIA HUS E	TEGNET: H K
TEGNING: Plan U3 Hus E	KONTROLL: S S V
	DATO: 10.12.20
FEGN.NR S-EU303	MÅLESTOKK 1 : 300

BETONMAST BOLIGBYGG AS

Lørenskog kommune

Betonmasthæhre Boligbygg AS
Postboks 9416 Grønland
0135 OSLO

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Nirosh Theva Ranjan / 969 47 042	18/5453- 77		21.06.2023

Ferdigattest - Ny boligblokk

Adresse	**Gnr./bnr./fnr./snr.**	**Bygning**
Snølia 1,3 og 5	106/254//	
Ansvarlig søker Betonmasthæhre Boligbygg AS Postboks 9416 Grønland 0135 OSLO	**Tiltakshaver** Selvaag Bolig Vinterportalen AS Postboks 13 Øvre Ullern 0311 OSLO	
Tiltakets art: Boligblokker	**Bygningstype:** Stort sammenh.boligbygg på 5 -> etasjer eller over (5 boliger eller mer)	

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i mottatt søknad.

Søknad om ferdigattest er mottatt 25.04.2022.

Det ble gitt rammetillatelse den 18.01.2019 for oppføring av ny boligblokk med parkeringsanlegg. Det er foretatt mindre innvendige endringer av planløsningen, «som bygget» tegninger er vedlagt.

Du har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter, er oppfylt. Ferdigattest gis på dette grunnlaget.

Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes utført i tråd med gitt tillatelse og godkjente kart og tegninger.

Tiltaket, eller deler av tiltaket, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. plan- og bygningsloven § 20-1).

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

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

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Na Stephansen
avdelingsleder

Nirosh Theva Ranjan
saksbehandler

Postadresse:
Lørenskog kommune
Postboks 304
1471 Lørenskog

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

Besøksadresse:
Lørenskog hus, Festplassen 1
1473 LØRENSKOG

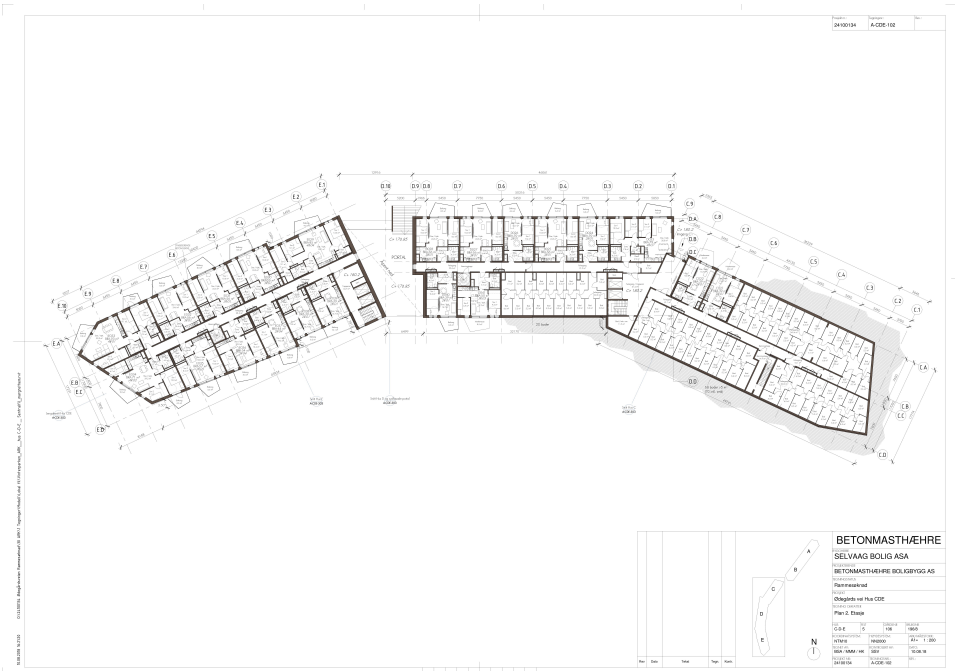
Dokument-ID:
23/56281

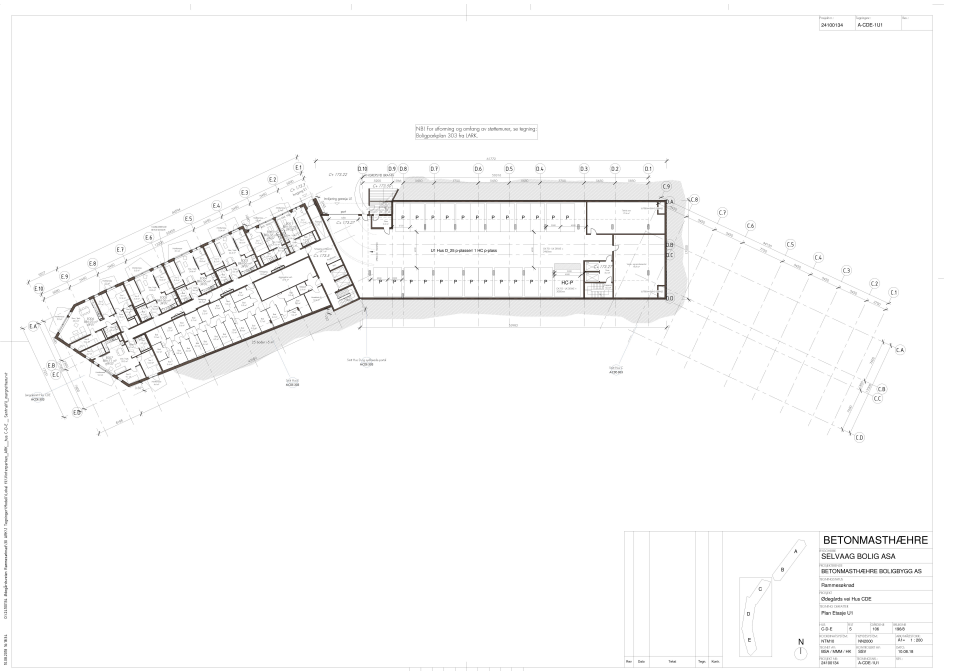
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:
Tak Plan 9 - Hus C
Tak Plan 9 - Hus D
Plan U2 - Hus DE
Plan U3 - Hus DE
Takplan 7 - Hus E
Gjennomføringsplan

Kopi til:
Selvaag Bolig Vinterportalen AS Postboks 13 Øvre Ullern 0311 OSLO

Intern kopi til:





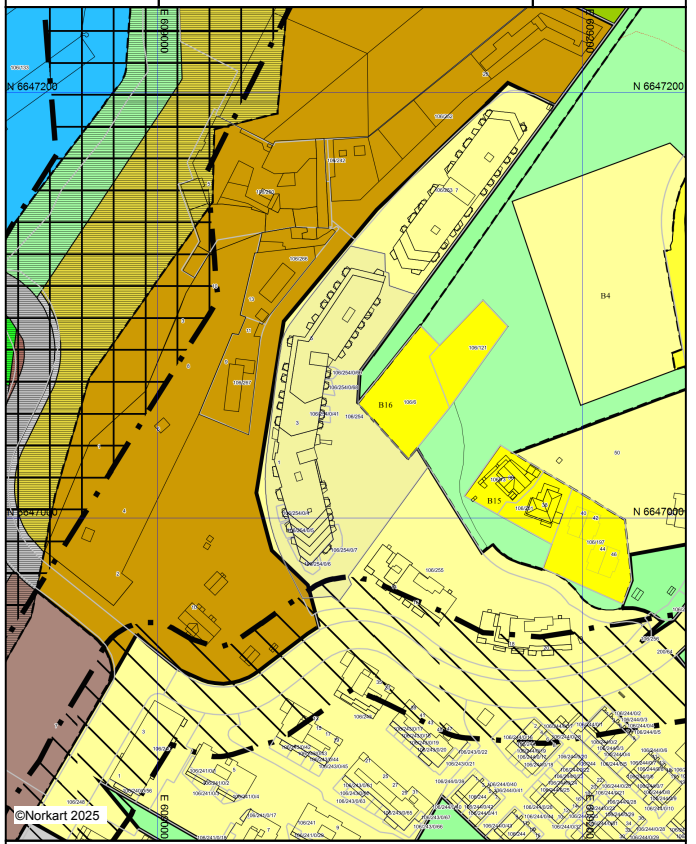
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 106/254/0/104
Adresse: Snølia 5
Utskriftsdato: 07.02.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Sentrumsformål - nåværende
- Sentrumsformål - fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Idrettsanlegg - nåværende
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - i
- Grønnstruktur - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Sykkelveg - framtidig
- Jernbane - nåværende

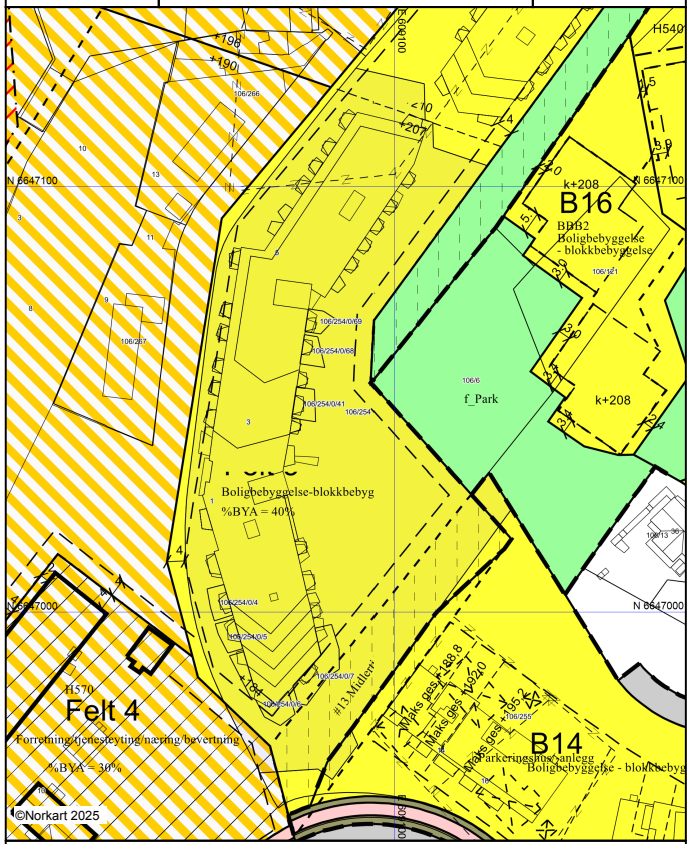
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 106/254/0/104
Adresse: Snølia 5
Utskriftsdato: 07.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trase for jernbane
- Parkeringshus/-anlegg
- Grønnstruktur
- Turdrag
- Friområde
- Park
- Naturområde i sjø og vassdrag
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Regulert kjørefelt
- Tunnel
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

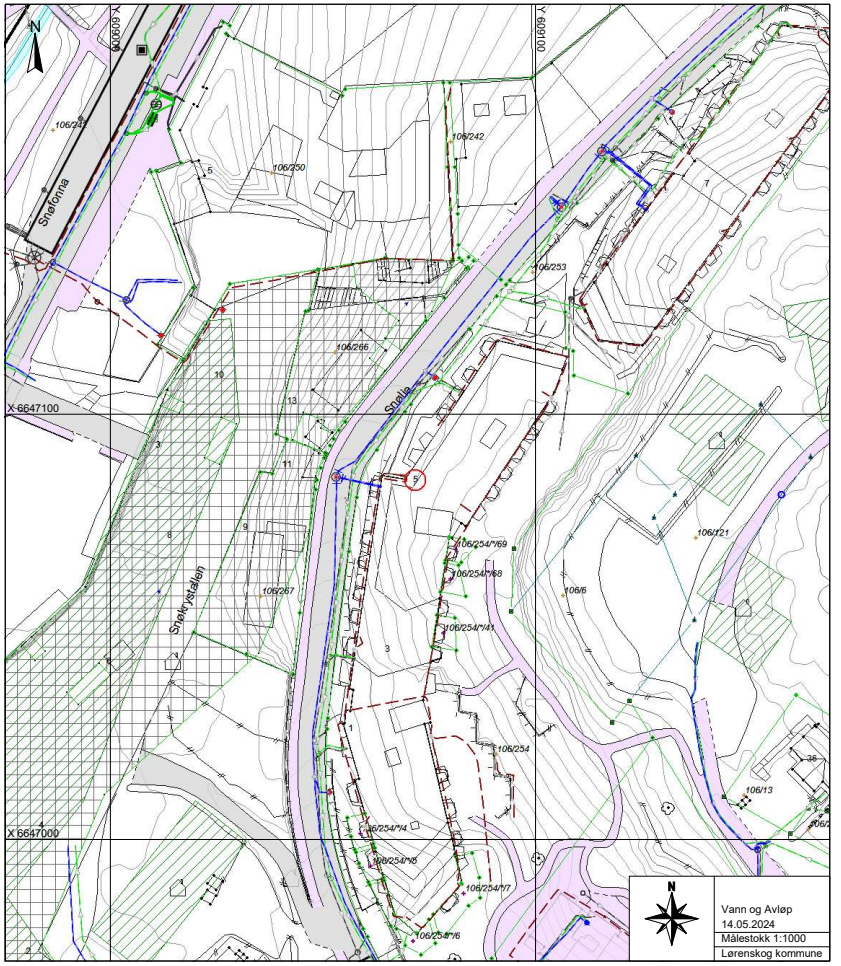
Lørenskog kommune
TEKNISK

LEDNINGSKART Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **106** Bnr.: **254** Adresse: **Snølia 5**

Vannledning Spillvannsledning Overvannsledning Avløp felles Spillvannskanal RAII

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Spesielt gjelder dette vist beliggenhet av private stikkledninger.



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartdatabaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjonen er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen, jf. lov om åndsverk.

Heftelser på eiendommen

02.12.1861 – Utskifting
Ikke funnet hos kartverket. Ukjent innhold

20.05.1911 – Bestemmelse om veg
Ikke funnet hos kartverket. Ukjent innhold

19.09.1939 – Elektriske kraftlinjer
Ikke funnet hos kartverket. Ukjent innhold

22.04.1947 – Vilkår i kjøpekontrakt
Ikke funnet hos kartverket. Ukjent innhold

27.10.1964 – Bestemmelse om vann/kloakkledning og sletting
Rettighet til å føre vann- og kloakkledning samt foreta nødvendig reparasjon og ettersyn når dette er påkrevet. For forvolt skade og ulempe i den anledning kan det kreves erstatning etter skjønn. Dokumentet omfatter flere eiendommer: Gnr. 107 bnr. 41-45-196-1009-1099-1421 og bnr. 106 bnr. 49.

09.11.1978 – Bestemmelse om adkomstrett
Tinglyst veirett. Eiere av gnr. 107 bnr. 10 og gnr. 107 bnr. 633 gir eier av gnr. 107 bnr. 1894 rett til bruk av adkomstvei fra Haneborgveien frem til denne eiendom langs den trasé som vist på kart datert 28.02.1978.

Kart det henvises til er ikke vedlagt av Kartverket

30.04.1979 – Bestemmelse om adkomstrett
Tinglyst veirett. Eiere av gnr. 107 bnr. 10, bnr. 107 og bnr. 833 gir eier av gnr. 107 bnr. 1893 rett til bruk av atkomstvei til Haneborgveien i regulert veiareal på vestsiden av 107/1893.

29.12.1982 - Bestemmelse om veg og hjemmel til eiendomsrett
Overskjøting av eiendom gnr. 107 bnr. 2137. Eiendommen har tinglyst veirett over gnr. 107 bnr. 10.

31.01.1985 – Bestemmelse om bebyggelse
Eier av gnr. 107 bnr. 10 (Haneborgveien 30) forplikter seg herved til å ikke bebygge sin eiendom nærmere den ifølge byggesøknad datert 06.12.1982 godkjente bebyggelse på naboeiendom gnr. 107 bnr. 2137 enn 8 meter.

11.07.1988 Skjønn
Ikke funnet hos kartverket. Ukjent innhold.

25.10.2000 – Bestemmelse om adkomstrett
Gnr. 106 bnr. 1, 6, 8, 9, 13, 40, 41, 78, 121, 125, 130 skal ha rett til adkomst over gnr. 106 bnr. 196 fram til offentlig vei, samt rett til å føre vannledning til, og til å føre spillvannsledning fra eiendommene over gnr. 106 bnr. 196 frem til offentlig VA-anlegg.

16.12.2011 Bestemmelse om adkomstrett
Tinglyst veirett (gang og kjøreadkomst) for gnr. 106 bnr. 13 og gnr. 106 bnr. 201 over gnr. 106 bnr. 196. Se kart.

14.04.2014 – Bestemmelse om vann/kloakkledning
Rett til å føre kloakkledning fra og vannledning til sine eiendommer over gnr. 106 bnr. 196 samt foreta all reparasjon og ettersyn på ledningene samme sted når dette er påkrevet. For forvolt skade og ulempe i den anledning kan det kreves erstatning etter skjønn. Se kart.

15.05.2014 – Erklæring/avtale
Overenskomst om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon (fordelingstransformator med tilhørende apparater og kabelanlegg) i mindre frittliggende bygg. Nettstasjon er vist på tegning/kart. Mellom Hafslund Nett AS (netteier) og Selvaag Bolig ASA (grunneier). Ytterligere vilkår for både netteier og grunneier. Stedsvarig rett.

26.09.2014– Erklæring/avtale
Gnr. 100 bnr. 196 og senere fradelte parseller fra denne skal ha pliktig medlemskap i fremtidig etablert driftsforening/velforening hvis formål vil være ivaretakelse av fellesarealer og fellesinstallasjoner, herunder parkanlegg og skogområde.

31.10.2014 – Erklæring/avtale
Gnr. 106 bnr. 196 og senere fradelte parseller fra denne skal ha gjensidig rett til å ha og ha liggende samt atkomst til nødvendig teknisk infrastruktur på og i grunnen i hverandres eiendommer til: rørføringer og tekniske anlegg for vann og avløp, overvannsføring, fordrøyningsbasseng og brannvannsbasseng. Se kart.

Rettighetshaver etter dette punkt har plikt til å dekke sin forholdsmessige andel av vedlikeholdskostnader, og skal gis tilgang til enhver teknisk installasjon eller anlegg under dette punkt for vedlikehold, utskiftninger og nødvendig tilsyn. Dersom det iht dette pkt. Er nødvendig med inngrep i eiendommene skal disse tilbakestilles til samme stand som før inngrep. Ev skader skal erstattes.

31.10.2014 – Erklæring/avtale
Gnr. 106 bnr. 21 gis rett til å ha og ha liggende samt atkomst til nødvendig infrastruktur på og i grunnen i gnr. 106 bnr. 196 og senere fradelte parseller til: rørføringer og tekniske anlegg for vann og avløp iht. Se kart.

Rettighetshaver etter dette punkt har plikt til å dekke sin forholdsmessige andel av vedlikeholdskostnader, og skal gis tilgang til enhver teknisk installasjon eller anlegg under dette punkt for vedlikehold, utskiftninger og nødvendig tilsyn. Dersom det iht dette pkt. Er nødvendig med inngrep i eiendommene skal disse tilbakestilles til samme stand som før inngrep. Ev skader skal erstattes.

07.09.2017 – Bestemmelse om adkomstrett
Gnr. 106 gnr. 242 (rettighetshaver) gis vederlagsfri rett til atkomst over gnr. 106 bnr. 196. Se kart.

Rettigheten oppfører på det tidspunkt atkomstveien overføres Lørenskog kommune og omgjøres til kommunal vei.

07.09.2017 – Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler, kloakkledning og vannledning
Gnr. 106 bnr. 242 og senere fradelte parseller fra denne (rettighetshaver) skal ha gjensidig rett til å ha og ha liggende samt atkomst til nødvendig teknisk infrastruktur på og i grunnen i gnr. 106 bnr. 196 til: rørføringer, kabler og tekniske anlegg for vann og avløp, overvannsføring, elektrisitetsforsyning, bredbånd og fjernvarme.

Rettighetshaver etter dette punkt har plikt til å dekke sin forholdsmessige andel av vedlikeholdskostnader, og skal gis tilgang til enhver teknisk installasjon eller anlegg under dette punkt for vedlikehold, utskiftninger og nødvendig tilsyn. Dersom det iht dette pkt. Er nødvendig med inngrep i eiendommene skal disse tilbakestilles til samme stand som før inngrep. Ev skader skal erstattes.

20.10.2017 – Bestemmelse om adkomstrett
Tinglyst veirett. Gnr. 106 bnr. 243 (Blinken) og gnr. 106 bnr. 244 (Unnarennet) gis vederlagsfri rett til atkomst over gnr. 106 bnr. 196. Se kart.

Rettigheten opphører på det tidspunkt atkomstveien overføres Lørenskog kommune og omgjøres til kommunal vei.

31.10.2017 – Bestemmelse om veg
Gnr. 106 bnr. 245 (rettighetshaver) gis vederlagsfri rett til atkomst over gnr. 106 bnr. 196. Se kart.

Rettigheten opphører på det tidspunkt atkomstveien overføres Lørenskog kommune og omgjøres til kommunal vei.

31.10.2017 – Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler, kloakkledning og vannledning
Gnr. 106 bnr. 245 og senere fradelte parseller fra denne i Lørenskog (rettighetshaver) skal ha rett til å ha og ha liggende samt atkomst til nødvendig teknisk infrastruktur på og i grunnen i gnr. 106 bnr. 196 til: rørføringer, kabler og tekniske anlegg for vann og avløp, overvannsføring, elektrisitetsforsyning, bredbånd og fjernvarme.

Rettighetshaver etter dette punkt har plikt til å dekke sin forholdsmessige andel av vedlikeholdskostnader, og skal gis tilgang til enhver teknisk installasjon eller anlegg under dette punkt for vedlikehold, utskiftninger og nødvendig tilsyn. Dersom det iht dette pkt. Er nødvendig med inngrep i eiendommene skal disse tilbakestilles til samme stand som før inngrep. Ev skader skal erstattes.

02.11.2017 – Bestemmelse om mast/stolpe
Lørenskog kommune (rettighetshaver) skal ha rett til å ha og ha stående, samt adkomst til veilysmast 35 i gnr. 106 bnr. 196. Se kart.

Rettighetshaver skal gis tilgang til enhver teknisk installasjon eller anlegg under dette punkt for vedlikehold, utskiftninger og nødvendig tilsyn. Dersom det iht dette pkt. Er nødvendig med inngrep i eiendommene skal disse tilbakestilles til samme stand som før inngrep. Ev skader skal erstattes.

02.11.2017 – Erklæring/avtale
Lørenskog kommune (rettighetshaver) skal ha rett til å ha og ha liggende, samt adkomst til utløpsledning i grunnen i gnr. 106 bnr. 196. Utløpsledningen strekker seg fra kum O19 til Djupdalsbekken som angitt med rød linje. Se kart.

Rettighetshaver skal gis tilgang til enhver teknisk installasjon eller anlegg under dette punkt for vedlikehold, utskiftninger og nødvendig tilsyn. Dersom det iht dette pkt. Er nødvendig med inngrep i eiendommene skal disse tilbakestilles til samme stand som før inngrep. Ev skader skal erstattes.

10.04.2018 – Bestemmelse om vannledning
Nedre Romerike avløpsselskap IKS org.nr. 892 110 972 (rettighetshaver) skal ha rett til adkomst til vedlikehold, herunder inspeksjon, utskiftninger og nødvendig tilsyn av 630 mm vannledning i gnr. 106 bnr. 196. Se kart.

Dersom slikt vedlikehold/utskiftninger med mer nødvendiggjør inngrep i eiendommen, skal rettighetshaver tilbakestille eiendommen til samme sted som før inngrepet og erstatte ev skader.

13.07.2018 Bestemmelse om adkomstrett
Nedre Romerike avløpsselskap IKS org.nr. 892 110 972 (rettighetshaver) skal ha rett til adkomst til vedlikehold, herunder inspeksjon, utskiftninger og nødvendig tilsyn av 630 mm vannledning i gnr. 106 bnr. 196 som angitt på vedlagt kart. Dersom vedlikehold nødvendiggjør inngrep i eiendommen, skal rettighetshaver tilbakestille eiendommen til samme stand som før inngrepet og erstatte ev skader.

18.09.2019 Bestemmelse om adkomstrett
1. Teknisk infrastruktur gnr. 106 bnr. 252 rettighetshaver, skal ha vederlagsfri rett til å ha og ha liggende, samt atkomst til nødvendig teknisk infrastruktur på og i grunnen gnr. 106 bnr. 242 og bnr. 196. herunder, men ikke begrenset til: vann/avløp, fiber, fjernvarme, elektrisitet, overvannsanlegg/fordrøyning med mer som vist på kart 1.

2. Adkomstrett

Gnr. 106 bnr. 252 rettighetshaver, skal ha vederlagsfri rett til atkomst over gnr. 106 bnr. 242 og bnr. 196 som vist på kart 2.

Rettighetene gis under forutsetning av at rettighetshaver dekker sin forholdsmessige andel av kostnader til drift og vedlikehold iht. egen avtale mellom eierne av hhv. Gnr. 106 bnr. 242 (Snøporten Utvikling AS) og bnr. 196 (Selvaag Bolig ASA). 30.09.2019 Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler.

30.09.2019 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler og spillvann/drensvann/stikkrenn
Lørenskog kommune org.nr. 842 566 142 rettighetshaver, gis vederlagsfri rett til å ha og ha liggende/stående, samt atkomst til: trykkøkningsstasjon, fordrøyningsmagasin, fordrøyningsanlegg, VA-ledninger, stikkrenner, el-kabler og lysmaster på gnr. 106 bnr. 196 i Lørenskog kommune, som angitt på kart 1, 2, og 5.

Rettighetshaver etter dette punkt skal gis tilgang til enhver teknisk installasjon eller anlegg under dette punkt for vedlikehold, utskiftninger og nødvendig tilsyn. Dersom vedlikehold nødvendiggjør inngrep i eiendommen, skal rettighetshaver tilbakestille eiendommen til samme stand som før inngrepet og erstatte ev. skader.

01.04.2020 – Bestemmelse om adkomstrett
Gnr. 106 bnr. 255 (Tribunen, rettighetshaver) gis vederlagsfri rett til atkomst over gnr. 106 bnr. 196. Se kart.

Rettigheten gis under forutsetning av at rettighetshaver dekker sin forholdsmessige andel av drifts- og vedlikeholdskostnader.

01.04.2020 – Erklæring/avtale
Gnr. 106 bnr. 253 (Snølia hus A og B) og gnr. 106 bnr. 254 (Snølia hus C, D og E) – «rettighetshavere», skal ha gjensidig rett til å ha og ha liggende samt atkomst til nødvendig teknisk infrastruktur på og i grunnen, i hverandres eiendommer til: rørføringer og tekniske anlegg for ledninger ifm drenering og overvannshåndtering.

Rettighetshavere etter dette punkt har plikt til å dekke sin forholdsmessige andel av vedlikeholdskostnader og skal gis tilgang til enhver teknisk installasjon eller anlegg under dette punkt for vedlikehold, utskiftninger og nødvendig tilsyn. Dersom det iht dette pkt. Er nødvendig med inngrep i eiendommene skal disse tilbakestilles til samme stand som før inngrep. Ev skader skal erstattes.

14.05.2020 – Bestemmelse om adkomstrett
Gnr. 106 bnr. 255 (Tribunen, rettighetshaver) gis vederlagsfri rett til atkomst til underjordisk parkeringskjeller over gnr. 106 bnr. 254 (Snølia hus C, D og E). Se kart.

Rettigheten gis under forutsetning av at rettighetshaver overholder det til enhver tid gjeldene reglement/vedtekter for bruksrettarealet og dekker sin forholdsmessige andel av drifts- og vedlikeholdskostnader. Drifts- og vedlikeholdskostnadene faktureres rettighetshaver ved styret til det tilknyttede boligsameie/boligselskap.

14.05.2020 – Erklæring/avtale
Gnr. 106 bnr. 253 (Snølia hus A og B) og gnr. 106 bnr. 254 (Snølia hus C, D og E) «rettighetshaver» - gis gjensidig vederlagsfri rett til bruk av felles uteoppholdsareal på bakkeplan på hverandres eiendommer, til ferdsel, lek og rekreasjon iht det til enhver tid gjeldene reglement/vedtekter for bruksrettarealet.

Rettigheten gis under forutsetning av at rettighetshaver sin forholdsmessige andel av drifts- og vedlikeholdskostnader. Drifts- og vedlikeholdskostnadene faktureres rettighetshaver ved styret til det tilknyttede boligsameie/boligselskap.

09.03.2021 – Bestemmelse om nettstasjon
Overenskomst om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon (fordelingstransformator med tilhørende apparater og kabelanlegg) i første etasje i boligblokk. Nettstasjon er vist på tegning/kart. Mellom Elvia AS (netteier) og Selvaag Bolig ASA (grunneier). Ytterligere vilkår for både netteier og grunneier. Stedsvarig rett.

14.05.2021 – Erklæring/avtale
Gnr. 106 bnr. 253 (Snølia hus A og B), gnr. 106 bnr. 254 (Snølia hus C, D og E), gnr. 106 bnr. 255 (Tribunen) og gnr. 106 bnr. 196 i Lørenskog kommune (rettighetshaver) gis gjensidig vederlagsfri rett til ferdsel på felles gangsti på gnr. 106 bnr. 254, gnr. 106 bnr. 255 og gnr. 106 bnr. 196. Se kart.

Rettigheten gis under forutsetning av at rettighetshaver overholder det til enhver tid gjeldene reglement/vedtekter for bruksrettarealet og dekker sin forholdsmessige andel av drifts- og vedlikeholdskostnader. Drifts- og vedlikeholdskostnadene faktureres rettighetshaver ved styret til det tilknyttede boligsameie/boligselskap.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/loerenskog

90252930

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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

Oppdragsnummer: 65-0095/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Snølia 5 1470 LØRENSKOG

Betegnelse: Gnr 106, bnr 254, snr 28 (ideell andel 1/1) / Gnr 106, bnr 254, snr 251 (ideell andel 2/289) i Lørenskog kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no