NORDVIK

Snølia 1

1 soverom | 44 kvm | Selveierleilighet



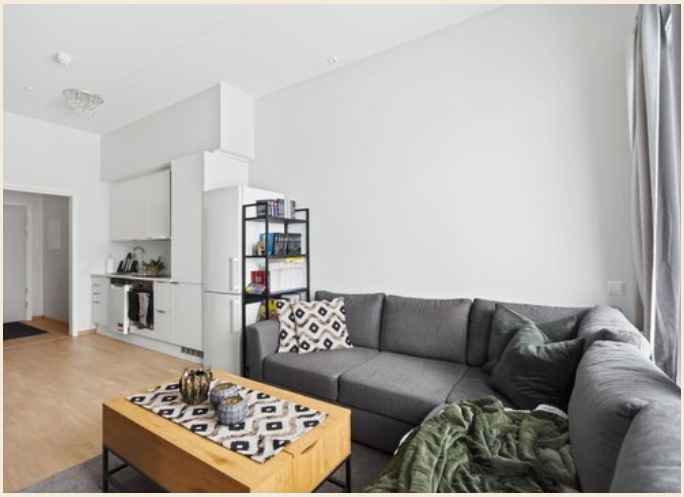
Velkommen til

Snølia 1

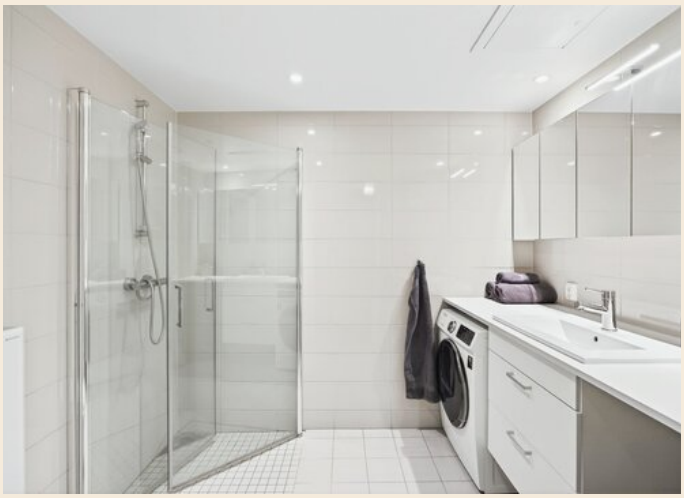
Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
32	Nabolagsprofil
34	Tilstandsrapport
48	Egenerklæringsskjema
54	Andre vedlegg
106	Vedlegg
205	Kontaktinfo
208	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
211	Forbrukerinformasjon om budgivning
212	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.01.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og moderne 2-roms selveier med 3M takhøyde|Terrasse på 15 m²| Varmtvann og fyring inkl.|Rolig og populær beliggenhet

Prisantydning	**3 490 000,-**
Omkostninger	**88 630,-**
Totalpris	**3 578 630,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 595,-**
BRA-i	**44 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2021**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Kenny Nguyen v/ Nordvik Eiendomsmegling har gleden av å ønske velkommen til Snølia 1- En lys, velholdt og moderne 2-roms leilighet med generøs takhøyde på 3m og hyggelig markterrasse på ca. 15 m² med hyggelig utsyn.

Boligen byr blant annet på:
Høy standard fra 2021
God planløsning med unik takhøyde på 3 meter
Romslig og åpen stue-kjøkkenløsning.
Veldrevet sameiet
Terrasse på 15 m² som er en hyggelig forlenger av leiligheten
Kjellerbod på 4 m² for ekstra lagringsplass
Stille og ettertraktet beliggenhet
Perfekt førstegangskjøp og utleieobjekt!
Kort vei til Lørenskog, Oslo og Oslo Lufthavn.

Velkommen til visning !

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 44 kvm
Total BRA: 48 kvm








































OPPG
E
Snølia 1






Til togene
Lørenskog stasjon


METRO


TRIADEN




Snølia 7
Thon Hotel Snø

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0249/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Snølia 1, 1470 LØRENSKOG
Gnr 106, bnr 254, snr 18 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Selgere
Van Loi Huynh
Nhan Thi Pham

Kjøpesum og omkostninger
3 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
87 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
88 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
101 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 578 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 591 330,- (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, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2021

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 44 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 48 kvm
TBA: 15 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 44 kvm.
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 48 kvm.
TBA: 15 kvm.

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.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealoppmåling er foretatt av byggesakskyndig.

Innhold
2. Etasje: Entré, bad, stue/kjøkken, soverom.
2. Etasje: Bod.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bad:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er ikke fremlagt
dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er

målt til ca. 35 mm.
Det er nyere stålsluk og membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett,
dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Badet har baderomskabin i betong/stål og det er ikke praktisk mulig
å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en
forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet
bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av
laminat. Det er integrert induksjonstopp og stekeovn.
Vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme.
Varmen fordeles i boligen med vannbåren gulvvarme på bad og
radiator.
Sikringsskap med automatsikringer.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Sammendrag selgers egenerklæring
Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

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

Bygningssakkyndig
Olav Ramstad

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:
Boligblokk med flatt tak. Yttervegger i betong med utfyllende
stenderverk i tre. Utvendig fasade er kledd med tegl og bordkledning. Etasjeskillere i betong.
Bygningsmassen, som sameiet ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt
tilstandsgrad. Tilstand av sameiets bygningsmasse og eventuelt
utarbeidet vedlikeholdsrapport kan gis ved kontakt til styret.
Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en
oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det
følges en fastsatt vedlikeholdsplan. Iht. byggesakskyndig.

Innvendig:
Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører. Iht. byggesakskyndig.

Bygningsdeler som har fått TG2:

TG2 - Innvendig - Overflater:
Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige
tak har malte flater.
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Det er påvist riss/sprekk i vegg.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Lokal utbedring må påregnes.

TG2 - Innvendig - Bad - Overflater gulv:
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er
målt til ca. 35 mm.
Vurdering av avvik:
· Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Konsekvens/tiltak
· Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det
overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår.
Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

TG2 - Tekniske installasjoner - Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i

rørskap.
Vurdering av avvik:
· Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
Konsekvens/tiltak
· Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

TG IU - Balkonger - terasser og rom under balkonger:
Markterrasse på 15 m² med utgang fra stue/kjøkken.
Vurdering av avvik:
· Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Konsekvens/tiltak
· Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den
er snøfri.

TG IU - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Badet har baderomskabin i betong/stål og det er ikke praktisk mulig å
gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en
forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet
bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
A - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- fjernvarme

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 595,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:

Akonto fjernvarme, TV & internett, strøm fellesarealer, felle byggforsikring, kommunale avgifter, div. honorarer, drift og vedlkehold.

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 595,00,-
Herav:
Pr. dags dato
Akonto fjernvarme 422,00
TV og Internett 491,00
Felleskostnader 2 682,00

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 957 912,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 831 649,- pr. 2024
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
Inkludert i felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Snølia 1-3-5, orgnr. 927658704

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.
- 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 2025:
- Årets regnskap viser et underskudd på ca. kr 1 millioner. Dette skyldes at styret i fjor ikke økte felleskostnader i forhold til økingen i kommunale utgifter. Felleskostnader ble økt med 5% den 01.01.2024 mens kommunale utgifter økte med nesten 25%. Dette ble rettet i august 2024 da felleskostnader ble økt med ytterligere 15%. For å kompensere for dette og få økonomisk situasjonen til sameiet på rett kjør så foreslår styret at det innbetales en ekstra husleie fra alle seksjonseiere i juli 2025. Styret vil samtidig gjøre oppmerksom på at husleien for 2025 er økt med 15% mens kommunale utgifter har økt med ca 20%.
Vedtatt: Alle seksjonseiere innbetaler en ekstra husleie i juli 2025 .

I henhold til mottatt mail fra styret 19.09.2025:
Det er ennå ikke vedtatt, men det må kunne påregnes en økning i fellesutgiftene i nær framtid da sameiet har en stram økonomi.
Det som imidlertid er vedtatt er at det på regning for november så vil det komme til en økning på kr. 75,-(samt en etterbetaling på manglende kr. 600,- for Tv og Internett fra Telenor).

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.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsresultatet pr. 31.12.2024: -1 034 074 kr
Regnskapet for 2024 følger vedlagt i salgsoppgaven.

Budsjettet for 2025 år la til grunn et overskudd på kr. 75.420,-
Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
- Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler.
- Sameiet kan montere overvåkningskamera i bygget der det er behov. Behovet er fastsatt av styret ved normalt flertall.
- Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.
- Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.
- Næringsseksjon (bod) kan kun selges eller overføres til andre seksjonseiere i Sameiet Snølia 1-3-5.
- 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.
- 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.
- 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.
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)

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av Nordvik ved fellesvisning.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Snølia 1 har en rolig og skjermet beliggenhet i et etablert boligområde med god avstand til trafikk og støy. Her bor du med nærhet til fine grøntområder og turmuligheter, samtidig som hverdagslogistikken er enkel med kort vei til servicetilbud som dagligvare, skole/barnehage og øvrige nødvendigheter.

Området byr på gode rekreasjonsmuligheter året rundt – enten du foretrekker en rolig rusletur, løpetur eller mer aktive utflukter. Det er også praktisk tilgang til kollektivtransport med gode forbindelser videre mot sentrale knutepunkter, og for bilpendlere er adkomstforholdene som regel effektive med oversiktlige veivalg ut av nærområdet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for 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.

Det foreligger byggetegninger datert 10.08.2018. Disse stemmer overens med dagens bruk av boligen.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

3222/106/254/18:
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:13
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 Avløpsselskap Iks
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 Avløpsselskap Iks
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

12.01.2026 - Dokumentnr: 36955 - 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: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 44/11308
Registrert feil tilleggsdel
Rettet etter tingl. §18
04.11.2021 Arkivref. 21/42403-21

01.01.2024 - Dokumentnr: 172336 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3029 Gnr:106 Bnr:254 Snr:18

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt - Anbefaling kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 125,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 3 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 450,-

Samlet skal selger betale kr. 127 445,- 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 16. januar 2026

Megler
Kenny Nguyen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45769831

Megler 2
Eirik Halvorsen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 45502606

Meglerforetaket
Nordvik Grünerløkka
Sofienberggata 23C
0588 OSLO
Juridisk navn: Puls Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 819884382

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Snølia 1

Nabolaget Lur - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Luhr skole (1-7 kl.)	508 elever, 21 klasser	5 min / 0.4 km
Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.)	768 elever, 29 klasser	23 min / 2 km
Solheim skole (1-7 kl.)	501 elever, 21 klasser	5 min / 2.2 km
Wang Ung Romerike (8-10 kl.)	190 elever, 6 klasser	4 min / 0.3 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.)	364 elever, 33 klasser	4 min / 2.2 km
Mailand videregående skole	900 elever	5 min / 2.5 km
Lørenskog videregående skole	850 elever, 39 klasser	6 min / 3 km

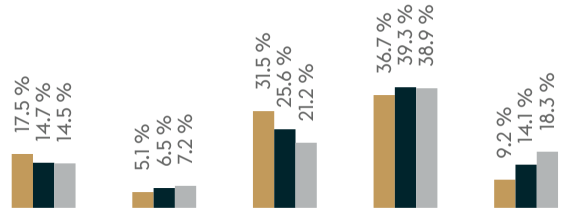
Offentlig transport

Lørenskog stasjon	Linje L1	7 min / 0.6 km
Lørenskog stasjon	Linje 67, 120	8 min / 0.7 km
Stovner	Linje 4, 5	7 min / 3.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	17 min / 14.8 km
Oslo Gardermoen		27 min

Barnehager

Steinerud barnehage (1-5 år)	132 barn	4 min / 0.3 km
Framtia barnehage (1-5 år)	105 barn	7 min / 0.5 km
Margaretalia barnehage (1-5 år...	48 barn	8 min / 0.6 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 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Luhr skole	6 min
Roald Amundsensvei 22 - balløk...	13 min
EVO SNØ	5 min
Sportytude Lørenskog Snø	7 min

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100

Trafikk

Lite trafikk 85/100

Støynivået

Lite støynivå 83/100



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

Snølia 1, 1470 LØRENSKOG
LØRENSKOG kommune
gnr. 106, bnr. 254, snr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 48 m² BRA-i: 44 m²



Befaringsdato: 13.01.2026 **Rapportdato:** 15.01.2026 **Oppdragsnr.:** 14283-1982 **Referansenummer:** ZL2867

Autorisert foretak: Ramstad Takst **Sertifisert Takstingeniør:** Olav Ramstad

RAMSTAD TAKST

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



Olav Ramstad
Uavhengig Takstingeniør
olav@ramstadtakst.no
950 40 937

RAMSTAD TAKST

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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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, branncelle 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.

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med flatt tak. Yttervegger i betong med utfyllende stenderverk i tre. Utvendig fasade er kledd med tegl og bordkledning. Etasjeskillere i betong.

Bygningsmassen, som sameiet ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av sameiets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport kan gis ved kontakt til styret.

Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til ca. 35 mm.
Det er nyere stålsluk og membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Badet har baderomskabin i betong/stål og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert induksjonstopp og stekeovn.
Vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme.
Varmen fordeles i boligen med vannbåren gulvvarme på bad og radiator.
Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

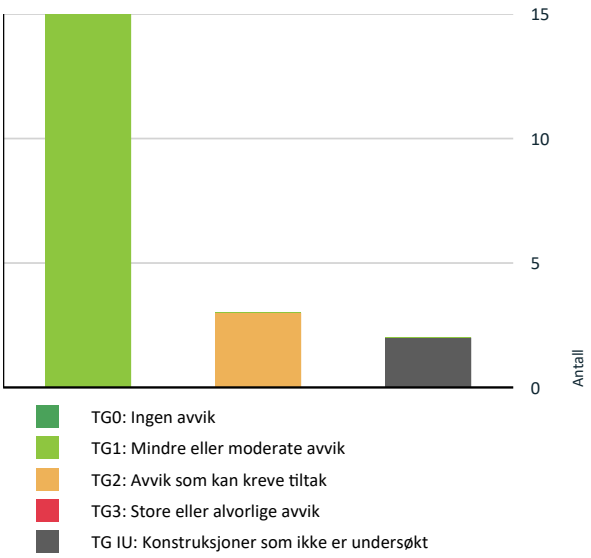
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2021

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

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

TG 1 Dører

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.

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

TG 1 Dører - 2

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasse på 15 m² med utgang fra stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist riss/sprekk i vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring må påregnes.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til ca. 35 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og membran.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har baderomskabin i betong/stål og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert induksjonstopp og stekeovn. Vannstoppsystem og komfyrvakt.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

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

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Balansert luftbehandlingsaggregat er plassert eksternt.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme.
Varmen fordeles i boligen med vannbåren gulvvarme på bad og radiator.

Elektrisk anlegg

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.

Tilstanden 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.

Sikringsskap med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2021

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. 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

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

Inntak og sikringsskap

10. 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

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

12. 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

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.



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 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.

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	44			44	15
2. Etasje		4		4	
SUM	**44**	**4**			**15**
SUM BRA	**48**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom		
2. Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.1.2026	Olav Ramstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	106	254		18	7270 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Snølia 1

Hjemmelshaver
Pham Nhan Thi, Huynh Van Loi

Kommentar
Felleseie tomt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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 retningslinjer 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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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.

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.

• 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/ZL2867

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Dinh, Jimmy	9578-5999-4-1025172	2026-01-12 15:12:51

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
12. jan. 2026

Oppdragsnummer
64-0249/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Snølia 1, 1470 LØRENSKOG

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Van Loi Huynh, Nhan Thi Pham

Fullmektige
Jimmy Dinh for Van Loi Huynh, Nhan Thi Pham

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. oktober 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7959107
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 64-0249/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Dinh, Jimmy	**2026-01-12**

Identifikasjon

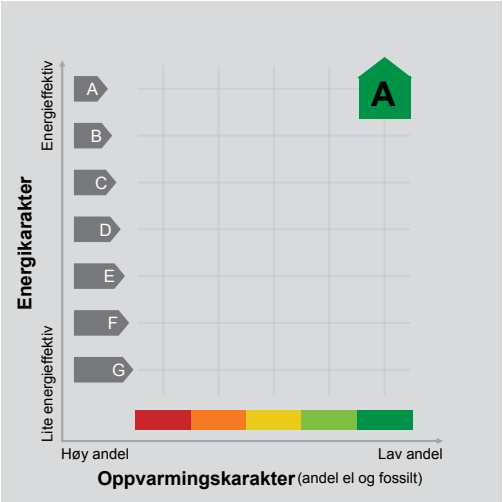
bankID Dinh, Jimmy

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SAMEIET SNØLIA 1-3-5
Antall registrerte enheter	4
Postnummer	1470
Sted	LØRENSKOG
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	106
Bruksnummer	254
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300672270
Merkenummer	Energiattest-2025-210718
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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.enova.no/energimerking.

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2021
Bygningsmateriale:	
BRA:	44
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.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (4)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Snølia 1	300672270	H0103	18	0	
Snølia 1	300672270	H0203	37	0	
Snølia 1	300672270	H0303	62	0	
Snølia 1	300672270	H0403	88	0	

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

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
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	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	8 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	44 m²
Totalt BRA	44 m²
Oppvarmet luftvolum	114 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	22,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	218,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,60 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	25.06.2021
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	81 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	81 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,20 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,20 kW/(m³/s)

Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,90 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
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)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,25
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; 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	0,20
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	0,88
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	0,80
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

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	5.2.2024
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	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	16,7 kWh/år
Ventilasjonsvarme	8,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,5 kWh/år
Pumper	0,9 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	92,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4 297 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	97,67 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2 614 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	97,67 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4 297 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	1 926 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2 371 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4 297 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	27,1 %

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET SNØLIA 1-3-5

Organisasjonsnummer: 927658704
Møtet ble avholdt 6. mai kl. 18:30, Thon Hotel Snø.

Antall stemmeberettigede som deltok: 59
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 23

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Gine fra OBOS velges som møteleder.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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.

✓ **Vedtatt.**

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

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:
Gine Kronberg ble valgt som protokollfører og Håvard Siegel Haukeberg ble valgt som protokollvitne

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

Årets regnskap viser et underskudd på ca kr 1 millioner. Dette skyldes at styret i fjor ikke økte felleskostnader i forhold til økingen i kommunale utgifter. Felles kostnader ble økt med 5% den 01.01.2024 mens kommunale utgifter økte med nesten 25%.

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til Udekket tap.

Styrets innstilling
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Styret foreslår at underskuddet dekkes ved overføring fra egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350000.

Styrets innstilling
Det ble i fjor pga en feil beregning utbetalt kr 10000 for mye i styre honorar totalt kr 360000 istedenfor kr 350000. Det er tatt hensyn til dette i år ved å holde styre honoraret på kr 350000 som gjenspeiler arbeid som styret gjør for sameiet.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Fjorårets styre godtgjørelse godkjennes med en økning på kr 10000. Styrets godtgjørelse for 2024/25 settes til kr 350000.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag: Styrets godtgjørelse settes til kr 340 000.

✓ **Vedtatt. Forsamlingen voterte kun over benkeforslaget.**
Benkeforslag: Godkjent med overveldende flertall.

7. Innhenting av ekstra kapital fra seksjonseiere for sameiets økonomisk situasjon.

Årets regnskap viser et underskudd på ca kr 1 millioner. Dette skyldes at styret i fjor ikke økte felleskostnader i forhold til økingen i kommunale utgifter. Felles kostnader ble økt med 5% den 01.01.2024 mens kommunale utgifter økte med nesten 25%. Dette ble rettet i August 2024 da felleskostnader ble økt med ytterligere 15%. For å kompensere for dette og få økonomisk situasjonen til sameiet på rett kjør så foreslår styret at det innbetales en ekstra husleie fra alle seksjonseiere i juli 2025. Styret vil samtidig gjøre oppmerksom på at husleien for 2025 er økt med 15% mens kommunale utgifter har økt med ca 20%

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at det innbetales 1 ekstra husleie av alle seksjonseiere i juli 2025.

Forslag til vedtak:

Transaksjon 09222115557546084723 Signert MopGK, PHSH

Alle seksjonseiere innbetaler en ekstra husleie i juli 2025 .

✓ **Vedtatt.**

8. Begrensning på antall biler per parkeringsplass.

Fremmet av: Mudassar Yaqoob

Jeg opplever at det blir trangt på parkeringsplassene når enkelte parkerer to biler på en plass. Dette gjør det utfordrende for meg å parkere, og jeg har lagt merke til at enkelte beboere må gå forbi min bil for å komme seg inn og ut av sin egen. Dette øker risikoen for riper eller skader på bilen min, noe jeg ønsker å unngå.

Derfor mener jeg det er viktig å sikre at hver plass brukes slik at det ikke påvirker naboens mulighet til trygg parkering. En regel som begrenser antall biler per plass vil bidra til bedre fremkommelighet og redusert risiko for skader på kjøretøy. Dette vil også føre til mer rettferdig blant alle beboere.

Styrets innstilling
Styret mener at så lenge motorvognen parkeres innenfor markert område på garasjeplassen seksjonseiere har hjemmel til bør det være greit. Det gjelder alle plassene i garasje sameiet inkludert HC, MC samt vanlig garasjeplasser. Vi har allerede underdekning av plasser i sameiet.

✗ **Ikke vedtatt.**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Alle motorvogner skal parkeres innenfor markert område på plassen. Det gjelder både MC plasser og bilplasser i garasje sameiet.

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag: Sameiet innfører en regel om at det kun er tillatt å parkere en bil per parkeringsplass. Det vil fortsatt være tillatt å parkere en bil og en motorsykkel på samme plass, så samt det lar seg gjøre, men ikke to biler. Det skal være lov å parkere 2 biler på handicap plasser.

9. Vedlikeholdsutgift ved innflytting

Det viser seg at de fleste vedlikeholds skader skjer i forbindelse med inn og utflytting. For å få dekket disse kostnadene som oppstår vil styret at det skal betales kr 3900 av ny seksjons eier som flytter inn i Sameiet Snølia 1-3-5. Styret foreslår å endre vedtektene ved å legg til punkt 12:

VEDLIKEHOLDSUTGIFTER VED INNFLYTTING

1) Ved innflytting skal det betales Kr 3900,- til sameiet for vedlikeholdsutgift ved innflytting.

Styrets innstilling
Styret foreslår at årsmøte godkjenner dette.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt. Styret foreslo å trekke saken. Dette ble godkjent av årsmøte.**

10. Vedtekter 2. Rettslig disposisjonsrett endres

Styret bruker mye tid på å finne ut hvem som er beboer i de forskjellige seksjoner. Grunnen er at seksjonseiere ikke oppdaterer Vibbo tross for flere påminnelser. Det gjelder spesielt seksjoner som leies ut. Det kan skape store forvirringer ved nødsituasjon som feks. brann eller hvis styret eller myndigheter feks Politiet ønsker å komme i kontakt med en bestemt person i sameiet.

Styrets innstilling
Endringer godkjennes av årsmøte.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt.**

11. Valg av tillitsvalgte

Følgende listen er mottatt (navn i tilfeldig rekkefølge) av valg komiteen.

1. Milaim Velija

2. Vegar Johnsen

3. Adham Farahat

4. Marya Younus

5. Håvard Siegel Haukeberg

Innstilling
Styrearbeid er meget tidskrevende og de som velges må ha tid til å delta på møter samt ta ansvar for forskjellige arbeidsoppgaver som fordeles mellom alle styremedlemmer. Styret innstilling basert på tidligere erfaring er at seksjonseiere som bor i sameiet og ønsker å sitte i styret bør velges siden de er tilgjengelig i sameiet mest parten av tiden og kan håndtere problemer og utfordringer raskt. Ved avstemning bør årsmøte legge stor vekt på dette.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Adham Farahat
Vegar Johnsen

Følgende stilte til valg:
Adham Farahat
Vegar Johnsen
Milaim Velija
Marya Younus

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Anita Maxharraj

Følgende stilte til valg:
Anita Maxharraj

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Inger Rastad Lund
Thuy Ngoc Thi Le

Følgende stilte til valg:
Inger Rastad Lund
Thuy Ngoc Thi Le

VEDTEKTER

for

Sameiet Snølia 1-3-5 org. nr.927658704

Endret på årsmøte 27.4.2022

Endret på årsmøte 05.03.2024

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. Seksjonseier står selv ansvarlig, og må registrere sine leietakere i Vibbo. Alle leietakere plikter å akseptere invitasjonen/ registreringen.

(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

Sameiet Snølia 1-3-5

14

17

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 ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

§ 9
Sameiermøtets vedtak

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

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

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

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

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.

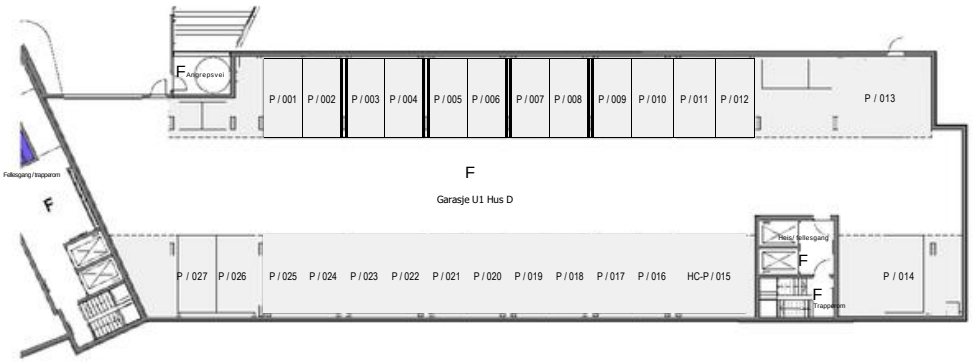
§ 18
Sameieloven

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

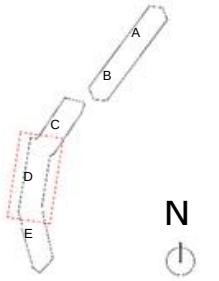
ooOoo

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
- Næringsseksjon

F = Fellesareal
S = Seksjonsnr.
T = Tilleggsdel

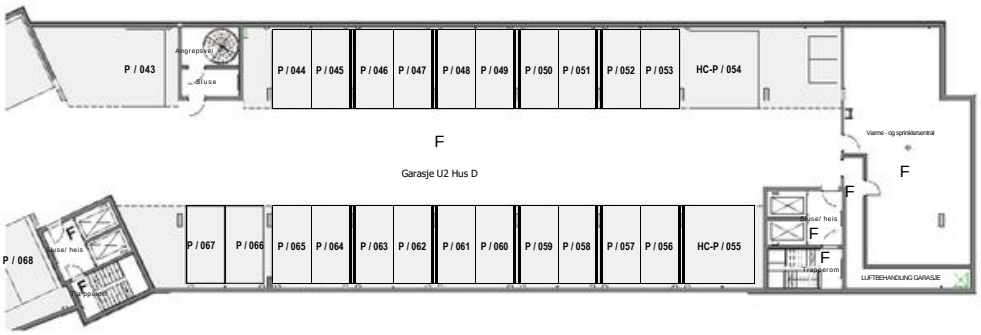
0 1 2 3 4 5m

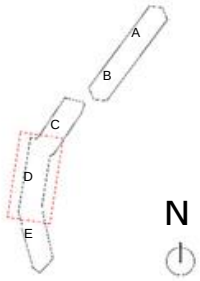
TYPE TEGNING: **SEKSJONERING**

ADRESSE: Snølia 3 Gnr. 106 Bnr. 254	PROSJEKT NR: 2420013
SNØLIA HUS D	TEGNET: H K
TEGNING: Plan U1 Hus D	KONTROLL: S S V
	DATO 10.12.20
TEGN NR S-DU102	MÅLESTOKK 1 : 300

BETONMAST BOLIGBYGG AS

Snølia
Hus D





TEGNFORKLARING

- Bolig
- Bolig (Balkonger,mark- og takterrasser)
- Bolig
- Bolig (Balkonger,mark- og takterrasser)
- Bolig
- Bolig (Balkonger,mark- og takterrasser)
- Tilleggsdel
- Næringsseksjon

F = Fellesareal

S = Seksjonsnr.

T = Tilleggsdel

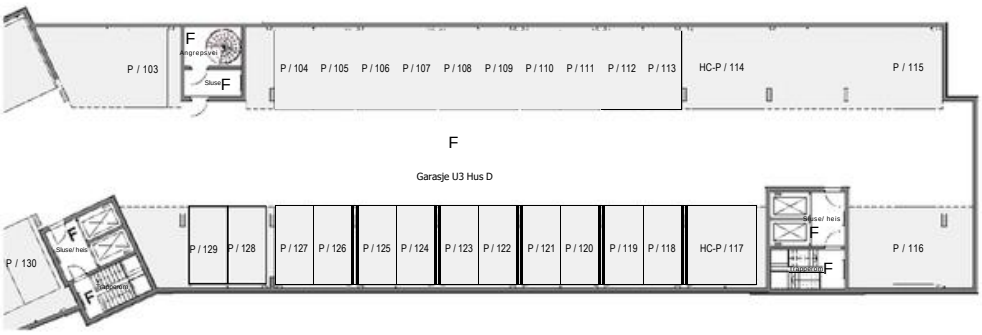
0 1 2 3 4 5m

TYPE TEGNING

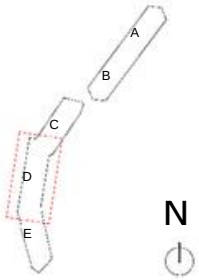
SEKSJONERING

ADRESSE: Snølia 3 Gnr. 106 Bnr. 254	PROSJEKT NR: 2420013
SNØLIA HUS D	TEGNET: HK
TEGNING: Plan U2 Hus D	KONTROLL: SSV
	DATO 10.12.20
TEGN.NR S-DU202	MÅLESTOKK 1 : 300

BETONMAST BOLIGBYGG AS



Snølia
Hus D



TEGNFORKLARING

- Bolig
- Bolig (Balkonger,mark- og takterrasser)
- Bolig
- Bolig (Balkonger,mark- og takterrasser)
- Bolig
- Bolig (Balkonger,mark- og takterrasser)
- Tilleggsdel
- Næringsseksjon

F = Fellesareal
S = Seksjonsnr.
T = Tilleggsdel

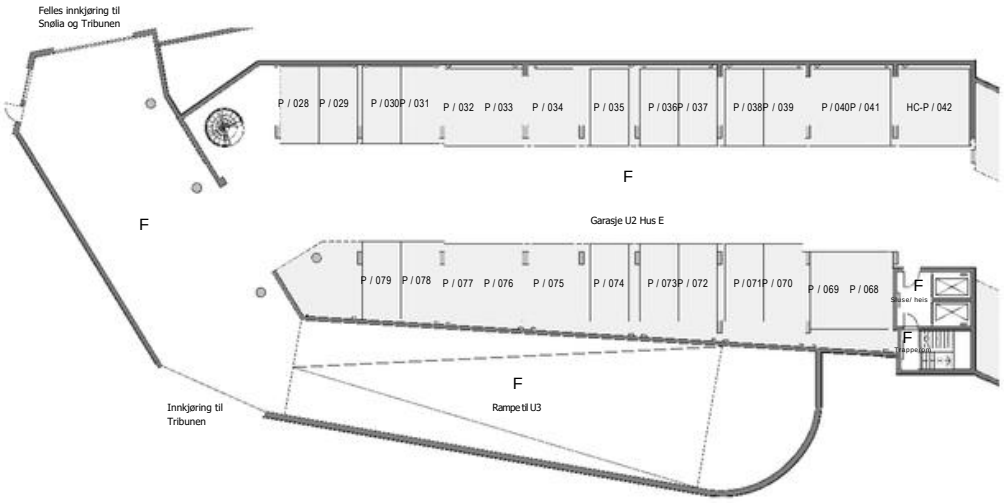
0 1 2 3 4 5m

TYPE TEGNING

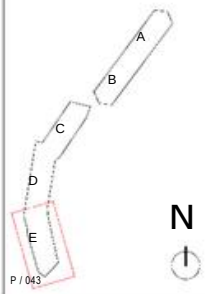
SEKSJONERING

ADRESSE: Snølia 3 Gnr. 106 Bnr. 254	PROSJEKT NR: 2420013
SNØLIA HUS D	TEGNET: HK
TEGNING: Plan U3 Hus D	KONTROLL: SSV
	DATO 10.12.20
TEGN NR S-DU302	MÅLESTOKK 1 : 300

BETONMAST BOLIGBYGG AS



Snølia
Hus E



TEGNFORKLARING

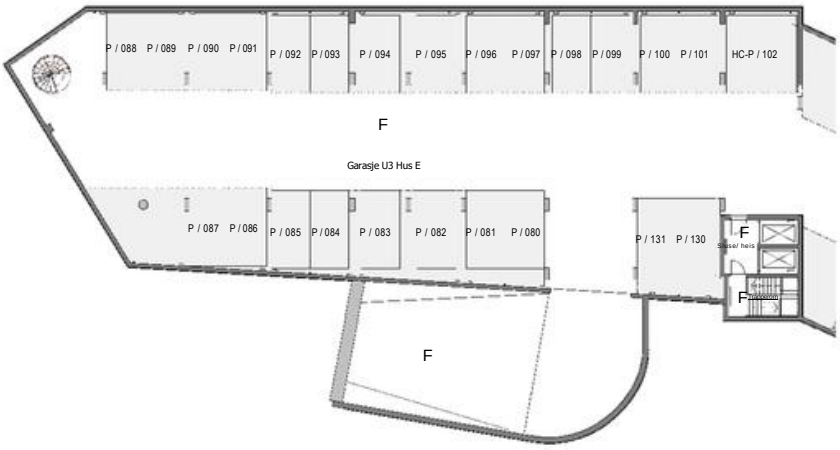
- Bolig
- Bolig (Balkonger,mark- og takterrasser)
- Bolig
- Bolig (Balkonger,mark- og takterrasser)
- Bolig
- Bolig (Balkonger,mark- og takterrasser)
- Tilleggsdel
- Næringsseksjon

F = Fellesareal
S = Seksjonsnr.
T = Tilleggsdel

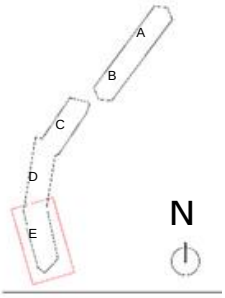
0 1 2 3 4 5m

TYPE TEGNING	**SEKSJONERING**
ADRESSE: Snølia 1 Gnr. 106 Bnr. 254 **SNØLIA HUS E**	PROSJEKT NR: 2420013 TEGNET: HK
TEGNING: Plan U2 Hus E	KONTROLL: SSV DATO 10.12.20
TEGN. 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 = Seksjonsnr.
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: HK
TEGNING: Plan U3 Hus E	KONTROLL: SSV
	DATO 10.12.20
TEGN NR S-EU303	MÅLESTOKK 1 : 300

BETONMAST BOLIGBYGG AS

HUSORDENSREGLER
For
Snølia 1-3-5

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 14.12.2021

Endret på årsmøte 27.4.2022

Endret på årsmøte 05.03.24

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, gjenstander og ting i fellesarealer og utenfor søppelbrønner uansett størrelse fjernes 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.

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.

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.

§ 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.

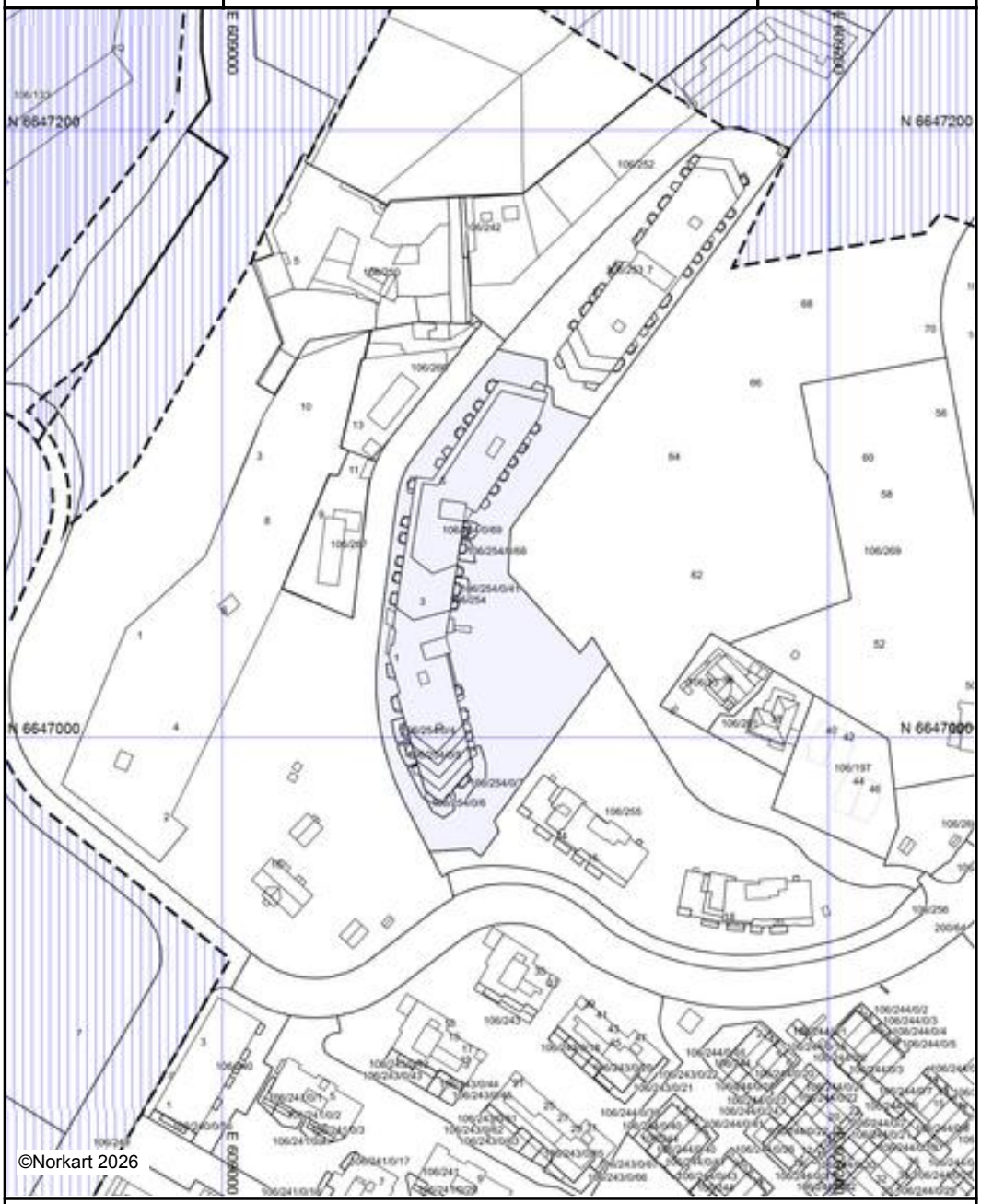
Lørenskog kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 106/254/0/18
Adresse: Snølia 1
Utskriftsdato: 08.01.2026
Målestokk: 1:2000

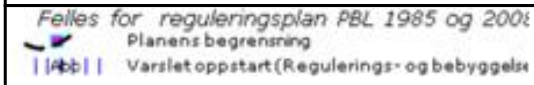
N

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



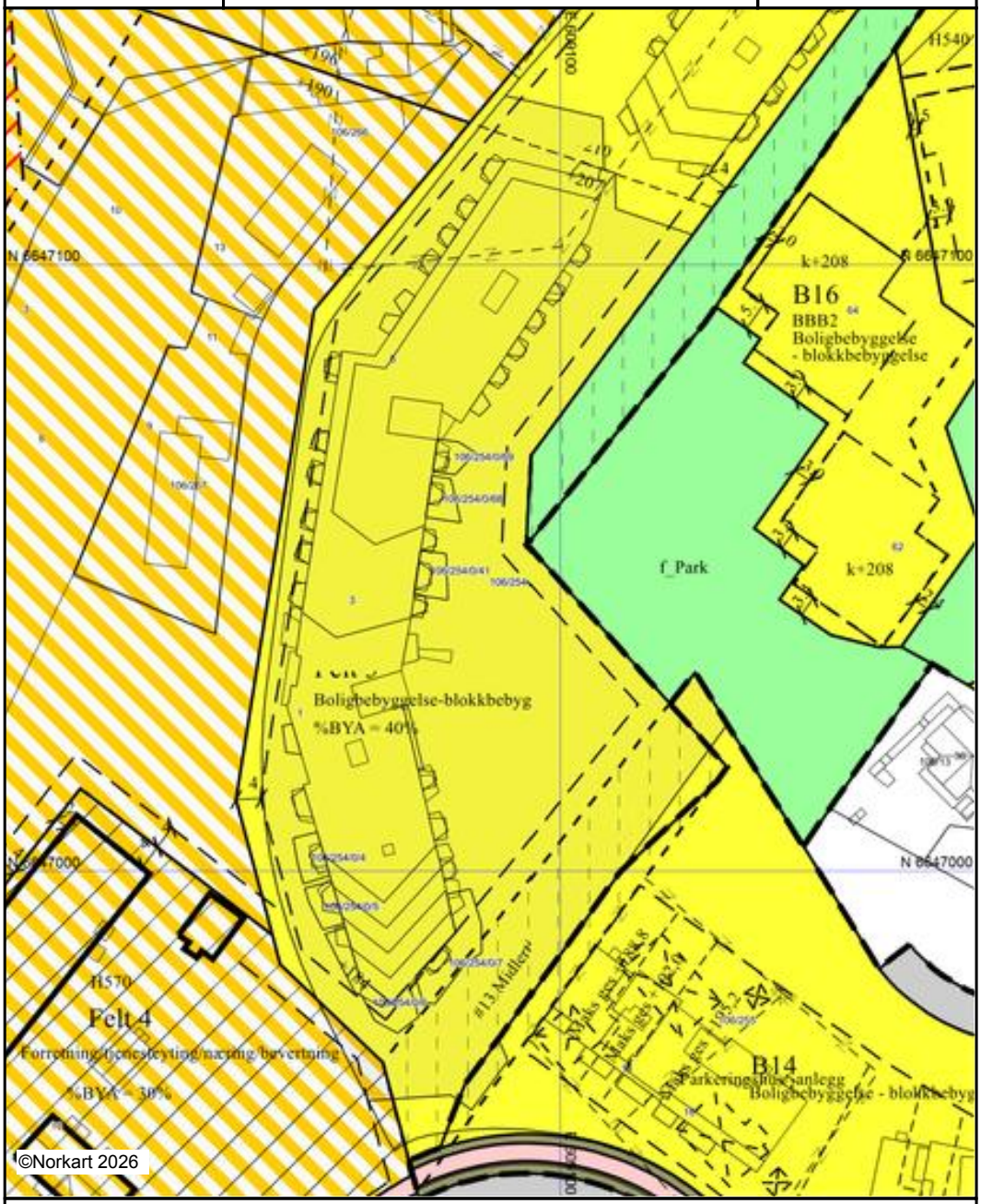
Reguleringsplankart

Lørenskog kommune

Eiendom: 106/254/0/18
Adresse: Snølia 1
Utskriftsdato: 08.01.2026
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



Spesielle forhold og tinglyste heftelser.

- **Kommuneplan 2023-2035**, vedtatt av kommunestyret 15.03.2023.
  Planbeskrivelse, bestemmelser med retningslinjer samt temakart ligger vedlagt.

  Gjeldende planer finner du på våre nettsider her.

- Berøres eiendommen av sikringssonen på 85 meter fra ytterkant teoretisk tunnelprofil langs Romeriksporten (Gardermobanen) må nabovarsel ved eventuelle grunnarbeider sendes: Bane NOR SF, Postboks 4350, 2308 HAMAR eller postmottak@banenor.no

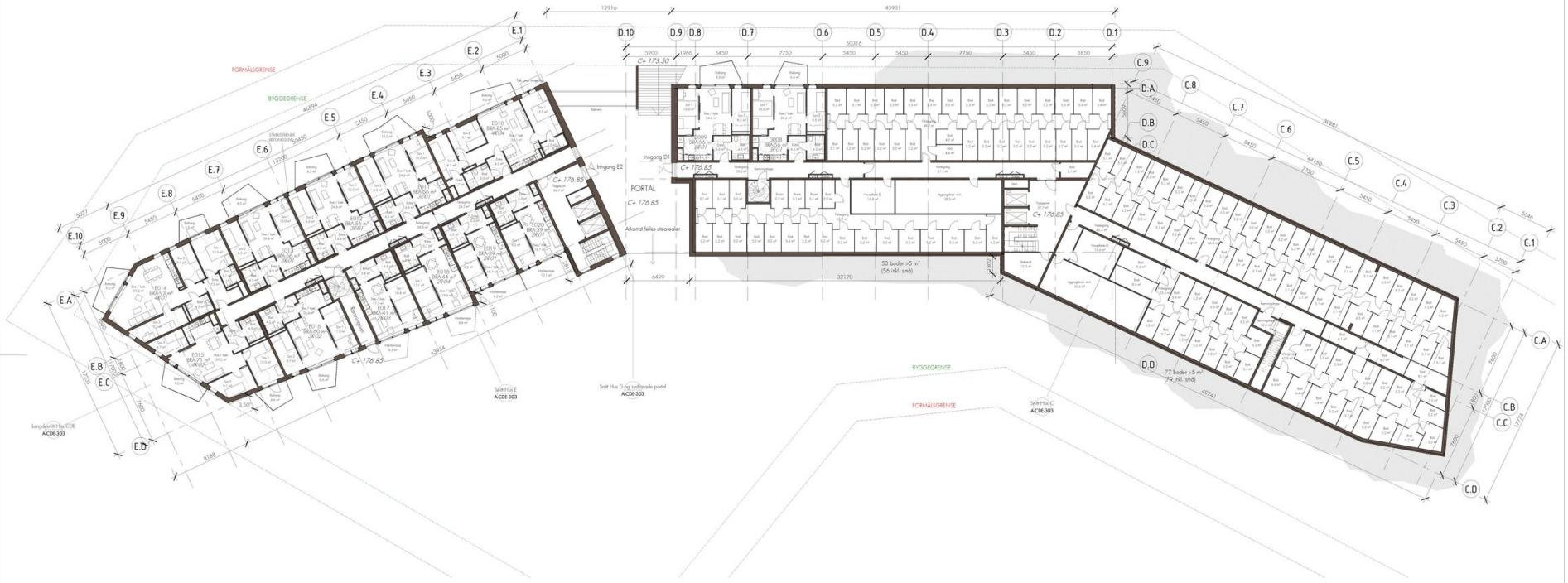
- Berøres eiendommen av sikringssonen på 20 meter fra tunnelprofil for boring og 50 meter for større sprengningsarbeider (rystelser må ikke overstige 50mm/s), langs RA-2 må nabovarsel ved eventuelle grunnarbeider sendes:
  NRV/NRA, Postboks 26, 2011 STRØMMEN eller firmapost@nrva.no

- Der reguleringsplan ikke viser byggegrense gjelder «Veglova-kapittel V», som du finner her.

- Når det gjelder tinglyste heftelser kontaktes Kartverket.

- Sjekk om eiendommen er omfattet av en kommunal støyvarselsone.
  Se § 10 støy i Generelle bestemmelser og retningslinjer og støysonekart.

- Store deler av Romerike ligger under marin grense, hvor det er forekomster av kvikkleire.
  Undersøk forholdene her .
  Kommunen kan kreve ytterligere undersøkelser av farenivå eller at plan eller tiltak endres.



Prosjekt nr.:	Tegningsnr.:	Rev.:
24100134	A-CDE-101	

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

BETONMASTHÆHRE

BYGGHERRE:	SELVAAG BOLIG ASA
PROSJEKTERENDE:	BETONMASTHÆHRE BOLIGBYGG AS
TEGNINGSSTATUS:	Rammesøknad
PROSJEKT:	Ødegårds vei Hus CDE
TEGNING OMFATTER:	Plan 1. Etasje

HUS:	FELT:	GÅRDSNR.:	BRUKSNR.:
C-D-E	5	106	196/8

KOORDINATSYSTEM:	HØYDESYSTEM:	ARK/MÅLESTOKK:
NTM10	NN2000	A1= 1 : 200

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:
BSA / MMM / HK	SSV	10.08.18

PROSJEKT NR.:	TEGNINGSKODE:	REV.:
24100134	A-CDE-101	

10.08.2018 16:20:45 O:\24100134_Ødegård-åsveien Rammesøknad\30 ARK\11 Tegninger\Modell\Lokal fil\Vinterparken_ARK_____hus C-D-E__ Sentralfil_aangrethaes.rvt

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.

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av kommunestyret 15. mars 2023



Lørenskog kommune

Innhold

Innledning

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER 5

1. Forholdet mellom kommuneplanen og øvrige planer 5

2. Plankrav 6
2.1 Krav om reguleringsplan 6
2.2 Unntak fra plankrav 6

3. Rekkefølgekrav og vilkår for å etablere samfunnsservice, grønnstruktur og teknisk infrastruktur 6

4. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler 6
4.1 Geografisk avgrensning 6
4.2 Avgrensning etter type tiltak 6
4.3 Utforming og sosial boligbygging 6
4.4 Klima og miljø 7

5. Krav til infrastruktur 7
5.1 Offentlig teknisk infrastruktur 7
5.2 Avkjørsel 7
5.3 Overvann og VA 7
5.3.1 Overvann 7
5.3.2 Krav om overordnet plan for VA og overvann 7
5.3.3 VA-løsninger for mikrohus 7
5.3.4 Avstandskrav 7
5.4 Renovasjon 8
5.5 Fjernvarme 8
5.6 Fornybar energi 8

6. Skilt og reklame 8
6.1 Definisjoner 8
6.2 Vurderingsgrunnlag 8
6.3 Skiltplan 8
6.4 Plassering 8
6.5 Utforming 9

7. Utforming og boligsammensetning 9
7.1 Utforming 9
7.2 Boligsammensetning 10
7.3 Hybler 10

8. Uteoppholdsareal 10
8.1 Kvalitetskrav 10
8.2 Areal som ikke inngår i minste uteoppholdsareal (MUA) 11
8.3 Privat uteoppholdsareal 11
8.4 MUA-krav for småhusbebyggelse 11
8.5 MUA-krav for konsentrert småhusbebyggelse 11
8.6 MUA-krav for blokkbebyggelse 11

9. Mobilitet og parkering 12

10. Støy 13
10.1 Støyfølsomme bruksformål 13
10.2 Bebyggelse i rød og gul støysone 14
10.3 Samlet vurdering av støyforhold 14
10.4 Ny støyende virksomhet 14
10.5 Bygge- og anleggsfase 14

11. Lokal luftkvalitet 14
11.1 Ny bebyggelse og luftkvalitet 14

12. Kulturminner 14
12.1 Kulturminner med avklart verneverdi 14
12.2 Kulturminner uten avklart verneverdi 15
12.3 Kulturminner i reguleringsplaner 15

13. Naturmangfold og blågrønne strukturer 15
13.1 Blågrønne strukturer 15
13.2 Naturmangfold 16
13.3 Beplantning og biologisk mangfold 16
13.4 Raviner 17
13.5 Vassdragsområder, åpning av vassdrag og vannmiljø 17

14. Masseforvaltning 17
14.1 Massebalanse 17
14.2 Plan for jordflytting 17

15. Områdestabilitet og fare for kvikkleireskred 17

16. Handel og forretning 17

17. Anleggsperioden 17
17.1 Trinnvis utbygging 17
17.2 Anleggsperioden 17

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL 18

18. Byggeområder for bolig 18
18.1 Bolig 18
18.2 Frittliggende småhusbebyggelse 18
18.2.1 Definisjoner 18
18.2.2 Utforming 18
18.2.3 Bebyggelse og fradeling 18
18.2.4 Bebyggelsesstruktur 18
18.2.5 Terrengtilpasning 18
18.2.6 Fortetting og utnyttelse 18
18.2.7 Mikrohus 19
18.2.8 Uteoppholdsareal 19
18.2.9 Parkering 19
18.3 Konsentrert småhusbebyggelse 19
18.3.1 Definisjon 19
18.3.2 Tiltak på eksisterende konsentrert småhusbebyggelse 19

19. Tjenesteyting 19

20. Næring 19

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER 20

21. Sikringssone for drikkevann (H110) 20

22. Sikringssone T-bane (H190_1) 20

23. Sikringssone tunneler (H190_2) 20

24. Sikringssone VA-anlegg (H190_3) 20

25. Faresone kvikkleire (H310) 20

26. Faresone flom (H320) 21

27. Retningslinjer for hensynssone kulturmiljøer (H570) 21

28. Retningslinje til båndleggingssone for Østmarka naturreservat (H720_1) 21

29. Retningslinje til båndleggingssone for Ramstadslottet naturreservat (H720_2) 21

30. Retningslinje til båndleggingssone for Tretjernhøla naturreservat (H720_3) 21

31. Retningslinje til båndleggingssone for Styggvannsdalen naturreservat (H720_4) 21

32. Båndleggingssone for kulturminner - Lørenskog middelalderkirke (H730_1) 21

33. Båndleggingssone for kulturminner - Haneborgåsen (H730_2) 21

34. Båndleggingssone høyspentanlegg (H740) 21

RETNINGSLINJER FOR UTVIKLINGSOMRÅDENE 23

35. Generelle retningslinjer for utviklingsområdene 22

35.1 Lørenskog sentrum 22
35.2 Lørenskog stasjonsområde 23
35.3 Visperud 23
35.4 Fjellhamar 23
35.5 Ahus/ Nordbyhagen 24

RETNINGSLINJER FOR MARKA 24

36. Retningslinjer for Marka 24

37. PLANLISTE 25

Innledning

Kommuneplanens arealdel, med retningslinjer og bestemmelser, skal bidra til at Lørenskog kommune utvikler seg i tråd med den vedtatte arealstrategien og målsettingene i kommuneplanens samfunnsdel. Arealdelen skal legge til rette for bolig- og næringsutvikling og etablering av offentlige tjenester på en måte som sikrer:

- arealeffektivitet
- lavt transportbehov
- bevaring av landbruks- og friluftsområdene, grønne lunger og forbindelser i byggesonen
- høy, funksjonell og estetisk kvalitet i de bygde omgivelsene
- at godt bomiljø ivaretas

Dette dokumentet består av retningslinjer og juridisk bindende bestemmelser. Retningslinjene er veiledende for kommunens saksbehandling. Disse står skrevet i kursiv i fargede tekstbokser.

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

1. Forholdet mellom kommuneplanen og øvrige planer

a. Der arealformål i tidligere vedtatte bebyggelses-, regulerings- eller kommunedelplaner ikke er i samsvar med arealformål i kommuneplanen, er det kommuneplanen som gjelder. Utover dette gjelder tidligere vedtatte planer fortsatt, med mindre annet framgår av bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Punkt 3 Rekkefølgekrav gjelder.

b. Der arealformål i bebyggelses- eller reguleringsplan er i samsvar med arealformål i kommuneplanen, men der kommuneplanen angir et videre eller flere formål enn bebyggelses- eller reguleringsplanen, er det reguleringsplanen som gjelder, og som angir tillatt arealbruk. Det skal utarbeides ny reguleringsplan før det kan gis tillatelse til tiltak i henhold til plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a, b, d, k, l og m som ikke er i samsvar med gjeldende bebyggelses- eller reguleringsplan.

c. Der arealformål i bebyggelses- eller reguleringsplan ikke er i samsvar med arealformål i kommuneplanen, skal det utarbeides ny reguleringsplan før det kan gis tillatelse til tiltak i henhold til plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a, b, d, k, l og m.

d. Bestemmelsene til kommuneplanens arealdel utfyller bestemmelser i regulerings- og bebyggelsesplaner. Hvis bestemmelsene er motstridende, er det regulerings- og bebyggelsesplanene som gjelder, med mindre noe annet framgår av dette dokumentet.

e. For kommunedelplaner gjelder følgende:

- Kommunedelplan for differensiert forvaltning av vassdragene i Lørenskog, del I og del II, vedtatt 11. juni 2003 gjelder. Kommuneplanens bestemmelser supplerer kommunedelplanens bestemmelser.
- Bestemmelser til kommunedelplan 11-2-01, Ødegården, vedtatt 29. september 2010 gjøres gjeldende for de delene av kommunedelplanområdet som ikke er regulert i henhold til kommunedelplanen. Kommuneplanens bestemmelser supplerer kommunedelplanens bestemmelser og gjelder foran ved motstrid.

2. Plankrav

2.1 Krav om reguleringsplan

I områder som er satt av til bebyggelse og anlegg, tillates ikke tiltak som er nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a, b, d, k, l og m, uten at området inngår i reguleringsplan.

Kommunen kan beslutte at det skal utarbeides områderegulering der dette anses nødvendig eller hensiktsmessig av hensyn til helheten.

Naturmangfold skal bevares, og det oppfordres til biologisk kartlegging ved alt reguleringsarbeid. Ved registrering av fremmede arter i planområdet må metode(r) for bekjempelse av disse beskrives i reguleringsbestemmelsene, jfr. pbl § 11-9 nr. 6.

2.2 Unntak fra plankrav

I områder som er vist som eksisterende boligbebyggelse, gjelder følgende unntak fra kravet om reguleringsplan:

a) oppføring av påbygg, tilbygg, garasjer og uthus for eksisterende småhusbebyggelse

b) bruksendring til boligformål i eksisterende boligbebyggelse og av garasje og uthus for eksisterende småhusbebyggelse

c) oppføring av én boligbygning i form av frittliggende småhusbebyggelse i tråd med reglene i pkt. 18

d) fradeling av enkelttomt på minst 600 m^2 – i delesøknaden skal det dokumenteres at tomten kan bebygges i samsvar med bestemmelsene i pkt. 18

Selv om det gis unntak etter denne bestemmelsen, skal generelle bestemmelser for kommuneplanen overholdes.

Unntak etter pkt. a) gjelder ikke for kulturminner med bevaringskategori A eller B.

3. Rekkefølgekrav og vilkår for å etablere samfunnsservice, grønnstruktur og teknisk infrastruktur

Områder som er satt av til bebyggelse og anlegg, kan ikke utbygges, bruksendres eller vesentlig utvides før nødvendige tekniske anlegg, blågrønnstruktur og samfunnsservice er etablert eller sikret. Med samfunnsservice menes energiforsyning, vann og avløp, kollektivbetjening (herunder gang- og sykkelveinett), torg eller møteplasser og helse- og sosialtjenester (herunder barnehager, skoler og annen tjenesteyting).

4. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler

4.1 Geografisk avgrensning

Lørenskog kommunes forventninger til inngåelse av utbyggingsavtaler gjelder hele kommunen når én eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse ellers er til stede.

4.2 Avgrensning etter type tiltak

Det forutsettes at en utbyggingsavtale er inngått senest før rammetillatelse gis. Dette gjelder der utbygging i henhold til vedtatt arealplan, med tilhørende bestemmelser, også forutsetter bygging og/eller oppgradering av offentlige anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes alle anlegg og tiltak som er vist som offentlig regulerte formål i arealplanen, og som følger av bestemmelsene til planen. Eksempler på dette er offentlige trafikkanlegg, byrom, offentlige friområder og frigivingsbetingende arkeologiske undersøkelser. Offentlige anlegg omfatter også ledninger for vann, avløp, overvann, avfallssug, bekkeløp, fjernvarme og liknende.

Dette gjelder også der avtalen omfatter tiltak som skal avhjelpe ulemper for omgivelsene. I tillegg kan det gjelde infrastruktur eller andre tiltak innenfor eller utenfor det aktuelle planområdet, der dette er nødvendig og rimelig for å dekke behov som utbyggingen utløser eller forsterker eller for å avhjelpe ulemper for omgivelsene.

4.3 Utforming og sosial boligbygging

Utbyggingsavtaler kan regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse og nærmere krav til bygningers utforming der det er hensiktsmessig. Utbyggingsavtaler kan også regulere at kommunen, eller andre aktører, skal ha tilvisningsrett eller fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris.

4.4 Klima og miljø

I utbyggingsavtaler kan det inntas klausuler knyttet til ivaretakelse av klima og miljø som gjelder tiltak som er vedtatt i den arealplanen utbyggingsavtalen er knyttet til.

5. Krav til infrastruktur

5.1 Offentlig teknisk infrastruktur

For offentlig infrastruktur fastsettes konkrete krav til opparbeidelse, utforming, dokumentasjon med videre av ansvarlig myndighet i den enkelte sak.

Retningslinje til offentlig infrastruktur
Offentlig teknisk infrastruktur skal utformes i samsvar med gjeldende tekniske standarder og normaler for Lørenskog kommune.

Der kommunen finner det nødvendig for å oppnå ønskede kvaliteter i et område, kan det stilles krav utover gjeldende standarder og normaler. Dette kan være særlig aktuelt i utviklingsområdene.

5.2 Avkjørsel

Som hovedregel tillates kun én avkjørsel per eiendom.

Ved fradeling av eiendommer skal det etableres felles adkomst for utskilte eiendommer og den opprinnelige eiendommen.

Ved etablering av flere boenheter eller virksomheter på en eiendom skal alle boenhetene eller virksomhetene på eiendommen ha felles adkomst.

Det kan likevel tillates flere avkjørsler uten hensyn til andre og tredje ledd dersom kommunen vurderer at flere avkjørsler er hensiktsmessig.

Retningslinjer for avkjørsler
Ved etablering av avkjørsler skal følgende momenter vurderes:

- *hensyn til god terrengtilpasning*
- *hensiktsmessig og god tilpasning av bebyggelse til gate eller byrom*
- *gode uteoppholdsarealer*
- *bevaring av verdifull vegetasjon eller naturtyper*
- *hensiktsmessig overvannshåndtering på eiendommen*
- *trafikksikkerhet og trafikkmønster*

Dersom felles avkjørsel innebærer at adkomstforholdene til én eller flere av eiendommene, boenhetene eller virksomhetene framstår åpenbart utilfredsstillende, kan en løsning med flere avkjørsler vurderes.

Det bør søkes fellesløsninger for varelevering og avfallshåndtering for flere eiendommer. Trafikksikre løsninger tillegges vekt. Løsninger som forutsetter rygging over fortau, skal normalt ikke tillates.

5.3 Overvann og VA

5.3.1 Overvann

I størst mulig grad skal overvann tas hånd om ved kilden slik at vannbalansen opprettholdes tilnærmet naturtilstanden. Naturlige flomveier skal bevares. Overvannsplanlegging skal alltid utføres for hele nedbørsfeltet og dekke hele planområdet. Det skal søkes å minimere andelen tette flater. Overvannshåndtering skal planlegges slik at det kan inngå som et bruks- og trivselselement i utearealer, fortrinnsvis med naturbaserte løsninger. I forbindelse med redegjørelse for overvann skal naturbaserte løsninger utredes. Overvannsløsninger skal bidra til god vannkvalitet og godt vannmiljø i alle vassdrag.

5.3.2 Krav om overordnet plan for VA og overvann

Det skal utarbeides en overordnet rammeplan for vann, avløp og overvann (VAO-rammeplan) ved alle reguleringsplaner for å sikre tilfredsstillende håndtering av vannforsyning, spillvann og overvann. Der VAO-rammeplan ikke inngår i reguleringsplaner, skal det legges ved i byggesøknad.

Ledningsanleggene for vann og avløp skal ha kapasitet til å utvides utover det enkelte planområdet. Tiltakshaver må dokumentere at kapasitet og tilstand i bestående VA-nett er god nok dersom ny utbygging gir økt belastning. Alternativt må utbygger stå for nødvendig oppgradering av VA-nettet dersom det er behov for det.

5.3.3 VA- løsninger for mikrohus

Mikrohus må kobles til vann og avløp.

5.3.4 Avstandskrav

Bebyggelse og konstruksjoner skal utformes, plasseres og oppføres slik at de ikke kan føre til skade eller være til ulempe for drift og vedlikehold av offentlige vann- og avløpsanlegg. Tiltak skal plasseres med nødvendig avstand på minimum fire meter. For ledninger dypere enn to meter skal behovet for avstand vurderes av hensyn til dybde og funksjon.

Retningslinje for avstand til offentlige vann- og avløpsanlegg
Nødvendig avstand mellom bebyggelse/konstruksjoner og offentlige VA-anlegg er avhengig av ledningenes dybde og funksjon. Behovet er nærmere avklart i Standard abonnementsvilkår for vann og avløp punkt 4.7 og VA-norm for Nedre Romerike punkt 3.4.

5.4 Renovasjon
Innenfor utviklingsområdene kan kommunen kreve utredning for avfallssug.

Håndtering av næringsavfall skal fortrinnsvis løses innomhus. Utomhus skal det tilstrebes nedgravde oppsamlingsløsninger på egen grunn.

5.5 Fjernvarme
Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme skal bygninger som oppføres eller endres ved hovedombygging etter plan- og bygningslovens § 20-1, tilknyttes fjernvarmeanlegget til konsesjonæren. Tilknytningsplikten gjelder ikke for nye bygninger eller der det foretas hovedombygging som er mindre enn 500 m^2 totalt bruksareal (BRA). Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten hvis det kan dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning til fjernvarmeanlegg.

5.6 Fornybar energi
Kommunens bygg skal ved rehabilitering eller nybygg tilpasses til fornybar energiforsyning. Solcelleanlegg skal vurderes i byggeprosjekter i kommunal regi.

6. Skilt og reklame

6.1 Definisjoner
Virksomhetsskilt er innretninger med navn og logo til en virksomhet.

Reklameskilt eller reklameinnretning er innretninger som inneholder reklamebudskap for varer, tjenester og arrangementer. Reklame er en fellesbetegnelse for tekst, plakater, skilt, bilder, figurer, ballonger, vimpler, flagg, bannere, lysreklame, seil, markiser, bevegelig reklame på skjerm, folier på vinduer og liknende.

6.2 Vurderingsgrunnlag
Bestemmelsene skal sikre at skilt og reklame utformes i tråd med kravene for visuell utforming i plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter. Skilt- og reklameinnretninger skal tilpasses bygningsmiljøet og arkitektur med tanke på plassering, gruppering, utforming, materialvalg og farge.

I sentrale områder skal det være en helhetlig vurdering av skiltingen på bygninger, og reklame som påvirker omkringliggende områder på en negativ måte, skal begrenses. Virksomhetsskilt og reklameskilt skal være positive elementer i det offentlige rom.

6.3 Skiltplan
For signalbygg, næringsbygg, offentlige bygg og bygg med kombinerte formål skal det utarbeides en skiltplan.

6.4 Plassering
a) Virksomhets- og reklameskilt tillates ikke over gesims, på tak, møne, takflate, takutstikk og liknende. Skilt som bryter bygningens silhuett, kan vurderes unntaksvis for bygninger som fungerer som landemerker, og hvis kravene om estetisk kvalitet er oppfylt.

b) Reklameinnretninger på fortau og i offentlig rom tillates ikke. Eksempler på dette er reklame på markiser, parasoll, flagg, plakater, pyloner og reklamebukk.

c) Reklame på offentlige bygninger og bygninger av historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi tillates ikke.

d) Skilt og reklame i småhusområder kan kun tillates unntaksvis etter en konkret vurdering, for eksempel ved matvarebutikker.

e) Midlertidig skilting i forbindelse med aktiviteter og utstillinger, som bannere og liknende, kan tillates etter vurdering fra kommunen. Reklame på duk eller bannere som dekker store deler av en bygningsfasade, tillates ikke.

f) På bygninger der det er næring i sokkeletasje og boliger i de øvrige etasjene, tillates ikke skilt på boligetasjene. Virksomhetsskilt skal plasseres på

veggfeltet over vinduer og dører i næringsetasjen. Unntak er når det er en skiltplan for bygningen, der det er prosjektert og godkjent ett felt for skilt som er tilpasset bygningens arkitektur.

g) Skilt- og reklameinnretninger skal ikke dekke hele eller store deler av en bygningsfasade.

6.5 Utforming

Kommunen kan utarbeide eller kreve skiltplan som regulerer skilt, reklame og foliering i områdeplaner, detaljreguleringsplaner og for enkelte eiendommer.

a) Der det er flere virksomhetsskilt på samme fasade, skal disse være samordnet. Nye skilt skal tilpasses eksisterende fasade der det er skilt fra før, både i total størrelse og i størrelse av elementer som logoer og bokstaver.

b) Virksomhetsskilt på bygningsfasader skal være utfreste eller frittstående elementer som tilpasses bygningens arkitektur. Skilt skal tilpasses bygningens fasader. Virksomhetsskilt som portal ved inngangsparti tillates kun når det er prosjektert som en del av bygningsarkitekturen.

c) Skiltene kan være bakbelyst, innvendig belyst eller direkte belyst. Kommunen kan kreve å dempe belysningen dersom det er til sjenanse for omkringliggende boligområder, eller når fjernvirkning av belysningen virker som lysforurensning. Innvendig belyst lyskasse eller plater som dekker hele eller store deler av fasadelengden, tillates ikke.

d) Uthengsskilt for næringslokaler skal koordineres for hele bygningsfasaden. Det skal være en fri høyde minst 4 meter over kommunale fortau og gangveier.

e) Frittstående skilt på stolpe, mast eller pylon skal vurderes sammen med virksomhetsskilt- og reklame i en helhetlig skiltplan for eiendommen, for eksempel på en bensinstasjon eller et næringsområde. Mast mot vei skal vurderes av veimyndigheten i henhold til vegloven før en byggesøknad sendes inn.

f) På markiser og parasoller tillates kun virksomhetsnavn.

g) Foliering og annen gjentetting av vinduer kan utføres med lav pigmentert folie som maksimalt kan dekke 30 % av glassflaten. I sentrale områder skal folieringen være en del av en skiltplan eller være felles for hele bygningsfasaden. Hel eller deldekking av vinduer med reklame på folie tillates ikke. Nødvendig dekking av vinduer med folie, uten reklame, på grunn av romfunksjon i lokalene skal vurderes konkret ved behandling av søknaden.

h) Lydreklame, blinkende og bevegelig reklame i det offentlige rom tillates ikke.

i) Reklameinnretninger knyttet til byelementer, for eksempel bussholdeplasser, krever først en godkjent felles plan. Planen skal behandles som én enkelt byggesøknad.

7. Utforming og boligsammensetning

7.1 Utforming

Alle plan- og byggesaker skal inneholde en redegjørelse og vurdering av tiltakets utforming, både i seg selv og i forhold til omgivelsene og fjernvirkning. Generelle krav til utforming og visuelle kvaliteter er gitt i plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2.

a) Landskap og områdestruktur:
Gode helhetsløsninger skal vektlegges både ved regulering og detaljprosjektering. Det skal tas hensyn til landskap, terreng, vegetasjon, kultur- og naturmiljø, biologisk mangfold og blågrønnstruktur. Bebyggelsen skal fremme gode gate- og uterom.

b) Universell utforming og bokvalitet:
Tiltakets utforming og plassering på tomten skal utføres slik at krav til tilgjengelighet, universell utforming og eksisterende terrengs karakter ivaretas på best mulig måte. Bygninger skal utformes slik at nødvendig forbindelse mellom inngangspartiet og den enkelte bruksenheten er klimatisert.

Minimum 60 % av boenhetene i et bygg skal være gjennomgående. Etter en konkret vurdering kan kommunen tillate en lavere andel gjennomgående leiligheter for hjørnebygg og punkthus.

c) Fasader, material- og fargebruk:
Bygninger skal ha en utsmykning og material- og fargebruk som er tilpasset den plasseringen og funksjonen bygget er tiltenkt. Proporsjonene og formspråket til bygget skal vektlegges ved utforming av fasadelementer, for eksempel balkonger, åpninger, utstikk og relieff.

Materialvalg og detaljutforming skal være av en slik kvalitet at bygningens uttrykk opprettholdes i byggets forventede levetid. Eventuelle solcellepaneler skal integreres som en del av arkitekturen.

d) Innglassing eller lukking av uterom:
Ved innglassing av balkonger og terrasser og andre former for lukking av uterom i blokkbebyggelse skal utformingen av løsningen være helhetlig. Det samme gjelder grupper av blokker eller konsentrert småhusbebyggelse som utgjør en naturlig helhet.

Utformingen skal være tilpasset og underordnet bygningens arkitektur. Farge, materialvalg og detaljering skal harmonere med elementer på eksisterende bygninger.

Retningslinje for innglassing eller lukking av uterom:
Det bør legges ved en felles løsning for hele blokka den første gangen det søkes om å lukke uterom. Løsningen skal fungere som en designmanual for tilsvarende søknader på senere tidspunkt for denne boligblokka.

Retningslinje for bokvalitet
Kommunens retningslinjer for bokvalitet legges til grunn for saksbehandling etter plan- og bygningsloven.

7.2 Boligsammensetning
Boligtyper og størrelsen på leiligheter skal variere innenfor og mellom boligområder. Leilighetsfordeling og minste tillatte størrelse på leiligheter skal fastsettes i reguleringsplan. Det skal også vurderes om det skal settes en maksgrense for hvor mange boenheter det kan være innenfor ett planområde.

7.3 Hybler
Det tillates ikke oppdeling av boenheter til hybler.



Retningslinjer for hybler
Situasjoner hvor en boenhet bygges om og splittes opp i flere deler som reelt sett fungerer som selvstendige boenheter uten at det oppfyller teknisk forskrifts krav til selvstendig boenhet, omfattes av bestemmelsen.

Boenheter skal heller ikke på annen måte ombygges eller tilrettelegges slik at brukens karakter endres utover det som er alminnelig og forsvarlig bruk til bolig, som boenheten og tomta er beregnet for. Antallet beboere skal stå i rimelig forhold til størrelse og romløsning.

Bestemmelsen innebærer samtidig ikke noe forbud mot å tilrettelegge for store familier. Det er heller ikke noe forbud mot at personer som ikke har en familierelasjon kan bo sammen.

I reguleringsplaner kan det etter en konkret vurdering av relevante forhold som hensyn til bokvalitet, infrastruktur og så videre, fastsettes særskilte bestemmelser som åpner for alternative boformer som ellers vil kunne anses å falle inn under bestemmelsen.

8. Uteoppholdsareal

8.1 Kvalitetskrav
Uteoppholdsareal skal være mest mulig samlet og ha god kvalitet, gode solforhold, tilfredsstillende støynivå og være skjermet mot trafikk og forurensning.

Bebyggelse og uteoppholdsarealer skal plasseres og utformes slik at romdannelsene blir gode, og at uteoppholdsarealene blir rimelig skjermet for innsyn.

Uteoppholdsarealer skal ha variert utforming og være egnet som oppholdsplass og sosial møteplass for alle aldersgrupper. De skal også utformes slik at de kan brukes til alle årstider.

Solforhold på eiendommen(e) det skal gjøres tiltak på, og konsekvenser for omkringliggende eiendommer skal dokumenteres.

På lekeplasser og aktivitetsarealer skal det benyttes naturlige materialer, ikke gummigranulat eller plast.



8.2 Areal som ikke inngår i minste uteoppholdsareal (MUA)

Følgende inngår ikke i uteoppholdsareal:

a) areal med helling over 1:3
b) areal med bredde under 2 meter
c) nødvendige snu- og kjørearealer og sykkel-, bil- og brannoppstillingsplasser
d) renovasjonsområder
e) innglassede balkonger
f) balkong- og verandaarealet som beregnes med i BRA
g) områder med høyere støy enn det som er angitt som nedre grense for gul støysone i T1442/2021, tabell 2
h) områder med luftforurensning i gul eller rød sone, slik det er angitt i T 1520, tabell1

8.3 Privat uteoppholdsareal

Minste tillatte uteoppholdsareal (MUA) skal være privat uteareal for den enkelte boenheten eller felles for flere boenheter. MUA skal løses på egen eiendom eller felles for flere eiendommer eller eierseksjoner innenfor et planområde. Når flere eiendommer skal ha tilgang til et felles uteoppholdsareal, skal disse sikres bruksrett til det aktuelle arealet.

8.4 MUA-krav for småhusbebyggelse

Minste tillatt uteoppholdsareal (MUA) for frittliggende småhusbebyggelse på egen eiendom er 200 m² per boenhet. For mikrohus og boenheter som er mindre enn 50 m², skal det være min. 100 m².

Minimum 75 % av minste uteoppholdsareal per boenhet skal være på terreng.

8.5 MUA-krav for konsentrert småhusbebyggelse

Minste tillat uteoppholdsareal (MUA) for konsentrert småhusbebyggelse er 50 m² per boenhet. I utviklingsområdene kan det unntaksvis tillates ned mot 35 m² MUA per boenhet. 75 % av minste tillatt uteoppholdsareal skal være på terreng, med mindre annet kommer fram av regulering.

8.6 MUA-krav for blokkbebyggelse

Minste tillatte uteoppholdsareal (MUA) for bolig i blokkbebyggelse er 40 m² per boenhet. Hoveddelen av uteoppholdsarealet skal være på terreng.

Dersom uteareal legges på lokk, skal det dimensjoneres slik at det kan etableres et jordsmonnslag med dybde på minst 1,0 meter på minst 80 % av det ovenforliggende utearealet.

I utviklingsområdene kan det unntaksvis tillates ned mot 30 m² per boenhet. Dette forutsetter at uteoppholdsarealene har god kvalitet og framstår som attraktive.



9. Mobilitet og parkering

Parkeringsdekning skal vurderes i hvert enkelt tilfelle. Detaljert norm for parkeringsdekning skal fastsettes i reguleringsplan. Tabellen under angir ytre rammer som parkeringsdekning skal vurderes innenfor. Beliggenhet og kollektivtilgjengelighet skal vektlegges for alle planformål når parkeringsdekningen vurderes.

Formål	Antall bilplasser		Antall Sykkel-plasser (min.)	Enhet	Merknad
	Min.	Maks.			
Bolig (blokkbebyggelse)	0,8	1,5	2,2	Per boenhet	Inkluderer 10 % gjeste-parkering. Øvre del av nor-men skal brukes i områder med lav kollektivdekning.
Bolig (konsentrert småhusbebyggelse	1,2	1,8	2,5	Per boenhet	Inkluderer 10 % gjeste-parkering
Bolig (frittliggende småhusbebyggelse)	2,0			Per boenhet	Per ekstra boenheter under 50 m² skal det etableres én bilopp-stillingsplass. Inkluderer 10 % gjeste-parkering
Forretning		1	1,5	Per 100 m² BRA	For dagligvare kan det unntaksvis vurderes noe høyere dekning.
Kontor		0,7	2,5	Per 100 m² BRA	
Skole		0,6	0,8	Bil per årsverk, sykkel per elev	
Barnehage		0,7	0,8	Per årsverk	Det må legges til rette for henting/bringing.
Institusjoner	0,2	1	1	Per årsverk	En del av plassene må reserveres besøkende.
Treningssenter		0,2	1,5	Per 100 m² BRA	
Bevertning		0,1	1	Per 100 m² BRA	
Bussholdeplass			4	Per holdeplass, per retning	
Industri/verksted	0,2	1	1	Per 100 m²	Ved bilverksted regnes ikke oppstilling av biler til service med.
Lager	0,2	1	0,2	Per 100 m²	

Andre formål:
For andre formål skal parkeringsdekning vurderes særskilt.

Avrunding:
Antall parkeringsplasser skal rundes opp til nærmeste hele plass.
Der parkeringsdekning skal beregnes ut fra antall årsverk eller elever, må det gjøres en vurdering av hvor mange årsverk/elever som forventes ved full/normal drift.

Bolig:
Minimum 10 % av totalt antall parkeringsplasser skal være gjesteparkering. For blokkbebyggelse skal alle parkeringsplasser for biler være tilrettelagt for elbilladding. Gjesteparkering kan unntas fra dette.

Det skal etableres sykkelparkeringsplasser både i sykkelboder og utendørs. En andel av utendørs sykkelparkeringsplasser skal være under tak. Andelen angis ved regulering. Både innendørs og utendørs sykkelparkeringsplasser skal være lett tilgjengelig fra alle oppgangene.

Det skal være tilrettelagt for å lade elsykler i eller i tilknytning til sykkelboder.

Sykkel:
Sykkelparkeringsplasser skal ha høy kvalitet, plasseres nær hovedinngang og ha god og trafikksikker adkomst fra gang- og sykkelvei. Som hovedregel skal sykkelparkering plasseres nærmere hovedinngang enn parkeringsplasser for bil.

Minst 5 % av sykkelparkeringsplassene skal være tilpasset lastesykler.

Når nye fortau, offentlige torg og liknende skal etableres, skal det vurderes å etablere offentlige sykkelparkeringsplasser og oppstillingsplasser for mikromobilitetsløsninger, for eksempel stativer for sparkesykler.

Brukbarhet:
Alle parkeringsplasser skal kunne benyttes uavhengig av hverandre. Parkeringsplasser på terreng eller utendørs skal være minst 18 m². Parkeringsplasser i lukket anlegg skal være minst 15 m².

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for forflytningshemmede.

Øvrige bestemmelser
Parkeringsplasser skal i all hovedsak være under bakken, bortsett fra i områder med frittliggende småhusbebyggelse. Gateparkering kan vurderes. Bebyggelse skal ikke planlegges slik at parkeringsetasjer danner en fasade mot offentlige rom eller felles uteoppholdsarealer.

Det skal tilstrebes å etablere fellesløsninger for flere eiendommer. Ved etablering av fellesanlegg for flere eiendommer og formål med sambruk kan kommunen vurdere om kravet til totalt antall plasser kan reduseres.

Hente- og bringeplasser for skoler, barnehager og liknende skal plasseres og utformes med særskilt vekt på trafikksikkerhet for gående og syklende.

Parkering og hente- og bringesoner for skoler skal plasseres slik at de bidrar til sikker skolevei for alle, et bilfritt utemiljø på skolene og minst mulig trafikk i skolenes omgivelser. Ved nye skoler og vesentlige utvidelser av eksisterende skal plasseringer utenfor skolenes områder vurderes.

10. Støy

10.1 Støyfølsomme bruksformål

Støyfølsomme bruksformål er boliger, helsebygg, fritidsboliger, skoler og barnehager. Alle nye boenheter og andre støyfølsomme bruksformål skal tilfredsstille grenseverdiene i *T-1442/2021 Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen*, tabell 2. Kvalitetskriteriet om en stille side skal også tilfredsstilles. Stille side defineres som en side av bebyggelsen der støynivået ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2 uten at det er gjort tiltak på eller ved fasaden. I utbyggingsområder som ligger i områder som er berørt av flere støykilder, skal støygrensen reduseres med 3 dB.

For hver boenhet skal minst ett soverom og minst halvparten av rom for støyfølsom bruk plasseres mot stille side. Hvis det etter plangrep likevel ikke er mulig å oppnå stille side for alle boenheter, for eksempel for hjørneleiligheter, kan kommunen tillate dempet fasade som erstatning for stille side. En slik tillatelse gis kun unntaksvis og for maksimalt 15 % av boenhetene.

Dempet fasade defineres som en støyeksponert fasade som får et støynivå utenfor vindu og/eller balkongdør som ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2 etter skjerming på eller ved fasaden.

Bruk av dempet fasade tillates kun i prosjekter der det stilles særlige krav til kvaliteter. Dette kan blant annet være knyttet til områdekvaliteter, hvordan et område er utformet, eller bebyggelsens plassering og arkitektur. Kommunen skal gjøre en helhetlig vurdering av kvalitetene ved prosjektet. Eventuelle avvik fra kvalitetskriteriene og grenseverdiene skal begrunnes i planbeskrivelsen og/eller i støyutredningen.

I tilfeller der det aksepteres at boenheter etableres med dempet fasade som erstatning for stille side, stilles det krav om at støydempende tiltak utformes slik at de gir høy opplevd kvalitet. Det tillates ikke å etablere ettroms boenheter med kun dempet fasade.

Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og pleieinstitusjoner skal ikke ha et støynivå som overskrider grenseverdier i gul sone i T-1442/2021, tabell 2.

10.2 Bebyggelse i rød og gul støysone

Innenfor gul og rød støysone kan det i utgangspunktet ikke oppføres bygg for støyfølsomt formål. Innenfor utviklingsområdene Lørenskog sentrum, Fjellhamar, Visperud, Lørenskog stasjonsområde og Ahus/Nordbyhagen vist på Temakart Utviklingsområder, kan ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål oppføres og utvides dersom det oppfyller de generelle kravene i 10.1.

10.3 Samlet vurdering av støyforhold

Dersom planområdet ligger i gul eller rød støysone og i tillegg er utsatt for støy fra flere kilder, skal samlet støybelastning vurderes, se kapittel 2.5 i T1442/2021. Hvis støysituasjonen er kompleks, vil det gi skjerpede krav om plassering av støyfølsomt bruksformål.

10.4 Ny støyende virksomhet

Etablering av ny støyende virksomhet skal ikke belaste støyfølsomme formål med støy over grenseverdiene i T-1442/2021, tabell2.

10.5 Bygge- og anleggsfase

Bygge- og anleggsstøy som varer i mer enn seks måneder, skal ikke overskride støygrensen i T-1442/2021, tabell 4. Hvis støyen varer kortere enn seks måneder, kan det aksepteres opp til 5 dB høyere støynivå enn det som er angitt i tabell 4. Tiltakshaver må vurdere om det kan forekomme støyende aktiviteter som går ut over de anbefalte grenseverdiene i T-1442/2012. I så fall skal tiltakshaver ha en plan for avbøtende tiltak og rutiner for å varsle naboer. Generelt skal det ikke forekomme støyende aktiviteter som sprenging, boring, pigging, peling, spunting og liknende eller vedvarende lav eller høyfrekvent lyd mellom klokka 19.00 og 07.00.

11. Lokal luftkvalitet

11.1 Ny bebyggelse og luftkvalitet

Ny luftfølsom arealbruk som boliger, helsebygg, fritidsboliger, skoler og barnehager eller utvidelse av eksisterende arealbruk skal ikke plasseres innenfor gul eller rød sone for luftkvalitet. Gul og rød sone er angitt i T-1520, tabell 1.

Tiltakshaver skal vurdere hvilke aktiviteter i anleggsfasen som kan medføre luftforurensning og som berører luftfølsom arealbruk.

Innenfor utviklingsområdene Lørenskog sentrum, Fjellhamar, Visperud, Lørenskog stasjonsområde og Ahus/ Nordbyhagen vist på Temakart Utviklingsområder, kan ny bebyggelse med luftfølsomt bruksformål likevel oppføres hvis arealet er egnet til formålet. I disse områdene skal et godt inneklima vektlegges.

12. Kulturminner

12.1 Kulturminner med avklart verneverdi

Kulturminner og kulturmiljøer er listeført i *Kulturminneplan – kommunedelplan for kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap 2022–2030.*

For kulturminner med bevaringskategori A eller B i kulturminneplanen, eller med senere avklart verneverdi

A eller B, gjelder følgende:
- Bygningene skal søkes bevart.
- Opprinnelige/eldre elementer som fasader, farge, vinduer og dører, takflater og byggets hovedkonstruksjon skal søkes bevart. Det er tillatt å tilbakeføre bygget til den utformingen det hadde fra byggeåret. Ved tiltak skal det tas hensyn til verneverdier på eller ved bygningene.
- Utomhusanlegg som har betydning for kulturminnet, skal søkes bevart.

Det er ikke tillatt med tilbygg på bygningene, med ett unntak: I byggeområder for boliger tillates tilbygg. Tilbygg og nybygg skal tilpasses eksisterende relevant kulturmiljø og det arkitektoniske hoveduttrykket miljøet har. Dette gjelder gesimshøyde, mønehøyde, takform og materialbruk.

For kulturminner med bevaringskategori C i kulturminneplanen, eller med senere verneverdi C, gjelder følgende:
- Bygningene skal søkes bevart.
- Ved tiltak skal det tas hensyn til verneverdier på eller ved bygningene. Bygningenes hovedvolum skal være lesbart og videreføres.

Kulturminneplanens forslag til forvaltning av kulturmiljø skal være retningsgivende for saksbehandlingen.

Retningslinjer for saker som berører kulturminner
Kulturminner må ses i sammenheng med sine omgivelser. Nye bygninger og anlegg i nærheten av kulturminner bør være tilpasset kulturminnene.

Kommunen kan kreve at bygningen dokumenteres med oppmåling eller skisser eller ved bruk av foto. Det kan stilles krav om en vurdering av hvordan nye tiltak påvirker verneverdien til kulturminner eller kulturmiljøer.

I reguleringsplaner skal det tas stilling til hvordan berørte kulturminner skal hensyntas. Riving eller fjerning av kulturminner med bevaringskategori B eller C kan vurderes i reguleringsplaner dersom konsekvensene for miljø og samfunn er vesentlig mer positive enn ved bevaring.

12.2 Kulturminner uten avklart verneverdi
Kommunen kan stille krav om kulturminnefaglig vurdering for å avklare bevaringskategori A, B eller C før saken behandles videre. Dette gjelder ved søknad om riving og/eller ombygging eller ved reguleringsarbeid som omfatter bygninger som er bygget til og med 1960 eller er SEFRAK-registrert med ikke avklart verneverdi.

12.3 Kulturminner i reguleringsplan
I uregulerte områder og områder med reguleringsplan som ble vedtatt før 2006, gjelder pkt. 12.1 og 12.2. Pkt. 12.1 og 12.2 gjelder også som retningslinjer for nye reguleringsplaner.

13. Naturmangfold og blågrønne strukturer

13.1 Blågrønne strukturer
Blågrønne strukturer er grøntområder og vassdrag som skal tas vare på for å sikre naturmangfold, overvannshåndtering og vannmiljø. I de blågrønne strukturene skal det også legges til rette for lek, friluftsliv, idrett, rekreasjon og ferdsel.

Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger, naturmangfold og økologiske funksjonsområder skal tas vare på og styrkes når det er mulig. Sammenhengende ferdselskorridorer skal sikres uavhengig av plan- og eiendomsgrenser for å binde boområder sammen med marka, sosiale møteplasser og andre målpunkt.

Retningslinjer for saker som berører blågrønne strukturer
Det kan tillates opparbeidede stier, turveier, mindre arealer til urbant landbruk og andre tiltak som fremmer formålet med den blågrønne strukturen, og som tar vare på viktige natur- og landskapskvaliteter. Idrettsanlegg kan også tillates der dette allerede eksisterer og er forenlig med hensynene til naturmangfold, økologiske funksjoner og ferdsel.

Når nye planer og tiltak behandles, skal kommunen vurdere behovet for blågrønne strukturer, inkludert

hvilke hensyn og funksjoner disse skal ivareta. Slike avklaringer bør gjøres tidlig i planleggingen.

Kommunens arealstrategi og Temakart Grønnstruktur legges til grunn for vurderinger som er knyttet til den blågrønne strukturen. Kvalitet i den blågrønne strukturen vurderes i lys av formålet med nye tiltak og planer og i lys av tilhørende bestemmelser og retningslinjer.

Retningslinjer for bruk av blågrønn faktor til styrking av overvannshåndtering og naturmangfoldet
Ved regulering av tett bebyggelse i utviklingsområdene kan kommunen stille krav om å bruke blågrønn faktor eller tilsvarende ordning. Blågrønn faktor er et standardisert verktøy («NS 3845:2020 Blågrønn faktor — Beregningsmetode og vektingsfaktorer») for kvantifisering av vegetasjon og vannelementer.

Retningslinjer for friområder i boligbebyggelse
Boliger bør ha følgende dekningsgrad av parker:
offentlig park på minimum 1 dekar innenfor 250 meter gangavstand og offentlig park på minimum 5 dekar innenfor 500 meter gangavstand
For småhusområdene tilfredsstilles dekningsgraden gjennom at ett av disse punktene er oppfylt

- *a) kvartalslekeplasser, balløkker og andre opparbeidede friområder som etter kommunens skjønn er egnet til å oppfylle kravet*
- *b) nærhet til Marka og andre friluftsområder som er egnet som rekreasjonsmessig oppholdssted*

Nye parker bør lokaliseres på steder med gode solforhold og god utsikt og på steder med eksisterende natur- og landskapskvaliteter eller med gode vilkår for vegetasjonsutvikling. Lokalisering, avgrensing og utforming av parken bør legge til rette for allsidig bruk og for ulike alders- og brukergrupper. Parken bør utgjøre et sammenhengende areal, ha en utstrekning og form som ivaretar allmenn tilgjengelighet, og ha et åpent uttrykk. Parken bør ha en tydelig avgrensing mot private arealer og bør i størst mulig grad grense til eller ha god romlig tilknytning til offentlig gate eller gang- og sykkelvei.

Ved skoler bør det anlegges egnede aktivitetsflater som er åpne for allmennheten utenom skoletid.

Ved større utbygginger bør det også planlegges egnede aktivitetsflater av tilsvarende størrelse og kvalitet.

Ved planlegging av mer enn fire boenheter i form av frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse skal det settes av plass til nærlekeplass på minimum 100 m² for hver 25. bolig.

13.2 Naturmangfold

Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger og økologiske funksjonsområder skal styrkes og ivaretas.

Innenfor alle formål for bebyggelse og anlegg skal store trær med treets rotsone bevares. Det skal ikke foretas inngrep som gir trærne dårligere vekstvilkår.

Store trær defineres som trær med stammeomkrets over 90 cm målt 1 meter over terreng. Treets rotsone angis med en radius på minimum 4 ganger stammens omkrets målt 1 meter over terreng, men minimum 5 meter. Avstanden måles fra stammens ytterkant, jf. ordliste i planbeskrivelsen.

Dersom et tre tillates fjernet kan kommunen kreve planting av nye trær. Det kan stilles særskilt krav om bruk av stedegne arter samt til størrelsen på trær som plantes.

Kommunen kan kreve at det lages en forvaltningsplan med oppfølging fra fagkyndig om vedlikehold av nyplantede trær for sikre at disse vokser opp.

Rødlistede arter og naturtyper, prioriterte arter, utvalgte naturtyper og registrerte naturtyper (etter DN-håndbok 13 kategoriene A, B og C og etter NiN-metodikken) i Miljødirektoratets Naturbase eller Lørenskog kommunes kartdatabase skal ivaretas.

Retningslinje for store trær
Kommunen kan vurdere å fravike kravet når utredning fra sertifisert trepleier/arborist tilsier at treet bør felles. I vurderingen legges det vekt på treets tilstand og mulig risiko. Ved planlegging av ny bebyggelse kan kommunen ta en konkret vurdering av eventuelle avvik fra bestemmelsen.

13.3 Beplantning og biologisk mangfold

Ved beplantning av grønnstruktur skal det i størst mulig grad legges til rette for pollinerende insekter, med innslag av gode bie- og humleplanter.

Ved beplantning skal det tas hensyn til det biologiske mangfoldet på stedet. Fremmede, skadelige arter skal bekjempes, se fremmedartlista.

Ved nyetablering av grøntanlegg og vei skal det vurderes å etablere eng med regionale frøblandinger. Blomsterfrøblandinger av utenlandske arter skal ikke brukes.

13.4 Raviner

Raviner er en rødlistet landskapsform som skal ivaretas i sin naturlige form av hensyn til klimatilpasning, vannkvalitet, naturmangfold og opplevelser.

Retningslinje for tiltak som berører raviner
Før det vurderes tiltak som berører raviner, må naturmangfoldet og betydningen for vannmiljøet kartlegges og verdisettes. De estetiske og kulturhistoriske verdiene bør også vurderes, og ravinens opplevelsesverdi bør vurderes i sammenheng med sitt nærmiljø. I tillegg må trekkorridorer- og leveområder for hjortevilt ivaretas. Tiltak og endringer som reduserer verdiene, må i størst mulig grad unngås.

13.5 Vassdragsområder, åpning av vassdrag og vannmiljø

Vassdragene i Lørenskog skal forvaltes i tråd med Kommunedelplan for differensiert forvaltning av vassdragene i Lørenskog.

I tillegg skal alle vassdrag i kommunen på sikt oppnå miljømål om minst god økologisk og god kjemisk tilstand. Det tillates ikke tiltak som kan forringe miljøtilstanden i et vassdrag eller hindre at miljømålene nås.

I alle reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan nye tiltak og inngrep kan påvirke miljøtilstanden i en vannforekomst.

Retningslinje for alle tiltak
Ved alle tiltak må det vurderes om vannforskriften § 12 kommer til anvendelse.

14. Masseforvaltning

14.1 Massebalanse

I alle utbyggingsprosjekter skal det søkes å oppnå massebalanse ved å gjenbruke rene overskuddsmasser lokalt eller i nærliggende prosjekter.

14.2 Plan for jordflytting

Ved omdisponering av jordbruksarealer (dyrket eller dyrkbar mark) skal det foreligge en jordflyttingsplan som kommunens landbruksmyndighet har godkjent. Planen skal vise hvordan matjordlaget skal flyttes slik at det fortsatt kan benyttes til matproduksjon, fortrinnsvis innenfor kommunen. Planen skal også inneholde et jordsmonnsregnskap.

15. Områdestabilitet og fare for kvikkleireskred

Det tillates ikke tiltak som kan føre til områdeskred. For alle planer og tiltak under marin grense skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019 eller senere veileder som erstatter denne.

16. Handel og forretning

Detaljhandel kan tillates innenfor utviklingsområdene der dette er i tråd med arealformålet. Detaljhandel er også tillatt der det er i tråd med tidligere vedtatt, gjeldende reguleringsplan. Detaljhandel tillates også innenfor området som er satt av til sentrumsformål på Rasta senter.

I øvrige områder som er avsatt til forretning, tillates kun handel med plasskrevende varer. Plasskrevende varer defineres som biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, i tillegg til hagesentre.

17. Anleggsperioden

17.1 Trinnvis utbygging

Hvert trinn som tas i bruk ved trinnvis utbygging, skal fungere som selvstendige prosjekter. Byggetrinnet skal oppfylle de kvalitetskravene som framkommer av gjeldende plangrunnlag og byggteknisk forskrift. Dette er blant annet krav til adkomst, parkering, støv, beskyttelse av vannmiljø og støynivå. Øvrig utbygging skal foregå uavhengig av ferdigstilte byggetrinn.

17.2 Anleggsperioden

Bebygd eiendom eller eiendom til bebyggelse og oppføring av bygning skal være sikret adkomst til en vei som er åpen for alminnelig ferdsel. Anleggsvei tilfredsstiller ikke dette kravet. Midlertidige omkjøringsveier skal ha en standard og trase som er godkjent av kommunen, før igangsettelsestillatelse kan gis.



BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

18. Byggeområder for bolig

18.1 Bolig

Områder avsatt til boligformål omfatter også friområder, lekeplasser, barnehager, dagligvareforretninger og service med nærområdet som marked, velhus, mindre offentlige institusjoner og lokalveier.

Innenfor utviklingsområdet Lørenskog sentrum kan boligformålet i tillegg omfatte andre formål der dette er i samsvar med reguleringsplan.

18.2 Frittliggende småhusbebyggelse

For reguleringsplaner i pkt. 37 Planliste – vil bestemmelsene i dette kapittelet, som er fastlagt i medhold av plan- og bygningsloven § 11-9 pkt. 5, gå foran reguleringsplanens bestemmelser om største tillatte utnytting. Der reguleringsplaner angir formål småhus vil formålet frittliggende småhusbebyggelse gå foran dette.

Bestemmelsene under gjelder også for regulerte boligområder som det ikke er knyttet slike bestemmelser til, for bebyggelse på enkeltstående tomter utenfor regulert område og for tiltak som omfattes av pkt. 2.2.

18.2.1 Definisjoner

Frittliggende småhusbebyggelse:

Med frittliggende småhusbebyggelse menes eneboliger, eneboliger med én sekundærleilighet og tomannsboliger som ikke er fysisk sammenbundet med en annen bygning, for eksempel garasje over eller under bakken, felles grunnmur, mellomliggende trappekonstruksjoner, murer, tak eller andre bygningsdeler.

Sekundærleilighet:
Sekundærleilighet er en selvstendig boenhet i samme bygning som hovedboenheten, med kjøkken, oppholds-/soverom og sanitærrom. Sekundærleiligheten er klart mindre enn hovedboenheten, med bruksareal på mellom 30 m^2 og 50 m^2.

Boenhet:
En selvstendig boenhet inneholder alle nødvendige hovedfunksjoner som oppholdsrom, kjøkken, bad og toalett og har egen inngang, herunder inngang via felles trapperom og/eller felles inngangsparti med hovedbo enhet. En selvstendig boenhet kan ha intern forbindelse til øvrige boenheter. Definisjonen gjelder både for nybygg og eksisterende bygg.

18.2.2 Utforming

Ved alle tiltak innenfor frittliggende småhusbebyggelse gjelder reglene for estetikk i pkt. 7. I tillegg skal det legges særskilt vekt på å bevare og forsterke de kvalitetene og den karakteren områdene og enkelteiendommene har.

18.2.3 Bebyggelse og fradeling

Hver eiendom kan bebygges med maksimalt én boligbygning i form av frittliggende småhusbebyggelse.

Retningslinje for fradeling
Fradeling av tomter som er mindre enn 600 m^2, bør ikke tillates. I delesøknaden skal det dokumenteres at tomten kan bebygges i samsvar med bestemmelsene under pkt. 18.2.

18.2.4 Bebyggelsesstruktur

a) Ny bebyggelse skal tilpasses etablerte volumer, fotavtrykk, høyder og takform.
b) Ny bebyggelse skal innordnes etter fasadelinjer, byggegrenser mot vei og byggverks plassering på tomten.
c) Tilbygg til eksisterende bebyggelse skal tilpasse seg eller underordne seg eksisterende bygg i volum og utforming. Det opprinnelige bygningsvolumet skal i størst mulig grad opprettholdes.

18.2.5 Terrengtilpasning

a) Bebyggelse og veier skal plasseres i landskapet slik at de underordner seg landskapsrommet.
c) Terrenget på tomten skal være førende for valg av hustype. Huset skal tilpasses tomten, ikke omvendt.
c) Skjæringer og fyllinger skal opparbeides på en naturlig måte mot eksisterende terreng ved hjelp av slake skråninger eller liknende tiltak. Å sprenge bort terreng som gir synlige skjæringer og støttemur, skal unngås.

18.2.6 Fortetting og utnyttelse

a) For bebyggelse med gesimshøyde inntil 4,0 meter og mønehøyde inntil 7,0 meter er maks tillatt %-BYA 30 %.

b) For bebyggelse med gesimshøyde inntil 7,0 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter er maks tillatt %-BYA 20 %.
c) For bygninger med flatt tak tillates det gesimshøyde på 7,0 meter. I tillegg tillates takoppbygg med maksimal gesimshøyde på 2,7 meter. Takoppbygget kan maksimalt utgjøre 30 % av den underliggende takflaten. Det skal være godt tilbaketrukket fra gesims og minst 1 meter.
d) For byggverk med annen takform tillates høyeste punkt lik maks tillatt mønehøyde, angitt i bokstav a og b.
e) Takopplett, takark og liknende tillates med en samlet bredde på inntil 30 % av den underliggende fasaden. Bygningsdelen skal være godt tilbaketrukket fra gesims og møne.

18.2.7 Mikrohus

Mikrohus er en selvstendig frittliggende boenhet til boligformål der verken BRA eller BYA overstiger 30 m^2 med alle hovedfunksjoner. Mikrohus kan maksimalt være 4 meter høye. De kan være flyttbare eller oppføres fast på eiendommen.

Mikrohus kan ikke plasseres nærmere enn 4 meter fra andre boliger på samme eiendom eller fra nabogrense. Mikrohus kan plasseres inntil 2 meter fra garasje og uthus på samme eiendom.

18.2.8 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal skal være i henhold til pkt. 8.

18.2.9 Parkering

Parkering skal være i henhold til pkt. 9. Parkeringsarealet skal regnes med i bebygd areal.

18.3 Konsentrert småhusbebyggelse

18.3.1 Definisjon

Konsentrert småhusbebyggelse er rekkehus eller kjedehus. Et kjedehus er en bygning der to eller flere selvstendige boenheter er bygd sammen med mellombygg, som regel garasje eller carport, utebod eller liknende. Et rekkehus er en bygning med tre eller flere selvstendige boenheter bygd i en sammenhengende rekke med vertikalt skille – en felles skillevegg – mellom de enkelte boenhetene. Hver boenhet har egen inngang.

18.3.2 Tiltak på eksisterende konsentrert småhusbebyggelse

Ved tilbygg, påbygg eller annen endring av konsentrert småhusbebyggelse kan kommunen kreve at det utarbeides en felles utbyggingsplan for alle boenhetene.

19. Tjenesteyting

Innenfor arealformålet tjenesteyting kan også idrettsanlegg tillates.

20. Næring

Næring omfatter kontor, industri og lager. Annen næringsvirksomhet som ikke inngår i andre arealformål, kan tillates.

Innenfor felt N1 tillates kun bevertning.



BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

21. Sikringssone for drikkevann (H110)

I nedbørsfeltet til drikkevannskilden i Nord Elvåga og Sør Elvåga innenfor Lørenskog kommune, vist som hensynssone H110, skal det ikke utøves aktiviteter eller gjøres tiltak som kan medføre fare for forurensning av drikkevannet.

Innenfor hensynssonen gjelder følgende for vann og avløp:

- Det tillates innlagt vann når det er gitt utslippstillatelse for sanitært avløpsvann og det er etablert et fullverdig renseanlegg, hvor svartvann går i tett tank og gråvann renses i henhold til gjeldende regler og forskrifter.
- Tett tank til svartvann skal etableres innenfor hovedbygningens grunnmur. Tanken skal være tilgjengelig for kontroll. Volum i tanken skal være sikret ved eventuell lekkasje.
- Innlagt vann i garasje eller uthus er ikke tillatt.
- Med innlagt vann menes vann fra vannverk, brønn, cisterneanlegg eller lignende som gjennom rør eller ledninger er ført innendørs.
- Det er ikke tillatt å slippe ut avløpsvann fra bobiler eller lignende.

For allmenhetens aktiviteter gjelder følgende for enhver som ferdes eller oppholder seg innenfor bestemmelsesområdet «Restriksjonsområde – Elvåga»:

- Det er ikke tillatt å sette opp telt, hengekøye, bobil, campingvogn eller på annen måte slå leir.
- Det er ikke tillatt å bade eller på annen måte oppholde seg i vann. Dette gjelder også husdyr.
- Det er ikke tillatt å slå seg ned (raste) nærmere enn 50 meter fra helt eller delvis isfrie innsjøer, elver og bekker.
- Det er ikke tillatt å fiske, pilke, krepse, vade, benytte båt eller andre fremkomstmidler i vann, vaske gjenstander, eller utføre lignende aktiviteter i innsjøer, elver og bekker.
- Det er ikke tillatt å slippe ut helseskadelige væsker og stoffer fra biler, campingvogner eller lignende. Forbudet omfatter for eksempel vask, reparasjoner og oljeskift av maskiner og kjøretøy.
- Husdyr skal ikke gå løse når de er nærmere enn 50 m fra innsjø, elver og bekker. Hunder som deltar i lovlig jakt og tjeneste er unntatt. Avføring etter hund skal tas med ut av bestemmelsesområdene.

22. Sikringssone T-bane (H190_ 1)

Inntil det foreligger en endelig trase for T-bane til Lørenskog sentrum, skal det innenfor hensynssone H 190_1 tas hensyn til framtidig T-banetrase ved planlegging og gjennomføring av tiltak. Kommunen kan etter en konkret vurdering forby tiltak som kan vanskeliggjøre framføring av T-bane.

23. Sikringssone tunneler (H190_2)

Innenfor sone H190_2 tillates ikke følgende tiltak uten at det foreligger tillatelse fra berørt eier av anlegg under bakken eller berørt myndighet:

- sprengningsarbeider
- boring for energibrønner, andre brønner, jordvarme e.l.
- andre arbeider, installasjoner eller tiltak i eller på grunnen som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunnel eller tunnelinnredning

24. Sikringssone VA-anlegg (H190_3)

Innenfor hensynssone for VA-anlegg tillates ikke plassering av bygg, sprengningsarbeider, spunting, pæling, boring for energibrønner og andre brønner, uten at det foreligger uttalelse fra eier av infrastruktur.

25. Faresone kvikkleire (H310)

Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019 eller senere veiledere som erstatter denne.

26. Faresone flom (H320)

Bygninger og anlegg innenfor hensynssone flomfare skal utformes slik at sikkerheten mot flom og erosjon er tilstrekkelig.

Ny utbygging skal ikke bidra til økt avrenning og skader i tilgrensende områder.

Ved utarbeiding av reguleringsplan og tiltak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikker byggegrunn, jf. krav i TEK17 §7-2

27. Retningslinjer for hensynssone kulturmiljøer (H570)

Hensynet til bevaringsverdige kulturminner og kulturmiljø skal vektlegges særskilt ved planlegging og gjennomføring av tiltak.

28. Retningslinje til båndleggingssone for Østmarka naturreservat (H720_1)

Innenfor båndleggingssone H720_1 gjelder forskrift om vern av Østmarka naturreservat med vernebestemmelser. Formålet med forskriften er å bevare et større område med verdifull naturtype.

29. Retningslinje til båndleggingssone for Ramstadslottet naturreservat (H720_2)

Innenfor båndleggingssone H720_2 gjelder forskrift om vern av Ramstadslottet naturreservat med vernebestemmelser. Formålet med forskriften er å bevare barskog representativ for østlandsområder.

30. Retningslinje til båndleggingssone for Tretjernhøla naturreservat (H720_3)

Innenfor båndleggingssone H720_3 gjelder forskrift om vern av Tretjernhøla naturreservat med vernebestemmelser og regulering av ferdsel. Formålet med forskriften er å bevare naturtypen og biologiske mangfoldet.

31. Retningslinje til båndleggingssone for Styggvannsdalen naturreservat (H720_4)

Innenfor båndleggingssone H720_4 gjelder forskrift om vern av Styggvannsdalen naturreservat med vernebestemmelser og regulering av ferdsel. Formålet med forskriften er å bevare det biologiske mangfoldet.

32. Båndleggingssone for kulturminner - Lørenskog middelalderkirke (H730_1)

Lørenskog middelalderkirke og middelalderkirkegård er automatisk fredet. Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredete kirken og kirkegården med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

Alle tiltak innenfor kirkestedet skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

33. Båndleggingssone for kultur minner - Haneborgåsen (H730_2)

Området er båndlagt etter kulturminneloven. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

34. Båndleggingssone høyspentanlegg (H740)

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone for energianlegg og høyspennings luftlinjer H740.

Terrenget i høyspenningssonen kan ikke endres uten at dette er skriftlig godkjent av netteier.

Ved forslag om å plassere ny bebyggelse og anlegg beregnet for personopphold nær høyspenningsanlegg som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 mikrotesla, er det krav om utredninger. Dette skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet.

RETNINGSLINJER FOR UTVIKLINGSOMRÅDENE

35. Generelle retningslinjer for utviklingsområdene

Høy grad av kollektivbetjening samt gange og sykkel som transportform lokalt er et premiss for utvikling og fortetting i områdene.

Utnyttelse og tetthet bør derfor være høyest nært kollektivknutepunkt. Ellers skal utbygging tilpasses landskap og ta hensyn til overganger til omkringliggende områder.

Ved helhetlig planlegging og utvikling må belastning på infrastruktur utredes særskilt. Det bør også utredes hvilke behov områdene skal dekke for å bygge opp under gode lokalsentre og nabolag med variert tilbud av tjenester og kortreiste arbeidsplasser. Det bør settes av tilstrekkelige arealer til holdeplass og reguleringsplass for buss.

Det bør settes av tilstrekkelige arealer til handel, tjenesteyting og bevertning som er tilpasset funksjonen til området og tilliggende byrom.

Det bør sikres areal til parker, møteplasser, torg og andre sosiale arenaer, for eksempel idrett. Det bør også vurderes om arealer kan brukes til flere formål samtidig.

Det bør vurderes hvorvidt bolignære gjenvinningspunkt for avfall kan planlegges inn ved områdereguleringer, her under bytte- og delingsløsninger.

Grønnstruktur og vassdrag bør ivaretas, styrkes og gjøres tilgjengelige for å sikre at alle som bor i eller bruker utviklingsområdene, har tilgang på gode grøntområder. Viktige natur- og miljøelementer bør ivaretas.

Bygningsmiljøer bør vise historisk kontinuitet som bidrar til stedets identitet. Ny bebyggelse bør utformes med høy kvalitet, og med estetisk uttrykk og form som hører til stedet og bygger opp under dets funksjon og identitet.

Bebyggelsen bør planlegges med utgangspunkt i å skape gode byrom. Det må tas hensyn til eksisterende bebyggelse når det gjelder struktur og sol- og skyggeforhold.

Der det utvikles boliger i utviklingsområdene, bør det være mangfold i leilighetstyper og -størrelser.

For bygninger som vender mot offentlige rom som hovedgater, parker og torg, gjelder følgende:

- *Førsteetasjer bør være åpne og høye. Det skal fortrinnsvis etableres service- eller næringslokaler. For øvrige områder kan fasader åpnes med vinduer inn til fellesarealer, inngangspartier og liknende.*
- *Det bør unngås å etablere boliger i førsteetasjer. Dersom boliger vurderes i en førsteetasje, må det tas hensyn til innsyn, for eksempel ved at etasjen er hevet eller gjennom en forhage med innsynskjerming.*
- *Fasader bør ha en særlig høy estetisk kvalitet. For store volumer bør det søkes å oppnå variasjon i uttrykk med tanke på høyde, materiale og bygnings kropp.*
- *Det bør ved videre fortetning forsøkes og i større grad utvikle lokale parker som har mangfoldig innhold for flere livsfaser.*

35.1 Lørenskog sentrum

Lørenskog sentrum skal utvikles videre bymessig med høy utnyttelse, høy kvalitet og blandede formål.

Solheim bør utvikles på en måte som gjenspeiler Solheims status som kommunesenter. Offentlige bygninger, kulturtilbud og liknende legges primært til Solheim.

For området rundt Skårer syd bør det vurderes lokaler for et offentlig nærmiljøtilbud, som kultur og offentlige møteplasser.

Sentrum bør ha et detaljhandelstilbud som styrker sentrumsfunksjonen, fortrinnsvis lokalisert i tilknytning til Lørenskog bussterminal, Skårer Syd og langs Skårersletta. Dette er et område der det bør legges til rette for at mange reiser kollektivt, sykler og går.

Området rundt Lørenskog bussterminal er det viktigste knutepunktet i Lørenskog. Et framtidig T-banestopp vil styrke denne rollen videre med behov for gateknutepunkt i tillegg til eksisterende terminal. Ved utvikling rundt buss-terminalen må T-banestasjon, busstrasé, mobilitet, bymessig utforming og bokvalitet ses i sammenheng.

Skårersletta skal utvikles som en bygate og et attraktivt byrom med et variert tilbud av tjenester og spesielt god framkommelighet for syklende og gående.

Området rundt Skårer gård blir den viktigste offentlige parken for Skårer, mens Rådhusparken er den viktigste offentlige parken for Solheim. Park- og grønnstrukturen i sentrum bør kobles sammen slik at det blir mulig å ferdes bilfritt og grønt gjennom hele sentrumsområdet.

Det bør søkes variasjon i boligtilbudet, spesielt i områder som ikke ligger i direkte tilknytning til Skårersletta.

Ved videre utvikling i sentrum vil kommunen vurdere områdereguleringer for de gjenværende transformasjonsområdene. Hensikten med områdereguleringene er å ivareta en helhetlig stedsutvikling og hensynet til framtidig T-bane. I den videre utviklingen av Lørenskog sentrum er Veiledende plan for offentlig rom (VPOR) for Lørenskog sentralområde som ble vedtatt i 2017, førende.

35.2 Lørenskog stasjonsområde

Lørenskog stasjonsområde skal videreutvikles som stasjonsby og kollektivknutepunkt med lokalsenterfunksjoner, bolig og næring.

Det bør legges spesielt stor vekt på attraktive forbindelser og god tilgang til jernbanestasjonen som er områdets kollektivknutepunkt.

Skårerveien/Ødegårdsveien skal være hovedgata i området.

Det bør legges til rette for et lokalt handel- og servicetilbud tilpasset daglig handel for lokalbefolkningen. Men området bør ikke utvikles til et alternativt handelstyngdepunkt som undergraver Lørenskog sentrums status som kommunesenter.

Grønne hovedakser som går gjennom området langs vassdragene i byggesonen og forbinder markaområdene nord og sør i kommunen, bør ivaretas og styrkes.

Ellingsrudelva er en viktig kvalitet i området. Elvebredden bør ivaretas og styrkes som en sammenhengende grønnkorridor for naturmangfold og overvannshåndtering, men kan stedvis gjøres allment tilgjengelig og opparbeides parkmessig. Turdrag som binder sammen Haneborgåsen og Gjelleråsen og disse med Østmarka langs Ellingsrudelva og med Lørenskogstien, bør sikres. Nord for jernbanen bør en forbindelse følge Djupdalsbekken.

Ved videre utvikling bør infrastrukturbehov og framtidig arealbruk avklares i en områderegulering. Behov for offentlige formål i området, etablering av en «banegate» som et nytt byrom langs jernbanen, blågrønne aktivitetssoner langs vassdragene og ombygging av veier til attraktive bygater bør vurderes. Visjonsrapporten Lørenskog stasjonsområde – fra stasjon til sted fra 2019 er retningsgivende for planarbeid innenfor området.

35.3 Visperud

Visperud skal utvikles til et næringsområde med arbeidsplassintensiv næring.

Det bør være attraktivt å reise kollektivt til Visperud, og utviklingen bør skje med framtidig T-banestasjon og busstrasé som utgangspunkt for mobilitet.

Det bør utarbeides områdereguleringsplan for Visperud med sikte på en helhetlig utvikling. Planarbeidet bør utføres parallelt med den formelle planprosessen for T-bane til Lørenskog. Planarbeidet må løse blant annet trafikale utfordringer og overvannsproblematikk. Kommunens totale arealbehov for store næringsvirksomheter bør være med i vurderingen om framtidig utvikling. Utredninger av mulighetene for å introdusere boliger, idrettsanlegg og annen sosial infrastruktur kan inngå i en helhetlig planlegging. Rapporten Visjon for Visperud fra 2021 bør være retningsgivende for arbeidet.

Området bør ha en bymessig utforming som legger til rette for myke trafikanter. Ellingsrudelva bør framheves som en viktig kvalitet i området. Elvebredden bør gjøres allment tilgjengelig og opparbeides som et turdrag som binder Haneborgåsen/Gjelleråsen sammen med Østmarka. Viktige natur- og miljøkvaliteter bør ivaretas.

35.4 Fjellhamar

Fjellhamar skal videreutvikles som et lokalsenter i tilknytning til Fjellhamar stasjon. Fjellhamar har en sentral kulturhistorisk betydning for hele kommunen. Verneverdige kulturminner og kulturmiljø bør derfor sikres og tas i bruk som en integrert del av stedet. Det innebærer at vern, gjenbruk og fortetting bør skje på kulturminnenes premisser. Det bør utredes hvorvidt Fjellhamar kan få et styrket kulturtilbud med utgangspunkt i den gamle industribebyggelsen på Fjellhamar bruk.

Det bør legges til rette for et lokalt handel- og servicetilbud for lokalbefolkningen. I forbindelse med gjenbruk av eksisterende bygningsmasse kan det

åpnes for kulturtilbud av mer regional karakter.

Fjellhamarelva bør framheves som en viktig kvalitet i området. Elvebredden bør ivaretas som en sammenhengende grønnkorridor for naturmangfold og overvannshåndtering, men kan stedvis gjøres allment tilgjengelig og opparbeides parkmessig.

Arbeidet med områdereguleringer for Fjellhamar skal ferdigstilles. Videre utvikling bør ha hovedfokus på å styrke og bygge opp lokalsenteret samt ivareta og styrke kulturmiljø og områdets identitet og særpreg.

35.5 Ahus/ Nordbyhagen

Ahus/Nordbyhagen (Ahus-området) skal utvikles som et campusområde for kunnskapsbasert og arbeidsplassintensiv næring og forskningsvirksomhet med utgangspunkt i sykehuset, sykehusrelatert virksomhet og «livsvitenskap»-segmentet.

Området kan i tillegg utvikles med nærsenter-funksjoner og boliger. Sykehusets arealbehov må ivaretas ved videre utvikling.

All utvikling og utbygging bør foregå med sikte på en kvalitativ og bymessig fortetting av eksisterende områder for bebyggelse.

Ved planarbeid som berører boligbebyggelsen fra etter-krigstiden nord for Sykehusveien bør kulturminneverdier kartlegges med sikte på avklaring av verneverdi.

Området rundt Ahus holdeplass, med nærhet til hovedinngangen til sykehuset, bør utvikles som et tydelig tyngdepunkt med attraktive møteplasser. Her bør det legges til rette for et lokalt handel- og service-tilbud for lokalbefolkningen.

Forbindelser til nærliggende sentre (Lørenskog sentrum, Fjellhamar og Strømmen) bør styrkes. Det bør sikres arealer for gateknutepunkt med forskjellige holdeplasser og reguleringsplasser for buss.

Det bør etableres en sammenhengende struktur av gang- og sykkelveier og grønnstruktur fra Ahus til den nærmeste togstasjonen på Fjellhamar. I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner skal det sikres nød-vendig areal til busstrasé med kollektivfelt/kollektivgate, bussholdeplasser og reguleringsplasser.

Utviklingen må hensynta og bygge opp under kollektiv-tilbudet til Ahus, blant annet med et forbedret buss-tilbud langs hovedlinjen øst/vest og til Fjellhamar.

Grønnstrukturen rundt Ahus-området bør ivaretas, og den blågrønne strukturen internt i området bør styrkes.

En helhetlig plan for området bør være fleksibel nok for å kunne møte behov for å videreutvikle sykehuset og kunnskapsbaserte næringer i området. Det kan benyttes uformelle planverktøy. Mulighetsstudien for Ahus fra 2021 bør være retningsgivende for plan-arbeidet. Planen bør beskrive en overordnet visjon for utviklingen av området, omhandle bebyggelsens forhold til offentlige rom og inneholde prinsipper for den fysiske utviklingen. Med den fysiske utviklingen menes utvikling av områdets hovedstrukturer, inkludert gatenett, busstrasé, gang- og sykkelnett, offentlige plasser, parker og grønne forbindelser og markerings-punkter. Planen bør også ha retningslinjer for utnyttelse og prinsipper for en kvalitativ fortetting. Alle videre utbyggingsprosjekter skal følge retningslinjene i hel-hetsplanen og nedfelles i detaljreguleringer.

RETNINGSLINJER FOR MARKA

36. Retningslinjer for Marka

Det vises til Temakart Planlagte løyper i Marka.

- *Løypa Igletjern–Bjørndalen kan oppgraderes og lys settes uten krav om reguleringsplan. En forutset-ning er at det ikke gjøres vesentlige terrenginngrep.*
- *Rundløypa Pålerud kan oppgraderes og lyssettes uten krav om reguleringsplan. Traséen kan justeres ved byggesaksbehandlingen.*
- *Løypa Bjørndalen–Mariholtveien kan lyssettes uten krav om reguleringsplan.*
- *Løypa Losby–Skullerud–Knuttjern kan opparbeides uten krav om reguleringsplan. Traséen kan justeres ved byggesaksbehandlingen.*
- *Løypa Skihytta–Åmotdammen kan lyssettes uten krav om reguleringsplan.*

Ridestitraseer kan opparbeides som ridesti uten krav om reguleringsplan. Traséene kan justeres ved byggesaks-behandlingen.

Traséer skal ha god tilpasning til landskapet og ta hensyn til viktige natur- og verneverdier. Ved planleg-ging og rehabilitering av traséer, herunder vurdering av plassering i terrenget, bredde og dekke, skal hensynet til det uorganiserte friluftslivet, vern av naturverdier, landskapskvaliteter og kulturminner veie tyngst.

Unntaket fra krav om reguleringsplan gjelder for tiltak som ikke ville utløst krav om reguleringsplan utenfor Marka.

37. PLANLISTE

Plan nr.:	Planområde:	Vedtaksdato:	§ som oppheves:
11-4-02	Del av Skårerødegården (syd for Haneborgveien)	29.02.1984	Umax = 0,2
12-3-02	Solvangveien, Svend Foyns vei og del av Bjørn Farmanns vei	29.10.1979	§ 3, 2. og 3. setning
12-4-06	Fjellhamar sentrum, del 1, 2 + 3	31.10.1983	§ 1, 1. avsnitt
12-4-06	Fjellhamar sentrum, del 4	25.11.1992	§ 1, 1. avsnitt
12-4-07	Odins vei 64 m.fl.	21.06.1993	Punkt 3, andre setning.
12-14-01	Tomannsboliger gnr. 107 bnr. 240, 514, 515 og 1044	25,03.1996	§ 2 a
13-4-01	Østagløttveien	16.03.1966	§ 3
13-4-09	Sydlige del av Steinbekk	04.05.1977	§ 3 b
13-4-10	Grønlia I	28.03.1980	§ 3, 2. og 3. setning
13-4-11	Grønlia I I	19.10.1979	§ 3, 2. og 3. setning
21-4-05	Området vest for Skårerveien mellom nr. 41 og Haralds vei	03.08.1976	§ 3, 2. og 3. setning
22-4-01	Del av Kinnskogen	01.09.1997	§ 3 d samt i, punkt a
22-4-09/2	Kinnskogen nord for rådhuset og lettbetonghusfeltet	04.06.1981	§ 2 b
22-4-09/3	Kinnskogen nord for Kjennveien	06.04.1979	§ 2 b
22-4-10	Fjellhamarskogen, del 1 og 2	25.02.1987	§ 2
23-4-05	Mellom M. Thranes vei og Per Sivles vei	25.03.1992	§§ 3.1 og 3.5
23-4-06	Området ved Fjellsrud	09.02.2000	§ 2 d pkt. a og § 3 a
24-3-14	Blåkolltunellen og omkjøringsveg parsell Blåkollen –Skedsmo grense	11.02.1998	§ 4 a
24-4-07	Vittenbergområdet	20.06.2001	§2.4
31-6-05	Industriområde Røykås	09.09.1977	§ 3 b
32-4-05	Thurmannskogen	26.06.1962	§§ 1, 3 og 4
32-4-08	Mellom Rolvsrud idrettsplass og Skårerveien	09.12.1981	§ 2
32-6-06	Rolvsrud skog	15.05.1981	Boliger – U. inntil 0,20
32-6-06/3	Rolvsrud skog, endring av felt 3	26.01.1987	§ 2, 1. setning
33-2-01	Mellom Løkenåsveien og Skårersletta	28.03.1977	§§ 3 og 5
33-4-03	Løkenåsen	18.05.1965	§§ 3 og 4
33-4-13	Del av Nordre Sørli gård	26.08.1992	§ 3, 1. avsnitt
33-7-10	Området mellom Gamleveien, Løkenåsen og Skårergård	20.01.1977	Boliger - U=0,15-0,20
34-4-07	Nordbyhagaveien - Rødovre vei - Täby vei	30.01.1995	§§ 4, 6, 7 og 12
35-2-01	Sentralsykehuset i Akershus	07.03.2001	§§ 3 f, pkt a, 10 d + j og 11
35-4-09	Fjellstad	19.11.1975	§ 7
35-4-10	Guldalsgata	21.05.1980	§ 3 b
41-2-02	Rasta - Revefarmen – Østlien, felt 2 og 6	25.10.1982	§3 b, 1. avsnitt
41-4-05	Røykås - søndre del, del I	28.07.1982	§ 2
41-4-05	Røykås - søndre del, del II	29.07.1982	§ 2
41-4-06	Sønnaveien - Kleiva	31.07.1984	§ 2
42-4-02	Del av Finstad "Heimjordet"	15.12.1964	§ 3, 3., 4. og 5. avsnitt

Plan nr.:	Planområde:	Vedtaksdato:	§ som oppheves:
42-4-06	Vallerud - eldre bebyggelse	01.10.1976	§ 1, 2. og 3. setning
42-4-10	Søndre Vallerud og Rasta skog	28.08.1980	§ 5, 2. ledd - felt A 1
42-4-10/E2	Søndre Vallerud og Rasta skog, felt E 2	17.06.1985	Siste avsnitt
42-4-12	Berger	17.12.1990	§ 2 1. avsnitt
42-7-04	Benterud II	11.12.1996	§ 3
43-4-03	Løken - Sørli	06.12.1971	§§ 7 og 8
43-4-06	Løken – Sørli	10.04.1985	§ 1, 1. og 3. setning
44-4-03	"Shell-tomta"	22.12.1983	§ 4
44-7-01	Østbytunet behandlingshjem	04.04.2001	§ 3, 5. og 8. avsnitt
45-3-01	Kurlandsveien - Holenveien	18.02.1976	§ 1, 2., 3. og 4. avsnitt
45-4-05	Kurland, eneboligtomtene i felt 4, 6, 8 og 9.	08.08.1978	Erstatte vedtatt endring
45-4-05	Kurland, felt 7	08.08.1978	U = inntil 0,15



Foto: Farid Dino Omer, Lørenskog Kommune

Lørenskog kommune

15. mars 2023

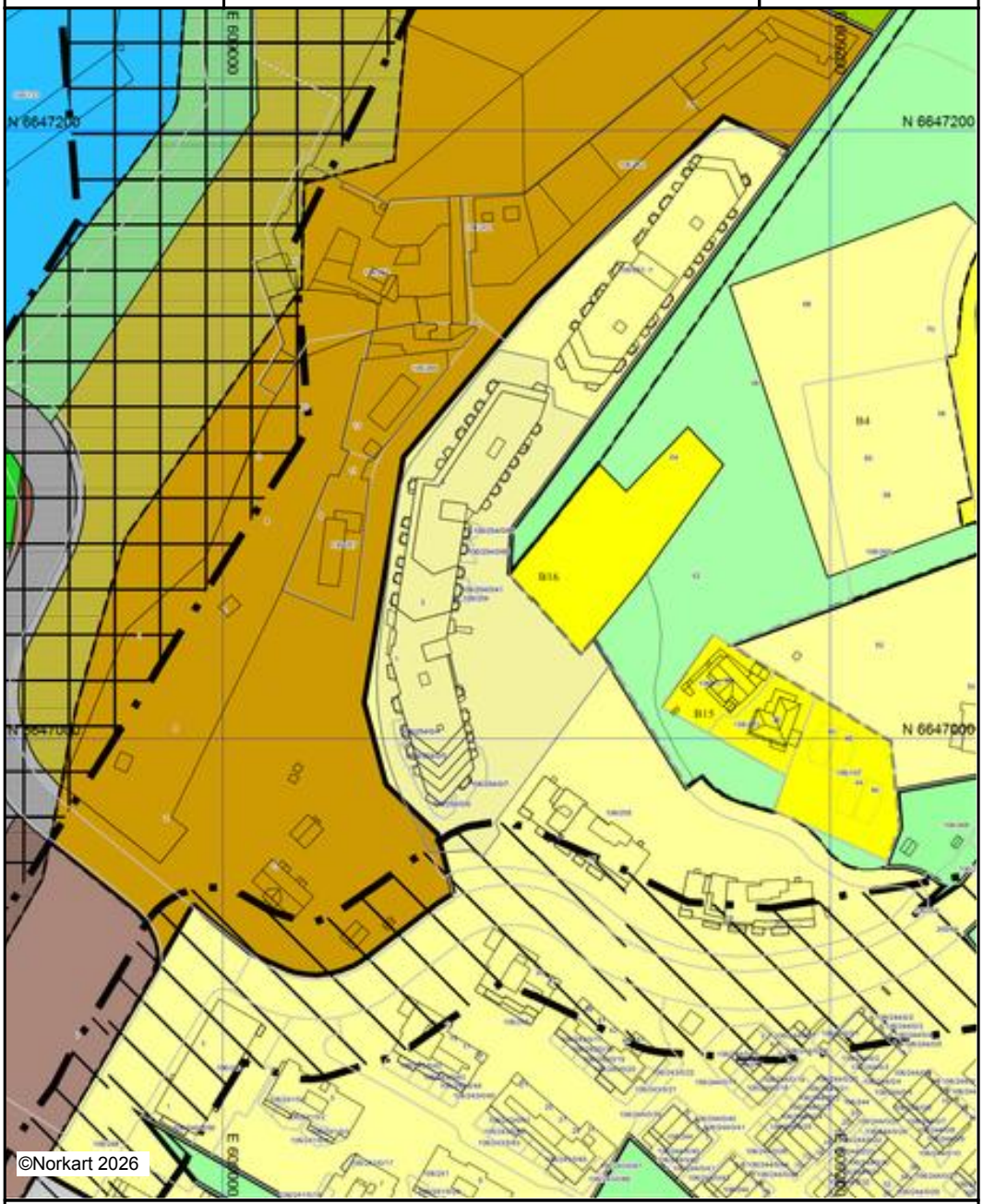
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 106/254/0/18
Adresse: Snølia 1
Utskriftsdato: 08.01.2026
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



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 mennesketilpasset 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 m²
		2 for boenhet > 60 m²
Hotell, per 100m² BRA	0,5	0,2 per gjesterom
Tjenesteyting, per 100m² 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.

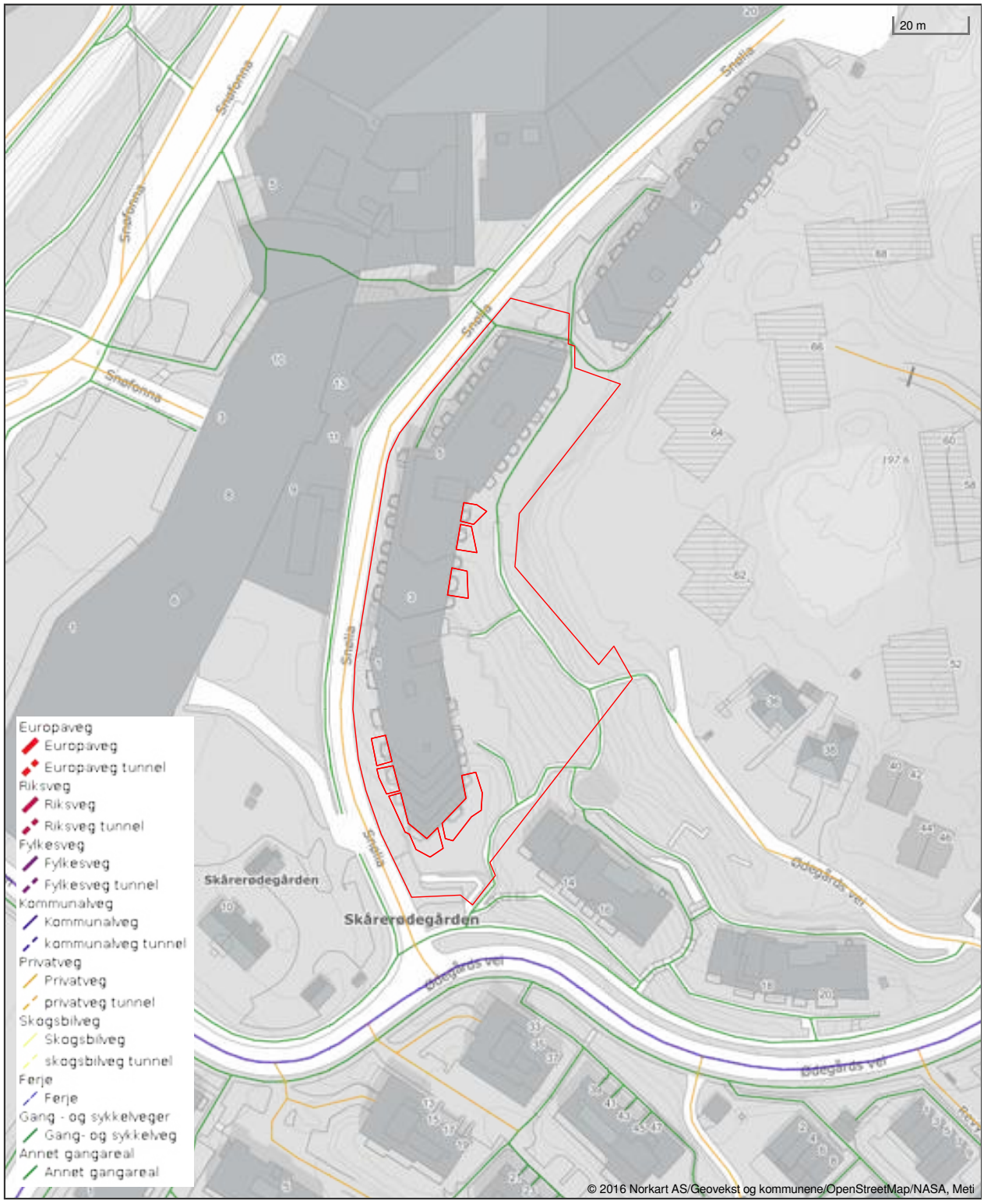
Vedtatt av Lørenskog kommunestyre den 09.09.2015, som sak nr. 072/15.

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.

Utskriftsdato: 08.01.2026

Vegstatuskart for eiendom 3222 - 106/254//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

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 Snølia 1,3 og 5	**Gnr./bnr./fnr./snr.** 106/254//	**Bygning**
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

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:

GNR. 106, BNR. 242 OG 196 I LØRENSKOG KOMMUNE
ERKLÆRING OM ADKOMST OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

1. TEKNISK INFRASTRUKTUR

Gnr. 106, bnr. 252, grunneiendom som fradeles til tomt for hotell innenfor felt 2 i detaljreguleringsplan for Lørenskog vinterpark (planid: 025) [«Rettighetshaver»], skal ha vederlagsfri rett til å ha og ha liggende, samt atkomst til, nødvendig teknisk infrastruktur på og i grunnen på gnr. 106, bnr. 242 og bnr. 196, herunder men ikke begrenset til: vann/avløp, fiber, fjernvarme, elektrisitet, overvannsanlegg/fordrøyning med mer, som vist på vedlagte kartbilag 1.

Rettigheten gis under forutsetning av at Rettighetshaver dekker sin forholdsmessige andel av kostnader til drift og vedlikehold av den tekniske infrastrukturen i henhold til egen avtale mellom eierne av hhv. gnr. 106, bnr. 242 (Snøporten Utvikling AS) og bnr. 196 (Selvaag Bolig ASA).

2. ADKOMSTRETT

Gnr. 106, bnr. 252, grunneiendom som fradeles til tomt for hotell innenfor felt 2 i detaljreguleringsplan for Lørenskog vinterpark (planid: 025) [«Rettighetshaver»], gis vederlagsfri rett til atkomst på Hotellveien over gnr. 106, bnr. 242 og bnr. 196, som anvist på vedlagte kartbilag 2.

Atkomstretten gis under forutsetning av at Rettighetshaver dekker sin forholdsmessige andel av kostnader til drift og vedlikehold av Hotellveien i henhold til egen avtale mellom eierne av hhv. gnr. 106, bnr. 242 (Snøporten Utvikling AS) og bnr. 196 (Selvaag Bolig ASA).

3 TINGLYSNING

Dette dokumentet skal tinglyses på gnr. 106, bnr. 242 og bnr. 196 i Lørenskog på nåværende og fremtidige eiers vegne

Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Lørenskog kommune, org.nr.: 842 566 142.

Oslo, 26.06.2019

13/9-19 Rett kopi
Sissel Fykse

Hjemmelshaver til gnr. 106, bnr. 242 i Lørenskog kommune.
Snøporten Utvikling AS, org.nr.: 998 186 730.

Erik Hammer

Morten L. T. Wiborg

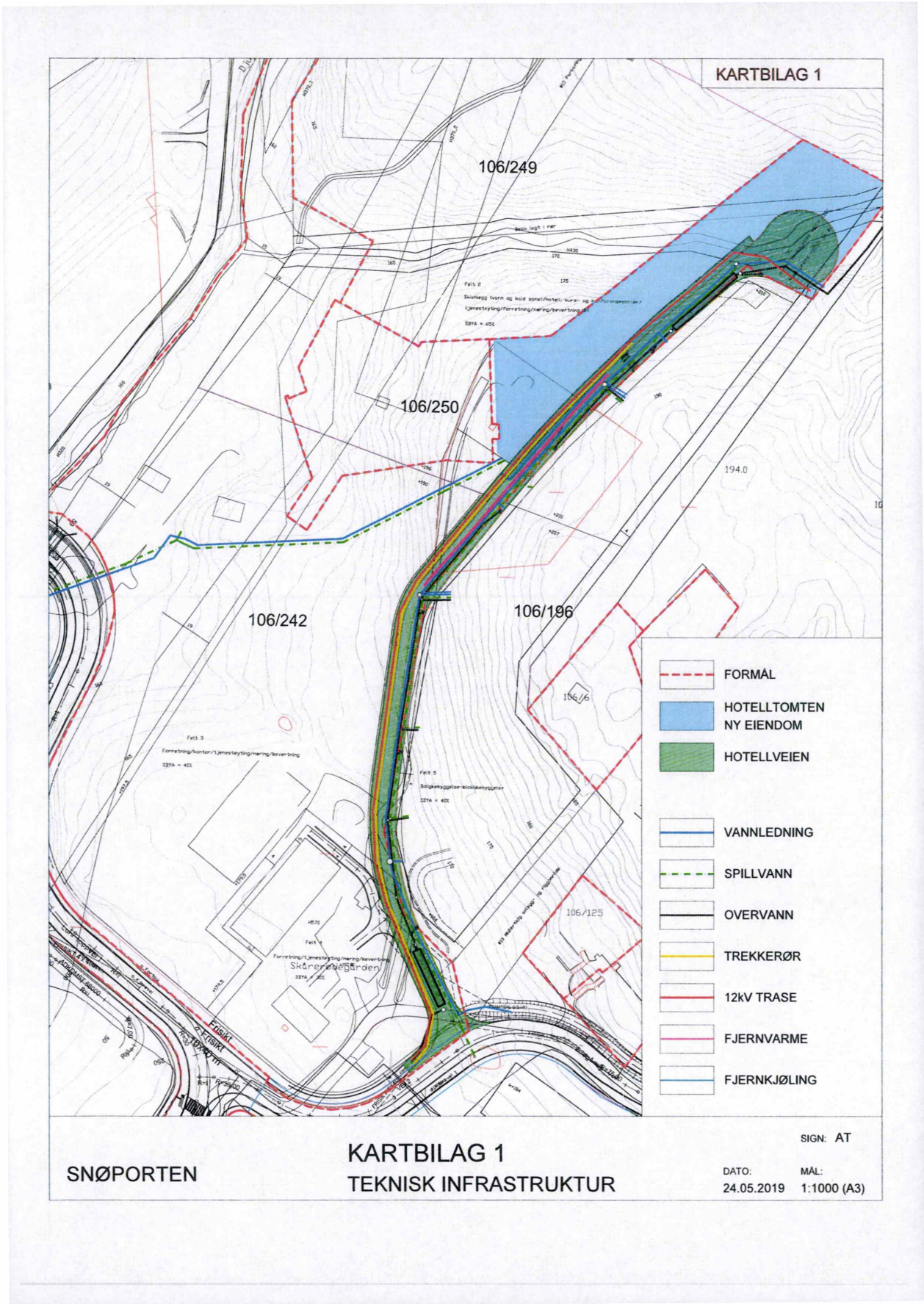
Sissel Fykse
advokat
Lørenskog kommune

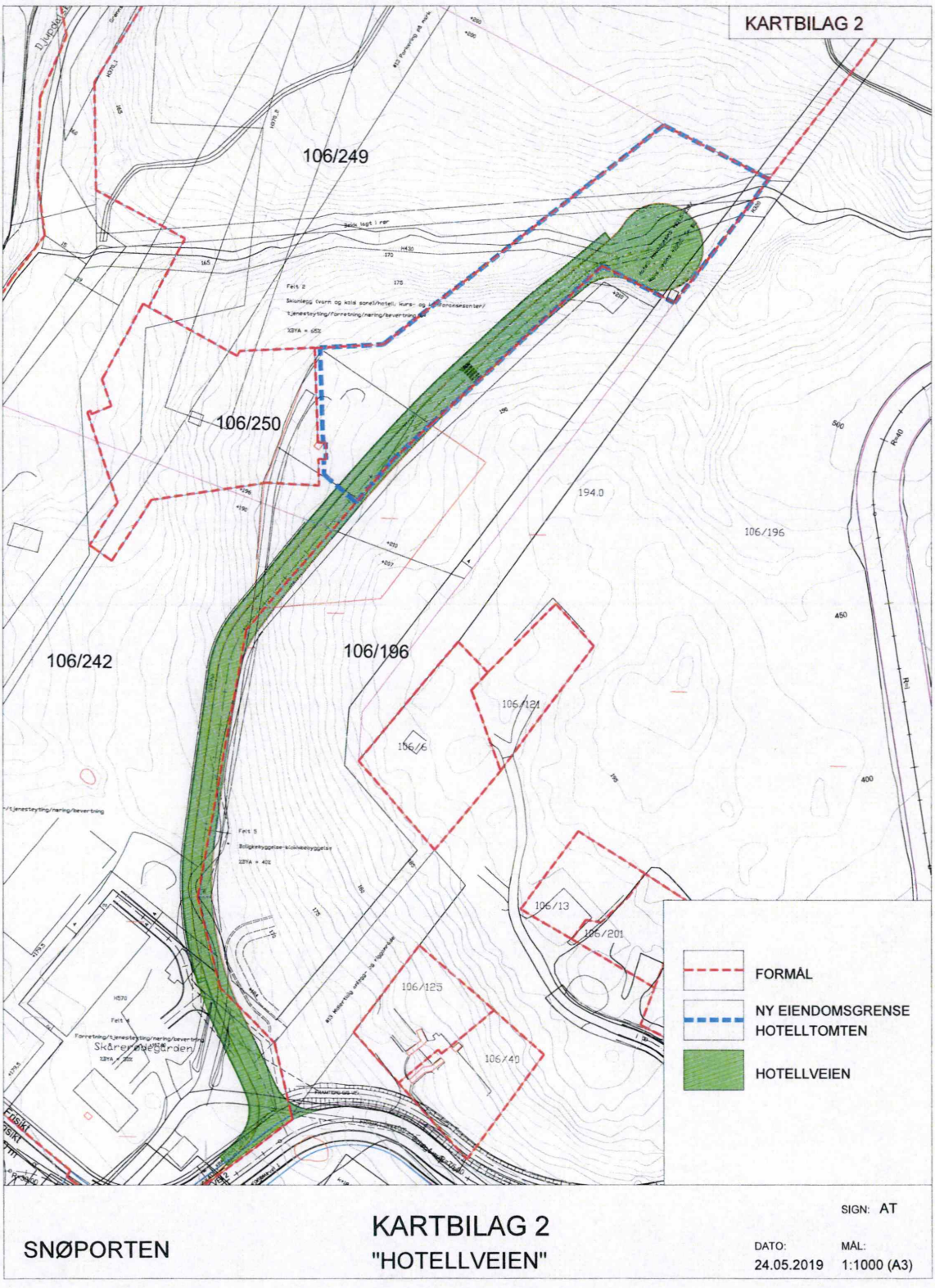
Doknr: 1090651 Tinglyst: 18.09.2019
STATENS KARTVERK

13/9-19
Rett kopi
Sissel Fykse
Sissel Fykse
advokat
Lørenskog kommune

Hjemmelshaver til gnr. 106, bnr. 196 i Lørenskog kommune.
Selvaag Bolig ASA, org. nr.: 992 587 776

Erlend Rølles
Iht. Fullmakt


KARTBILAG 1
106/249
106/250
106/242
106/196
106/6
106/125
194.0
FORMÅL
HOTELLTOMTEN
NY EIENDOM
HOTELLVEIEN
VANNLEDNING
SPILLVANN
OVERVANN
TREKKERØR
12kV TRASE
FJERNVARME
FJERNKJØLING
SNØPORTEN
KARTBILAG 1
TEKNISK INFRASTRUKTUR
SIGN: AT
DATO: 24.05.2019
MÅL: 1:1000 (A3)


KARTBILAG 2
106/249
106/250
106/242
106/196
106/121
106/6
106/13
106/201
106/125
106/40
194.0
FORMÅL
NY EIENDOMSGRENSE HOTELLTOMTEN
HOTELLVEIEN
SNØPORTEN
KARTBILAG 2
"HOTELLVEIEN"
SIGN: AT
DATO: 24.05.2019
MÅL: 1:1000 (A3)

GNR. 106, BNR. 196 I LØRENSKOG KOMMUNE

ERKLÆRING

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 vedlagte kartbilag 1, 2, 3 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 det i henhold til dette punkt er nødvendig med inngrep i eiendommen skal disse tilbakestilles til samme stand som før inngrepet. Eventuelle skader skal erstattes.

Oslo, 15.09.2019

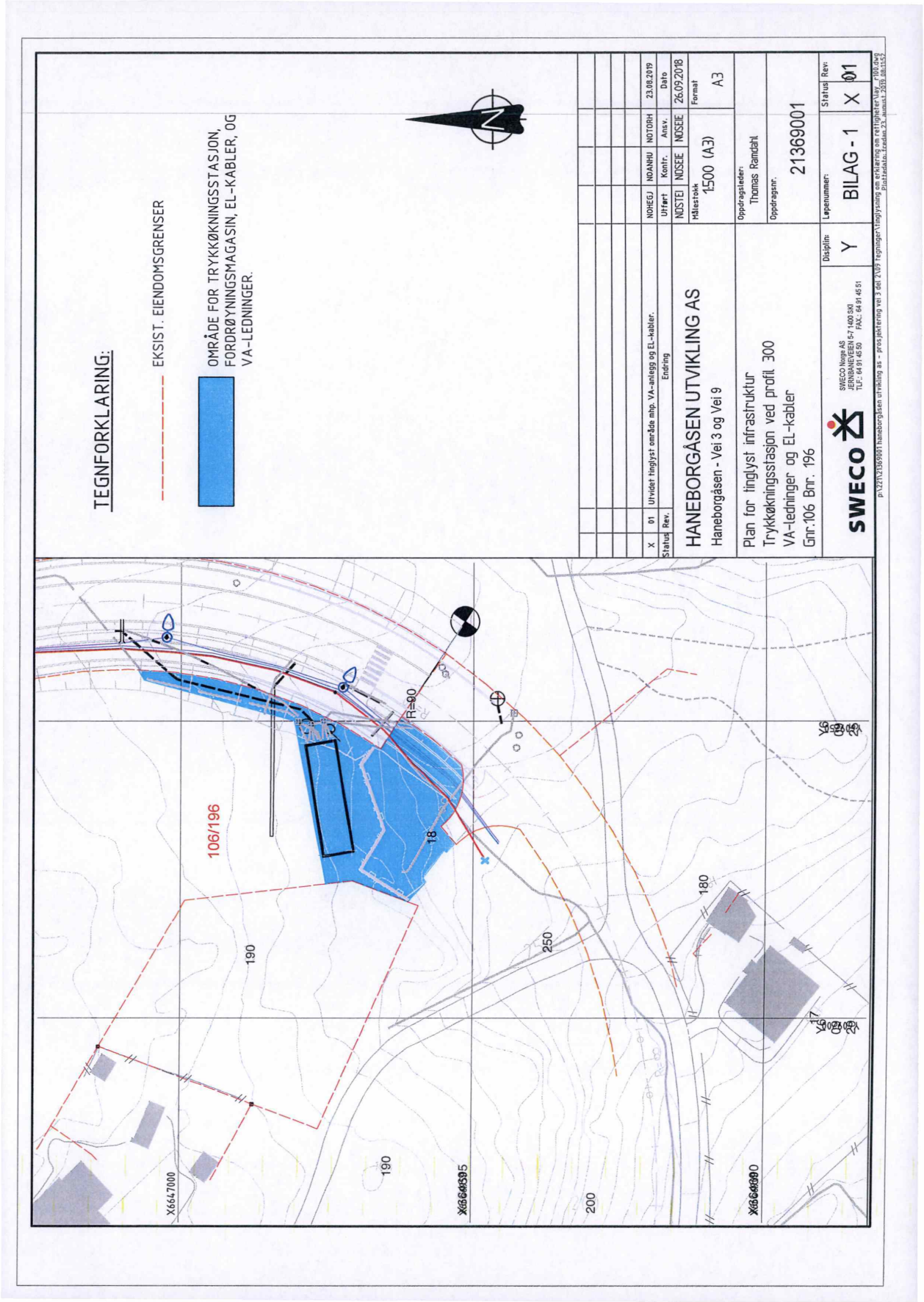
Doknr: 1139996 Tinglyst: 30.09.2019
STATENS KARTVERK

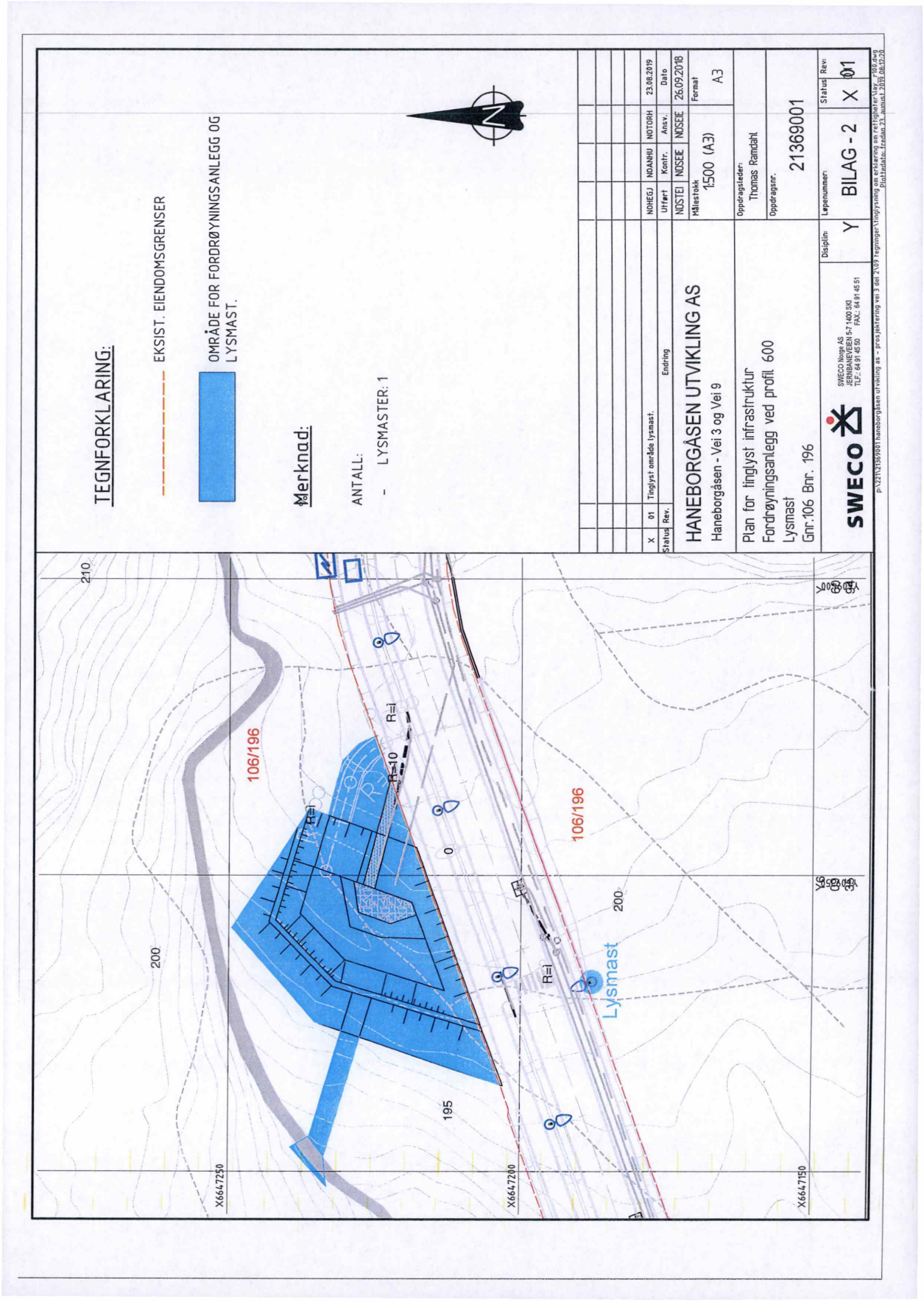
Hjemmelshaver til gnr. 106, bnr. 196 i Lørenskog kommune.

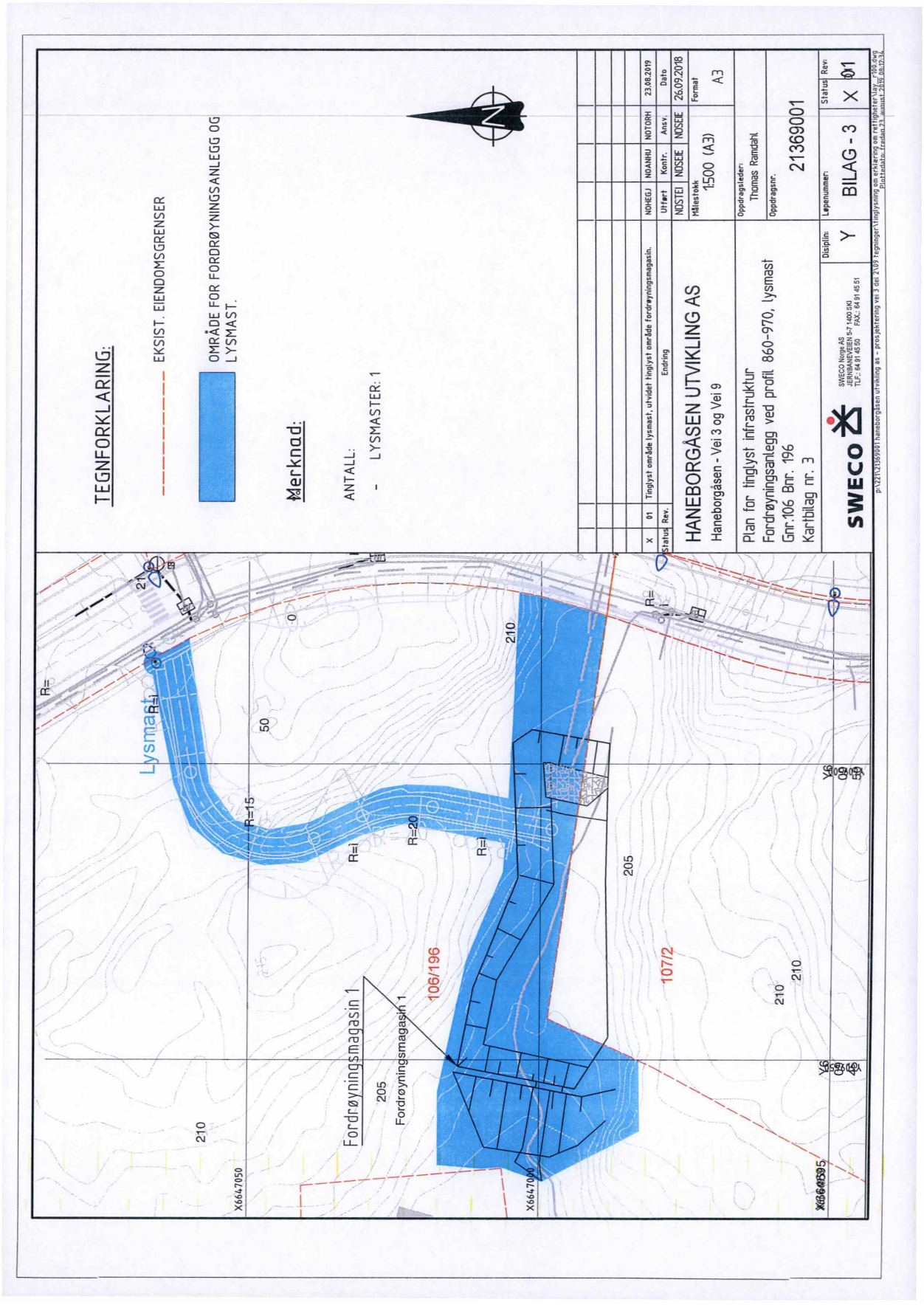
Selvaag Bolig ASA, org.nr. 992 587 776

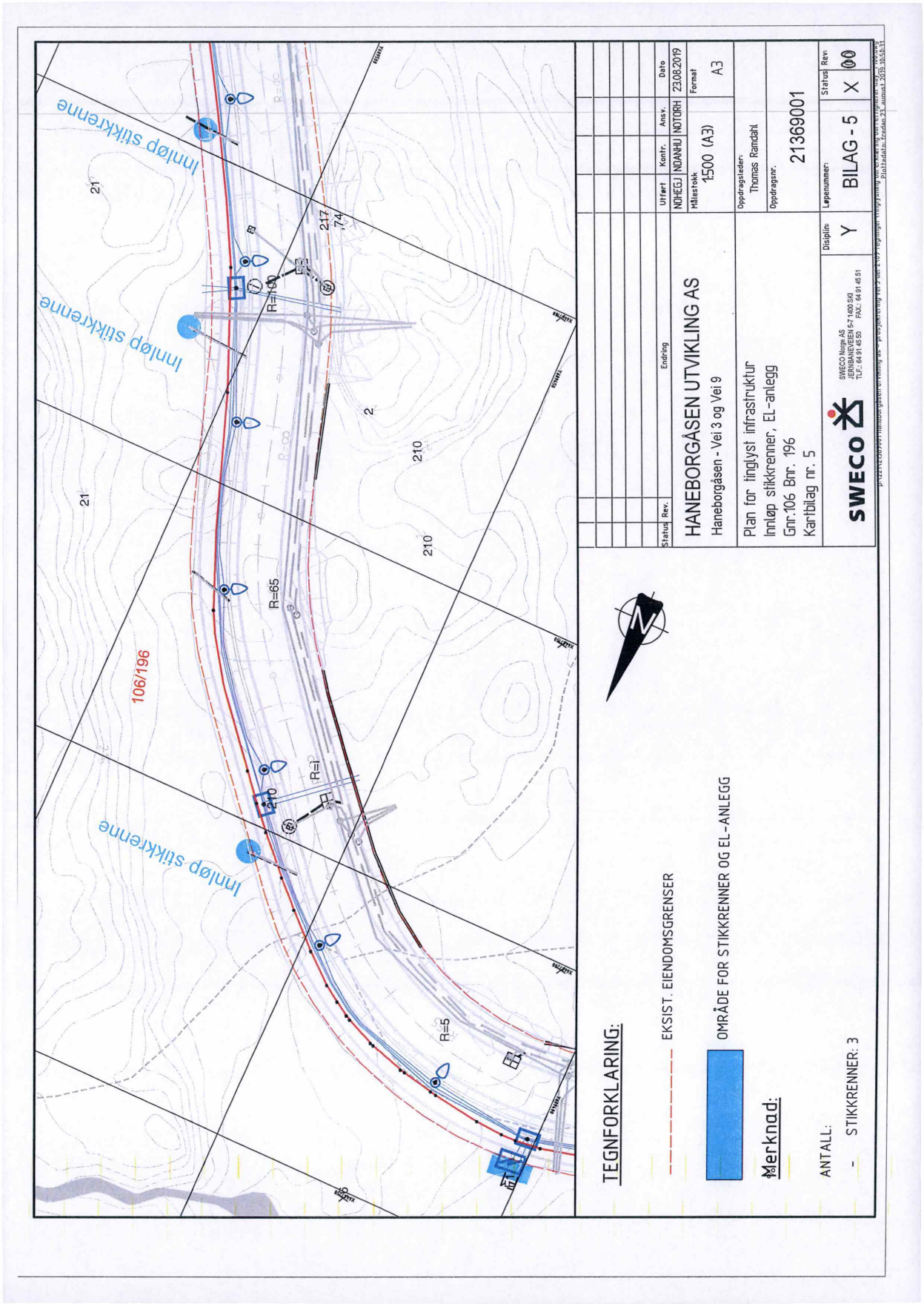
STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes

Erlend Rølles
Iht. fullmakt


TEGNFORKLARING:
EKSIST. EIENDOMSGRENSER
OMRÅDE FOR TRYKKØKNINGSSTASJON, FORDRØYNINGSMAGASIN, EL-KABLER, OG VA-LEDNINGER.
N
106/196
R=90
190
200
250
180
X6647000
HANEBORGÅSEN UTVIKLING AS
Haneborgåsen - Vei 3 og Vei 9
Plan for tinglyst infrastruktur
Trykkøkningsstasjon ved profil 300
VA-ledninger og EL-kabler
Gnr:106 Bnr. 196
21369001
BILAG - 1
SWECO Norge AS


TEGNFORKLARING:
EKSIST. EIENDOMSGRENSER
OMRÅDE FOR FORDRØYNINGSANLEGG OG LYSMAST.
Merknad:
ANTALL:
- LYSMASTER: 1
N
HANEBORGÅSEN UTVIKLING AS
Haneborgåsen - Vei 3 og Vei 9
Plan for tinglyst infrastruktur
Fordrøyningsanlegg ved profil 600
Lysmast
Gnr.106 Bnr. 196
SWECO
SWECO Norge AS
JERNBANEVEIEN 6-7 1400 SKI
TLF.: 64 91 45 50 FAX.: 64 91 45 51
Disiplin: Y
Løpenummer: BILAG - 2
Status: X
Rev: 01
Målestokk 1:500 (A3)
Format A3
Oppdragsleder: Thomas Ramdahl
Oppdragsnr. 21369001
Tinglyst område lysmast:
Endring
Utført NOSTEI
Kontr. NOSEIE
Ansv. NOSEIE
Dato 26.09.2018
106/196
Lysmast
R=10
R=1
200
195
210
X6647250
X6647200
X6647150
Y6 83 34
Y6 83 35


TEGNFORKLARING:
EKSIST. EIENDOMSGRENSER
OMRÅDE FOR FORDRØYNINGSANLEGG OG LYSMAST.
Merknad:
ANTALL:
- LYSMASTER: 1
N
Lysmast
Fordrøyningsmagasin 1
106/196
107/2
205
210
R=15
R=20
X6647050
X6647000
HANEBORGÅSEN UTVIKLING AS
Haneborgåsen - Vei 3 og Vei 9
Plan for tinglyst infrastruktur
Fordrøyningsanlegg ved profil 860-970, lysmast
Gnr.106 Bnr. 196
Kartbilag nr. 3
SWECO
SWECO Norge AS
JERNBANEVEIEN 6-7 1400 SKI
TLF.: 64 91 45 50 FAX.: 64 91 45 51
Målestokk 1:500 (A3)
Format A3
Oppdragsleder: Thomas Ramdahl
Oppdragsnr.: 21369001
Løpenummer: BILAG - 3
Status X
Rev. 01
Tinglyst område lysmast, utvidet tinglyst område fordrøyningsmagasin.
NOHEGJ NDAANHU NOTORH 23.08.2019
NOSTEI NDSEIE NDSEIE 26.09.2018


Innløp stikkrenne
Innløp stikkrenne
Innløp stikkrenne
106/196
R=65
R=5
R=10
R=10
R=i
TEGNFORKLARING:
EKSIST. EIENDOMSGRENSER
OMRÅDE FOR STIKKRENNER OG EL-ANLEGG
Merknad:
ANTALL:
- STIKKRENNER: 3
HANEBORGÅSEN UTVIKLING AS
Haneborgåsen - Vei 3 og Vei 9
Plan for tinglyst infrastruktur
Innløp stikkrenner, EL-anlegg
Gnr:106 Bnr: 196
Kartbilag nr. 5
SWECO
SWECO Norge AS
JERNBANEVEIEN 5-7 1400 SKI
TLF.: 64 91 45 50 FAX: 64 91 45 51
Disiplin: Y
Løpenummer: BILAG - 5
Status: X
Rev: 00
Utført: NDHEGJ
Kontr.: NDANHU
Ansv.: NOTORH
Dato: 23.08.2019
Målestokk 1:500 (A3)
Format A3
Oppdragsleder: Thomas Ramdahl
Oppdragsnr. 21369001

GNR.106, BNR.196 I LØRENSKOG KOMMUNE

ERKLÆRING

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 på vedlagte kartutsnitt.

Rettighetshaver skal gis tilgang til enhver teknisk installasjon eller anlegg under dette punkt for vedlikehold, utskiftninger og nødvendig tilsyn. Dersom det i henhold til dette punkt er nødvendig med inngrep i eiendommen skal denne tilbakestilles til samme stand som før inngrepet. Eventuelle skader skal erstattes.

Oslo, den 31.10.2017

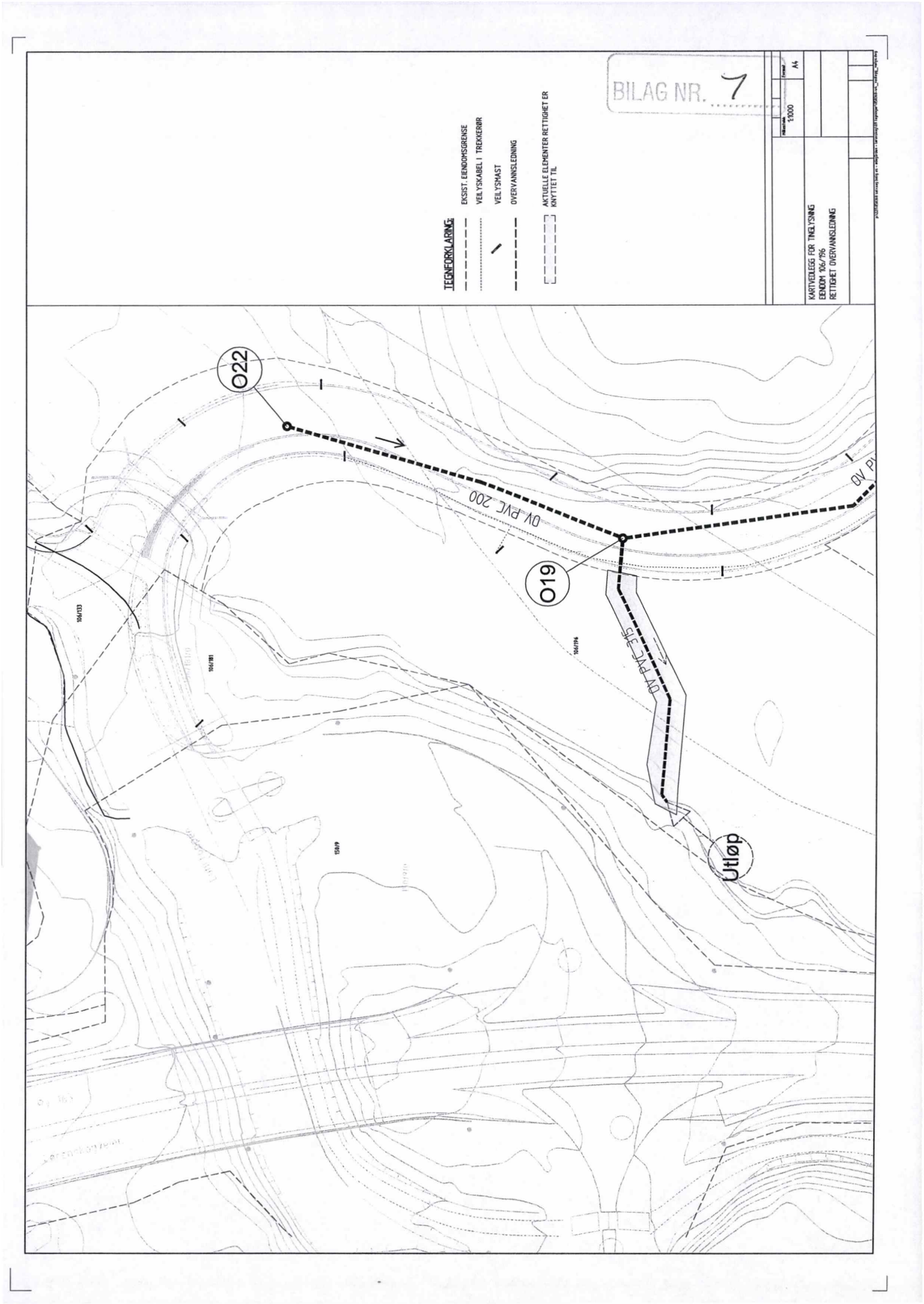
Hjemmelshaver til gnr. 106, bnr. 196 i Lørenskog kommune.

Selvaag Bolig ASA, org.nr. 992 587 776

Erlend Rølles
Iht. fullmakt

Doknr: 1217063 Tinglyst: 02.11.2017
STATENS KARTVERK

Vedlegg:
Kartutsnitt


BILAG NR. 7
TEGNFORKLARING:
EKSIST. EIENDOMSGRENSE
VEILYSKABEL I TREKKERØR
VEILYSMAST
OVERVANNSLEDNING
AKTUELLE ELEMENTER RETTIGHET ER KNYTTET TIL
KARTVEDLEGG FOR TINGLYSING
EIENDOM 106/796
RETTIGHET OVERVANNSLEDNING
1:1000
A4
O22
O19
OV PVC 200
OV PVC 315
Utløp

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt:~~
842566142
org.nr./fødselsnr.

GNR. 106, BNR. 255 I LØRENSKOG KOMMUNE

ERKLÆRING

Gnr. 106, bnr. 255 tomt for prosjektet Tribunen, i Lørenskog kommune, [«Rettighetshaver»] gis vederlagsfri rett til atkomst over gnr. 106, bnr. 196, som anvist på kartskisse angitt i Bilag B.

Rettigheten gis under forutsetning av at Rettighetshaver dekker sin forholdsmessige andel av drifts- og vedlikeholdskostnader.

Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Geodataseksjonen i Lørenskog kommune, org. nr. 842566142.

Oslo, 11.03.2020

Hjemmelshaver til gnr. 106, bnr. 255 og gnr. 106, bnr. 196 i Lørenskog kommune.

Selvaag Bolig ASA, org.nr. 992 587 776

Erlend Rølles
Iht. fullmakt

Doknr: 2294890 Tinglyst: 01.04.2020
STATENS KARTVERK


Bilag B
TEGNFORKLARING
BETONMAST
Selvaag bolig ASA
Betonmast Boligbygg
Tribunen
Bolgen
106/196
VEI
VEI 5
HUS 1
HUS 2
FELTGRENSE
SNØLIA
HUS E
Ca. plassering av atkomst

GNR. 106, BNR. 254 I LØRENSKOG KOMMUNE

ERKLÆRING

Gnr. 106, bnr. 255, tomt for prosjektet Tribunen, i Lørenskog kommune, [«Rettighetshaver»] gis vederlagsfri rett til atkomst til underjordisk parkeringskjeller over gnr. 106, bnr. 254, tomt for prosjektet Snølia hus C, D og E, som anvist på kartskisse angitt i Bilag A.

Rettigheten gis under forutsetning av at Rettighetshaver overholder det til enhver tid gjeldende reglement/vedtekter for bruksrettsarealet og dekker sin forholdsmessige andel av drifts- og vedlikeholdskostnader. Drifts- og vedlikeholdskostnadene faktureres Rettighetshaver ved styret i det tilknyttede boligsameie/boligselskap.

Oslo, 06.05.2020

Hjemmelshaver til gnr. 106, bnr. 254 og gnr. 106, bnr. 255 i Lørenskog kommune.

Selvaag Bolig ASA, org.nr. 992 587 776

Erlend Rølles
Iht. fullmakt

Doknr: 2459520 Tinglyst: 14.05.2020
STATENS KARTVERK


Bilag A
106/196
Tomt Tribunen
106/255
Tomt Smølia,
hus C, D og E
106/254
TRIBUNEN
VEI 5
VEI 2
FORTAU
FRAMTIDIG FORTAU
VEI 2
FORTAU
Ca. plassering av adkomst til underjordisk parkeringskjeller

GNR. 106, BNR. 254, GNR. 106, BNR. 255 OG GNR. 106, BNR. 196 I LØRENSKOG KOMMUNE

ERKLÆRING

Gnr. 106, bnr. 253, tomt for prosjektet Snølia hus A og B, gnr. 106, bnr. 254, tomt for prosjektet Snølia hus C, D og E, gnr. 106, bnr. 255, tomt for prosjektet Tribunen, og gnr. 106, bnr. 196 i Lørenskog kommune [«Rettighetshaver»] gis gjensidig vederlagsfri rett til ferdsel på felles gangsti beliggende på gnr. 106, bnr. 254, gnr. 106, bnr. 255 og gnr. 106, bnr. 196, som anvist på kartskisse angitt i Bilag 1.

Rettigheten gis under forutsetning av at Rettighetshaver overholder det til enhver tid gjeldende reglement/vedtekter for bruksrettsarealet og at Rettighetshaver dekker sin forholdsmessige andel av drifts- og vedlikeholdskostnader. Drifts- og vedlikeholdskostnadene faktureres Rettighetshaver ved styret i det tilknyttede boligsameie/boligselskap.



Oslo, 06.05.2020

Hjemmelshaver til gnr. 106, bnr. 254, gnr. 106, bnr. 255 og gnr. 106, bnr. 196 i Lørenskog kommune.

Selvaag Bolig ASA, org.nr. 992 587 776

Erlend Rølles
Iht. fullmakt


Bilag 1
106/196
Felles gangsti
Tomt Tribunen
106/255
Tomt Snølia,
hus C, D og E
106/254
TRIBUNEN
VEI 5
VEI 2
FORTAU
FRAMTIDIG FORTAU
VEI 2

GNR. 106, BNR. 253 OG GNR. 106, BNR. 254 I LØRENSKOG KOMMUNE

ERKLÆRING

Gnr. 106, bnr. 253, tomt for prosjektet Snølia hus A og B, og gnr. 106, bnr. 254, tomt for prosjektet Snølia hus C, D og E, i Lørenskog kommune [«Rettighetshaver»] gis gjensidig vederlagsfri rett til bruk av felles uteoppholdsareal på bakkeplan på hverandres eiendommer, til ferdsel, lek og rekreasjon, i henhold til det til enhver tid gjeldende reglement/vedtekter for bruksrettsarealet.

Rettigheten gis under forutsetning av at Rettighetshaver dekker sin forholdsmessige andel av drifts- og vedlikeholdskostnader for bruksrettsarealet. Drifts- og vedlikeholdskostnadene faktureres Rettighetshaver ved styret i det tilknyttede boligsameie/boligselskap.

Doknr: 2459639 Tinglyst: 14.05.2020
STATENS KARTVERK

Oslo, 06.05.2020

Hjemmelshaver til gnr. 106, bnr. 253 og gnr. 106, bnr. 254 i Lørenskog kommune.

Selvaag Bolig ASA, org.nr. 992 587 776

Erlend Rølles
Iht. fullmakt

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

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:
6. mai 2025 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. Fastsettelse av honorarer
7. Innhenting av ekstra kapital fra seksjonseiere for sameiets økonomisk situasjon.
8. Begrensning på antall biler per parkeringsplass.
9. Vedlikeholdsutgift ved innflytting
10. Vedtekter 2. Rettslig disposisjonsrett endres
11. 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Gine fra OBOS velges som møteleder.

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

Velges på årsmøte

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%)

Årets regnskap viser et underskudd på ca kr 1 millioner. Dette skyldes at styret i fjor ikke økte felleskostnader i forhold til økingen i kommunale utgifter. Felles kostnader ble økt med 5% den 01.01.2024 mens kommunale utgifter økte med nesten 25%.

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til Udekket tap.

Styrets innstilling

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Se egen sak for innhenting av kapital fra seksjonseiere.

Vedlegg

1. Årsregskap med vedlegg.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350000.

Styrets innstilling

Det ble i fjor pga en feil beregning utbetalt kr 10000 for mye i styre honorar totalt kr 360000 istedenfor kr 350000. Det er tatt hensyn til dette i år ved å holde styre honoraret på kr 350000 som gjenspeiler arbeid som styret gjør for sameiet.

Forslag til vedtak

Fjorårets styre godtgjørelse godkjennes med en økning på kr 10000. Styrets godtgjørelse for 2024/25 settes til kr 350000.

Sak 7

Innhenting av ekstra kapital fra seksjonseiere for sameiets økonomisk situasjon.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årets regnskap viser et underskudd på ca kr 1 millioner. Dette skyldes at styret i fjor ikke økte felleskostnader i forhold til økingen i kommunale utgifter. Felles kostnader ble økt med 5% den 01.01.2024 mens kommunale utgifter økte med nesten 25%. Dette ble rettet i August 2024 da felleskostnader ble økt med ytterligere 15%. For å kompensere for dette og få økonomisk situasjonen til sameiet på rett kjør så foreslår styret at det innbetales en ekstra husleie fra alle seksjonseiere i juli 2025. Styret vil samtidig gjøre oppmerksom på at husleien for 2025 er økt med 15% mens kommunale utgifter har økt med ca 20%

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at det innbetales 1 ekstra husleie av alle seksjonseiere i juli 2025.

Forslag til vedtak

Alle seksjonseiere innbetaler en ekstra husleie i juli 2025 .

Sak 8

Begrensning på antall biler per parkeringsplass.

Forslag fremmet av:
Mudassar Yaqoob

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg opplever at det blir trangt på parkeringsplassene når enkelte parkerer to biler på en plass. Dette gjør det utfordrende for meg å parkere, og jeg har lagt merke til at enkelte beboere må gå forbi min bil for å komme seg inn og ut av sin egen. Dette øker risikoen for riper eller skader på bilen min, noe jeg ønsker å unngå.

Derfor mener jeg det er viktig å sikre at hver plass brukes slik at det ikke påvirker naboens mulighet til trygg parkering. En regel som begrenser antall biler per plass vil bidra til bedre fremkommelighet og redusert risiko for skader på kjøretøy. Dette vil også føre til mer rettferdig blant alle beboere.

Styrets innstilling

Styret mener at så lenge motorvognen parkeres innenfor markert område på garasjeplassen seksjonseiere har hjemmel til bør det være greit. Det gjelder alle plassene i garasje sameiet inkludert HC, MC samt vanlig garasjeplasser. Vi har allerede underdekning av plasser i sameiet.

Forslag til vedtak

Alle motorvogner skal parkeres innenfor markert område på plassen. Det gjelder både MC plasser og bilplasser i garasje sameiet.

Sak 9

Vedlikeholdsutgift ved innflytting

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det viser seg at de fleste vedlikeholds skader skjer i forbindelse med inn og utflytting. For å få dekket disse kostnadene som oppstår vil styret at det skal betales kr 3900 av ny seksjons eier som flytter inn i Sameiet Snølia 1-3-5. Styret foreslår å endre vedtektene ved å legg til punkt 12:

VEDLIKEHOLDSUTGIFTER VED INNFLYTTING

1) Ved innflytting skal det betales Kr 3900,- til sameiet for vedlikeholdsutgift ved innflytting.

Styrets innstilling

Styret foreslår at årsmøte godkjenner dette.

Forslag til vedtak

Følgende legges til eksisterende vedtekter: VEDLIKEHOLDSUTGIFTER VED INNFLYTTING 1) Ved innflytting skal det betales Kr 3900,- til sameiet for vedlikeholdsutgift ved innflytting.

Sak 10

Vedtekter 2. Rettslig disposisjonsrett endres

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret bruker mye tid på å finne ut hvem som er beboer i de forskjellige seksjoner. Grunnen er at seksjonseiere ikke oppdaterer Vibbo tross for flere påminnelser. Det gjelder spesielt seksjoner som leies ut. Det kan skape store forvirringer ved nødsituasjon som feks. brann eller hvis styret eller myndigheter feks Politiet ønsker å komme i kontakt med en bestemt person i sameiet.

Styrets innstilling

Endringer godkjennes av årsmøte.

Forslag til vedtak

Vedtekter 2. Rettslig disposisjonsrett endres til: (3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskifte gebyr. Ved utleie står seksjonseier selv ansvarlig, og må registrere sine leietakere i Vibbo. Alle leietakere plikter å akseptere invitasjonen/ registreringen. Dette bør stemme med navn på postkassen. Ved brudd på dette vil seksjonseier belastes med et gebyr på kr 1500

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Følgende listen er mottatt (navn i tilfeldig rekkefølge) av valg komiteen.

1. Milaim Velija

2. Vegar Johnsen

3. Adham Fahrat

4. Marya Younus

5. Håvard Siegel Haukeberg

Innstilling

Styrearbeid er meget tidskrevende og de som velges må ha tid til å delta på møter samt ta ansvar for forskjellige arbeidsoppgaver som fordeles mellom alle styremedlemmer. Styret innstilling basert på tidligere erfaring er at seksjonseiere som bor i sameiet og ønsker å sitte i styret bør velges siden de er tilgjengelig i sameiet mest parten av tiden og kan håndtere problemer og utfordringer raskt. Ved avstemning bør årsmøte legge stor vekt på dette.

Roller og kandidater

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

- Adham Fahrat
- Håvard Haukeberg
- Marya Younus
- Milaim Velija
- Vegar Johnsen

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

- Ingen påmeldte

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

- Inger Rastad Lund
- Thuy Ngoc Thi Le

Vedlegg

1. Innstilling fra valgkomite til årsmøtet 06.05.2025 Snølia 1-3-5 (2).pdf

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 140 785	7 292 393	9 762 200	8 763 420
Ladeinntekter EL-bil		249 268	0	0	150 000
Andre inntekter	3	69 444	18 969	150 000	75 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 459 497**	**7 311 362**	**9 912 200**	**8 988 420**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-50 760	-43 005	-50 000	-52 000
Styrehonorar	5	-360 000	-305 000	-320 000	-350 000
Revisjonshonorar	6	-18 628	-19 165	-25 000	-26 000
Forretningsførerhonorar		-265 295	-251 940	-267 000	-280 000
Konsulenthonorar	7	-36 969	-126 798	-160 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-877 708	-492 742	-1 050 000	-1 105 000
Forsikringer		-373 461	-315 665	-380 000	-456 000
Kommunale avgifter	9	-3 482 083	-3 264 981	-2 380 000	-3 300 000
Energi/fyring	10	-824 573	-942 373	-2 750 000	-900 000
TV-anlegg/bredbånd		-998 011	-944 137	-982 000	-1 100 000
Andre driftskostnader	11	-1 195 162	-1 176 409	-1 215 000	-1 274 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 482 651**	**-7 882 214**	**-9 579 000**	**-8 913 000**
DRIFTSRESULTAT		**-1 023 153**	**-570 851**	**333 200**	**75 420**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	4 129	7 275	0	1 500
Finanskostnader	13	-15 050	-11 183	0	-15 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-10 920**	**-3 908**	**0**	**-13 500**
ÅRSRESULTAT		**-1 034 074**	**-574 759**	**333 200**	**61 920**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-441 465		
Udekket tap		-1 034 074	-133 294		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		29 037	28 630
Forskuddsbetalte kostnader		159 039	285 427
Driftskonto OBOS-banken		159 472	1 338 300
SUM OMLØPSMIDLER		**347 548**	**1 652 356**
SUM EIENDELER		**347 546**	**1 652 356**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-1 167 368	-133 294
SUM EGENKAPITAL		**-1 167 368**	**-133 294**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		280 137	238 922
Leverandørgjeld		779 635	1 162 089
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 250 000)		0	0
Energiavregning	15	455 142	384 640
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 514 914**	**1 785 650**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**347 546**	**1 652 356**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 20.04.2025
Styret i Sameiet Snølia 1-3-5

Sanjay Malhotra/s/ Jafar Safar/s/ Axel Sebastian Viefers/s/

Erik Andre Widlund/s/

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	5 853 396
TV/Internett	1 007 489
Garasje	251 700
Bodleie	28 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 140 785**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Fjerne seng fra fellesareal	2 000
Viderefakrurering fra Snølia	5 866
Service port	1 260
Garasjeleie	750
Opprydding kundereskontro	1 820
Nedfrysing grunnet skadedyr	43 096
Nøkler	15 000
Skilt	-350
Regnskapskorrigeringer	2
SUM ANDRE INNTEKTER	**69 444**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-50 760
SUM PERSONALKOSTNADER	**-50 760**

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 2023/2024, og er på kr 360 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 628.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-20 967
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 003
SUM KONSULENTHONORAR	**-36 969**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-111 352
Drift/vedlikehold elektro	-10 288
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-196 445
Drift/vedlikehold heisanlegg	-206 640
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	2 172
Drift/vedlikehold brannsikring	-71 996
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-189 554
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-12
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-90 575
Kostnader dugnader	-3 018
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-877 708**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-2 443 929
Renovasjonsavgift	-1 038 154
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 482 083**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-618 714
Andre fyringskostnader	-205 858
SUM ENERGI / FYRING	**-824 573**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-6 095
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-69 510
Annet driftsmateriale	-8 260
Vaktmestertjenester	-260 988
Vakthold	-162 556
Renhold ved firmaer	-655 534
Snørydding	-6 793
Andre fremmede tjenester	-9 065
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-6 882
Andre kontorkostnader	-74
Bank- og kortgebyr	-4 774
Øreavrunding	5
Tap på fordringer,	-4 638
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 195 162**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	1 904
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 225
SUM FINANSINNTEKTER	**4 129**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-2 000
Renter på leverandørgjeld	-1 710
Renter og provisjon på kassekreditt	-11 340
SUM FINANSKOSTNADER	**-15 050**

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, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

NOTE: 15
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 223 519
SUM INNTEKTER	**-1 223 519**

KOSTNADER

Techem	92 893
Fjernvarme	680 161
SUM KOSTNADER	**773 054**

Uoppgjorte avregninger	-4 677
SUM ENERGIAVREGNING	**-455 142**

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.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
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:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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.

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 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 sameiet 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
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SM6TS-AKDME-7SO6I-QSN7M-B26JF-6NG5I

7978 Sameiet Snølia 1-3-5

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER PÅ ÅRSMØTET DEN 06.05.2025:

A. Som styremedlemmer foreslås at det velges kandidat 1 og 2:

1. Milaim Velija	Beboer E-postadresse; mila_vel@hotmail.com
2. Vegar Johnsen	Delvis beboer E-postadresse; vegar1969johnsen@gmail.com
3. Adham Fahrat	Beboer E-postadresse; f.adham@outlook.com
4. Marya Younus	Ikke beboer E-postadresse; maryayounus@hotmail.no
5. Håvard Siegel Haukeberg	Ikke beboer E-postadresse; hsh@haukeberg.com

Styremedlemmer som ikke er på valg (Alle 1 år igjen):

Sanjay Malhotra (leder)	Ikke beboer E-postadresse;
Jafar Safar	Beboer E-postadresse; jafii_g@hotmail.com
Aksel Viefers	Beboer E-postadresse; axelviefers@icloud.com

B. Som varamedlem foreslås:

Ikke lykkes med å få noen til å melde seg.

Navn:	Adresse; E-postadresse;

Varamedlem som ikke er på valg (1 år igjen):

Navn: Stuti Lakshmi Malhotra-Gunro	Ikke beboer E-postadresse; Stuti.l.malhotra@gmail.com

C. Som valgkomité så foreslås:

Ingen meldt seg så valgkomite sier seg villig til å ta gjenvalg.

Inger Rastad Lund	Beboer E-postadresse; inger.rastad@outlook.com
Thuy Ngoc Thi Le	Beboer E-postadresse; t.l.frisor@gmail.com

Dato 14.04.2025 Valgkomiteen for Sameiet Snølia 1-3-5

Inger Rastad-Lund Thuy Ngoc Thi Le

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 6.05.25
Selskapsnummer: 7978 **Selskapsnavn:** SAMEIET SNØLIA 1-3-5

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**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.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/625503/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-12 15:34

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613273760
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
842566142	LØRENSKOG KOMMUNE	Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
992587776	SELVAAG BOLIG ASA		Postboks 13 Øvre Ullern, 0311 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3029	106	254

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3029	106	254	0	1	36 / 11308	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	106	254	0	2	36 / 11308	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	106	254	0	3	56 / 11308	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	106	254	0	4	56 / 11308	Boligseksjon	Ja	Ja
3029	106	254	0	5	56 / 11308	Boligseksjon	Ja	Ja
3029	106	254	0	6	93 / 11308	Boligseksjon	Ja	Ja
3029	106	254	0	7	72 / 11308	Boligseksjon	Ja	Ja
3029	106	254	0	8	56 / 11308	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	106	254	0	9	56 / 11308	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	106	254	0	10	86 / 11308	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	106	254	0	11	56 / 11308	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	106	254	0	12	56 / 11308	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	106	254	0	13	56 / 11308	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	106	254	0	14	93 / 11308	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	106	254	0	15	72 / 11308	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	106	254	0	16	60 / 11308	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	106	254	0	17	41 / 11308	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	106	254	0	18	44 / 11308	Boligseksjon	Ja	Nei
3029	106	254	0	19	39 / 11308	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 625503 Tinglyst: 25.05.2021
STATENS KARTVERK

14.05.2021 11.43

Side 1 av 3

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Lørenskog	P.b 304, 1471 Lørenskog	907 82 347

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Selvaag Bolig ASA	992 587 776		
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 13 Øvre Ullern	0311	Oslo	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3029	Lørenskog	106	254	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
992 587 776	Selvaag Bolig ASA	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer | **Seksjonens formål**: B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger), N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (teller)**: Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal**: Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning, G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning), BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	se	vedlegg		13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		11308				Nevner =		11308											

Dato	Innsenderens underskrift
11/1-2021	ERLEND RØLLES Advokat MNA

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato: 11/1-2021 | Innsenderens underskrift: ERLEND ROLLES

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
OSLO 11/1-2024		ERLEND RØLLES Advokat
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3029	Lørenskog	106	254	

Dato	Underskrift	Stempel
10/2-21	Jonn Almroth	Lørenskog kommune Teknisk sektor GEODATA

Dato	Innsenderens underskrift
11/1-2024	ERLEND RØLLES Advokat MNA

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 4

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	se	vedlegg		85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
		Sum tellere:	11026			Nevner =		11026											

Dato
11/1-2021

Innsenderens underskrift

ERLEND RØLLES
Advokat
MNA

Vedlegg til søknad (ønsket oppdeling av eiendommen) pkt 4
Gnr 106 Bnr 254, Lørenskog kommune

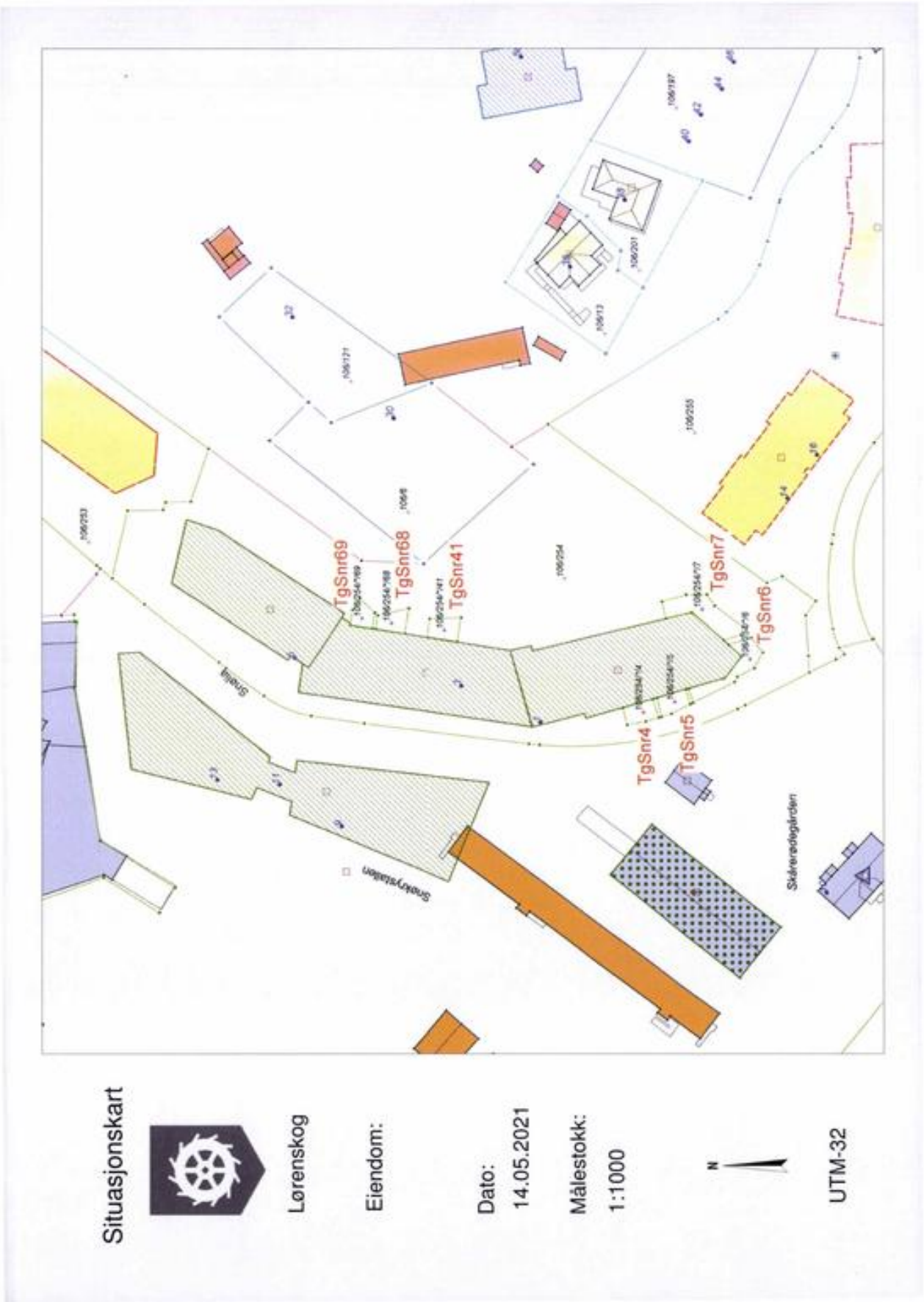
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.

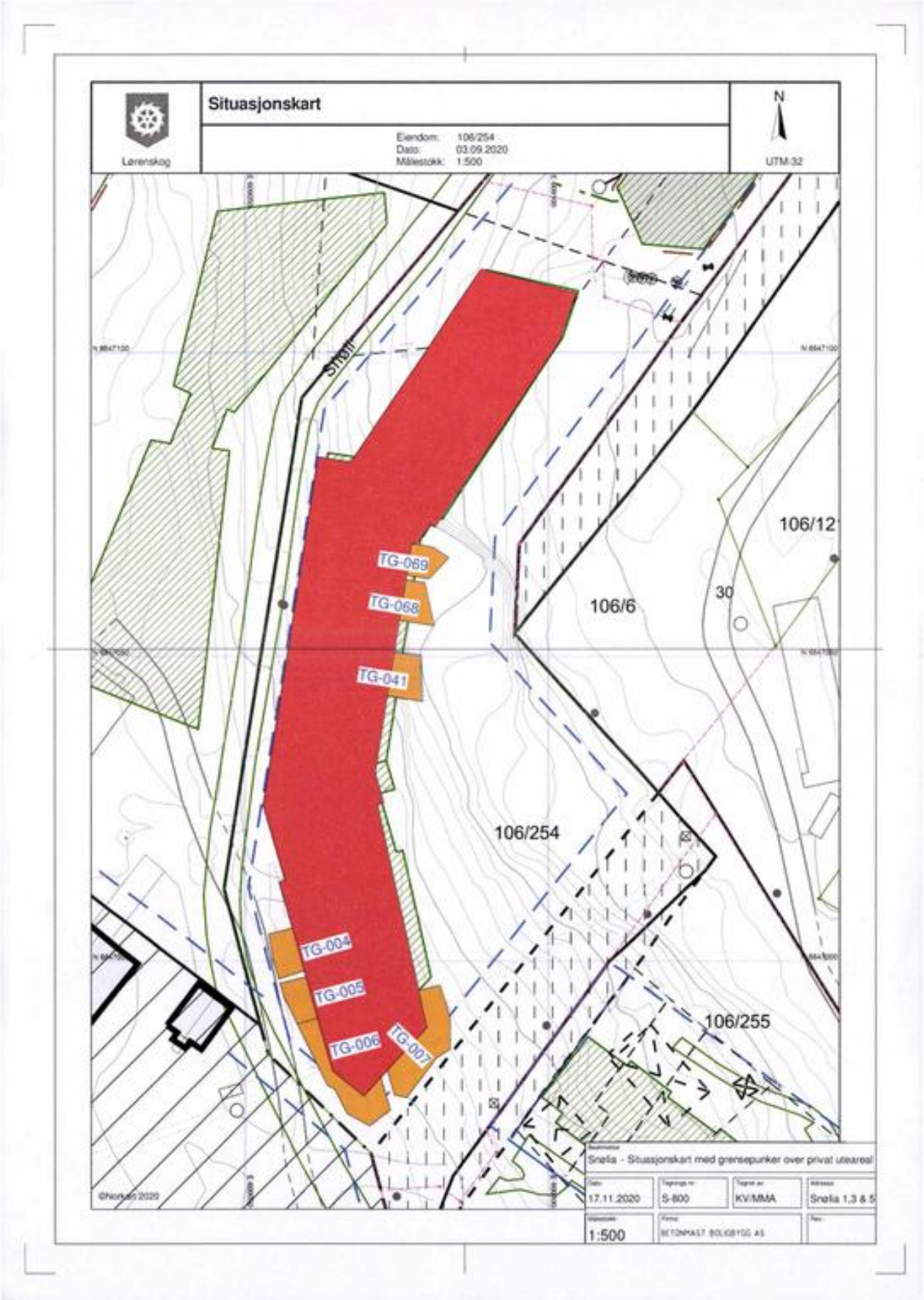
Seksjons-nummer | Seksjonens formål: B = Boligseksjon (omfatter også frittliggende), N = næringsseksjon, SB = samlokalisert bolig, SN = samlokalisert næring | Samlet bruk (teller): Her skriver du tellerne til seksjonen. Nedenfor skriver du nevneren, som vil være summen av | Tilleggsareal: Hvis et annet tallsystem kun seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning, G = tilleggsareal i grunn (hvor oppmålingsforretning), BG = tilleggsareal i bygning og grunn (hvor oppmålingsforretning)

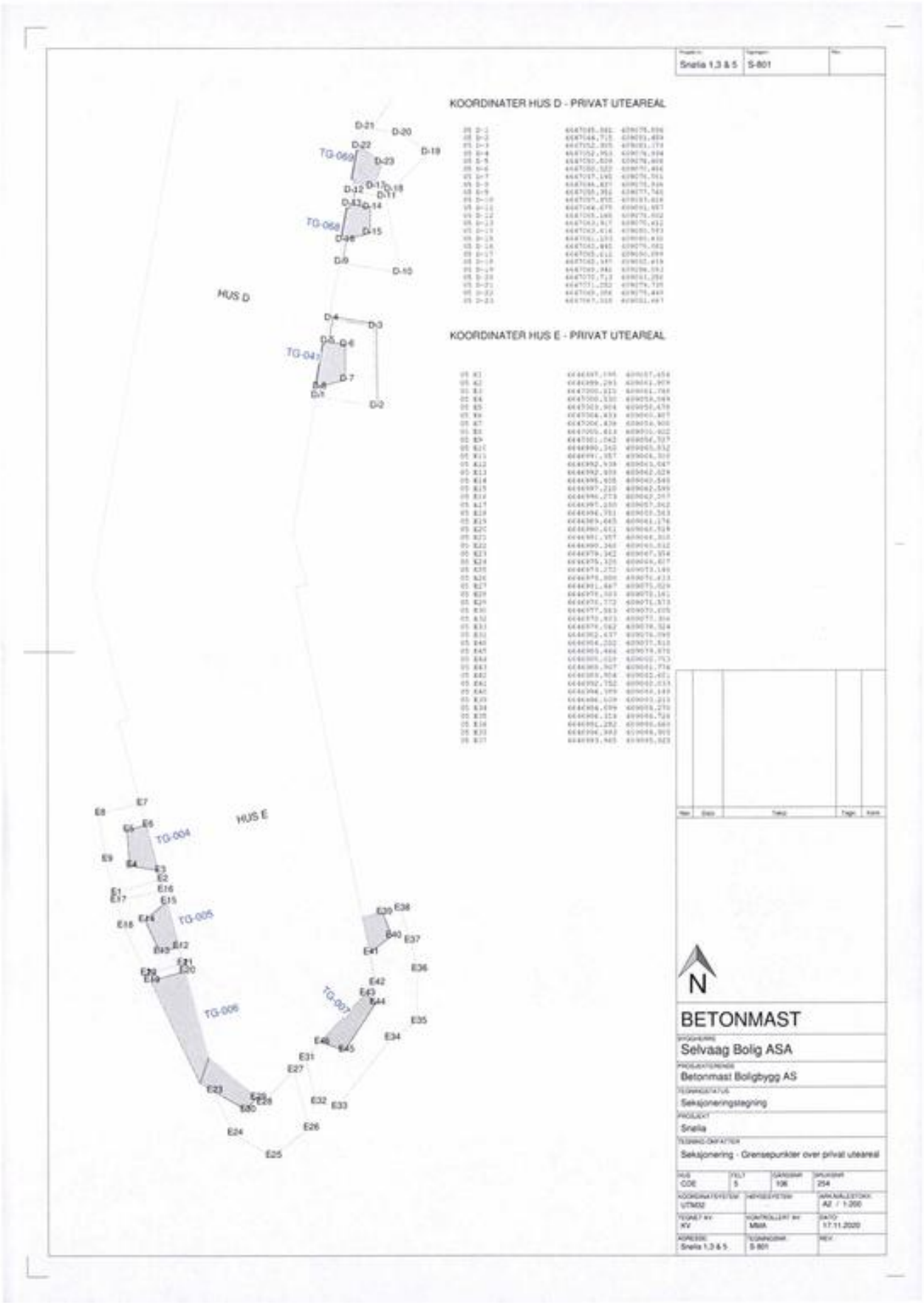
Lnr	For-mål	Bruk (teller)	Tilleggs-areal	Lnr	For-mål	Bruk (teller)	Tilleggs-areal	Lnr	For-mål	Bruk (teller)	Tilleggs-areal	Lnr	For-mål	Bruk (teller)	Tilleggs-areal	Lnr	For-mål	Bruk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	36	B	51	B	39	B	101	B	39	B	151	B	94	B	201	B	50	B
2	B	36	B	52	B	56	B	102	B	61	B	152	B	69	B	202	B	56	B
3	B	56	B	53	B	56	B	103	B	84	B	153	B	44	B	203	B	82	B
4	B	56	BG	54	B	86	B	104	B	39	B	154	B	39	B	204	N	1	
5	B	56	BG	55	B	56	B	105	B	39	B	155	B	39	B	205	N	1	
6	B	93	BG	56	B	56	B	106	B	39	B	156	B	67	B	206	N	1	
7	B	72	BG	57	B	39	B	107	B	39	B	157	B	39	B	207	N	1	
8	B	56	B	58	B	77	B	108	B	62	B	158	B	50	B	208	N	1	
9	B	56	B	59	B	62	B	109	B	79	B	159	B	39	B	209	N	1	
10	B	86	B	60	B	40	B	110	B	39	B	160	B	56	B	210	N	1	
11	B	56	B	61	B	54	B	111	B	56	B	161	B	39	B	211	N	1	
12	B	56	B	62	B	44	B	112	B	39	B	162	B	39	B	212	N	1	
13	B	56	B	63	B	39	B	113	B	56	B	163	B	39	B	213	N	1	
14	B	93	B	64	B	39	B	114	B	56	B	164	B	39	B	214	N	1	
15	B	72	B	65	B	39	B	115	B	82	B	165	B	50	B	215	N	1	
16	B	60	B	66	B	50	B	116	B	86	B	166	B	39	B	216	N	1	
17	B	41	B	67	B	39	B	117	B	78	B	167	B	39	B	217	N	1	
18	B	44	B	68	B	56	BG	118	B	92	B	168	B	61	B	218	N	1	
19	B	39	B	69	B	39	BG	119	B	90	B	169	B	84	B	219	N	1	
20	B	39	B	70	B	84	B	120	B	56	B	170	B	39	B	220	N	1	
21	B	39	B	71	B	39	B	121	B	39	B	171	B	39	B	221	N	1	
22	B	39	B	72	B	39	B	122	B	39	B	172	B	39	B	222	N	1	
23	B	79	B	73	B	39	B	123	B	67	B	173	B	39	B	223	N	1	
24	B	39	B	74	B	39	B	124	B	39	B	174	B	62	B	224	N	1	
25	B	56	B	75	B	62	B	125	B	50	B	175	B	79	B	225	N	1	
26	B	39	B	76	B	79	B	126	B	39	B	176	B	39	B	226	N	1	
27	B	56	B	77	B	39	B	127	B	56	B	177	B	56	B	227	N	1	
28	B	56	B	78	B	56	B	128	B	39	B	178	B	39	B	228	N	1	
29	B	86	B	79	B	39	B	129	B	39	B	179	B	113	B	229	N	1	
30	B	56	B	80	B	56	B	130	B	39	B	180	B	87	B	230	N	1	
31	B	56	B	81	B	56	B	131	B	39	B	181	B	39	B	231	N	1	
32	B	56	B	82	B	86	B	132	B	50	B	182	B	56	B	232	N	1	
33	B	93	B	83	B	56	B	133	B	39	B	183	B	39	B	233	N	1	
34	B	72	B	84	B	56	B	134	B	39	B	184	B	39	B	234	N	1	
35	B	57	B	85	B	83	B	135	B	61	B	185	B	39	B	235	N	1	
36	B	54	B	86	B	81	B	136	B	84	B	186	B	39	B	236	N	1	
37	B	44	B	87	B	54	B	137	B	39	B	187	B	50	B	237	N	1	
38	B	39	B	88	B	44	B	138	B	39	B	188	B	39	B	238	N	1	
39	B	39	B	89	B	39	B	139	B	39	B	189	B	39	B	239	N	1	
40	B	39	B	90	B	39	B	140	B	39	B	190	B	61	B	240	N	1	
41	B	50	BG	91	B	39	B	141	B	62	B	191	B	63	B	241	N	1	
42	B	84	B	92	B	50	B	142	B	79	B	192	B	53	B	242	N	1	
43	B	39	B	93	B	39	B	143	B	39	B	193	B	53	B	243	N	1	
44	B	39	B	94	B	56	B	144	B	56	B	194	B	82	B	244	N	1	
45	B	39	B	95	B	39	B	145	B	39	B	195	B	91	B	245	N	1	
46	B	39	B	96	B	39	B	146	B	56	B	196	B	81	B	246	N	1	
47	B	62	B	97	B	39	B	147	B	56	B	197	B	39	B	247	N	1	
48	B	79	B	98	B	39	B	148	B	82	B	198	B	39	B	248	N	1	
49	B	39	B	99	B	50	B	149	B	86	B	199	B	39	B	249	N	1	
50	B	56	B	100	B	39	B	150	B	39	B	200	B	39	B	250	N	1	
																251	N	400	B

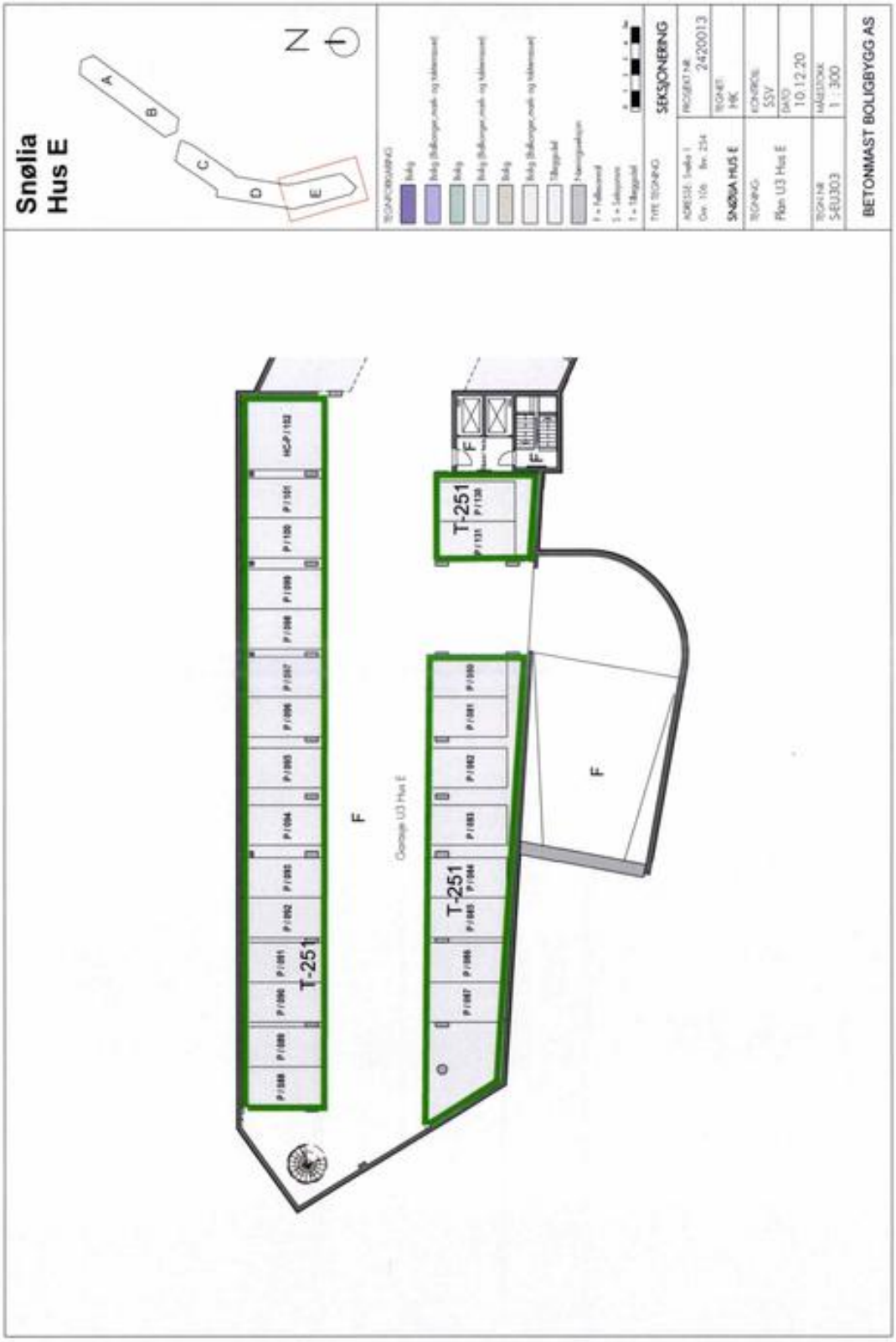
Sum tellere: 11 308 | Nevner = 11 308

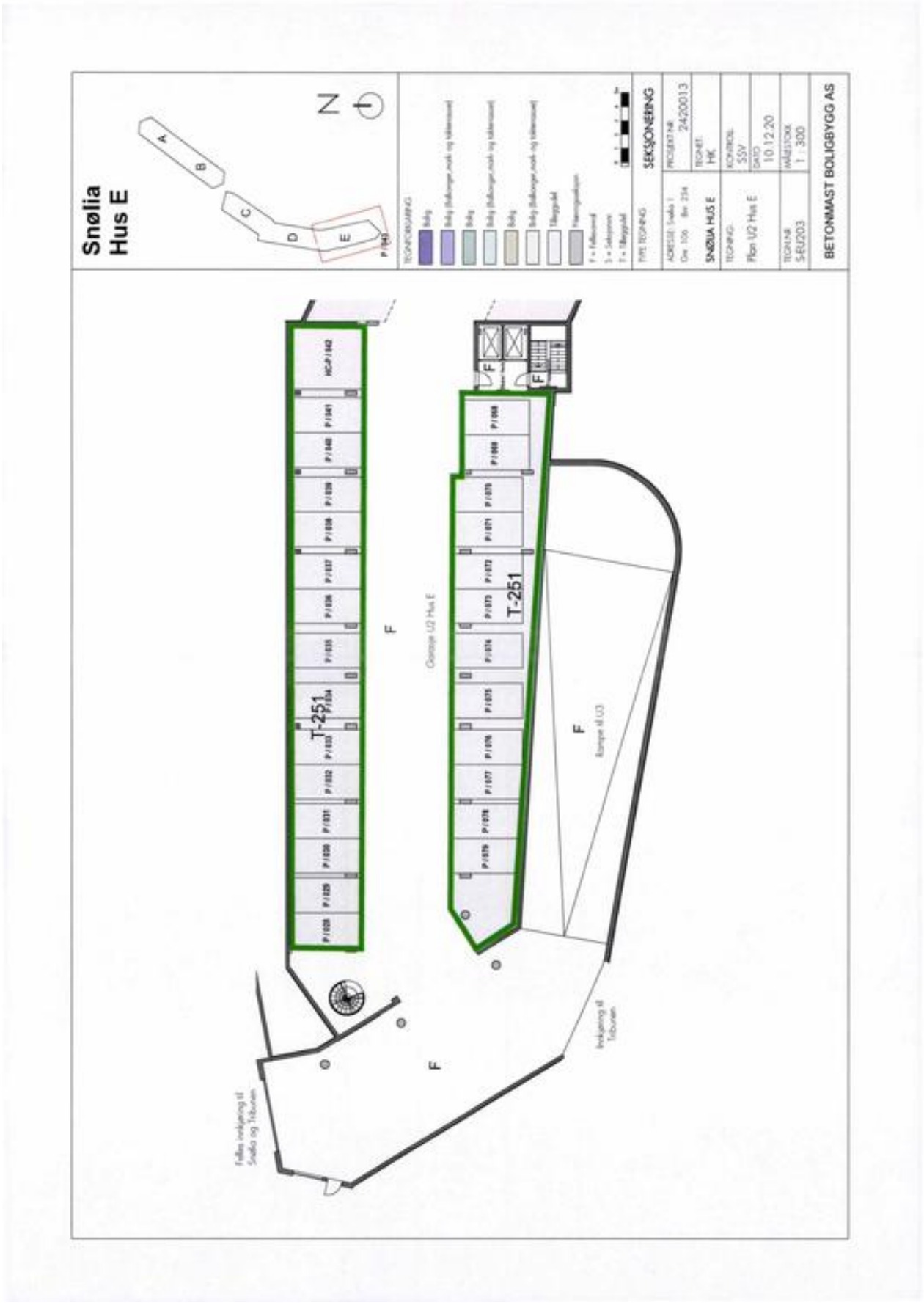
Dato: 11/1-2021 | Innsenderens underskrift: ERLEND RØLLES Advokat MNA

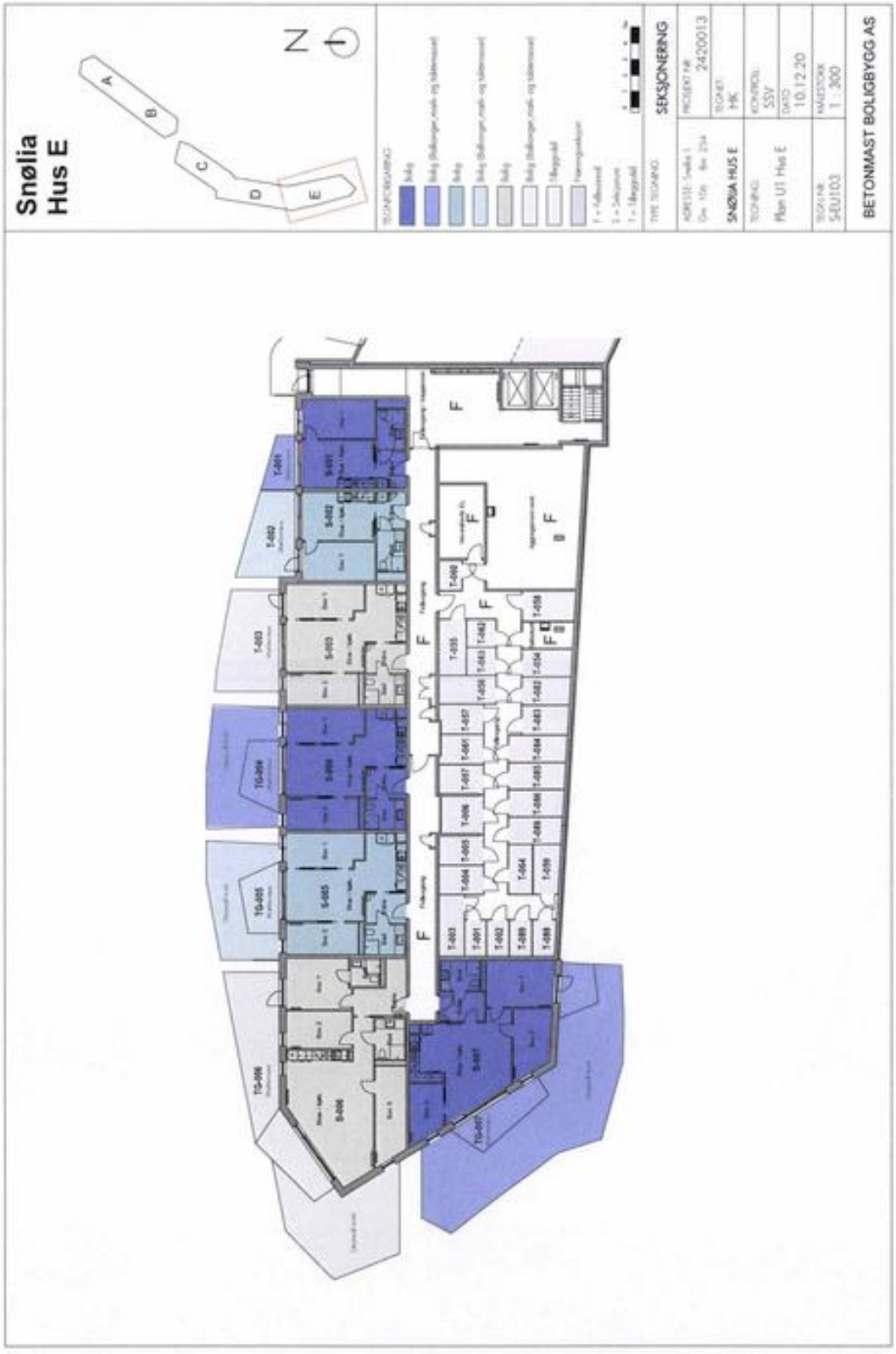

Situasjonskart
Lørenskog
Eiendom:
Dato:
14.05.2021
Målestokk:
1:1000
N
UTM-32
TgSnr69
TgSnr68
TgSnr41
TgSnr7
TgSnr6
TgSnr4
TgSnr5
Snarøyveien
Snekkerstubben
Skårersvingården


Situasjonskart
Eiendom: 106/254
Dato: 03.09.2020
Målestokk: 1:500
Lørenskog
N
UTM-32
Smiehf
106/12
106/6
30
106/254
106/255
TG-069
TG-068
TG-041
TG-004
TG-005
TG-006
TG-007
Snøla - Situasjonskart med grensepunker over privat uteareal
17.11.2020
S-800
KV/MMA
Snøla 1,3 & 5
1:500
BETONMAST BOLIGBYGG AS

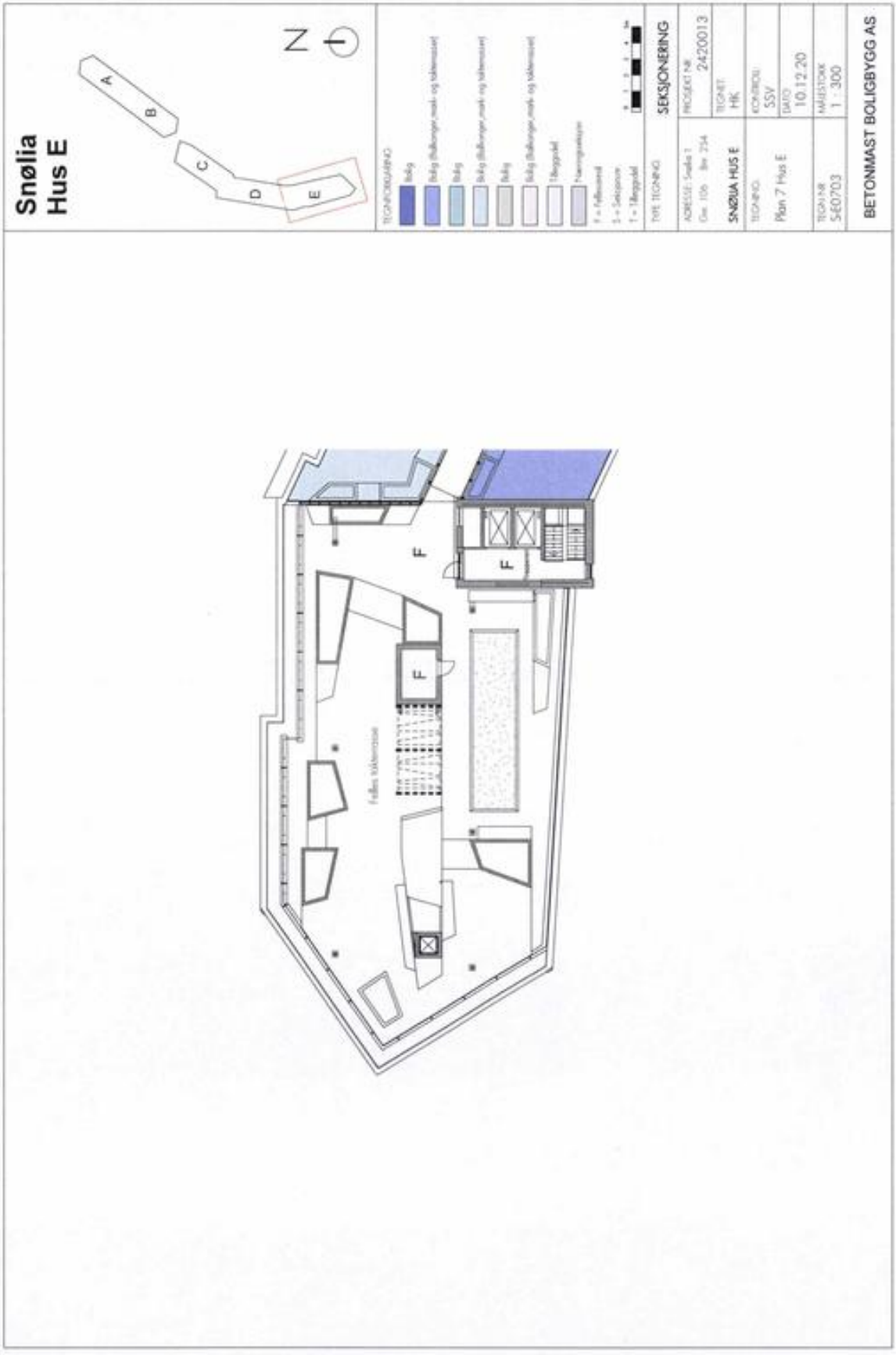

Snelia 1,3 & 5
S-801
KOORDINATER HUS D - PRIVAT UTEAREAL
KOORDINATER HUS E - PRIVAT UTEAREAL
HUS D
HUS E
TG-004
TG-005
TG-006
TG-007
TG-042
TG-043
TG-069
N
BETONMAST
Selvaag Bolig ASA
Betonmast Boligbygg AS
Seksjoneringstegning
Snelia
Seksjonering - Grensepunkter over privat uteareal
CDE
5
106
254
UTM32
A2 / 1:200
KV
MMA
17.11.2020
Snelia 1,3 & 5
S-801


Snølia
Hus E
A
B
C
D
E
N
SEKSJONERING
SNØLIA HUS E
Plan U3 Hus E
1 : 300
BETONMAST BOLIGBYGG AS
T-251
F
Garasje U3 Hus E


Snølia
Hus E
A
B
C
D
E
P 143
N
TEGNFORKLARING
Bolig
Bolig (Rullestolvenlig og tilgjengelig)
Bolig
Bolig (Rullestolvenlig og tilgjengelig)
Bolig
Bolig (Rullestolvenlig og tilgjengelig)
Tilleggsdel
Fellesareal
F = Fellesareal
S = Seksjonsnr.
T = Tilleggsdel
SEKSJONERING
PROSJEKT NR. 24200013
TEGNET HK
SNØLIA HUS E
KONTROLL SSV
Plan U2 Hus E
DATO 10.12.20
TEGN NR. SEU203
MÅLESTOKK 1 : 300
BETONMAST BOLIGBYGG AS
T-251
F
Gangsone U2 Hus E
Rampe til U3
Inngang til Tilbudet
Felles inngang til Snølia og Tilbudet


Snølia
Hus E
A
B
C
D
E
N
SEKSJONERING
SNØLIA HUS E
Plan U1 Hus E
1 : 300
BETONMAST BOLIGBYGG AS


Snølia
Hus E
A
B
C
D
E
N
SEKSJONERING
2420013
SNØLIA HUS E
Plan 1 Hus E
10.12.20
1 : 300
BETONMAST BOLIGBYGG AS

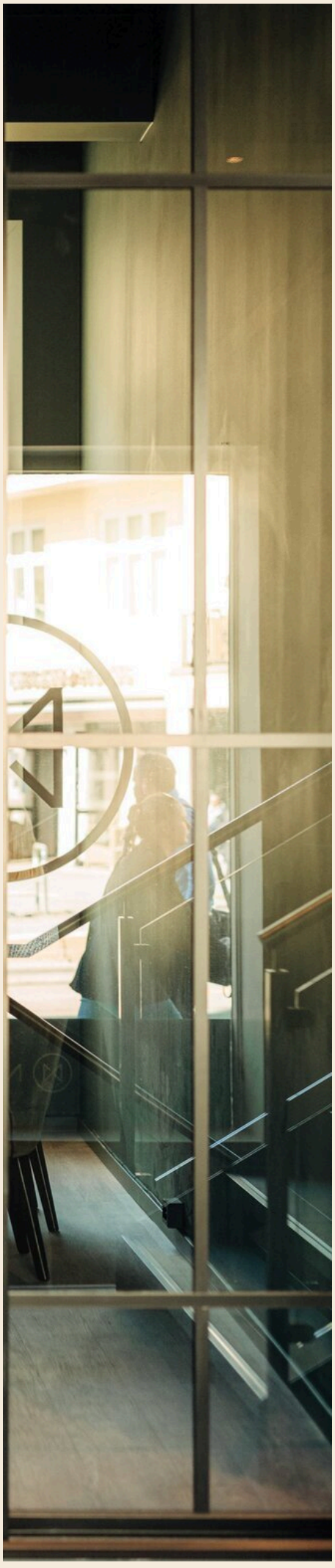

Snølia
Hus E
A
B
C
D
E
N
SEKSJONERING
SNØLIA HUS E
2420013
HK
SSV
10.12.20
1 : 300
SE0703
BETONMAST BOLIGBYGG AS
F
F
F

Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

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 bolig. Vi vektlegger faglig kunnskap i kombinasjon med solid bransjeerfaring, og vet hva boligkjøperne 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 med en av våre dyktige meglere for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg

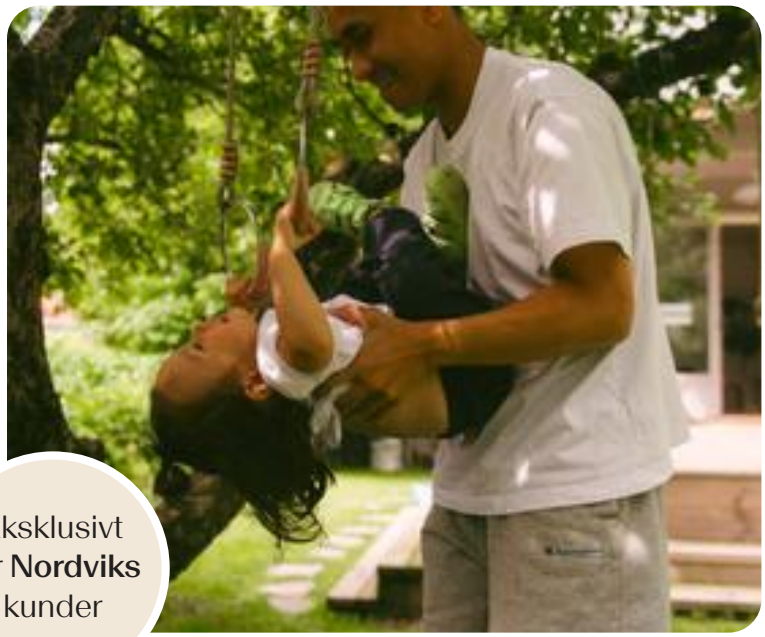


Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
grunerlokka@nordvikbolig.no
940 58 565

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: **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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 64-0249/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Snølia 1 1470 LØRENSKOG
Matrikkel: Gnr 106, bnr 254, snr 18 (ideell andel 1/1) 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Kenny Nguyen
Eiendomsmegler / Partner
Puls Eiendomsmegling AS
kenny@nordvikbolig.no
457 69 831



Eirik Halvorsen
Eiendomsmeglerfullmektig
Puls Eiendomsmegling AS
e.halvorsen@nordvikbolig.no
455 02 606

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: