

 NORDVIK

Snølia 1

3 soverom | 85 kvm | Selveierleilighet





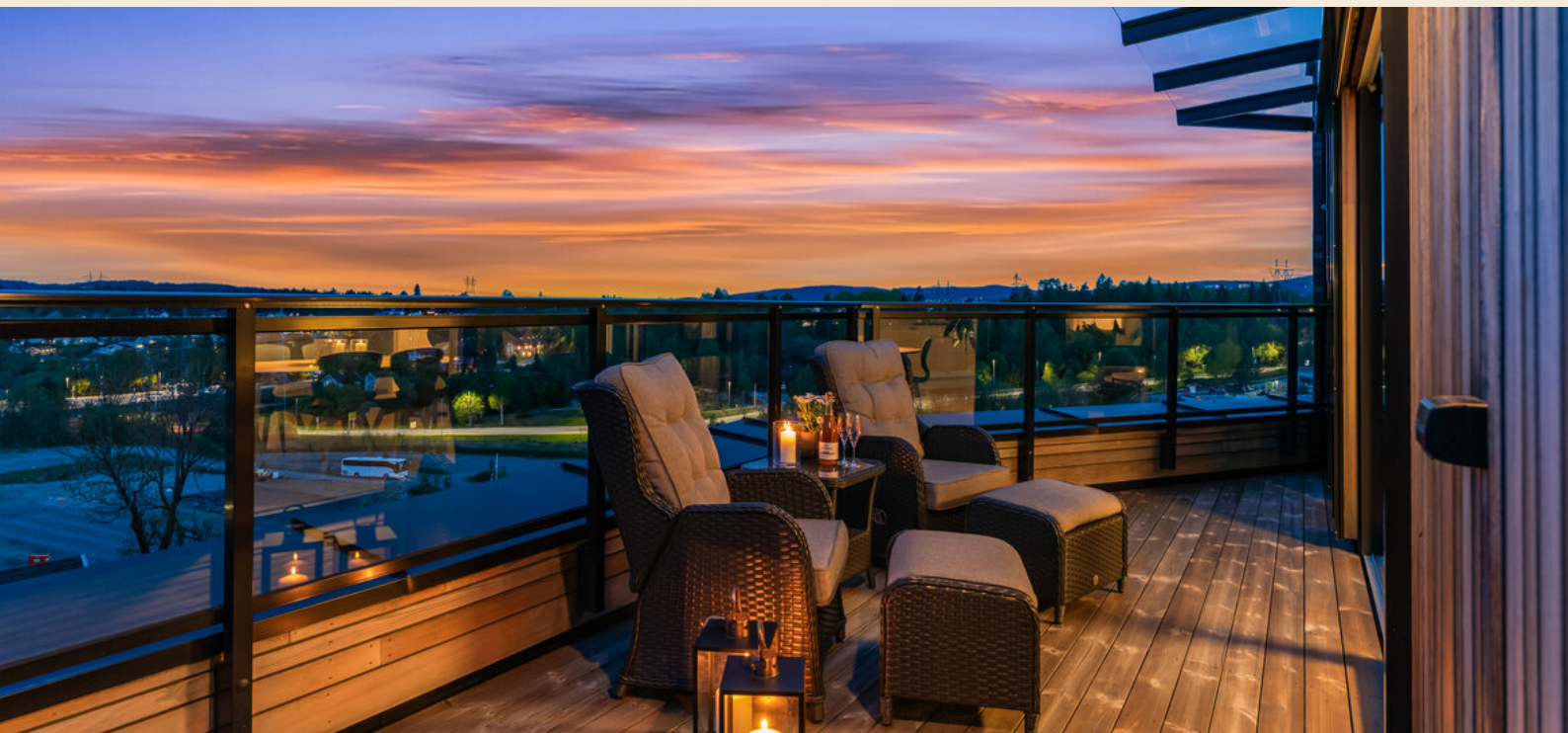
Velkommen til

Snølia 1

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
34	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
51	Vedlegg
57	Andre vedlegg
169	Kontaktinfo
172	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
175	Forbrukerinformasjon om budgivning
176	Budskjema

Nøkkelinformasjon



Moderne 4-roms hjørneleilighet med privat terrasse på 30 m² -
Master bedroom - 2 bad - Garasje - Nærhet til tog og SNØ!

Prisantydning	8 200 000,-
Omkostninger	206 090,-
Totalpris	8 406 090,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 284,-
BRA-i	85 kvm
Soverom	3
Boligtype	Selveierleilighet
Byggeår	2021
Eierform	Eierseksjon

Kort fortalt

Velkommen til Snølia 1. Moderne og innbydende 4-roms selveierleilighet fra 2021 med attraktiv beliggenhet i Snøbyen på Lørenskog. Leiligheten byr på en smart planløsning med tre soverom, to bad og en romslig stue/kjøkken-løsning med gode lysforhold. Fra stuen er det utgang til en stor sydøstvendt terrasse på ca. 30 m² med flotte solforhold. Boligen holder en gjennomgående moderne standard. Nærhet til rekreasjonsmuligheter, Lørenskog stasjon (Oslo - takst), Framtia barnehage, Luhr barneskole og nye WANG Toppidrett.

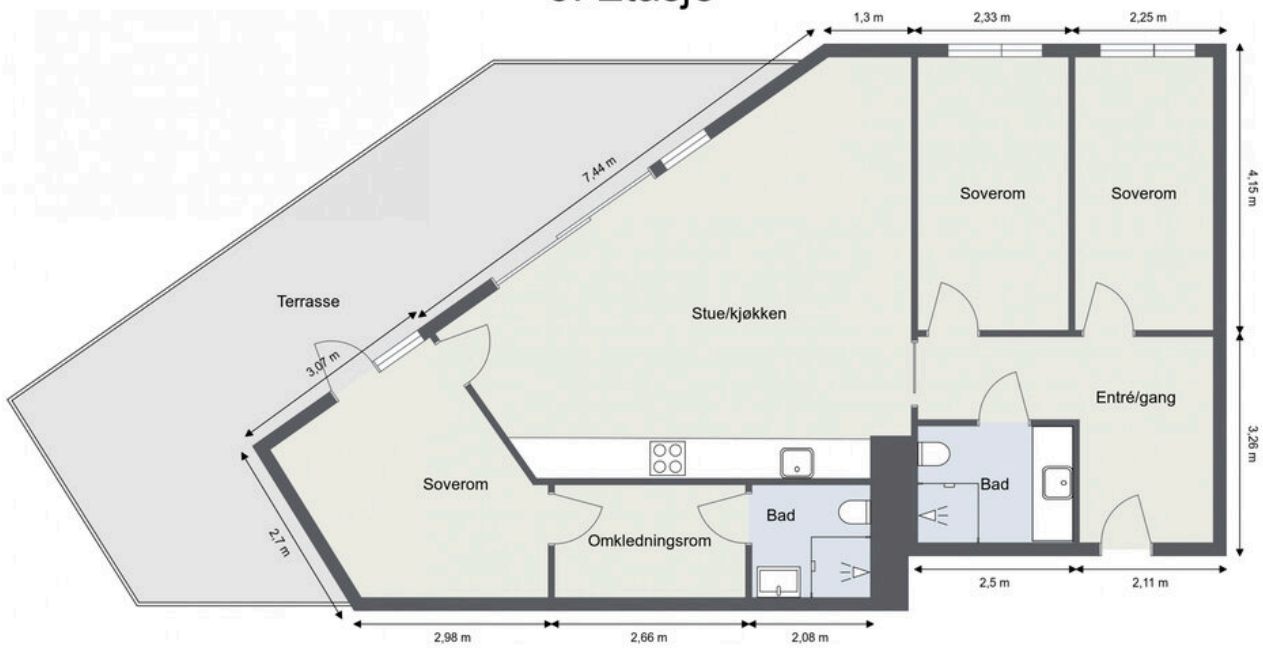
Verdt å merke seg:

- Kun TG1!
- Stor privat terrasse på ca. 30 m²
- Moderne kjøkken fra Norema
- Tre soverom og to bad
- Vannbåren varme på bad
- Balansert ventilasjon
- Garasjeplass og bod i felles anlegg
- Rett ved SNØ!
- Kort vei til butikk!



Snølia 1, 1470 LØRENSKOG

5. Etasje















Master bedroom er skjermet i egen del av boligen og fremstår som en privat og komfortabel sone.



Master bedroom har plass til king size bed, nattbord, og øvrig møblement etter behov.

Egen utgang til terrassen fra master bedroom, som gir godt med frisk luft og flott utsikt.



Tilknyttet master
bedroom får man et
walk-in closet som gir
rikelig med
oppbevaringsplass.









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/nordvikundersokelsen>



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0118/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Snølia 1, 1470 LØRENSKOG
Gnr 106, bnr 254, snr 118 (ideell andel 1/1) i Lørenskog kommune

Selger
Sassan Sokhan-Sanj

Kjøpesum og omkostninger
8 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
205 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfridd))

206 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
219 090,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

8 406 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 419 090,- (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
5

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 85 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 91 kvm
TBA: 30 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 85 kvm. To bad, Stue/kjøkken, Tre soverom, Gang, Entré, Omklingsrom
Total BRA: 85 kvm.
TBA: 30 kvm. Terrasse

1. etasje:
BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 6 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. Bygningsakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Innhold

5. Etasje:

BRA-i:
85 m² - To bad, Stue/kjøkken, Tre soverom, Gang, Entré, Omklingsrom

BRA-e:
6 m² Bod (1. etg)

Terrasse- og balkongareal
30 m² Terrasse.

I tillegg disponeres garasje plass med elbillader.

Standard

Entré:

Velkommen inn, dette er en stilren og innbydende entré som setter standarden for boligens moderne uttrykk. Entréen gir en naturlig flyt videre inn i boligen. Parkettgulv og lyse, malte overflater skaper et tidløst og moderne preg. Samtidig er det godt med lagring og oppbevaringsmuligheter i stor plassbygd skyvedørsgarderobe.

Stue:

Romslig og luftig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en behagelig atmosfære gjennom hele dagen. Den åpne løsningen mot kjøkkenet skaper en sosial og moderne allromsfølelse med god plass til både sofagruppe og spisebord. Fra stuen er det direkte utgang til den imponerende terrassen som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret.

Kjøkken:

Lekker kjøkkeninnredning fra Norema med moderne, glatte fronter og et stilrent design som harmonerer flott med resten av boligen. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer bestående av platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt kjøl-/fryseskap. Godt med skap og benkeplass gjør kjøkkenet både funksjonelt og innbydende. Perfekt for både hverdagsbruk og sosiale sammenkomster.

Bad:

Stilrent og praktisk bad plassert ved entré og soveromsavdeling, ideelt for familie og gjester. Badet er utstyrt med servant, toalett og dusjløsning, samt flislagte overflater og vannbåren gulvvarme for ekstra komfort. I tillegg er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Delikat hovedbad tilknyttet master bedroom som gir en eksklusiv suítefølelse. Badet er innredet med servant, toalett, dusjløsning. Flislagte overflater og vannbåren gulvvarme som bidrar til et moderne og komfortabelt uttrykk.

Soverom:

Leiligheten byr på en svært familievennlig og gjennomtenkt planløsning med totalt tre gode soverom. To av soverommene er praktisk plassert i tilknytning til entréen, noe som gjør dem godt egnet som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommene har gode lysforhold, plass til seng og garderobeløsninger, soverommene gir et rolig og behagelig preg.

Master bedroom er skjermet i egen del av boligen og fremstår som en privat og komfortabel sone. Her får man et tilknyttet walk-in closet/omklingsrom som gir rikelig med oppbevaringsplass, samt direkte adgang til eget bad. Dette skaper en eksklusiv hotelfølelse og en praktisk løsning for en komfortabel hverdag. Alle

soverommene har parkettgulv og lyse overflater som gjenspeiler boligens helhetlige uttrykk.

Terrasse:

En av boligens store kvaliteter er den romslige sydøstvendte terrassen på ca. 30 kvm. Her får man gode solforhold og god plass til både loungegruppe, grillsoner og beplantning. Et attraktivt uterom som inviterer til avslapning, hyggelige sammenkomster og lange sommerkvelder.

Parkering

I henhold til informasjon fra selger medfølger det en romslig garasje plass, i parkeringsgarasje.

Leiligheten disponerer parkeringsplass nr. 86. Det er montert elbillader.

Parkeringsplassen er registrert som en næringsseksjon, Realsameie med en andel på 2/289

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Modernisering og påkostninger

- Screens på vinduer i stua med fjernstyring og lyssensor for automatisk blanding.
- Vindskjerm/screens på terrasse
- Plisaeegardiner på vinduer på soverom
- Skyvedørsgarderobe i korridor
- Øvrige garderobeskap på soverom og walk-in closet
- Ekstra skap på bad
- Elbil lader

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Eventuell kommentar: Jeg har hatt fagfolk til å montere screens på vinduer i stua, og elbil-lader på garasjeplassen.

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

Ja

Beskriv: Felles anlegg for sameiet følger kontroll og service etter anbefalte intervaller. Siste gang utført i mai 2026. Koordineres av styret.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapp, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Har originaltegninger fra utbygger i Viscenario og tidligere salgsoppgave.

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

Ja

Beskriv: Foreligger nabovarsel knyttet til bygging av leiligheter lenger opp i Ødegårds vei. Denne leiligheten har ikke utsikt eller fasade mot den siden.

Samsvarserklæring:

Det fremgår av 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.

Bygningssakkyndig

Martin Hoem

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:

Konstruksjonsoppbygning:

Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, og flatt oppforet yttertak, tekket med takpapp

Innvendige overflater:

Gulv: Parkettgulv.

Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himling: Sparklet/pussede og malte overflater. Himlingshøyden er målt til ca. 2,4 meter ved stikkprøve i stuen.

Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

TG3: Ingen

TG2: Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU): (2)

- Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Bad 1 - 5. etasje)
- Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Bad 2 - 5. etasje)

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer følger med boligen:

- Integrert oppvaskmaskin
- Kjøl-/fryseskap,
- Komfyr
- Induksjonstopp

Følgende hvitevarer følger ikke med boligen:

- Vaskemaskin

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Fastmontert TV og lydplanke.

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

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

Adgang til utleie

Det fremkommer av sameiets vedtekter at seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt leie ut denne. Sameiets styret skal underrettes skriftlig om alle leieforhold.

Boligen kan leies ut i henhold til gjeldende lovverk. I samsvar med sameiets vedtekter kreves det styregodkjenning av leietaker ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker blir godkjent,

og godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan justeres i vedtektene, men må settes mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90 døgn. Korttidsutleie refererer til utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Fjernvarme radiator.
- Vannbåren gulvvarme på begge bad.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2.792 kWh, med en strømkostnad på kr 6.050,- Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 284,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Akonto Fjernvarme - 937
TV og internett - 491,-
Felleskostnader - 5.605,-
Garasjeplass - 215,-

Felleskostnadene dekker følgende:

- Vaktmestertjenester
- Vakthold
- Snørydding av fellesarealer
- Renhold av fellesarealer
- Felles bygningsforsikring
- Strøm til fellesarealer
- Kommunale avgifter
- Drift og vedlikehold
- Godtgjørelse til styret
- Forretnings- og revisjonshonorar m.v

Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig.

På grunn av prisstigning og rentøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven. Det informeres videre at Akonto fjernvarme har en mulig reduksjon fra 01.06.2026.

Kommunale avgifter

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

Velavgift

Det er ikke kjent at eiendommen er tilknyttet velforening.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Oppvarming og fyring kr 5.600,- pr år.
- Elbil lading. - Avhengig av forbruker. Dette belastes med egen regning.

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

Eiendomsskatt

Kr 4 141,- pr. 01.01.2026

Fra og med 2026 er det innført eiendomsskatt på boliger i Lørenskog kommune.

Oppgitt beløp er mottatt fra eier.

Eiendomsskatten for 2026 er på 1 promille.

Eiendomsskatten kan økes med 1 promille per år, til totalt 4 promille. Eiendomsskatten beregnes av 70% av boligverdien og det blir også fratrukket et bunnfradrag på kr 100.000.

Boligverdien som legges til grunn for beregningen er markedsverdi fra Skatteetaten. For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se <https://www.lorenskog.kommune.no/tjenester/skatt-naring-og-landbruk/eiendomsskatt/beregning-av-eiendomsskatt/>

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 514 982,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 6 059 929,- pr. 2024

Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og

deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd

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

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Snølia 1-3-5, orgnr. 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.

- Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO AS.

- Sameiet har en egen nettside på Vibbo. Her deles nyheter fra styret og praktisk informasjon for beboere. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret. Siden kan besøkes på:

<https://vibbo.no/snolia/om>

- Sameiet har flott felles takterrasse som kan benyttes av beboerne.

Hentet fra innkalling til årsmøte 2026:

Styrets arbeid 2025-2026:

Nytt styre tiltrådte etter ordinært årsmøte 06.05.2025.

Styreperioden har vært preget av en krevende økonomisk situasjon ved overtakelsen, behov for rask likviditetsstyring og omfattende drift- og oppfølgingsarbeid.

Ved styrets tiltredelse var sameiet i en presset økonomisk situasjon med underskudd på over kr 1 000 000 og svært svak likviditet, herunder perioder med begrenset handlingsrom til å betale løpende forpliktelser.

For å sikre drift og bedre likviditeten ble det raskt iverksatt tiltak, herunder:

· overgang til månedlig fakturering der det tidligere ble fakturert kvartalsvis, for å oppnå jevnere kontantstrøm og bedre betalings styring

· tett prioritering av nødvendige driftskostnader og betalingsforpliktelser.

Styret har gjennom perioden hatt et særskilt fokus på å stabilisere økonomien og redusere risiko for ekstraordinære innkrevinger.

Styret gjennomførte en systematisk gjennomgang av driftsavtaler og kostnader. Der det var forsvarlig, ble oppgaver flyttet fra eksterne leverandører til egeninnsats

eller løst gjennom dugnader og hagegruppe. I tillegg ble reklamasjoner fulgt opp mer aktivt for å unngå at sameiet betalte for forhold som skulle vært dekket.

Eksempler på tiltak med betydelig effekt:

· Oppsigelse av gartneravtale, med estimert besparelse på ca. kr 200 000 per sesong

· Reduksjon i vaktmesterutgifter med ca. kr 120 000, blant annet ved å fjerne dobbeltarbeid og sikre at oppgaver ble håndtert som reklamasjon der dette var relevant. Styret vurderer at disse grepene har vært nødvendige for å få kostnadsnivået ned på et mer bærekraftig nivå

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

Styrets overordnede mål i perioden har vært å stabilisere økonomien, redusere faste kostnader og bedre forutsigbarheten for beboerne. Styret opplever at det er gjennomført nødvendige og betydelige grep for å få sameiet på rett kurs. Samtidig vil styret påpeke at den ekstraordinære arbeidsmengden i perioden ikke er bærekraftig over tid. For å bevare og videreutvikle den positive utviklingen, er det viktig med fortsatt kostnadskontroll, tett oppfølging av leveranser og avtaler, samt at flere bidrar – enten gjennom styrearbeid eller dugnadsinnsats.

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

Rentekostnader: Kr 0,-

Sameiet har ingen lån.

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/ eller årsmøte. Opplysninger om fellesutgifter, fellesformue og fellesgjeld er basert på informasjon fra forretningsfører.

Fellesformue

Kr 6 152,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsresultatet pr. 31.12.2025: 1.905.361 kr

Regnskapet for 2025 følger vedlagt i salgsoppgaven.

Budsjettet for 2026 legger til grunn et overskudd på kr. 399.500,-

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 beplantning, 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.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Inntil 2 dugnader årlig

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse eller ulempe for øvrige beboere. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område, ekskrementer skal fjernes umiddelbart, og dyr skal holdes borte fra lekeplasser og sandkasser. Hunder skal ikke føres gjennom garasjeanlegget på luftetur eller ut, og eier skal unngå at hunden markerer innendørs. Gjentatte brudd kan medføre belastning for renhold.

Sameiets forsikring

Tryg

Polisenr. 7959107

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 7 270 kvm (Eiertomt)

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

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

Adkomst

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

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

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

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

oppleve ulike husdyr på nært hold.

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

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

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

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

Bebyggelse
Blokkbebyggelse

Offentlig kommunikasjon
Fra leilighetene er det ca. 8 min gange til Lørenskog stasjon med togforbindelser retning Oslo og Lillestrøm.

Skoler og barnehager
Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon.

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 er ikke funnet avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er

byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommer er regulert i henhold til plan 025 Lørenskog Vinterpark. Området har kombinerte reguleringsformål.

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

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
- Kjørevei. Fortau.

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

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

Bestemmelsesområder:
- Parkering på mark. Midlertidig anleggsområde

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

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

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

påregnes byggeaktivitet i overskuelig fremtid.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3222/106/254/28:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

26.09.2014 - Dokumentnr: 821333 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Gjelder også senere fradelte parseller

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

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

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

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

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

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

07.09.2017 - Dokumentnr: 973020 - Bestemmelse om
elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:242
Bestemmelse om bredbånd
Bestemmelse om fjernvarme
Gjelder også senere fradelte parseller

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

30.09.2019 - Dokumentnr: 1139996 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om rett til å ha liggende/stående trykkkningsstasjon, fordrøyningsmagasin, fordrøyningsanlegg og lysmaster
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:254
Gjelder denne registerenheten med flere

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

30.09.2019 - Dokumentnr: 1139996 - Bestemmelse om

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

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

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

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

14.05.2020 - Dokumentnr: 2459544 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:196
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:253
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:255
Bestemmelse om rett til ferdsel på felles gangsti
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:254
Gjelder denne registerenheten med flere

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

09.03.2021 - Dokumentnr: 285283 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698

Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse
Adkomstrett for drift og vedlikehold av
anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse og beplantning
Overført fra: Knr:3222 Gnr:106 Bnr:254
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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 rettshjpsforsikring 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

Eiendomsめglere 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 deknings salg 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:

Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 65 600,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-

Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-

Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-

Nordvik Ekstra Large – Tillegg kr. 12 200,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-

Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-

Samlet skal selger betale kr. 158 675,- 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 21. mai 2026

Ansvarlig megler

Sebastian Chodkowski, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41234540

Megler

Kevin Aleksander Mathiesen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 99468914

Megler 2

Sebastian Chodkowski, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41234540

Meglerforetaket

Nordvik Lørenskog

Haneborgveien 103

1463 FJELLHAMAR

Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 919945958

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). BG30 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Snølia 1

Nabolaget Lur - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Luhr skole (1-7 kl.) 498 elever, 21 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Solheim skole (1-7 kl.) 506 elever, 20 klasser	5 min 🚶 2.2 km
Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 804 elever, 35 klasser	5 min 🚶 2.4 km
Wang Ung Romerike (8-10 kl.) 190 elever, 6 klasser	4 min 🚶 0.3 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 346 elever, 23 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

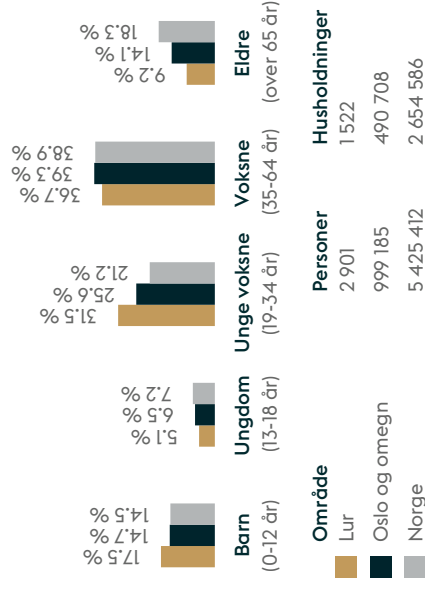
Offentlig transport

🚶 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 (0-5 år) 140 barn	4 min 🚶 0.3 km
Framtia barnehage (1-5 år) 101 barn	7 min 🚶 0.5 km
Margaretalia barnehage (1-5 år...) 46 barn	8 min 🚶 0.6 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

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

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100

Trafikk

Lite trafikk 85/100

Støynivået

Lite støynivå 84/100



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 2026

Tilstandsrapport

Snølia 1, 1470 LØRENSKOG

Leilighet | Byggeår: 2021 | BRA-i: 85 m²



Boligkontroll AS | Befaringsdato: 13.05.2026
Snølia 1 | Matrikkel: 3222-106/254/0/118 | Referanse: 2026-0769

Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Spesielt for oppdraget

Befaringsdato: 13.05.2026

Andre begrensninger: Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.

Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0: Ingen avvik.

TG 1: Mindre avvik.

TG 2: Vesentlige avvik.

TG 3: Store eller alvorlige avvik.

TG IU: Ikke undersøkt.

Definisjon av tilstandsgrader, forutsetninger og avgrensninger fremgår senere i rapporten.

Oppsummering

Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.

Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser



IU – Ikke undersøkt (2)

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Bad 1 - 5. etasje)

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Bad 2 - 5. etasje)

Vurderinger

Vinduer

TG 1

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Vurderte forhold og avgrensninger

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Dører

TG 1

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

Vurderte forhold og avgrensninger

Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkong/terrasse ol.

TG 1

Syd- og østvendt takterrasse, målt til ca. 30 m².
Membranen er ifølge eier fra byggeår.
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,26 meter.

Vurderte forhold og avgrensninger

Takterrasse er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje, lufting og løsninger for vannavrenning, inkludert oppkant ved dør. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggt teknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Bad 1 - 5. etasje - Om rommet

Badet er fra byggeåret.
Det er fremvist FDV-dokumentasjon.

Bad 1 - 5. etasje - Overflater

TG 1

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 49 mm.

Vurderte forhold og avgrensninger

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flater partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad 1 - 5. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 1

Sluket er i stål. Membran kan ikke konstateres visuelt.

Vurderte forhold og avgrensninger

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensmulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt. Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befarig.

Bad 1 - 5. etasje - Sanitærutstyr

TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold og avgrensninger

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdrypmerker og lekkasjesikring av sistene. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad 1 - 5. etasje - Avtrekk

TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.

Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad 1 - 5. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

IU

Badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

Bad 2 - 5. etasje - Om rommet

Badet er fra byggeåret.

Det er fremvist FDV-dokumentasjon.

Bad 2 - 5. etasje - Overflater

TG 1

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 42 mm.

Vurderte forhold og avgrensninger

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flater partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad 2 - 5. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 1

Sluket er i stål. Membran kan ikke konstateres visuelt.

Vurderte forhold og avgrensninger

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, renselighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt. Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befarings.

Bad 2 - 5. etasje - Sanitærutstyr

TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Servant, klosett og dusj på gulv.

Vurderte forhold og avgrensninger

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdrypmerker og lekkasjesikring av systerne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad 2 - 5. etasje - Avtrekk

TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.

Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad 2 - 5. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

IU

Badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken

TG 1

Gulvoverflater består av parkettgulv.

Avløpsrør i plast.

Vannrør i plast.

Automatisk lekkasjestopper er lokalisert i teknisk skap i felles gang, med føler til kjøkken.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fukt-skjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke vurdert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon

TG 1

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

Spørsmål til eier

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Utført service og vedlikehold 2. og 3. mai 2026 utført i regi av sameiet. Det utføres filterbytte en gang i året.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vannbåren varme

TG 1

Type: Radiatorer.

Spørsmål til eier:

Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke? Nei.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige rør for vannbåren gulvvarme er kontrollert med hensyn til materiale, sammenkoblingspunkter, termisk isolasjon og opplysning om reguleringsventiler. Der rørene er innebygde, er vurderingen basert på opplyst alder. Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv er undersøkt der de er tilgjengelige. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

Spørsmål til eier (EI-tilsyn)

- Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: **Nei**

Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet.

Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

Spørsmål til eier (om anlegget)

- Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: **Ved byggeåret**
- Løses sikringene ofte ut: **Nei**
- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget: **Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: **Ja**
- Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Ja**
- Foreligger samsvarserklæring: **Ja**

Fremlagte samsvarserklæringer:

År	Arbeidsbeskrivelse
2021	Installasjon av nyanlegg.

Samlet vurdering av det elektriske anleggets alder, generelle tilstand og risiko for liv, helse og materielle skader. Bør det elektriske anlegget ha utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3 eller tilsvarende): Nei

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

Arealer

Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
91 m²	85 m²	6 m²	-	30 m²

BRA-i (Internt bruksareal): Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer.

Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Leilighetsbygg (Byggeår: 2021)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
1. etasje	-	6 m ²	-	6 m ²	-
5. etasje	85 m ²	-	-	85 m ²	30 m ²
Sum Leilighetsbygg	85 m²	6 m²	-	91 m²	30 m²
Romfordeling					
1. etasje	BRA-e: Bod				
5. etasje	BRA-i: To bad, Stue/kjøkken, Tre soverom, Gang, Entré, Omklingsrom				

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, og flatt oppført yttertak, tekket med takpapp.

Oppvarmingssystem

Boligen har radiatorer og vannbåren gulvvarme i badene, tilknyttet felles varmeanlegg. Felles varmtvann.

Innvendige overflater

Gulv: Parkettgulv.

Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyden er målt til ca. 2,4 meter ved stikkprøve i stuen.

Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeår.

Produsent: Norema.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.

Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

En ekstern bod i felles kjeller.

Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjekjeller.

Bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

Tilleggsopplysninger

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Dette punktet gjelder reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygginger og lignende som eier opplyser er utført av håndverkere i løpet av de siste fem årene.

Spørsmål til selger

Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene? **Nei**

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: Snølia 1, 1470 LØRENSKOG

Matrikkel: 3222-106/254/0/118

Eierform: Selveier

Hjemmelshaver: Sassan Sokhan-Sanj

Kunde: Sassan Sokhan-Sanj

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: 13.05.2026

Tilstede ved befaring: Martin Schwabe Hoem (Sakkyndig), Sassan Sokhan-Sanj (Kunde)

Rapportdato: 19.05.2026

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Utførende

Foretak

Boligkontroll AS

Org.nr. 932 153 688

 **Norske
Boligrapporter**

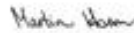
Sakkyndig

Martin Schwabe Hoem

Fagskoleingeniør

E-post: post@boligkontrollas.no

Tlf: 99512443



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.

Norske Boligrapporter er et fellesskap av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.

Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.

For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringsstidspunktet.

Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befarings, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringsen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringsen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav. Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse. Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde. Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringsstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringsstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny

befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygnings sakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrader og referansenivå

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av undersøkelsene som er utført innenfor oppdragets rammer, og uttrykker forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

Tilstandsgrad 0: 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.

Tilstandsgrad 1: Mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik. 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.

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring

straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimater er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.



Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

Sassan Sokhan-Sanj

9578-5995-4-63540

2026-05-21 18:22:18



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
21. mai 2026

Oppdragsnummer
65-0118/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Snølia 1, 1470 LØRENSKOG	Meglerfirma Nordvik Lørenskog
Selgere Sassan Sokhan-Sanj	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 21. januar 2022	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
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

Eventuell kommentar: Jeg har hatt fagfolk til å montere screens på vinduer i stua, og elbil-lader på garasjeplassen.

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?

Ja

Beskriv: Felles anlegg for sameiet følger kontroll og service etter anbefalte intervaller. Siste gang utført i mai 2026. Koordineres av styret.

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, varmpumpe, 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, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Har originaltegninger fra utbygger i Viscenario og tidligere salgsoppgave.

24. Vet du om det mangler brukstillatelse 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 endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Foreligger nabovarsel knyttet til bygging av leiligheter lenger opp i Ødegårds vei. Denne leiligheten har ikke utsikt eller fasade mot den siden.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelse 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: 65-0118/26

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Navn

Sassan Sokhan-Sanj

Dato

2026-05-21

Identifikasjon



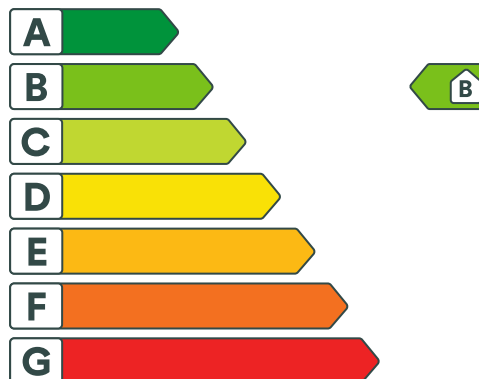
Sassan Sokhan-Sanj



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



Adresse Snølia 1, 1470 LØRENSKOG	
Dato for energimerking 10.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-293439
Bygningstype Boligblokker	Bygningsnummer 300672270
Gårdsnummer 106	Bruksnummer 254
Seksjonsnummer 118	Bruksenhetsnummer H0505



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2021	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 85,0 m²	Oppvarmet bruksareal 69,0 m²
Oppvarmet etasje 6	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
84,94 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
95,10 kWh/m²

Totalt levert pr. år
9 111 kWh



Snølia 1, 1470 LØRENSKOG



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Snølia 1, 1470 LØRENSKOG



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak på varmelegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Årsmøte 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

7. mai 2026 kl. 18:30, Luhr skole, Skogblomstveien 1, 1470 Lørenskog.

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 møtet. 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 protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av husordensregler §6 - administrasjonskostnad ved utløst brannalarm
8. Presisering av § 3 i husordensreglene om oppbevaring i fellesområder
9. Presisering av § 3 i husordensreglene om oppbevaring i garasjeanlegget
10. Opprydding i § 3 i husordensreglene – fjerning av bestemmelser om grilling på utekjøkken
11. Endring av vedtektene pkt. 5-12 (postkasseskilt) – presisering av innhold
12. 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

Anne Birgitte Junge er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

Styrets innstilling

Godtgjørelse til styret foreslås satt likt beløp som i 2023 (slik at ikke de kr:10 000 som man gikk ned pga. for mye utbetalt i 2024 skal gjelde også på honorar for år 2025) .

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 350 000.

Sak 7

Endring av husordensregler §6 - administrasjonskostnad ved utløst brannalarm

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår å innføre en administrasjonskostnad ved feilaktig utløst brannalarm, og tilpasse dagens tekst i § 6 til virkeligheten.

Feilalarmer medfører mye ekstraarbeid og tidsbruk for styret knyttet til kontroll av alarm, tilbake stilling av brannsentral og ventilasjonsanlegg mm.

Styret mener dette bør belastes den som forårsaker alarmen, og godgjøres den som faktisk gjør jobben.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å innføre en administrasjonskostnad ved feilaktig utløst brannalarm. Kostnaden ilegges eier av den aktuelle seksjonen der hendelsen skyldes feil bruk eller uaktsomhet. Styret fremmer årlig økning i styrehonoraret basert på ekstra tidsbruk grunnet utløsning av alarmer. Videre under §6 foreslås rettes til, slik at nest siste avsnitt strykes, da det er en gjentakelse av noe som allerede står over, samt at det siste avsnitt utgår og erstattes med dette forslag.

Sak 8

Presisering av § 3 i husordensreglene om oppbevaring i fellesområder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dagens husordensregler § 3 sier at sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal settes der det er merket for barnevognparkering. I praksis fører dette til at barnevognplasser brukes til andre formål, noe som reduserer tilgjengeligheten for barnevogner.

Styret ønsker å tydeliggjøre reglene slik at barnevognplasser i større grad forbeholdes barnevogner, og at andre gjenstander plasseres på mer egnede steder.

Styrets vurdering

Styret mener det er hensiktsmessig at:

- barnevognparkering prioriteres til barnevogner
- sykler settes i rom for sykkelparkering
- sportsutstyr og leker oppbevares i bod eller inne i egen bruksenhet

Dette vil bidra til bedre orden i fellesområdene og mer tilgjengelige barnevognplasser.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å endre § 3 i husordensreglene slik at bestemmelsen lyder: «Sykler skal settes i rom for sykkelparkering. Sportsutstyr og leker skal oppbevares i egen bod eller i bruksenheten. Områder merket for barnevognparkering er forbeholdt barnevogner. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.»

Sak 9

Presisering av § 3 i husordensreglene om oppbevaring i garasjeanlegget

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har registrert at dekk, møbler og andre private gjenstander oppbevares i garasjeanlegget. Dette er uheldig og medfører:

- økt brannfare
- mulige skjulesteder for skadedyr
- unødvendig merarbeid ved garasjevask og drift
- økt risiko og ansvar ved tyveri eller skade

Styret ønsker derfor å tydeliggjøre at garasjeanlegget kun skal benyttes til parkering og tilhørende ferdsel, og ikke til lagring.

Styrets innstilling

Styret mener at oppbevaring av private gjenstander i garasjen ikke er forenlig med hensynet til sikkerhet, renhold og forsvarlig drift av fellesarealene. En tydelig presisering i husordensreglene vil bidra til klarere forventninger og enklere håndheving.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å endre § 3 i husordensreglene ved å ta inn følgende bestemmelse: «Oppbevaring av dekk, møbler og andre private gjenstander er ikke tillatt i garasjeanlegget. Garasjen skal kun benyttes til parkering av kjøretøy og nødvendig ferdsel. Gjenstander som hensettes i strid med bestemmelsen kan fjernes, og kostnader belastes seksjonseier.»

Sak 10

Opprydding i § 3 i husordensreglene – fjerning av bestemmelser om grilling på utekjøkken

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Under § 3 i husordensreglene fremgår det bestemmelser om bruk av grill og renhold av grill på utekjøkkenet. Samtidig er det tidligere vedtatt at grilling ikke er tillatt på takterrassene.

Dagens formulering kan dermed virke misvisende og skape uklarhet om hvilke regler som gjelder.

Styrets innstilling

Styret mener at husordensreglene skal være tydelige, konsekvente og i samsvar med gjeldende vedtak. Bestemmelser om grilling på utekjøkkenet bør derfor tas ut av § 3 for å unngå misforståelser og feilbruk av fellesarealene.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å endre § 3 i husordensreglene ved å fjerne alle punkter som omhandler grilling og renhold av grill på utekjøkkenet, da grilling på takterrassene ikke er tillatt. Øvrige bestemmelser i § 3 videreføres uendret.

Vedlegg

2. 7978 Snølia 1-3-5.pdf

Sak 11

Endring av vedtektene pkt. 5-12 (postkasseskilt) – presisering av innhold

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Dagens vedtekter pkt. 5-12 angir at postkasseskilt skal inneholde «navn og/eller seksjonsnummer, eller navn og/eller Hnummer».

Formuleringen kan oppfattes misvisende da det allerede er et eget skilt for seksjonsnr. og H-nummer. Styret ønsker derfor å presisere;

- Postkasseskiltet skal inneholde navn på alle beboere i seksjonen.
- Skilt med seksjonsnummer og Hnummer som allerede finnes, tilhører seksjonen og skal ikke fjernes eller endres ved salg/eiendomsbytte (kun ved behov for utskifting pga. skade/tap).

Før (gjeldende tekst)

(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 Hnummer.

Etter (foreslått ny tekst)

(12) Alle postkasser skal til enhver tid være merket med postkasseskilt.

Postkasseskiltet skal inneholde navn på alle beboere i seksjonen.

Skilt med seksjonsnummer og Hnummer tilhører seksjonen og skal ikke fjernes, endres eller tas bort ved salg eller eiendomsbytte.

Beboer plikter å sørge for skilt med korrekt navnerking senest 1 måned etter innflytting.

Dersom dette ikke gjøres, kan sameiet bestille nødvendig skilt/oppdatering og belaste seksjonseier kostnaden.

Styrets innstilling

Klare regler for merking av postkasser bidrar til trygg og korrekt postlevering, forenkler oppfølging ved manglende merking og reduserer misforståelser ved inn- og utflytting. En presisering i vedtektene gjør praksis tydelig og ensartet for alle seksjoner.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å endre 5-12 i vedtektene med foreslått ny tekst.

Vedlegg

3. 7978 Sameiet Snølia 1-3-5.pdf

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Sahro M. Abdulahi
- Håvard Siegel Haukeberg
- Milaim Velija

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Velges i årsmøtet

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

Årsberetning 2025/2026

Sameiet Snølia 1–3–5

Styrets årsberetning for perioden 06.05.2025 – 07.05.2026

1. Innledning

Styret avlegger med dette årsberetning for Sameiet Snølia 1–3–5 for perioden 2025/2026. Nytt styre tiltrådte etter ordinært årsmøte 06.05.2025. Styreperioden har vært preget av en krevende økonomisk situasjon ved overtakelsen, behov for rask likviditetsstyring og omfattende drift- og oppfølgingsarbeid.

2. Økonomisk situasjon ved overtakelse og tiltak for likviditet

Ved styrets tiltredelse var sameiet i en presset økonomisk situasjon med underskudd på over kr

1 000 000 og svært svak likviditet, herunder perioder med begrenset handlingsrom til å betale løpende forpliktelser.

For å sikre drift og bedre likviditeten ble det raskt iverksatt tiltak, herunder:

- overgang til månedlig fakturering der det tidligere ble fakturert kvartalsvis, for å oppnå jevnere kontantstrøm og bedre betalings styring
- tett prioritering av nødvendige driftskostnader og betalingsforpliktelser

Styret har gjennom perioden hatt et særskilt fokus på å stabilisere økonomien og redusere risiko for ekstraordinære innkrevinger.

3. Kostnadsreduksjon og endringer i driftsopplegg

Styret gjennomførte en systematisk gjennomgang av driftsavtaler og kostnader. Der det var forsvarlig, ble oppgaver flyttet fra eksterne leverandører til egeninnsats eller løst gjennom dugnader og hagegruppe. I tillegg ble reklamasjoner fulgt opp mer aktivt for å unngå at sameiet betalte for forhold som skulle vært dekket.

Eksempler på tiltak med betydelig effekt:

- Oppsigelse av gartneravtale, med estimert besparelse på ca. kr 200 000 per sesong
- Reduksjon i vaktmesterutgifter med ca. kr 120 000, blant annet ved å fjerne

dobbeltarbeid og sikre at oppgaver ble håndtert som reklamasjon der dette var relevant.

Styret vurderer at disse grepene har vært nødvendige for å få kostnadsnivået ned på et mer bærekraftig nivå.

4. Styrets sammensetning og arbeidsbelastning

Styreperioden har vært krevende og medført flere endringer i styrets sammensetning. Ett styremedlem trakk seg etter kort tid grunnet manglende kapasitet i forhold til egen jobb.

Tilsvarende trakk tidligere styreleder seg etter få måneder, og senere måtte ytterligere et styremedlem fratre. Varamedlem ble hentet inn for å sikre drift og beslutningsdyktighet.

I store deler av perioden har styret operert med minimumsbemanning i henhold til vedtektene (tre personer). Dette har vært krevende og har påvirket arbeidsro og kapasitet, samtidig som det var nødvendig for å sikre forsvarlig forvaltning. Noe som dessverre gjorde at vi etter hvert ikke helt klarte å være like transparente som ønsket med månedlige nyhetsbrev i tillegg.

5. Ordinær forvaltning og oppfølging av beboersaker

Styret har i perioden ivare tatt ordinære styreoppgaver, herunder:

- behandling og besvarelse av henvendelser via Vibbo og e-post
- oppfølging av brudd på vedtekter og husordensregler
- oppfølging av leverandører, avtaler og reklamasjonssaker

6. Brannalarmer og ekstraordinær beredskap

Sameiet har i perioden hatt ikke mindre enn 15 uønskede/feilaktige brannalarmer! Hver hendelse har krevd utrykning og oppfølging, ofte utenom ordinær arbeidstid.

Typiske tiltak har vært:

- kontroll og avklaring på stedet
- tilbakestilling av brannsentral
- oppstart/tilbakestilling av tre ventilasjonsanlegg
- oppfølging av aktuell seksjon ved behov

Dette har representert en betydelig belastning for styrets kapasitet.

7. Praktisk drift, vedlikehold og forebyggende tiltak

For å redusere kostnader og forebygge nye utgifter, har styret også utført og koordinert en rekke praktiske tiltak.

7.1 Orden, opprydding og avfall

- fjerning av hensatt avfall, inkludert 2 store hengerlass med søppel levert til gjenbruksstasjon
- i tillegg 2 lass med el-avfall levert til mottak
- oppfølging av forsøpling i fellesområder og nødvendig forstoppelse i søppelbrønner pga. feil bruk

7.2 Uteområder og grøntanlegg

- transport og utlegging av jord, bark, sand og kompost, totalt 9 hengere
- bortkjøring av hageavfall etter dugnader og skjøtsel
- utbedring og oppbygging av ødelagte områder
- såing av gress på døde partier
- utskiftning av døde hekkeplanter fra tidligere år

- vanning i kritiske perioder for å redusere ytterligere tap av beplantning

7.3 Bygg, dører, fellesutstyr og inventar

I perioden er det også gjennomført en rekke mindre, men viktige oppgaver, blant annet:

- reparasjon av dørvridere og dørstoppere, festing av løse dørpumper og justering av karmer for korrekt lukking
- kontroll og sikring av lekeapparater og pergolaer (manglende skruer/bolter)
- etterskruing av benker, bord og solstoler
- utskiftning/tilbakesetting av lyspærer i heiser etter hærverk
- støvsuging/rengjøring av heisspor for å forebygge dørstans
- utskiftning av låssylinder til problemsjakt for å sikre at dør holder seg lukket

Styret presiserer at deler av dette arbeidet ligger utover normal styrefunksjon, men ble vurdert som nødvendig i perioden for å stabilisere drift, redusere kostnader og forebygge nye hendelser.

8. Skader og tekniske hendelser i perioden

I tillegg til løpende drift har styret håndtert flere hendelser som har krevd koordinering og oppfølging, herunder:

- påkjørsel og nedrivning av sprinklerør i garasje med store vannmengder og påfølgende utbedringsarbeid
- tett avløp og vannlekkasje i leilighet, med nødvendig oppfølging og koordinering

9. Avtaler, fakturering og kostnadsoppfølging

Styret avdekket at varslet prisøkning fra Telenor for 2025 ikke var videreført i brukerfakturering, noe som medførte et negativt avvik på ca. kr 15 000 per måned. Dette ble korrigert.

Videre ble:

- leie for ekstra boder justert i tråd med vedtektene
- energiforbruk gjennomgått, og styret valgte Norgespris fra første måned, hvilket i ettertid har vist seg å gi stor økonomisk gevinst sammenlignet med passiv håndtering
- Telenors varslede prisøkning for 2026 på nær kr 100 000 forhandlet bort, og resulterte i en symbolsk reduksjon på ca. kr 5 000

Styret vil understreke betydningen av løpende kostnadskontroll og aktiv leverandøroppfølging for å unngå etterslep og negative avvik.

10. Avsetninger og langsiktig økonomisk robusthet

Det ble på årsmøtet i 2024 besluttet avsetning til fremtidig vedlikehold, men dette ble ikke fulgt opp i tidligere perioder. Styret har i denne perioden prioritert å reetablere sparing og bufferbygging. Målet er å redusere risikoen for ekstraordinære innkrevninger eller behov for låneopptak ved uforutsette hendelser eller svikt i kritiske anlegg (heis, ventilasjon mv.).

Styret vurderer det som avgjørende at sameiet fremover fortsetter å bygge opp en reell buffer,

slik at økonomien blir mer forutsigbar for beboerne.

11. Avslutning og veien videre

Styrets overordnede mål i perioden har vært å stabilisere økonomien, redusere faste kostnader og bedre forutsigbarheten for beboerne. Styret opplever at det er gjennomført nødvendige og betydelige grep for å få sameiet på rett kurs.

Samtidig vil styret påpeke at den ekstraordinære arbeidsmengden i perioden ikke er bærekraftig over tid. For å bevare og videreutvikle den positive utviklingen, er det viktig med fortsatt kostnadskontroll, tett oppfølging av leveranser og avtaler, samt at flere bidrar – enten gjennom styrearbeid eller dugnadsinnsats.

Med vennlig hilsen

Jafar, styreleder

Vegar, styremedlem

Anita, styremedlem

Til årsmøtet i SAMEIET SNØLIA 1-3-5

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET SNØLIA 1-3-5.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende 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 avvirket.

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
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnade	2	8 815 382	7 140 785	8 818 000	9 532 000
Garasjer	9	975	0	0	0
Ladeinntekter elbil		245 512	249 268	150 000	175 000
Andre inntekter	3	617 309	69 444	75 000	75 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		9 679 177	7 459 497	9 043 000	9 782 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-47 940	-50 760	-52 000	-48 000
Styrehonorar	5	-340 000	-360 000	-350 000	-340 000
Revisjonshonorar	6	-24 185	-18 628	-26 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-275 905	-265 295	-280 000	-288 000
Konsulenthonorar		-28 449	-36 969	-70 000	-50 000
Drift og vedlikehold	7	-668 194	-877 708	-1 105 000	-1 138 000
Forsikringer		-455 834	-373 461	-456 000	-610 000
Kommunale avgifter	8	-2 981 859	-3 482 083	-3 300 000	-3 400 000
Energi/fyring	10	-745 819	-824 573	-900 000	-950 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 150 401	-998 011	-1 100 000	-1 250 000
Andre driftskostnader	11	-1 057 378	-1 195 162	-1 274 000	-1 275 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 775 963	-8 482 651	-8 913 000	-9 369 000
DRIFTSRESULTAT		1 903 214	-1 023 153	130 000	413 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	5 715	4 129	1 500	1 500
Finanskostnader	13	-3 568	-15 050	-15 000	-15 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 147	-10 920	-13 500	-13 500
ÅRSRESULTAT		1 905 361	-1 034 074	116 500	399 500
Overføringer:					
Fra annen egenkapital:		0	-1 034 074		
Reduksjon udekket tap:		1 167 368	0		
Til opptjent egenkapital:		737 993	0		
Overført annen egenkapi	1 905 361	-1 034 074	0	0	

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

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		7 668	29 037
Forskuddsbetalte kostnader		153 101	159 039
Driftskonto OBOS-banken		1 443 810	159 472
SUM OMLØPSMIDLER		1 604 580	347 547
SUM EIENDELER		1 604 580	347 547
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		737 993	0
Udekket tap		0	-1 167 368
SUM EGENKAPITAL		737 993	-1 167 368
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		292 817	280 137
Leverandørgjeld		357 634	779 635
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 250 000)		0	0
Energiavregning	14	216 066	455 142
Annen kortsiktig gjeld	15	70	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		866 586	1 514 915
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 604 580	347 547
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Lørenskog, 08.04.2026			
Styret i Sameiet Snølia 1-3-5			
Jafar Safar/s/	Anita Maxharraj/s/	Vegar André Johnsen/s/	

NOTE 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Bod	28 200
Felleskostnader	7 285 503
Garasje	339 053
TV/Internett	1 162 626
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 815 382

NOTE 3**ANDRE INNETEKTER**

Diverse	3 174
Kapitalinnkalling	607 125
Nøkler	7 010
SUM ANDRE INNETEKTER	617 309

NOTE 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-47 940
SUM PERSONALKOSTNADER	-47 940

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

NOTE 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-340 000
SUM STYREHONORAR	-340 000

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-24 185
SUM REVISJONSHONORAR	-24 185

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-96 695
Drift/vedlikehold elektro	-17 695
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-73 648
Drift/vedlikehold heisanlegg	-182 882
Drift/vedlikehold brannsikring	-85 642
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-104 963
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-9
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-84 829
Egenandel forsikring	-19 000
Kostnader dugnader	-2 831
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-668 194

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-2 045 250
Renovasjonsgebyr	-936 609
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 981 859

NOTE 9

GARASJER

Leieinntekter	975
SUM GARASJER	975

NOTE 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-607 234
Andre fyringskostnader	-138 585
SUM ENERGI / FYRING	-745 819

NOTE 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-6 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 823
Annet driftsmateriale	-889
Vaktmestertjenester	-197 274
Vakthold	-162 556
Renhold ved firmaer	-646 458
Andre driftskostnader	-11 578
Trykksaker	-173
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-15 435
Andre kontorkostnader	-132
Porto	-250
Bank- og kortgebyr	-4 707

Øreavrunding	-104
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 057 378

NOTE 12

FINANSINNEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 951
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 938
Andre renteinntekter	1 826
SUM FINANSINNEKTER	5 715

NOTE 13

FINANSKOSTNADER

Andre rentekostnader	-1 000
Renter og provisjon kassekreditt	-2 568
SUM FINANSKOSTNADER	-3 568

NOTE 14

ENERGIAVREGNING

INNEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-934 644
SUM INNEKTER	-934 644

KOSTNADER

Techem	3 520
Administrasjon	95 907
Fjernvarme	619 151
SUM KOSTNADER	718 578

SUM ENERGIAVREGNING	-216 066
----------------------------	-----------------

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.

NOTE 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-70

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 henses 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 dørmeknikken.

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 henses 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 henses 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 sigarettene 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 rørlegg, 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 blokken.

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 røykvarslere 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 gjør 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.

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 sameiebrøk er lik 1. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

1-4 Videoovervåking

(1) Sameiet kan montere overvåkingskamera 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

1

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:

2

Sameiet Snølia 1-3-5

- 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 beplantning, nyplantning 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

Sameiet Snølia 1-3-5

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 søkeres 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 karmen 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.

Sameiet Snølia 1-3-5

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter 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, pantessikkerhet 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 seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

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 kommunikasjonsplattformen 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 resekjonering 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

Sameiet Snølia 1-3-5

seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet 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 seksjonseierens 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 regnskapsføring.

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 Sameiet Snølia 1-3-5 Inntekter og kostnader vedr. næringsseksjon nr 251 med parkering og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget kan føres i et eget underregnskap under Sameiet Snølia 13-5 regnskap.

De ideelle eierne av næringsseksjon 251 (parkering) skal kun dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg m.v, strøm, fjernvarme, forsikringskostnader, administrasjonskostnader og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr 251 (parkering) og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget.

11-5 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

ooOoo

**VEDTEKTER
FOR
Snølia Garasjesameie**

Fastsatt av utbygger «Selvaag Bolig AS» som hjemmelshaver, ifb med salg av p-plasser i prosjektet "Snølia"

Gnr.106, bnr. 254, snr. 251, i Lørenskog kommune

**§ 1
Navn**

Sameiets navn er Snølia Garasjesameie.

**§ 2
Hva sameiet omfatter**

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 106, bnr. 254, snr. 251 i Lørenskog som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av biloppstillingsplasser og med evt. kjørebane og adkomstarealer i Sameiet Snølia

Sameierne eier en ideell andel av sameiets eiendom, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.

Sameiet består av andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

andel for p-plass til bil, hver utgjørende 2/ 289 til sammen	262/289
andel for p-plass til mc, hver utgjørende 1/289 til sammen	7/289
andel for bil/mc (ikke fordelt)* utgjørende 20/289 til sammen	20/289
Til sammen 289/289	

*er ekstraplasser for bil/mc som eies og disponeres av utbygger, og som kan selges.

**3
Formål**

Sameiets formål er å drifte og forvalte seksjon 251, parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

**§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over garasjen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er disponerer eksklusiv bruksrett av de ulike p-plasser.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og

begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

(1) En seksjonseier/sameier kan med samtykke fra styret i Sameiet Snølia evt. fra styret i Snølia Garasjesameie anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret i Sameiet Snølia evt. fra styret i Snølia Garasjesameie dersom det ikke er egen måler.

Alle sameiere i garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Sameiet Snølias vedtekter for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

§ 5

Rettslige disposisjoner

Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Utbygger av prosjektet "Snølia" vil eie de parkeringsplasser/boder som ikke er solgt.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i seksjon 251 kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over innenfor rammen av disse vedtekter jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Sameiet Snølia eller til sameiets styret eller til forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6

Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene, herunder fordeling av HC-plasser.

Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan – **Vedlegg 1**.

Eierandel i sameiet kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Gnr 106, bnr 254 Sameiet Snølia kun selges eller overføres til andre så langt dette er i samsvar med gjeldende regulering.

Utbygger vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon og flytter fra eierseksjonssameiet uten samtidig å overdra sin andel i sameiet, kan styret i Sameiet Snølia evt styret i Snølia Garasjesameie når som helst senere kreve at vedkommendes andel i sameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper som tilfredsstillende 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 ombygging av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombygging 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 sameiermøtet 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 forvaltningen av sameiets anlegg 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.

Sameiet Snølia 1-3-5

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 forsikringssselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18
Sameieloven

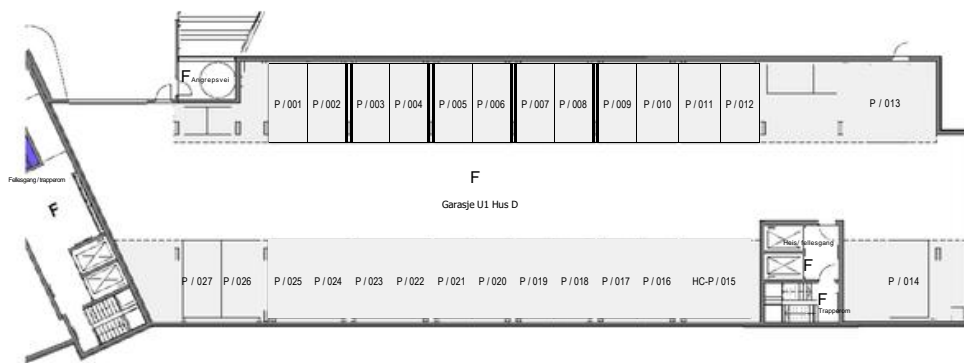
Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

ooOoo

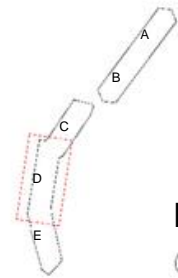
Vedlegg 1

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 tilleggsareal.



Snølia Hus D



TEGNFORKLARING

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

F = Fellesareal

S = Seksjoner

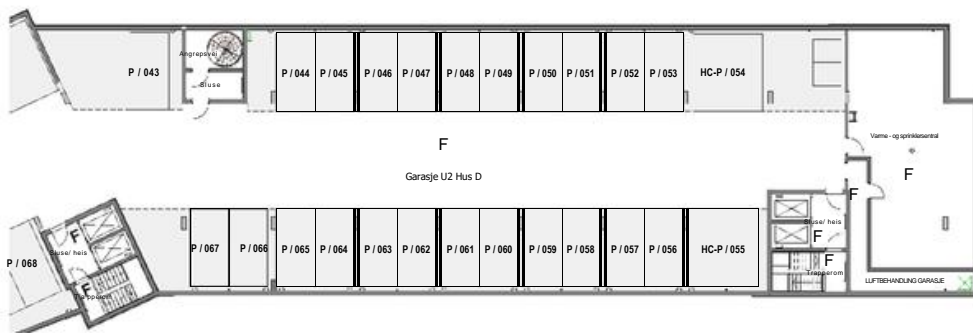
T = Tilleggsdel



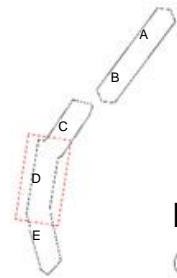
TYPE TEGNING

SEKSJONERING

ADRESSE: Snølia 3 Gnr. 106 Bnr. 254	PROSJEKT NR: 2420013
SNØLIA HUS D	TEGNET: H K
TEGNING: Plan U1 Hus D	KONTROLL: SSV
	DATO 10.12.20
TEGN. NR. S-DU102	MÅLSTOKK 1 : 300
BETONMAST_BOLIGBYGG AS 7978 Sameiet Snølia 1-3-5.pdf	



Snølia Hus D



TEGNFORKLARING

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

F = Fellesareal

S = Seksjonnr.

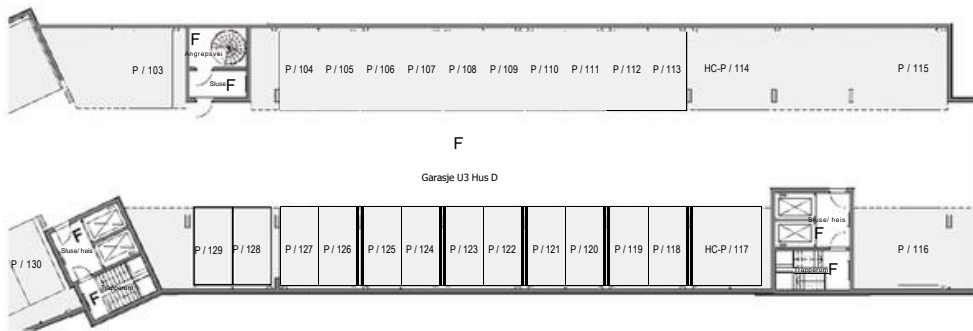
T = Tilleggsdel



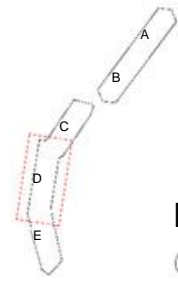
TYPE TEGNING

SEKSJONERING

ADRESSE: Snølia 3 Gnr. 106 Bnr. 254	PROSJEKT NR: 2420013
SNØLIAHUSD	TEGNET: H K
TEGNING: Plan U2 Hus D	KONTROLL: SSV
<u>TEGN.NR</u> S-DU202	DATO 10.12.20
	MÅLSTOKK 1 : 300
BETONMAST BOLIGBYGG AS 7978 Sameiet Snølia 1-3-5.pdf	



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 = Seksjonnr.

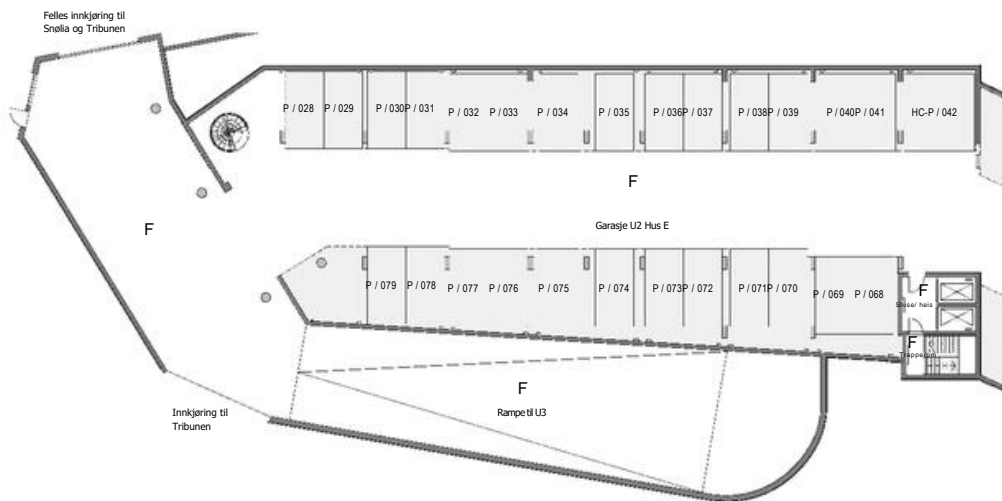
T = Tilleggsdel



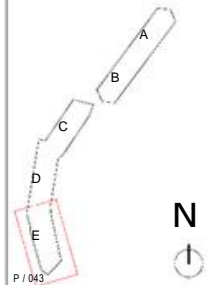
TYPE TEGNING

SEKSJONERING

ADRESSE: Snølia 3 Gnr. 106 Bnr. 254	PROSJEKT NR: 2420013
SNØLIA HUS D	TEGNET: H K
TEGNING: Plan U3 Hus D	KONTROLL: SSV
<u>TEGN.NR</u> S-DU302	DATO 10.12.20
	MÅLSTOKK 1 : 300
BETONMAST_BOLIGBYGG AS 7978 Sameiet Snølia 1-3-5.pdf	



Snølia Hus E

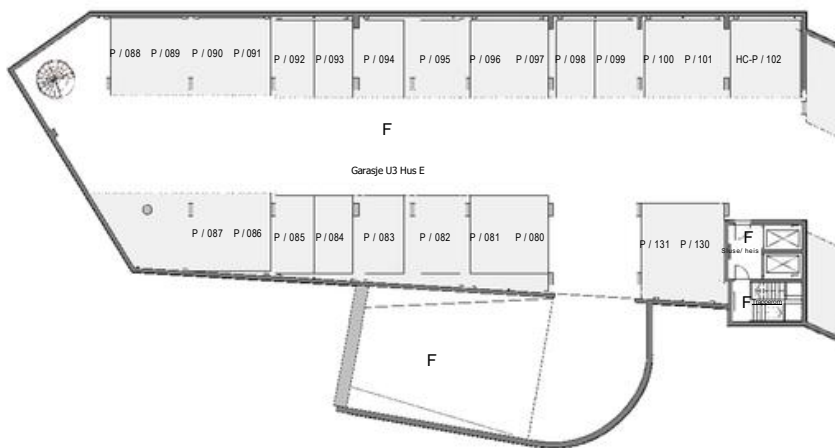


- TEGNFORKLARING**
- Bolig
 - Bolig (Balkonger, mark- og takterrasser)
 - Bolig
 - Bolig (Balkonger, mark- og takterrasser)
 - Bolig
 - Bolig (Balkonger, mark- og takterrasser)
 - Tilleggsdel
 - Næringsseksjon

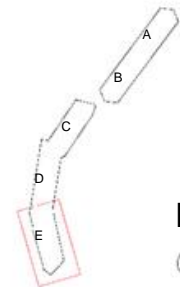
F = Fellesareal
 S = Seksjonnr.
 T = Tilleggsdel



TYPE TEGNING		SEKSJONERING	
ADRESSE: Snølia 1	PROSJEKT NR:	2420013	
Gnr. 106 Bnr. 254	TEGNET:	H K	
SNØLIA HUS E	KONTROLL:	SSV	
TEGNING:	DATO	10.12.20	
Plan U2 Hus E	MÅLESTOKK	1 : 300	
TEGN. NR S-EU203	BETONMAST_BOLIGBYGG AS 7978 Sameiet Snølia 1-3-5.pdf		



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 = Seksjonnr.

T = Tilleggsdel



TYPE TEGNING

SEKSJONERING

ADRESSE: Snølia 1 Gnr. 106 Bnr. 254	PROSJEKT NR: 2420013
SNØLIA HUS E	TEGNET: H K
TEGNING: Plan U3 Hus E	KONTROLL: SSV
<u>TEGN.NR.</u> S-EU303	DATO 10.12.20
	MÅLSTOKK 1 : 300
BETONMAST_BOLIGBYGG AS 7978 Sameiet Snølia 1-3-5.pdf	

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 7.05.26

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: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

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

Organisasjonsnummer: 927658704

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 1. oktober kl. 09:00 til 4. oktober kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 60.

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 Kronberg i OBOS er valgt

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 46

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Jafar Safar og Arild Harrang Lund er valgt

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 45

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 46

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem Adham Farahat har valgt å trekke seg fra sitt styreverv. Styret foreslår at nåværende varamedlem Anita Maxharraj velges inn som styremedlem for resten av perioden. Vervet utlyses ikke da styret vurderer det som hensiktsmessig at varamedlem trer inn, blant annet for å sikre kontinuitet i styret.

Når et styremedlem trekker seg midt i perioden og det ikke finnes vedtektsfestet mulighet for automatisk opprykk, må det avholdes et ekstraordinært årsmøte for å gjennomføre et nytt valg. Dette er en formalitet, men nødvendig for å sikre at styresammensetningen er lovlig og gyldig.

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Anita Maxharraj (45 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Anita Maxharraj





Lørenskog kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 106/254/0/118
Adresse: Snølia 1
Utskriftsdato: 11.05.2026
Målestokk: 1:2000




UTM-32



©Norkart 2026

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200:
 Planens begrensning
 Varslet oppstart (Regulerings- og bebyggelse)

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, trykkøkingsstasjon for vannforsyning og nedgravede fordryningsmagasiner 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. Bredden 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 formålsgrænse, forutsatt at siktforhold og andre relevante hensyn er tilfredsstillende ivare tatt.

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 m² BRA
- minimum 25 % av leilighetene skal være over 75m² BRA

Minimumsstørrelse på leilighetene er 35m². 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 frisktlinjer, 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 m² 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 boliginn ganger. 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 m² 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 m² 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 grønnsstruktur, bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon, eventuelle støyskjermingstiltak, plassering og utforming av turvei og andre viktige forbindelser, samt plassering og adkomstløsning for trafo og trykkkningsstasjon. 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

erstatte 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 brukstillatelse 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.

Trykkøkingsstasjon 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.



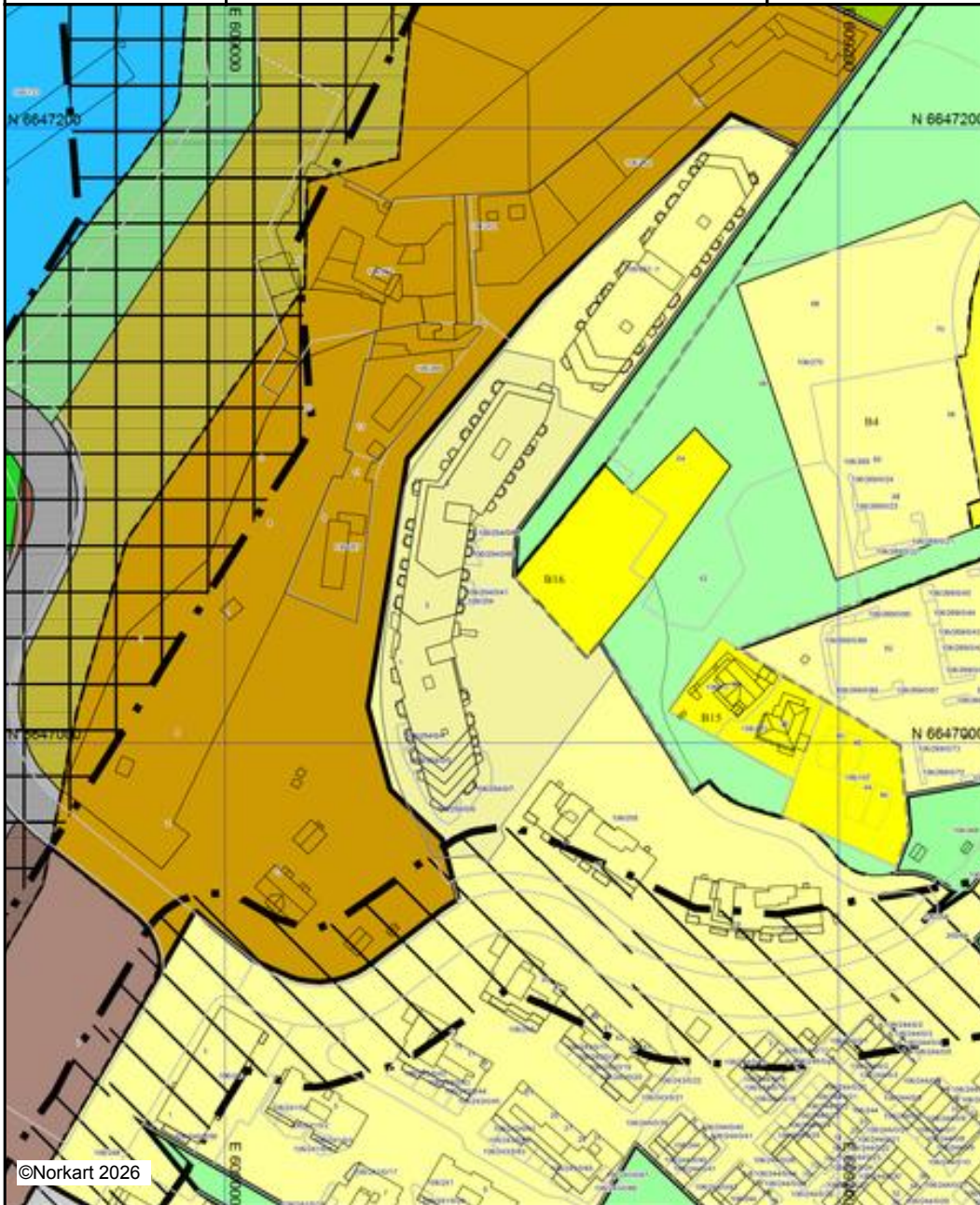
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 106/254/0/118
Adresse: Snølia 1
Utskriftsdato: 11.05.2026
Målestokk: 1:2000











UTM-32








Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/kommunedelplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Sentrumsformål - fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
-  Grønnstruktur - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensnig
-  Grense for arealformål
-  Sykkelveg - fremtidig
-  Jernbane - nåværende



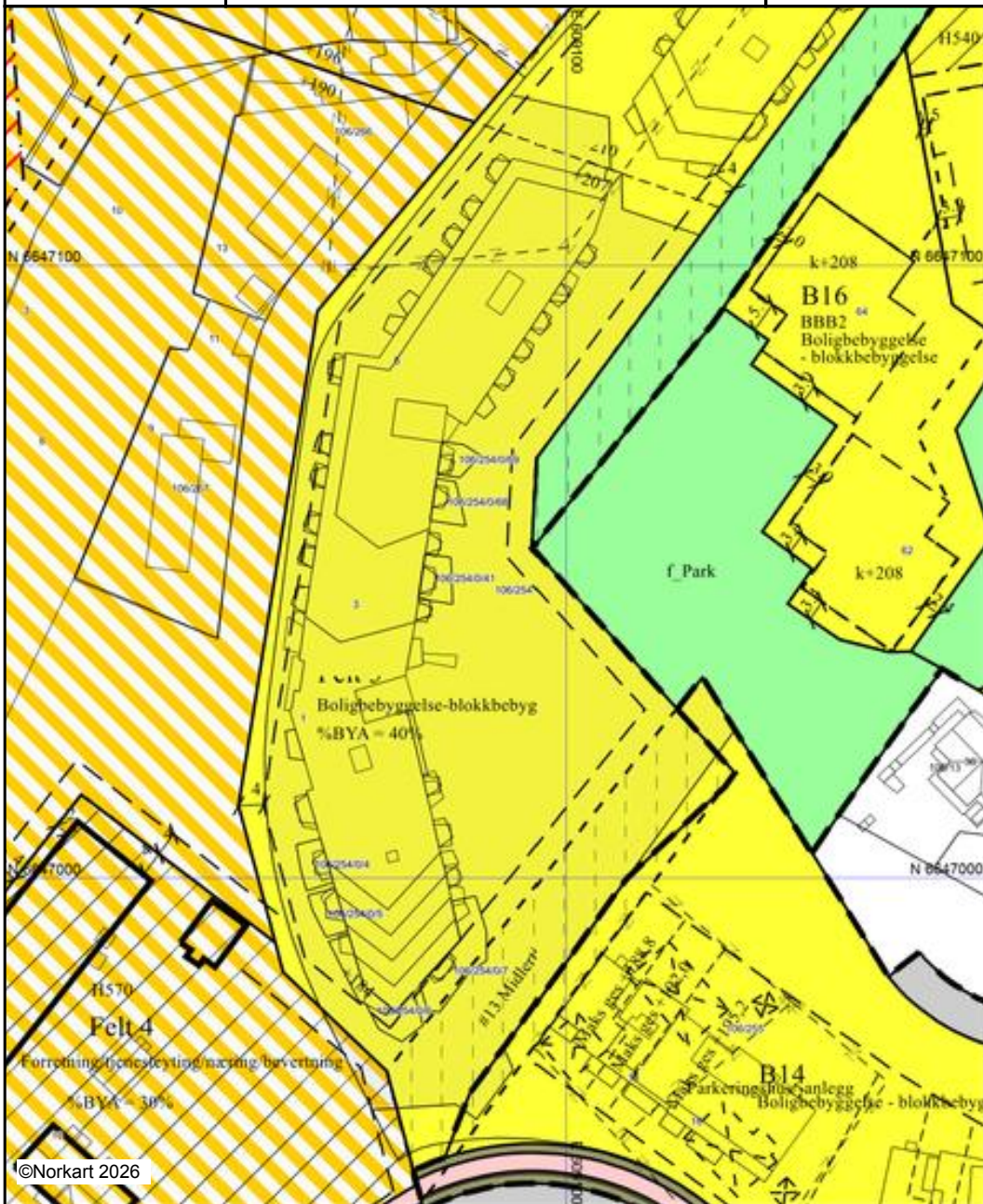
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 106/254/0/118
Adresse: Snølia 1
Utskriftsdato: 11.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>	
	Angitthensyngrense
	Bestemmelsegrense
	Regulerthøyde
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Trase for jernbane
	Parkeringshus/-anlegg
	Grønnstruktur
	Turdrag
	Friområde
	Park
	Naturområde i sjø og vassdrag
	Faresone - Flomfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink. høysper
	Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmåte
	Bestemmelseområde - Anlegg- og reggområde
	Bestemmelseområde
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Regulert kjøreføt
	Tunnel
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift kotehøyde
Abc	Påskrift plantilbehør

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 Trinnsvis 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 område-regulering 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 m² – 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 ivaretagelse 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
- trafiksikkerhet og trafikkmønstre

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 m² 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 maksgrænse 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:

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

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 tillatt 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 % gjesteparkering. Øvre del av normen skal brukes i områder med lav kollektivdekning.
Bolig (konsentrert småhusbebyggelse)	1,2	1,8	2,5	Per boenhet	Inkluderer 10 % gjesteparkering
Bolig (frittliggende småhusbebyggelse)	2,0			Per boenhet	Per ekstra boenheter under 50 m ² skal det etableres én biloppstillingsplass. Inkluderer 10 % gjesteparkering
Forretning		1	1,5	Per 100 m ² BRA	For dagligvare kan det unntaksvis vurderes noe høyere dekning.
Kontor		0,7	2,5	Per 100 m ² 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/bringning.
Institusjoner	0,2	1	1	Per årsverk	En del av plassene må reserveres besøkende.
Treningscenter		0,2	1,5	Per 100 m ² BRA	
Beverting		0,1	1	Per 100 m ² BRA	
Bussholdeplass			4	Per holdeplass, per retning	
Industri/verksted	0,2	1	1	Per 100 m ²	Ved bilverksted regnes ikke oppstilling av biler til service med.
Lager	0,2	1	0,2	Per 100 m ²	

Andre formål:

For andre formål skal parkeringsdekning vurderes særskilt.

Avrundning:

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 elbillading. 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.

Sykel:

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 skolens 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, tabell 2.

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 innneklima 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, avgrensning 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 avgrensning 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 verdsettes. De estetiske og kulturhistoriske verdiene bør også vurderes, og ravinens opplevelsesverdi bør vurderes i sammenheng med sitt nærmiljø. I tillegg må trekkorridor- 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 byggeteknisk 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

Bebyggelse 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 sanitærom. Sekundærleiligheten er klart mindre enn hovedboenheten, med bruksareal på mellom 30 m² og 50 m².

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 hovedboenhet. 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 enkelteidommene 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 m², bør ikke tillates. I delesøknaden skal det dokumenteres at tomten kan bebygges i samsvar med bestemmelsene under pkt. 18.2.

18.2.4 Bebyggelsesstruktur

- Ny bebyggelse skal tilpasses etablerte volumer, fotavtrykk, høyder og takform.
- Ny bebyggelse skal innordnes etter fasadelinjer, byggegrenser mot vei og byggverks plassering på tomten.
- 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

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

18.2.6 Fortetting og utnyttelse

- 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 m² 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. Sikringszone 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, bil, 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. Sikringszone T-bane (H190_1)

Inntil det foreligger en endelig trase for T-bane til Lørenskog sentrum, skal det innenfor hensynssone H190_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. Sikringszone 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. Sikringszone 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 kulturminner - 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 mikrottesla, 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.

Bygningstilbygger 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 bygningskropp.
- 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 Skårer-sletta. 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 service-tilbud tilpasset daglig handel for lokalbefolkningen. Men området bør ikke utvikles til et alternativt handels-tyngdepunkt 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 særpreget.

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 nærsenterfunksjoner 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 etterkrigstiden 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 nødvendig areal til busstrasé med kollektivfelt/kollektivgate, bussholdeplasser og reguleringsplasser.

Utviklingen må hensynta og bygge opp under kollektivtilbudet 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 planarbeidet. 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 markeringspunkter. Planen bør også ha retningslinjer for utnyttelse og prinsipper for en kvalitativ fortetting. Alle videre utbyggingsprosjekter skal følge retningslinjene i helhetsplanen 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 lyssettes uten krav om reguleringsplan. En forutsetning 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.

Ridestitraserer kan opparbeides som ridesti uten krav om reguleringsplan. Traséene kan justeres ved byggesaksbehandlingen.

Traséer skal ha god tilpasning til landskapet og ta hensyn til viktige natur- og verneverdier. Ved planlegging 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	U _{max} = 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	Sydlike 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 II	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	Blåkolltunnelen 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 Skåreergård	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

◆ 26 - Lørenskog kommune - Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

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

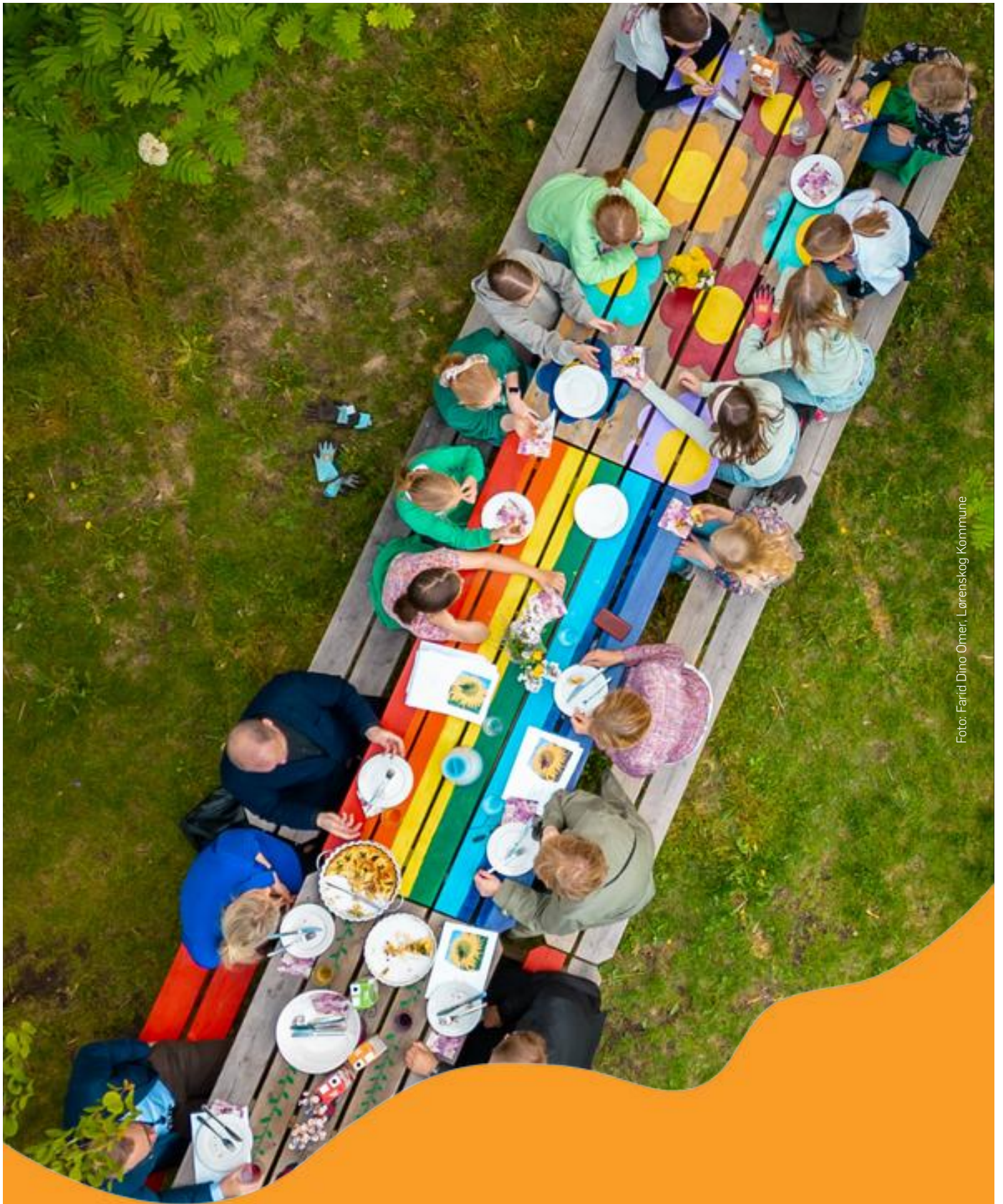


Foto: Farid Dino Omer, Lørenskog Kommune



Lørenskog
kommune

15. mars 2023



Betonmsthæhre Boligbygg AS
Postboks 9416 Grønland
0135 OSLO

Saksbehandler / telefon
Nirosh Theva Ranjan / 969 47 042

Vår referanse:
18/5453- 77

Deres referanse:

Dato:
21.06.2023

Ferdigattest - Ny boligblokk

Adresse	Gnr./bnr./fnr./snr.	Bygning
Snølia 1,3 og 5	106/254//	
Ansvarlig søker Betonmsthæhre Boligbygg AS Postboks 9416 Grønland 0135 OSLO	Tiltakshaver Selvaag Bolig Vinterportalen AS Postboks 13 Øvre Ullern 0311 OSLO	
Tiltakets art: Boligblokker	Bygningstype: Stort sammenh.boligbygg på 5 -> etasjer eller over (5 boliger eller mer)	

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i mottatt søknad.

Søknad om ferdigattest er mottatt 25.04.2022.

Det ble gitt rammetillatelse den 18.01.2019 for oppføring av ny boligblokk med parkeringsanlegg. Det er foretatt mindre innvendige endringer av planløsningen, «som bygget» tegninger er vedlagt.

Du har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter, er oppfylt. Ferdigattest gis på dette grunnlaget.

Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes utført i tråd med gitt tillatelse og godkjente kart og tegninger.

Tiltaket, eller deler av tiltaket, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. plan- og bygningsloven § 20-1).

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til statsforvalteren i Oslo og Viken i medhold av plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI. Klage sendes Lørenskog kommune, postboks 304, 1471 Lørenskog eller postmottak@lorenskog.kommune.no

Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til klageren. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort.

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Na Stephansen
avdelingsleder

Nirosh Theva Ranjan
saksbehandler

Postadresse:
Lørenskog kommune
Postboks 304
1471 Lørenskog

67 93 40 00
postmottak@lorenskog.kommune.no
www.lorenskog.kommune.no
Org.nr.: 842 566 142 (mva)

Besøksadresse:
Lørenskog hus, Festplassen 1
1473 LØRENSKOG

Dokument-ID:
23/56281

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:

Tak Plan 9 - Hus C

Tak Plan 9 - Hus D

Plan U2 - Hus DE

Plan U3 - Hus DE

Takplan 7 - Hus E

Gjennomføringsplan

Kopi til:

Selvaag Bolig Vinterportalen AS Postboks 13 Øvre Ullern 0311 OSLO

Intern kopi til:



Lørenskog kommune

Grunnkart

Eiendom: 106/254/0/118
Adresse: Snølia 1
Dato: 11.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Heftelser på eiendommen

02.12.1861 – Utskifting

Ikke funnet hos kartverket. Ukjent innhold

20.05.1911 – Bestemmelse om veg

Ikke funnet hos kartverket. Ukjent innhold

19.09.1939 – Elektriske kraftlinjer

Ikke funnet hos kartverket. Ukjent innhold

22.04.1947 – Vilkår i kjøpekontrakt

Ikke funnet hos kartverket. Ukjent innhold

27.10.1964 – Bestemmelse om vann/kloakkledning og sletting

Rettighet til å føre vann- og kloakkledning samt foreta nødvendig reparasjon og ettersyn når dette er påkrevet. For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan det kreves erstatning etter skjønn. Dokumentet omfatter flere eiendommer: Gnr. 107 bnr. 41-45-196-1009-1099-1421 og bnr. 106 bnr. 49.

09.11.1978 – Bestemmelse om adkomstrett

Tinglyst veirett. Eiere av gnr. 107 bnr. 10 og gnr. 107 bnr. 633 gir eier av gnr. 107 bnr. 1894 rett til bruk av adkomstvei fra Haneborgveien frem til denne eiendom langs den trasé som vist på kart datert 28.02.1978.

Kart det henvises til er ikke vedlagt av Kartverket

30.04.1979 – Bestemmelse om adkomstrett

Tinglyst veirett. Eiere av gnr. 107 bnr. 10, bnr. 107 og bnr. 833 gir eier av gnr. 107 bnr. 1893 rett til bruk av atkomstvei til Haneborgveien i regulert veiareal på vestsiden av 107/1893.

29.12.1982 - Bestemmelse om veg og hjemmel til eiendomsrett

Overskjøting av eiendom gnr. 107 bnr. 2137. Eiendommen har tinglyst veirett over gnr. 107 bnr. 10.

31.01.1985 – Bestemmelse om bebyggelse

Eier av gnr. 107 bnr. 10 (Haneborgveien 30) forplikter seg herved til å ikke bebygge sin eiendom nærmere den ifølge byggesøknad datert 06.12.1982 godkjente bebyggelse på naboeiendom gnr. 107 bnr. 2137 enn 8 meter.

11.07.1988 Skjønn

Ikke funnet hos kartverket. Ukjent innhold.

25.10.2000 – Bestemmelse om adkomstrett

Gnr. 106 bnr. 1, 6, 8, 9, 13, 40, 41, 78, 121, 125, 130 skal ha rett til adkomst over gnr. 106 bnr. 196 fram til offentlig vei, samt rett til å føre vannledning til, og til å føre spillvannsledning fra eiendommene over gnr. 106 bnr. 196 frem til offentlig VA-anlegg.

16.12.2011 Bestemmelse om adkomstrett

Tinglyst veirett (gang og kjøreadkomst) for gnr. 106 bnr. 13 og gnr. 106 bnr. 201 over gnr. 106 bnr. 196. Se kart.

14.04.2014 – Bestemmelse om vann/kloakkledning

Rett til å føre kloakkledning fra og vannledning til sine eiendommer over gnr. 106 bnr. 196 samt foreta all reparasjon og ettersyn på ledningene samme sted når dette er påkrevet. For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan det kreves erstatning etter skjønn. Se kart.

15.05.2014 – Erklæring/avtale

Overenskomst om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon (fordelingstransformator med tilhørende apparater og kabelanlegg) i mindre frittliggende bygg. Nettstasjon er vist på tegning/kart. Mellom Hafslund Nett AS (netteier) og Selvaag Bolig ASA (grunneier). Ytterligere vilkår for både netteier og grunneier. Stedsvarig rett.

26.09.2014– Erklæring/avtale

Gnr. 100 bnr. 196 og senere fradelte parseller fra denne skal ha pliktig medlemskap i fremtidig etablert driftsforening/velforening hvis formål vil være ivaretagelse av fellesarealer og fellesinstallasjoner, herunder parkanlegg og skogområde.

31.10.2014 – Erklæring/avtale

Gnr. 106 bnr. 196 og senere fradelte parseller fra denne skal ha gjensidig rett til å ha og ha liggende samt atkomst til nødvendig teknisk infrastruktur på og i grunnen i hverandres eiendommer til: rørføringer og tekniske anlegg for vann

og avløp, overvannsføring, fordrøyningsbasseng og brannvannsbasseng. Se kart.

Rettighetshaver etter dette punkt har plikt til å dekke sin forholdsmessige andel av vedlikeholdskostnader, og skal gis tilgang til enhver teknisk installasjon eller anlegg under dette punkt for vedlikehold, utskiftninger og nødvendig tilsyn. Dersom det iht dette pkt. Er nødvendig med inngrep i eiendommene skal disse tilbakestilles til samme stand som før inngrep. Ev skader skal erstattes.

31.10.2014 – Erklæring/avtale

Gnr. 106 bnr. 21 gis rett til å ha og ha liggende samt atkomst til nødvendig infrastruktur på og i grunnen i gnr. 106 bnr. 196 og senere fradelte parseller til: rørføringer og tekniske anlegg for vann og avløp iht. Se kart.

Rettighetshaver etter dette punkt har plikt til å dekke sin forholdsmessige andel av vedlikeholdskostnader, og skal gis tilgang til enhver teknisk installasjon eller anlegg under dette punkt for vedlikehold, utskiftninger og nødvendig tilsyn. Dersom det iht dette pkt. Er nødvendig med inngrep i eiendommene skal disse tilbakestilles til samme stand som før inngrep. Ev skader skal erstattes.

07.09.2017 – Bestemmelse om adkomstrett

Gnr. 106 gnr. 242 (rettighetshaver) gis vederlagsfri rett til atkomst over gnr. 106 bnr. 196. Se kart.

Rettigheten oppfører på det tidspunkt atkomstveien overføres Lørenskog kommune og omgjøres til kommunal vei.

07.09.2017 – Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler, kloakkledning og vannledning

Gnr. 106 bnr. 242 og senere fradelte parseller fra denne (rettighetshaver) skal ha gjensidig rett til å ha og ha liggende samt atkomst til nødvendig teknisk infrastruktur på og i grunnen i gnr. 106 bnr. 196 til: rørføringer, kabler og tekniske anlegg for vann og avløp, overvannsføring, elektrisitetsforsyning, bredbånd og fjernvarme.

Rettighetshaver etter dette punkt har plikt til å dekke sin forholdsmessige andel av vedlikeholdskostnader, og skal gis tilgang til enhver teknisk installasjon eller anlegg under dette punkt for vedlikehold, utskiftninger og nødvendig tilsyn. Dersom det iht dette pkt. Er nødvendig med inngrep i eiendommene skal disse tilbakestilles til samme stand som før inngrep. Ev skader skal erstattes.

20.10.2017 – Bestemmelse om adkomstrett

Tinglyst veirett. Gnr. 106 bnr. 243 (Blinken) og gnr. 106 bnr. 244 (Unnarennet) gis vederlagsfri rett til atkomst over gnr. 106 bnr. 196. Se kart.

Rettigheten opphører på det tidspunkt atkomstveien overføres Lørenskog kommune og omgjøres til kommunal vei.

31.10.2017 – Bestemmelse om veg

Gnr. 106 bnr. 245 (rettighetshaver) gis vederlagsfri rett til atkomst over gnr. 106 bnr. 196. Se kart.

Rettigheten opphører på det tidspunkt atkomstveien overføres Lørenskog kommune og omgjøres til kommunal vei.

31.10.2017 – Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler, kloakkledning og vannledning

Gnr. 106 bnr. 245 og senere fradelte parseller fra denne i Lørenskog (rettighetshaver) skal ha rett til å ha og ha liggende samt atkomst til nødvendig teknisk infrastruktur på og i grunnen i gnr. 106 bnr. 196 til: rørføringer, kabler og tekniske anlegg for vann og avløp, overvannsføring, elektrisitetsforsyning, bredbånd og fjernvarme.

Rettighetshaver etter dette punkt har plikt til å dekke sin forholdsmessige andel av vedlikeholdskostnader, og skal gis tilgang til enhver teknisk installasjon eller anlegg under dette punkt for vedlikehold, utskiftninger og nødvendig tilsyn. Dersom det iht dette pkt. Er nødvendig med inngrep i eiendommene skal disse tilbakestilles til samme stand som før inngrep. Ev skader skal erstattes.

02.11.2017 – Bestemmelse om mast/stolpe

Lørenskog kommune (rettighetshaver) skal ha rett til å ha og ha stående, samt atkomst til veilysmast 35 i gnr. 106 bnr. 196. Se kart.

Rettighetshaver skal gis tilgang til enhver teknisk installasjon eller anlegg under dette punkt for vedlikehold, utskiftninger og nødvendig tilsyn. Dersom det iht dette pkt. Er nødvendig med inngrep i eiendommene skal disse tilbakestilles til samme stand som før inngrep. Ev skader skal erstattes.

02.11.2017 – Erklæring/avtale

Lørenskog kommune (rettighetshaver) skal ha rett til å ha og ha liggende, samt adkomst til utløpsledning i grunnen i gnr. 106 bnr. 196. Utløpsledningen strekker seg fra kum O19 til Djupdalsbekken som angitt med rød linje. Se kart.

Rettighetshaver skal gis tilgang til enhver teknisk installasjon eller anlegg under dette punkt for vedlikehold, utskiftninger og nødvendig tilsyn. Dersom det iht dette pkt. Er nødvendig med inngrep i eiendommene skal disse tilbakestilles til samme stand som før inngrep. Ev skader skal erstattes.

10.04.2018 – Bestemmelse om vannledning

Nedre Romerike avløpsselskap IKS org.nr. 892 110 972 (rettighetshaver) skal ha rett til adkomst til vedlikehold, herunder inspeksjon, utskiftninger og nødvendig tilsyn av 630 mm vannledning i gnr. 106 bnr. 196. Se kart.

Dersom slikt vedlikehold/utskiftninger med mer nødvendiggjør inngrep i eiendommen, skal rettighetshaver tilbakestille eiendommen til samme sted som før inngrepet og erstatte ev skader.

13.07.2018 Bestemmelse om adkomstrett

Nedre Romerike avløpsselskap IKS org.nr. 892 110 972 (rettighetshaver) skal ha rett til adkomst til vedlikehold, herunder inspeksjon, utskiftninger og nødvendig tilsyn av 630 mm vannledning i gnr. 106 bnr. 196 som angitt på vedlagt kart. Dersom vedlikehold nødvendiggjør inngrep i eiendommen, skal rettighetshaver tilbakestille eiendommen til samme stand som før inngrepet og erstatte ev skader.

18.09.2019 Bestemmelse om adkomstrett

1. Teknisk infrastruktur gnr. 106 bnr. 252 rettighetshaver, skal ha vederlagsfri rett til å ha og ha liggende, samt atkomst til nødvendig teknisk infrastruktur på og i grunnen gnr. 106 bnr. 242 og bnr. 196. herunder, men ikke begrenset til: vann/avløp, fiber, fjernvarme, elektrisitet, overvannsanlegg/fordrøyning med mer som vist på kart 1.

2. Adkomstrett

Gnr. 106 bnr. 252 rettighetshaver, skal ha vederlagsfri rett til atkomst over gnr. 106 bnr. 242 og bnr. 196 som vist på kart 2.

Rettighetene gis under forutsetning av at rettighetshaver dekker sin forholdsmessige andel av kostnader til drift og vedlikehold iht. egen avtale mellom eierne av hhv. Gnr. 106 bnr. 242 (Snøporten Utvikling AS) og bnr. 196 (Selvaag Bolig ASA). 30.09.2019 Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler.

30.09.2019 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler og spillvann/drensvann/stikkrenn

Lørenskog kommune org.nr. 842 566 142 rettighetshaver, gis vederlagsfri rett til å ha og ha liggende/stående, samt atkomst til: trykkøkningsstasjon, fordrøyningsmagasin, fordrøyningsanlegg, VA-ledninger, stikkrenner, el-kabler og lysmaster på gnr. 106 bnr. 196 i Lørenskog kommune, som angitt på kart 1, 2, og 5.

Rettighetshaver etter dette punkt skal gis tilgang til enhver teknisk installasjon eller anlegg under dette punkt for vedlikehold, utskiftninger og nødvendig tilsyn. Dersom vedlikehold nødvendiggjør inngrep i eiendommen, skal rettighetshaver tilbake stille eiendommen til samme stand som før inngrepet og erstatte ev. skader.

01.04.2020 – Bestemmelse om adkomstrett

Gnr. 106 bnr. 255 (Tribunen, rettighetshaver) gis vederlagsfri rett til atkomst over gnr. 106 bnr. 196. Se kart.

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

01.04.2020 – Erklæring/avtale

Gnr. 106 bnr. 253 (Snølia hus A og B) og gnr. 106 bnr. 254 (Snølia hus C, D og E) – «rettighetshavere», skal ha gjensidig rett til å ha og ha liggende samt atkomst til nødvendig teknisk infrastruktur på og i grunnen, i hverandres eiendommer til: rørføringer og tekniske anlegg for ledninger ifm drenering og overvannshåndtering.

Rettighetshavere etter dette punkt har plikt til å dekke sin forholdsmessige andel av vedlikeholdskostnader og skal gis tilgang til enhver teknisk installasjon eller anlegg under dette punkt for vedlikehold, utskiftninger og nødvendig tilsyn. Dersom det iht dette pkt. Er nødvendig med inngrep i eiendommene skal disse tilbake stilles til samme stand som før inngrep. Ev skader skal erstattes.

14.05.2020 – Bestemmelse om adkomstrett

Gnr. 106 bnr. 255 (Tribunen, rettighetshaver) gis vederlagsfri rett til atkomst til underjordisk parkeringskjeller over gnr. 106 bnr. 254 (Snølia hus C, D og E). Se kart.

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

14.05.2020 – Erklæring/avtale

Gnr. 106 bnr. 253 (Snølia hus A og B) og gnr. 106 bnr. 254 (Snølia hus C, D og E) «rettighetshaver» - gis gjensidig vederlagsfri rett til bruk av felles uteoppholdsareal på bakkeplan på hverandres eiendommer, til ferdsel, lek og rekreasjon iht det til enhver tid gjeldene reglement/vedtekter for bruksrettarealet.

Rettigheten gis under forutsetning av at rettighetshaver sin forholdsmessige andel av drifts- og vedlikeholdskostnader. Drifts- og vedlikeholdskostnadene faktureres rettighetshaver ved styret til det tilknyttede boligsameie/boligselskap.

09.03.2021 – Bestemmelse om nettstasjon

Overenskomst om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon (fordelingstransformator med tilhørende apparater og kabelanlegg) i første etasje i boligblokk. Nettstasjon er vist på tegning/kart. Mellom Elvia AS (netteier) og Selvaag Bolig ASA (grunneier). Ytterligere vilkår for både netteier og grunneier. Stedsvarig rett.

14.05.2021 – Erklæring/avtale

Gnr. 106 bnr. 253 (Snølia hus A og B), gnr. 106 bnr. 254 (Snølia hus C, D og E), gnr. 106 bnr. 255 (Tribunen) og gnr. 106 bnr. 196 i Lørenskog kommune (rettighetshaver) gis gjensidig vederlagsfri rett til ferdsel på felles gangsti på gnr. 106 bnr. 254, gnr. 106 bnr. 255 og gnr. 106 bnr. 196. Se kart.

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

Velkommen til

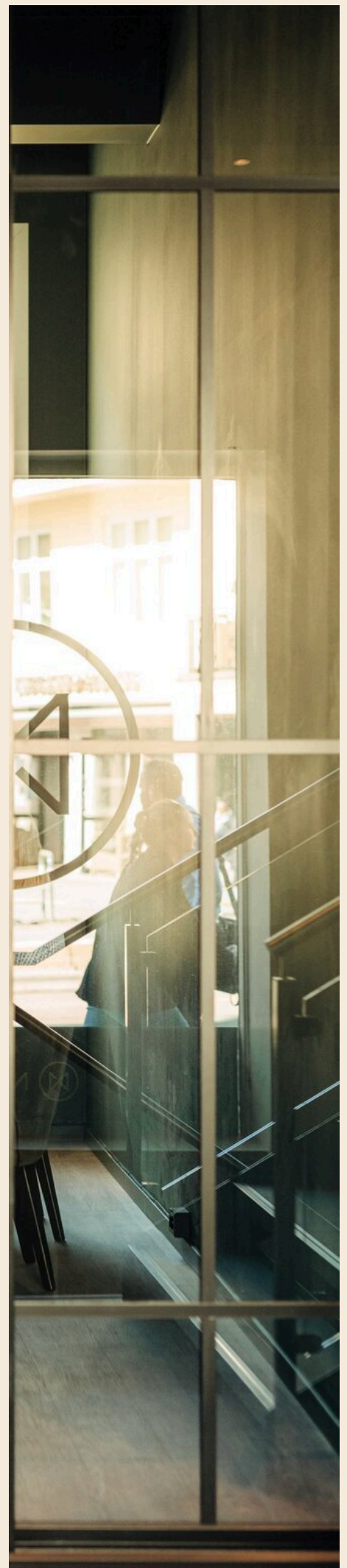
Nordvik Lørenskog

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Vi lever av fornøyde kunder og er derfor ekstra stolte over å ha vunnet prisen for årets kontor - kundetilfredshet to år på rad, i 2024 og 2025!

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

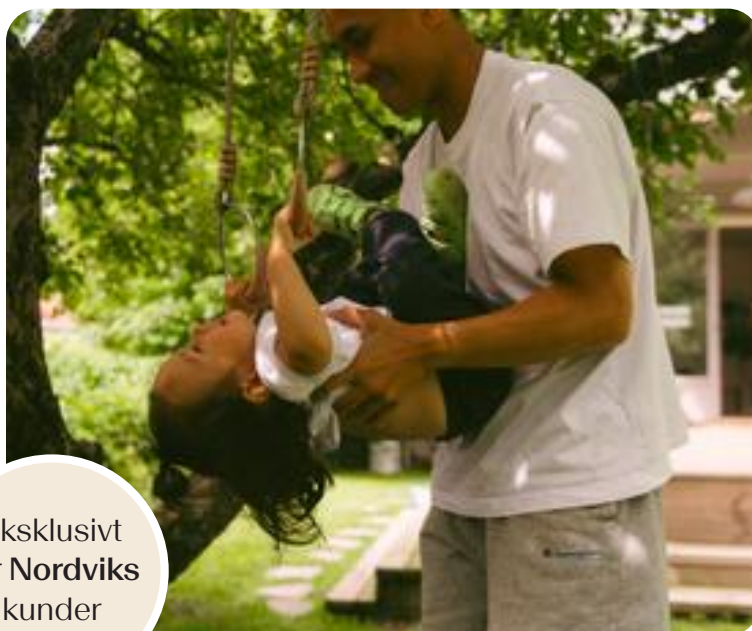
Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
lorenskog@nordvikbolig.no
902 52 930



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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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 kjøpes 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 avhendning av fast eiendom (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, varmpumper 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-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener 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. Veggglamper, 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. Fastmontertveggglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Snølia 1 1470 LØRENSKOG

Matrikkel: Gnr 106, bnr 254, snr 118 (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

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!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Kevin Aleksander Mathiesen

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Lørenskog
k.mathiesen@nordvikbolig.no
994 68 914

Sebastian Chodkowski

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lørenskog
s.chodkowski@nordvikbolig.no
412 34 540

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

