



LUR

Snølia 5

Velkommen til
din nye bolig





Velkommen til Snølia 5!

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	EIEFORM
Kr 4 590 000,-	Eierseksjon
OMKOSTNINGER	ANTALL SOVEROM
129 340,-	2
TOTALPRIS	ETASJE
4 719 340,-	4
FELLESKOSTNADER	BYGGEÅR
4 670,- pr. mnd	2021
BRA-I/BRA TOTAL	ENERGIMERKING
57/63 kvm	A - Grønn
BOLIGTYPE	TOMTEAREAL
Eierseksjon	7270 m² (eiet)

Din megler



Milad Alexander Sabori

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner

milad.sabori@emera.no

+47 923 02 030



Rålekker 3-r selveier fra 2021 | Vestvendt balkong | "Alt" inkl. i felleskostnader | Garasjeplass | Takterrasse

Milad Alexander Sabori v. Emera Eiendomsmegling ønsker velkommen til Snølia 5.

Dette er en rålekker 3-roms leilighet fra 2021 med vestvendt balkong og garasjeplass.

Her bor du i et nyere og attraktivt område på Lørenskog, med kort vei til togstasjonen som gjør hverdagslogistikken enkel. Området byr på nærhet til skoler, barnehager og flotte turmuligheter i skog og mark. Leiligheten har en gjennomgående god standard med eikeparkett og et tidsriktig kjøkken. Fra stuen er det utgang til en herlig balkong hvor ettermiddagene kan nytes.

Høydepunkter:

Nyere leilighet fra 2021 i 4. etasje

Vestvendt balkong på 7 m²

Stilrent Norema-kjøkken med integrerte hvitevarer

Garasjeplass og bod på 6 m² medfølger

Gangavstand til Lørenskog stasjon

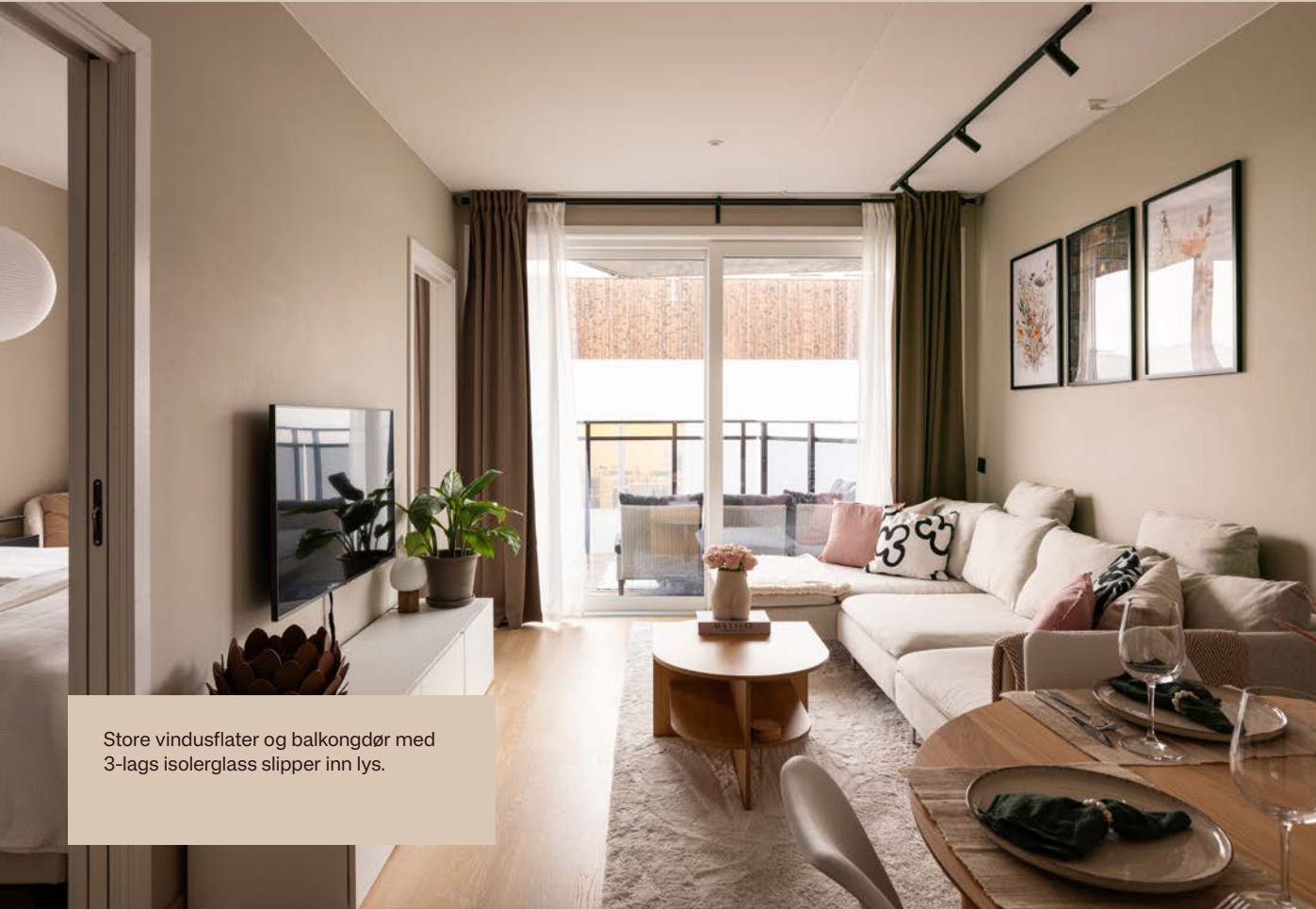
Er dette ditt nye hjem?



Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på 7 m².



Gjennomgående eikeparkett i alle
oppholdsrom skaper et helhetlig
inntrykk.



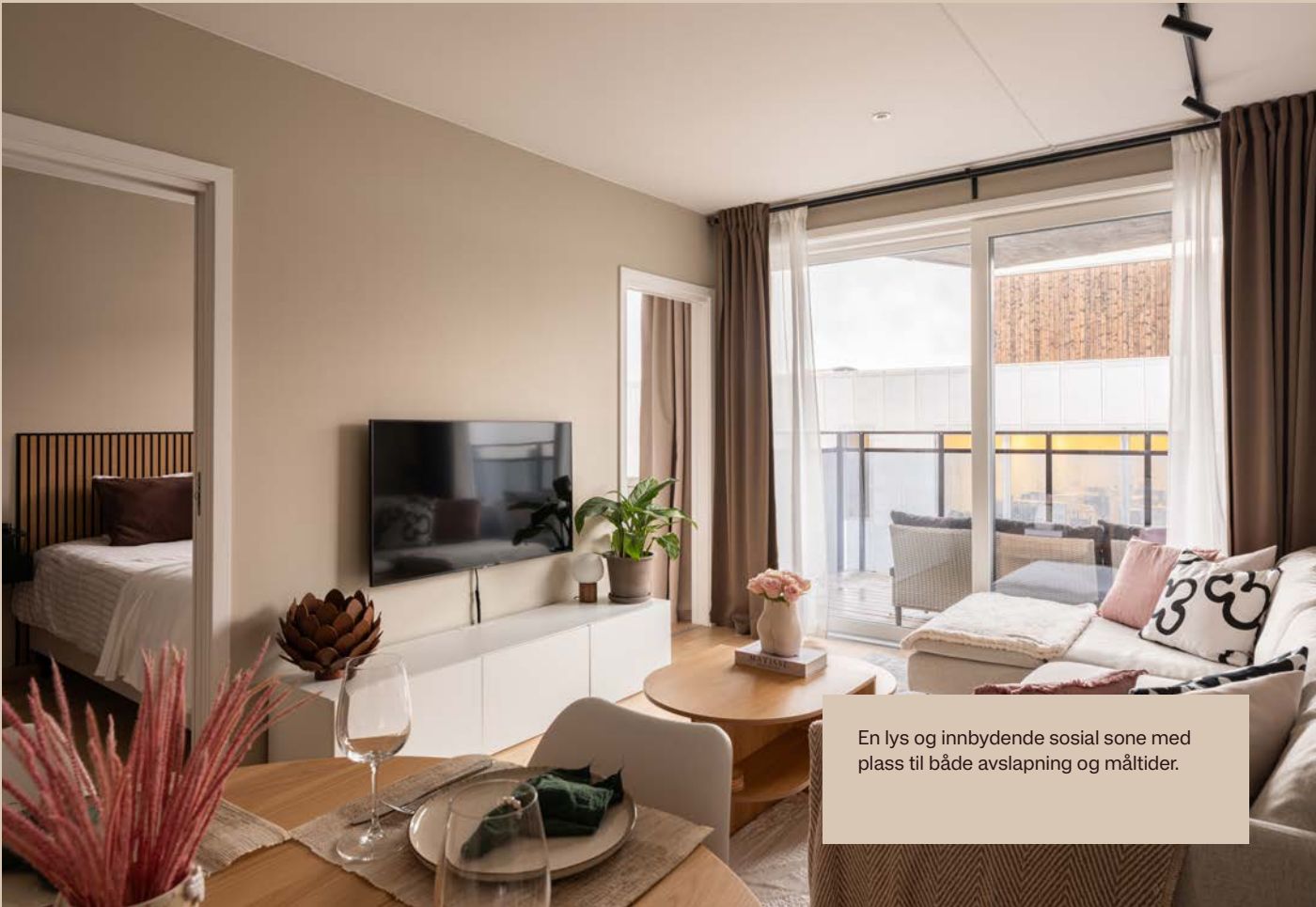
Store vindusflater og balkongdør med 3-lags isolerglass slipper inn lys.



Spiseplassen er en naturlig del av den sosiale sonen, i tilknytning til kjøkkenet.



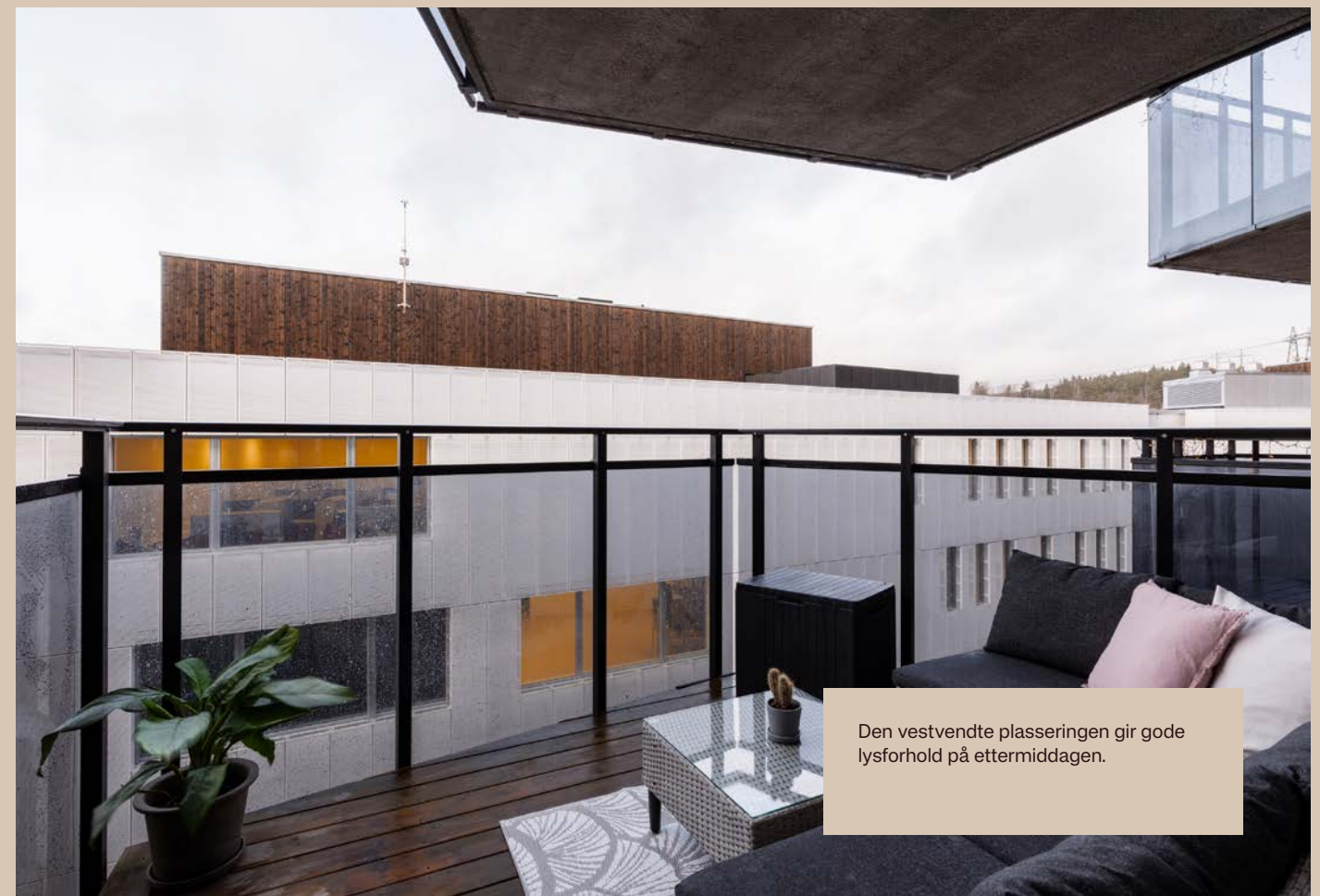
Leiligheten har en åpen stue- og kjøkkenløsning som gir en god romfølelse.



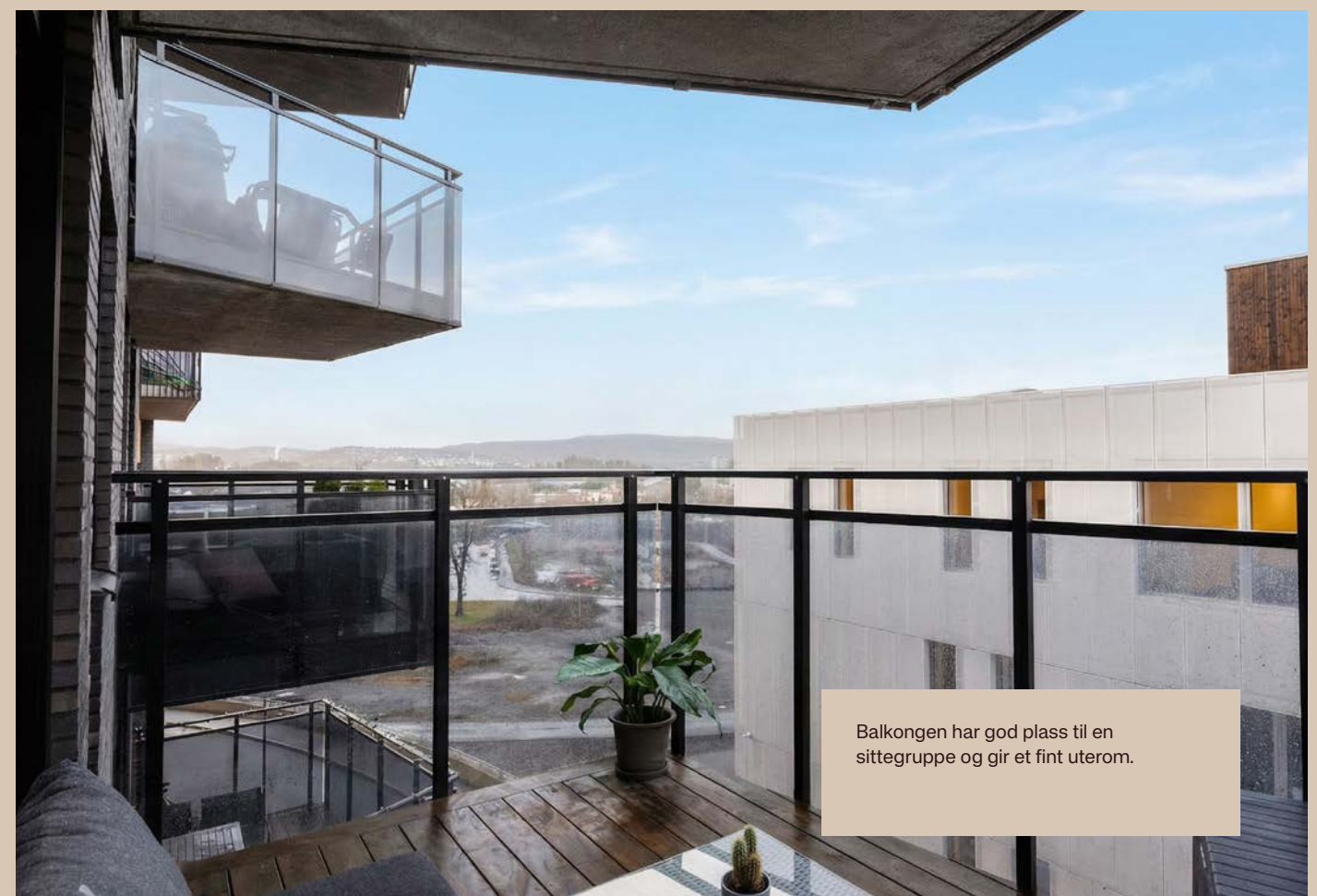
En lys og innbydende sosial sone med plass til både avslapning og måltider.



Detaljene i leiligheten holder en gjennomgående moderne standard.



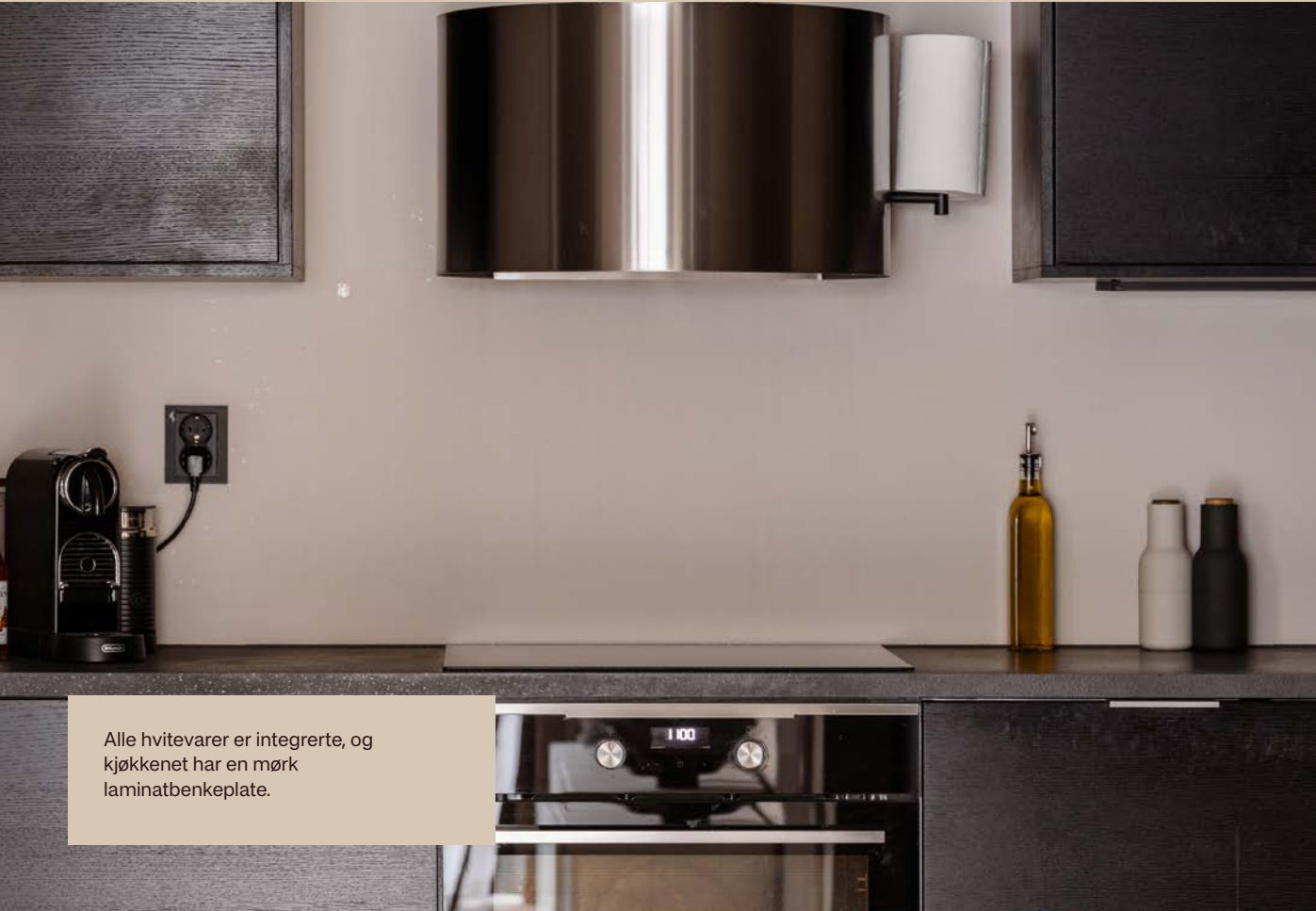
Den vestvendte plasseringen gir gode lysforhold på ettermiddagen.



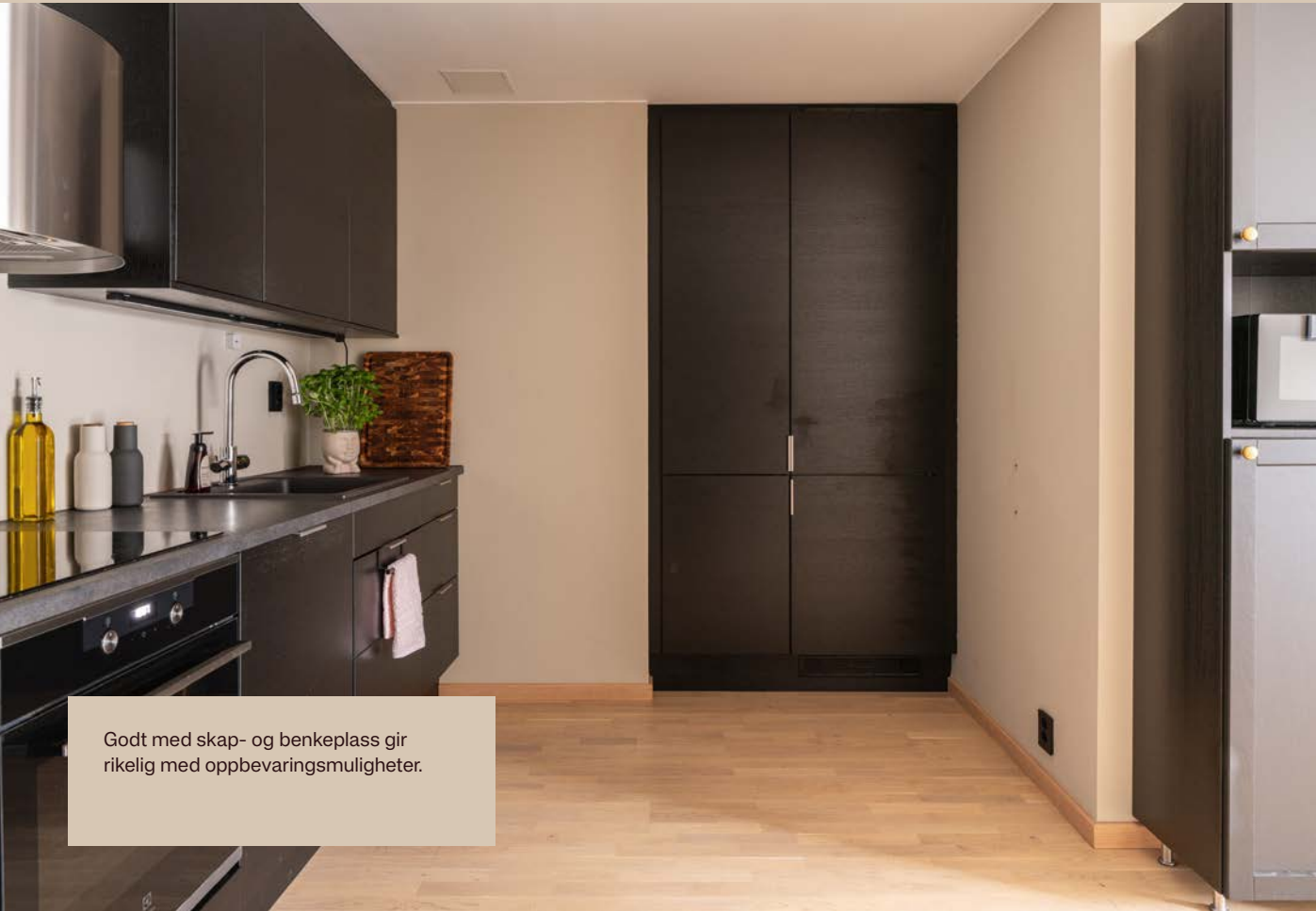
Balkongen har god plass til en sittegruppe og gir et fint uterom.



Kjøkkenet har en mørk og stilren innredning fra Norema med glatte fronter.



Alle hvitevarer er integrerte, og kjøkkenet har en mørk laminatbenkeplate.



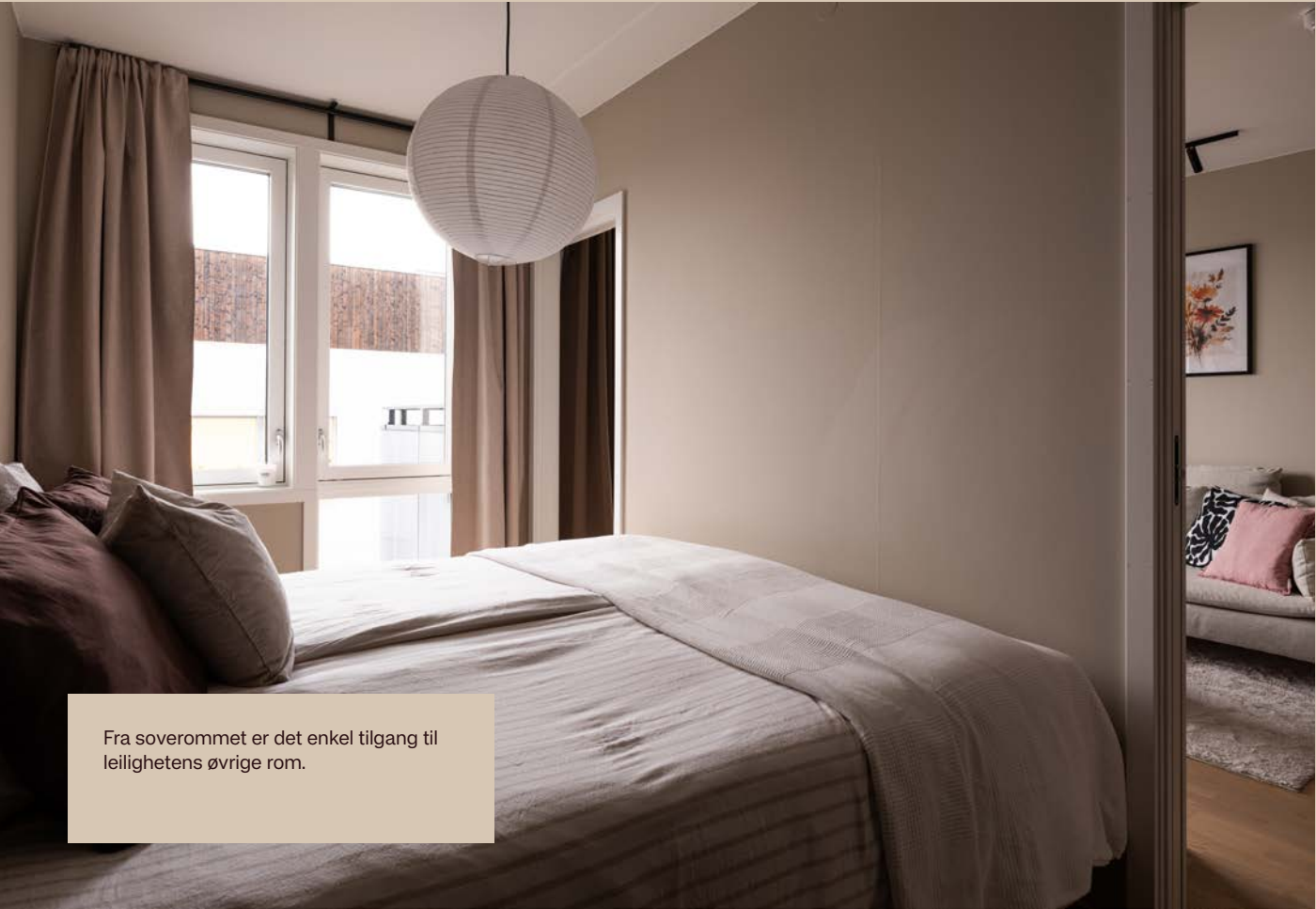
Godt med skap- og benkeplass gir rikelig med oppbevaringsmuligheter.



Høyskapene gir ytterligere lagringsplass og bidrar til et ryddig uttrykk.



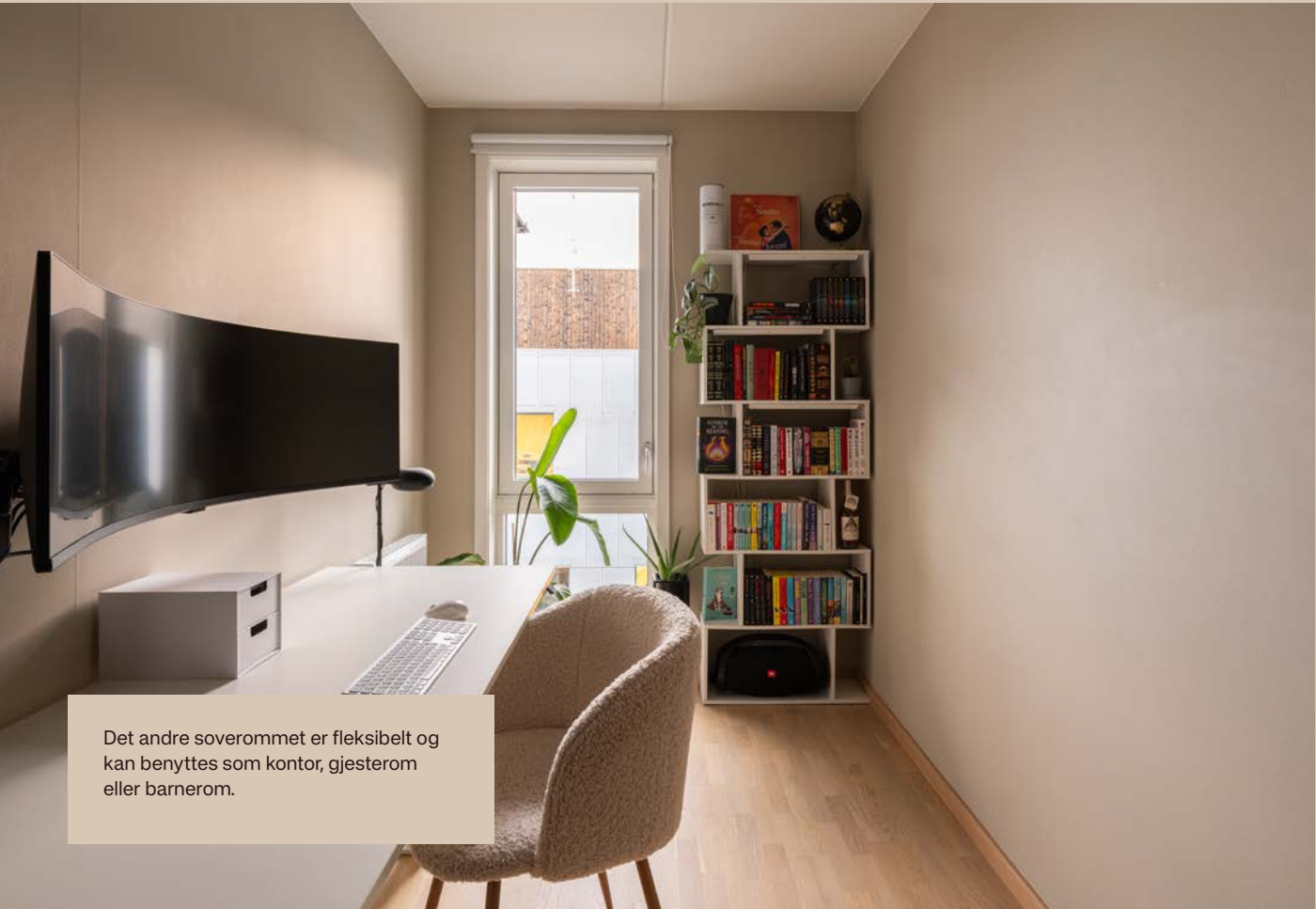
Rommet er utstyrt med garderobeskap for god oppbevaring.



Fra soverommet er det enkel tilgang til leilighetens øvrige rom.



Leiligheten har to soverom. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng.



Det andre soverommet er fleksibelt og kan benyttes som kontor, gjesterom eller barnerom.



Også dette rommet er utstyrt med garderobeskap for oppbevaring.



Her er det innfellbare dusjvegger i glass og et vegghengt toalett.



Badet er pent flislagt med grå 20x40 fliser på veggene.



Det er opplegg for vaskemaskin og god benkeplass over.

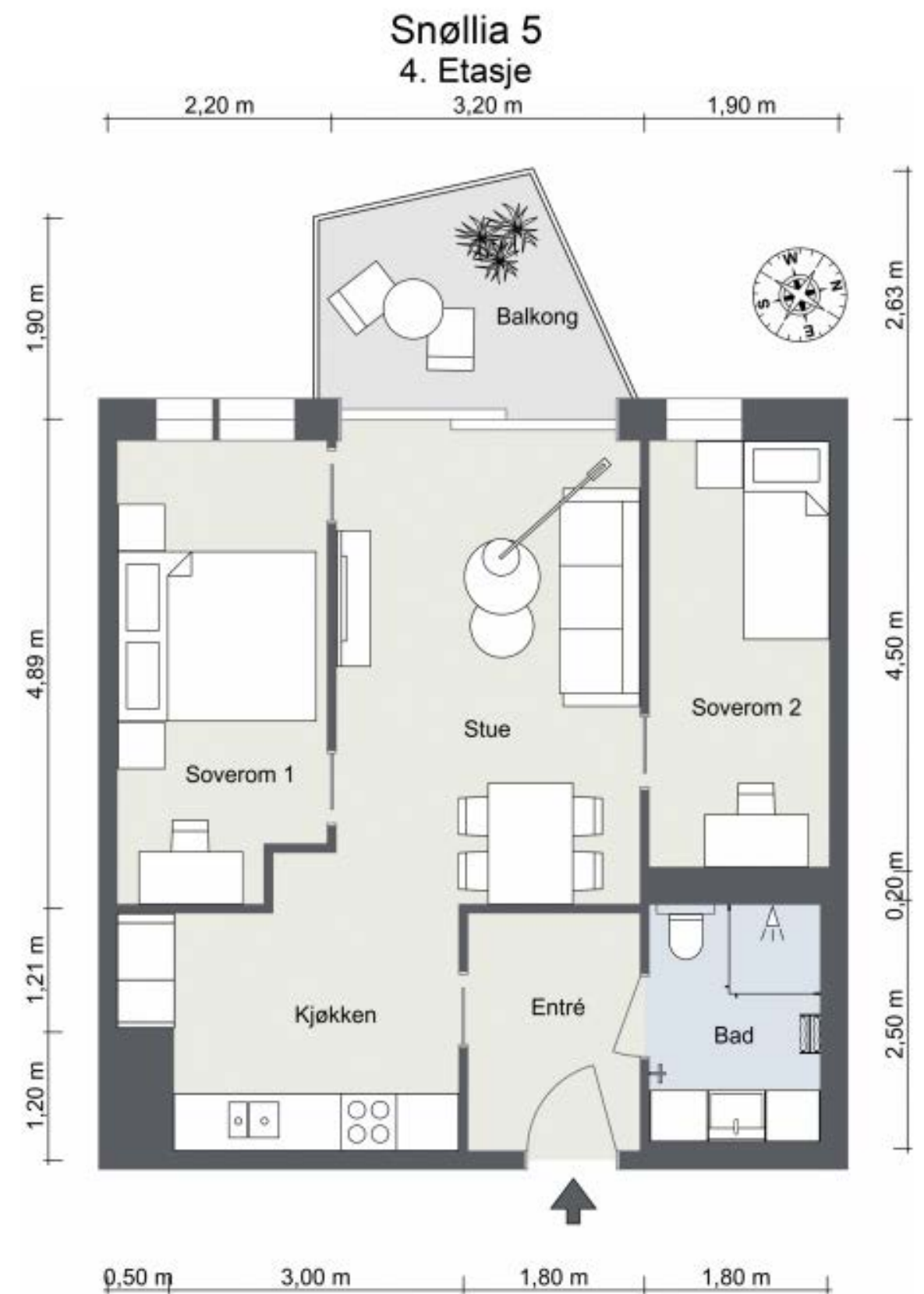


På gulvet er det grå 20x20 fliser med gulvvarme for ekstra komfort.



En utebod på 6 m² medfølger. Rett ved ligger SNØ, verdens største innendørs skianlegg.

Plantegning



SNØLIA 5

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 4 590 000

Omkostninger kjøpers beløp

4 590 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

13 500,00 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

114 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

115 840,00 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))

129 340,00 (Omkostninger totalt (med
Boligkjøperforsikring))

4 705 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

4 719 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Eierskiftegebyr

Kr 6570

Estimert totalpris ink. omk

Kr 4 719 340

Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 670,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale felleskostnader per måned: kr 4 670,-

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Akonto fjernvarme: kr 766,-

- TV og Internett: kr 491,-

- Felleskostnader: kr 3 413,-

Sameiet har ingen fellesgjeld. Kostnaden for fjernvarme er et a konto-beløp, og faktiske kostnader avregnes årlig mot innbetalt beløp. Dette kan føre til etterbetaling eller tilbakebetaling. Felleskostnadene øker fra kr 3 130,30 til kr 3 413,- fra 1. januar 2026. Beløpene i oversikten er basert på de nye satsene.

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkl. i felleskostnader.

Fellesgjeld

Lånebetingelser fellesgjeld: Sameiet har ingen lån registrert.

Sikringsordning

Ingen sikringsordning registrert.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: TV og internett er inkludert i felleskostnadene til en månedlig kostnad på kr 491.

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 1 118 901(2024)

Formueverdi sekundær: Kr 4 475 605(2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Velkommen til et attraktivt, veletablert og barnevennlig boligområde på Snølia – et svært populært område for både barnefamilier og pendlere. Her bor du med kort vei til togforbindelse og Lørenskog stasjon i sone 1 Oslo, med kun ca. 18 minutters reisetid til hovedstaden. Dette gir en enkel og effektiv hverdag for deg som jobber i Oslo, men ønsker å bo roligere og mer naturnært.

Området byr på et bredt tilbud av rekreasjonsmuligheter og servicetilbud. Med kort avstand til populære Langvannet har du flotte badeplasser, sittegrupper og grillmuligheter rett i nærheten. Videre finnes det et variert tilbud av turstier, langrennsløyper, ridestier, fiskevann, svømmehall og flere ballbaner i nærområdet – noe som gir gode aktivitetsmuligheter året rundt.

Ved Lørenskog stasjon ligger verdens største og mest moderne innendørs skianlegg, kun en kort avstand fra boligen. Anlegget strekker seg over hele 36 000 kvm og tilbyr optimale forhold for langrenn, alpint og freeski. I tillegg etablerer iFly seg her. I tilknytning til skihallen utvikles også den nye bydelen Lørenskog Vinterpark, som vil romme blant annet konferansehotell, butikker, serveringssteder, skiservice og leiligheter.

Losby Gods og golfbane er et svært populært tur- og rekreasjonsområde, og fungerer både som utgangspunkt for turer innover i Østmarka og som et naturlig mål for tur- og skigåere fra sentrale deler av Lørenskog. Området innbyr også til sykling og padling fra Mønevann og videre innover vassdragene. Losby besøksgård og kafé byr på

hyggelige opplevelser for hele familien, med mulighet til å komme tett på ulike husdyr. Losby Golfklubb tilbyr et flott golfanlegg med 9- og 18-hulls bane, driving range, putting green og nærspillsområde. For kulturinteresserte anbefales også Lørenskog Kulturhus med sitt varierte tilbud.

Dagligvarehandel gjøres enkelt hos Rema 1000, som ligger kun få minutters gange fra leiligheten. Triaden og Metro senter ligger også i kort avstand og tilbyr et bredt spekter av butikker og servicetilbud. For et enda større utvalg finner du Strømmen Storsenter – et av Norges største kjøpesentre – med over 200 butikker, restauranter og tilbud innen shopping, fritid, underholdning, helse og velvære.

Boligen har kort vei til Luhr barneskole, og det finnes flere videregående skoler i nærområdet, blant annet Mailand og Lørenskog videregående skole. Det er også et godt utvalg av barnehager i området. For høyere utdanning ligger OsloMet på Kjeller innen kort reiseavstand, og Oslo sentrum nås enkelt med både tog og bil.

Parkering

Eiendommen disponerer en parkeringsplass merket 66, i garasjeanlegg. Det er mulighet for etablering av elbil-lading, hvor avregning av strøm håndteres av en ekstern leverandør og ikke inngår i felleskostnadene. Det er pt. ikke montert el-lading.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 7270 m²

Fellesarealene er pent opparbeidet med beplantning. Her finnes en felles takterrasse med sittegrupper, et utekjøkken og merkede områder for sykkel- og barnevognparkering.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 21.06.2023. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at 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.

Byggetegninger samstemmer med dagens planløsning

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 21.06.2023.

Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og består av følgende rom:

Entré, kjøkken, stue, to soverom, og bad

Balkong på 7 m²

Leiligheten disponerer kjellerbod på 6 m².

Areal

BRA - i: 57 m²

BRA - e: 6 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 63 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 m² Utebod i kjeller merket 80

4. etasje

BRA-i: 57 m² 2 Soverom, Entre, Stue, Kjøkken og 1 bad.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

7 m² Vestvendt balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og

opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor

boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne

boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme

måte som BRA, men man ser bort fra krav til

himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses

om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har

gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for

eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis

som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs

kommentar til

arealoppmåling

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Standard

Velkommen til Snølia 5. Dette er en moderne og arealeffektiv 3-roms leilighet fra 2021. Boligen har en gjennomtenkt planløsning og en gjennomgående materialbruk med eikeparkett i alle oppholdsrom, som skaper et helhetlig inntrykk. Leiligheten byr på en åpen stue- og kjøkkenløsning, to soverom, et pent flislagt bad og en vestvendt balkong.

Entré:
Inngangspartiet gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Her er det garderobeskap for oppbevaring av yttertøy og sko. Sikringsskapet er plassert her.

Stue og kjøkken:
Stuen og kjøkkenet er i en åpen løsning, som gir en god romfølelse. Stuen har plass til både sofagruppe og spisebord. Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på 7 m². Kjøkkenet har en mørk innredning fra Norema med glatte fronter og en mørk laminatbenkeplate med nedfelt vaskeikum. Alle hvitevarer er integrerte. Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekk.

Bad:
Badet er flislagt med grå 20x20 fliser på gulv med gulvvarme og grå 20x40 fliser på veggene. Rommet er innredet med en hvit servant med tilhørende møbel,

speilskap og et vegghengt toalett. Det er innfellbare dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen sikres med mekanisk avtrekk.

To soverom:
Leiligheten har to soverom, begge med garderobeskap for oppbevaring. Det ene soverommet er utstyrt med radiator.

Overflater:
Gulvoverflater: Eikeparkett. På badet er det grå 20x20 fliser med gulvvarme.
Vegger: Malt gips. På badet er det grå 20x40 fliser.
Himling: Malte himlinger.

Oppbevaring:
Leiligheten har garderobeskap i entré og på begge soverom. I tillegg disponeres en utebod i kjelleren på 6 m², merket med nummer 80.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
Taklys på kjøkken og taklys på kontor medfølger ikke.
Gardiner medfølger ikke.

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

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Tore Haugstulen

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende? Ja.
Sameiet har gitt ut informasjon om at det har ble observert mus tidligere i høst. Det har også vært observert møll i enkelte boder i 2024, sameiet håndterte dette umiddelbart og gjennomførte nødvendige tiltak. Det er per idag ikke kjent noen pågående problemer.

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.

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 18.12.2025.

Bygning:
Boligblokk fra 2021. Bygningen er utført i henhold til bygningslovens bestemmelser og teknisk forskrift (TEK) av 2017. Leilighetene er oppført i stål, betong eller en kombinasjon av disse materialene. Etasjeskiller er av betongdekke. Garasjeanlegg er utført i betong.

Tak:
Tak og terrasser er tekket med membraner tilegnet formålet.

Vinduer:
Vinduer med 3-lags isolerglass fra 2021.

Dører:
Balkongdør med 3-lags isolerglass. Hvite innerdører. Entré har glatte dører.

Balkong/terrasse:
Vestvendt balkong fra stue på 7 m². Bygningen er oppført i betong, og terrasser er tekket med membraner tilegnet formålet.

VVS-installasjoner:
Vannledninger av plast. Rørfordelingsskap i tak på bad. Avløpsrør av stål. Stoppekran er plassert i fellesgang.

Ventilasjon:
Boligen har mekanisk ventilasjon. Kjøkken har mekanisk avtrekk. Bad har mekanisk avtrekksvifte og tilluft ved dør.

Tekniske detaljer:
Oppvarming med radiator i soverom 2 og stue. Det er gulvvarme på badet.

Utebod:

Utebod i kjeller merket 80, på 6 m².

Elektrisk anlegg: Sikringsskap er plassert i entreen.

Anlegget har automatsikringer og er av skjult type. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (<https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel>).

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

- Nei

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

- Nei

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

- Nei

Er det manglende kursfortegnelse?

- Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

- Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

- Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

- Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

- Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

- Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branttilløp eller varmgang i anlegget?

- Nei

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Øvrig informasjon

Adresse

Snølia 5, 1470 LØRENSKOG

Gnr. 106, bnr. 254, snr. 80, ideell andel 1/1 i Lørenskog kommune.

Selger

Sander Solberg og Anita Maxharraj

Sameie

Sameiet Snølia 1-3-5

Organisasjonsnummer: 927658704

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Sameiets forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polisenummer fellesforsikring: 7959107

Husdyr: 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.

Forkjøpsrett: Ingen forkjøpsrett.

Styregodkjennelse: Styregodkjenning er ikke nødvendig. Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Regnskapet for 2024 viste et underskudd på kr 1 034 074, en økning fra underskuddet på kr 574 759 i 2023. Ifølge styret skyldes

dette at økningen i felleskostnadene ikke holdt tritt med økte kommunale utgifter.

For å styrke økonomien ble felleskostnadene økt med 15 % i august 2024, og det er vedtatt en ytterligere økning på 15 % for 2025.

Budsjettet for 2025 er satt opp med et forventet overskudd på kr 61 920. Det er også planlagt en fremtidig økning av felleskostnadene til kr 2 377 fra 1. januar 2026.

Vedtekter/husordensregler

Vedlagt salgsoppgaven.

Postkasser skal være merket med leilighetsnummer og H-nummer, og dette skal til enhver tid være synlig. Manglende merking av postkasse kan medføre gebyr på 1500 kr.

Energimerke

Energikarakter: A

Energifarge: Grønn

Info energiklasse

Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Oppvarming

Oppvarming med radiatorer i stue og soverom 2, samt elektrisk gulvvarme på badet.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Selger opplyser at det årlige strømforbruket er ca. 3325 kWh. Strøm 2072. Nettleie på 2882 kr.. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Regulering

Regulerings og arealplaner: Eiendommen er regulert til blant annet bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1911/94-1/8 20.05.1911 BESTEMMELSE OM VEG
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 254

1939/9761-1/8 19.09.1939 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
Bestemmelse om gjerde
Lørenskog EL-verk.
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
PB:B.2.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 254

1947/1419-3/8 22.04.1947 VILKÅR I KJØPEKONTRAKT
Bestemmelse om gjerde
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 254

1964/3604-1/8 27.10.1964 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
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 254

1978/7554-1/8 09.11.1978 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 1894
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 254

1979/3099-1/8 30.04.1979 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 1893
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 254

1982/8777-2/8 29.12.1982 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 107 BNR: 2137
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 254

1985/932-1/8 31.01.1985 BESTEMMELSE OM
BEBYGGELSE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 254

2000/18245-1/8 25.10.2000 BEST. OM ADKOMSTRETT
Rett til adkomst og vann/kloakkledning for en rekke eiendommer. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

2011/1055160-1/200 16.12.2011 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 13
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 201
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 254

2014/306243-1/200 14.04.2014 BEST. OM VANN/
KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 201
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 254

2014/389550-1/200 15.05.2014 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: ELVIA AS ORG.NR: 980 489 698
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Rettigheter og plikter ved bygging,drift og vedlikehold av nettstasjon.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 254

2014/821333-1/200 26.09.2014 ERKLÆRING/AVTALE
Gjelder også senere fradelte parseller
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 254

2014/944897-1/200 31.10.2014 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder rørføringer og tekniske anlegg for vann og avløp, overvannsføring, fordrøyingsbasseng og brannvannsbasseng.
Gjensidig rett for gnr. 106 bnr. 196 og senere fradelte parseller
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 254

2014/945030-1/200 31.10.2014 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 21
Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder rørføringer og tekniske anlegg for vann og avløp
Gjelder også senere fradelte parseller fra gnr. 106 bnr. 196
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 254

2017/972970-1/200 07.09.2017 BESTEMMELSE OM
ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 242
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 254

2017/973020-1/200 07.09.2017 BESTEMMELSE OM
VANNLEDNING
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 242
Bestemmelse vedrør overvannsføring
Gjelder også senere fradelte parseller
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 254

2017/973020-2/200 07.09.2017 BESTEMMELSE OM
KLOAKKLEDNING
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 242
Gjelder også senere fradelte parseller
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 254

2017/973020-3/200 07.09.2017 BESTEMMELSE OM
ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 242
Bestemmelse om bredbånd
Bestemmelse om fjernvarme
Gjelder også senere fradelte parseller
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 254

2017/1161190-1/200 20.10.2017 BESTEMMELSE OM
ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 243
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 244
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 254

2017/1204595-1/200 31.10.2017 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 245
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 254

2017/1204957-1/200 31.10.2017 BESTEMMELSE OM
VANNLEDNING
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 245

Bestemmelse om overvann

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 254

2017/1204957-2/200 31.10.2017 BESTEMMELSE OM
KLOAKKLEDNING
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 245
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 254

2017/1204957-3/200 31.10.2017 BESTEMMELSE OM
ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 245
Bestemmelse om bredbånd og fjernvarme
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 254

2017/1216776-1/200 02.11.2017 BESTEMMELSE OM
MAST/STOLPE
Rettighetshaver: LØRENSKOG KOMMUNE ORG.NR: 842
566 142
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 254

2017/1217063-1/200 02.11.2017 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: LØRENSKOG KOMMUNE ORG.NR: 842
566 142
Bestemmelse om utløpledning
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 254

2018/629231-1/200 10.04.2018 BESTEMMELSE OM
VANNLEDNING
Rettighetshaver: NEDRE ROMERIKE VANN- OG
AVLØPSELSESKAP IKS ORG.NR: 892 110 972
Bestemmelse om vedlikehold, utskiftninger m. m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 254

2018/1025012-1/200 13.07.2018 BESTEMMELSE OM
ADKOMSTRETT
Rettighetshaver: NEDRE ROMERIKE VANN- OG
AVLØPSELSESKAP IKS ORG.NR: 892 110 972
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 254

2019/1090651-1/200 18.09.2019 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 252
Bestemmelse om rett til nødvendig infrastruktur
Bestemmelse om adkomst
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LØRENSKOG
KOMMUNE ORG.NR: 842 566 142
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 254

2019/1090651-2/200 18.09.2019 BESTEMMELSE OM
ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 252
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LØRENSKOG
KOMMUNE ORG.NR: 842 566 142
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 254

2019/1139996-1/200 30.09.2019 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: LØRENSKOG KOMMUNE ORG.NR: 842
566 142
Bestemmelse om rett til å ha liggende/stående
trykkøkingsstasjon, fordrøyningsmagasin,
fordrøyningsanlegg og lysmaster
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 254

2019/1139996-2/200 30.09.2019 BESTEMMELSE OM
SPILLVANN/DRENSVANN/STIKKRENNER
Rettighetshaver: LØRENSKOG KOMMUNE ORG.NR: 842
566 142
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/
kabler

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 254

2019/1139996-3/200 30.09.2019 BESTEMMELSE OM
ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER
Rettighetshaver: LØRENSKOG KOMMUNE ORG.NR: 842
566 142
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/
kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 254

2020/2294890-1/200 01.04.2020 BESTEMMELSE OM
ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 255
Bestemmelse om drifts- og vedlikeholdskostnader
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LØRENSKOG
KOMMUNE ORG.NR: 842 566 142
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 254

2020/2294922-2/200 01.04.2020 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 254
Bestemmelse om teknisk infrastruktur
Bestemmelse om rørføring og tekniske anlegg for
ledninger ifm. drenering og overvannshåndtering
Bestemmelse om adkomst
Bestemmelse om vedlikeholdskostnader
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LØRENSKOG
KOMMUNE ORG.NR: 842 566 142
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 254

2020/2459520-1/200 14.05.2020 BESTEMMELSE OM
ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 255
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 254

2020/2459544-1/200 14.05.2020 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
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 254

2020/2459639-2/200 14.05.2020 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 253
Bestemmelse om rett til bruk av uteoppholdsareal til
ferdsel, lek og rekreasjon
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 254

2021/285283-1/200 09.03.2021 BESTEMMELSE OM
NETTSTASJON
Rettighetshaver: ELVIA AS ORG.NR: 980 489 698
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/
kabler
Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og
fornyelse
Bestemmelse om bebyggelse og beplantning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3222 GNR: 106 BNR: 254

2021/625503-1/200 28.05.2021 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 80
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 56/11308
Registrert feil tilleggsdel 04.11.2021 Arkivref. 21/42403-21
Rettet etter tingl. §18

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte
uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger
med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget
av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/
slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i
salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige
tinglyste heftelser overstiger den forventede

salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnbokskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

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.

Utleie

Adgang til utleie: Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Radonmåling

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

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven §

23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det

samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:
Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og

signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik 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 budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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 gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger 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 Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglers vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 45 900,00
Tilrettelegging: kr 15.000
Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.
Markedspakke: kr 23.900
Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900
Grunnpakke bolig Info: kr 9.900

Utlegg:
Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 6 570,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 106 720,00
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:
Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsanvarlig

Milad Alexander Sabori
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner
milad.sabori@emera.no
Tlf: 923 02 030

Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

03.01.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

SNØLIA 5

VEDLEGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

EMERA Oslo Øst

Oppdragsnr.

02250218

Selger 1 navn

Anita Maxharraj

Selger 2 navn

Sander Solberg

Gateadresse

Snølia 5

Poststed

LØRENSKOG

Postnr

1470

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

Ar

2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

2

Antall måneder

6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: AM, SS

1

Document reference: 02250218

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: AM, SS

2

Document reference: 02250218

- 21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja
- 22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja
- 23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei☐ Ja
- 24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei☐ Ja
- 26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei☐ Ja
- 27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei☒ Ja
- 28

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei☐ Ja
- Beskrivelse

Sameiet har gitt ut informasjon om at det har ble observert mus tidligere i høst. Det har også vært observert møll i enkelte boder i 2024, sameiet håndterte dette umiddelbart og gjennomførte nødvendige tiltak. Det er per idag ikke kjent noen pågående problemer.

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☒

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anita Maxharraj	08a03dee576a674520f752757745c21dd01467d7	02.01.2026 14:45:19 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sander Solberg	a7861f1ef7f60ee3508168557fae499c1838632a	02.01.2026 14:45:56 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02250218

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Snølia 5 - Nabolaget Lur - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

 Lørenskog stasjon Linje L1	8 min  0.7 km
 Lørenskog stasjon Linje 67, 120	9 min  0.8 km
 Lørenskog sentrum terminalen Totalt 14 ulike linjer	7 min  2.8 km
 Stovner Linje 4, 5	7 min  3.6 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min  14.9 km

Skoler

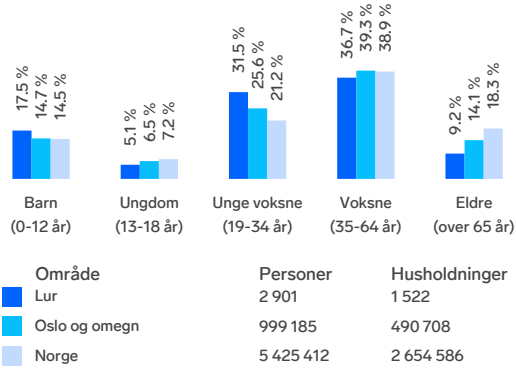
Luhr skole (1-7 kl.) 508 elever, 21 klasser	6 min  0.5 km
Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 768 elever, 29 klasser	4 min  2.2 km
Solheim skole (1-7 kl.) 501 elever, 21 klasser	5 min  2.3 km
Wang Ung Romerike (8-10 kl.) 190 elever, 6 klasser	2 min  0.2 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 364 elever, 33 klasser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

 **Opplevd trygghet**
Veldig trygt 86/100

 **Kvalitet på skolene**
Veldig bra 77/100

 **Naboskapet**
Høflige 65/100

Aldersfordeling



Barnehager

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

Dagligvare

Rema 1000 Lørenskog Stasjonsby	5 min 
Joker Starveien PostNord, søndagsåpent	17 min  1.4 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Tog/t-bane

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 93/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 85/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 83/100

Sport

-  Luhr skole

6 min 

Aktivitetshall, fotball

0.5 km
-  Roald Amundsensvei 22 - balløkke

13 min 

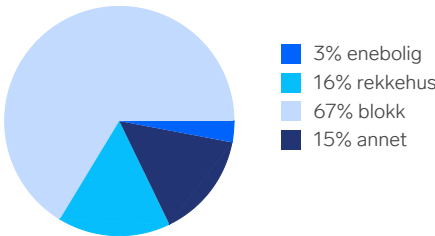
Ballspill

1 km
-  EVO SNØ

3 min 
-  Sportytude Lørenskog Snø

6 min 

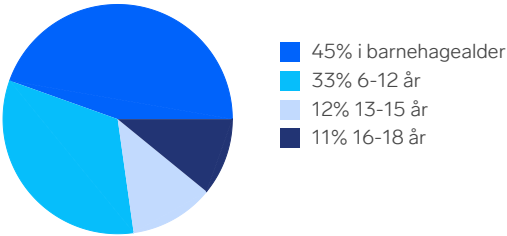
Boligmasse



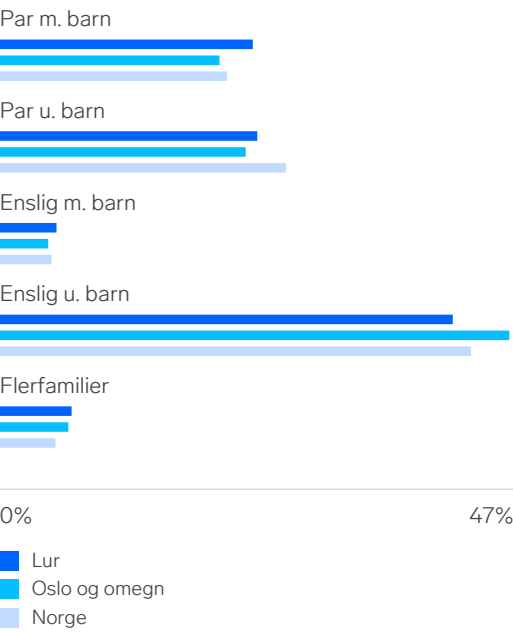
Varer/Tjenester

-  Metro Senter
- 7 min 
-  Apotek 1 Fjellhamar
- 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

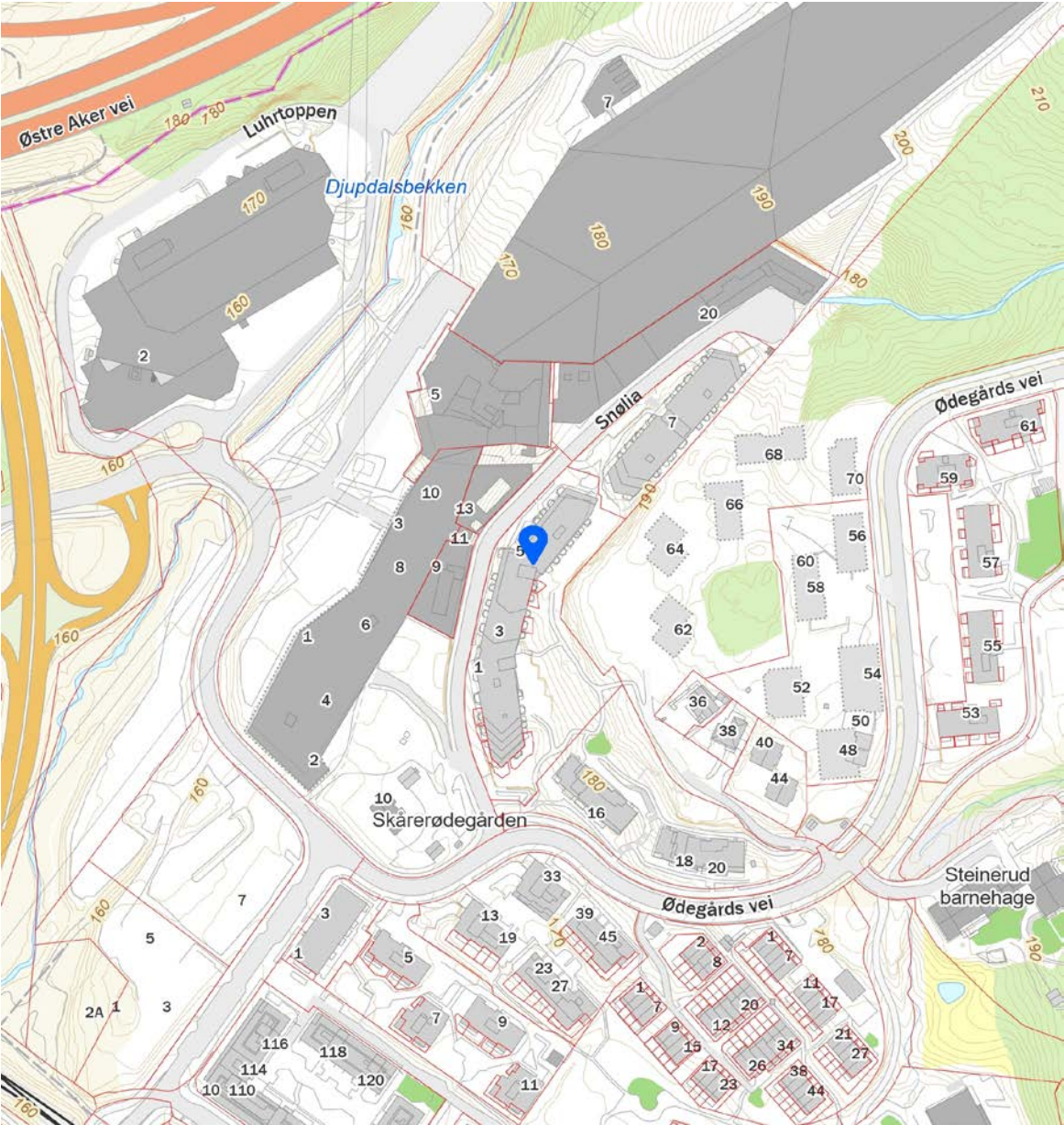
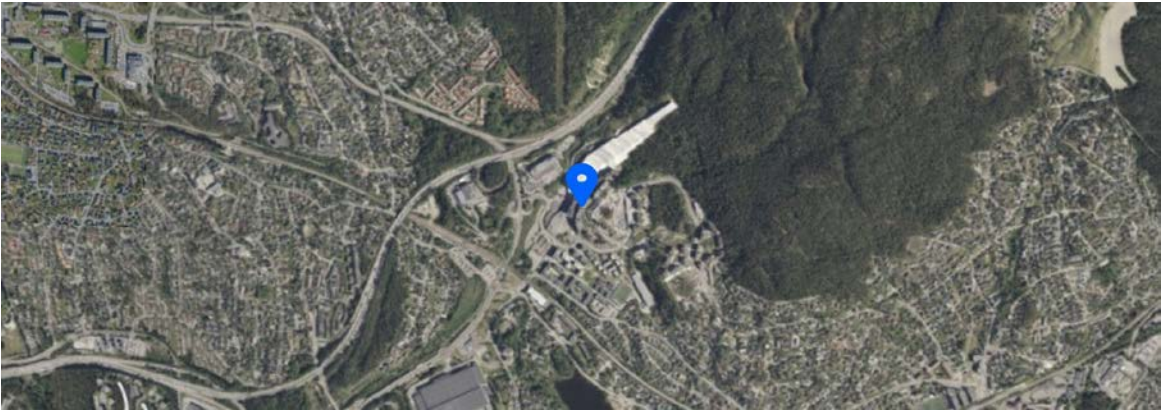


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Snølia 5, 1470 LØRENSKOG

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Boligblokk
Byggeår: 2021

BRA: 63 m²
BRA-i: 57 m²
BRA-e: 6 m²

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0	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.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har 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
TG-3	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
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdeler med TG2

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
18.12.2025	18.12.2025

Hjemmelshavere

Navn:	Anita Maxharraj og Sander Solberg	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
-------	-----------------------------------	--------------------------	----

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Tore Haugstulen	Telefon:	90418516
Firma:	Min Takst AS	Epost:	th@min-takst.no
Adresse:	Fjellrabben 12b, 2022 Gjerdrum		

Informasjon om boligen

Adresse:	Snølia 5, 1470 LØRENSKOG					
Kommunenr:	3222	Gårdsnr:	106	Bruksnr:	254	Festnr:
Seksjonsnr:	80	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	2021- Kilde Norges Eiendom					
Boligtype:	Boligblokk					

Byggemåte

Bygningen er utfør i henhold til bygningslovens bestemmelser, bestemmelseri teknisk forskrift (TEK) av 2017, og i samsvar med forskriftenes krav til tilgjengelighet. Garasjeanlegg utført i betong. Leilighetene er oppført i stål, betong eller i en kombinasjon av disse materialer. Tak og terrasser tekkes med membraner tilegnet formålet.

Byggemåte er hentet fra leveransebeskrivelsen.

Utebod i kjeller merket 80. Ca 6m2, Vestvendt balkong fra stue på ca 7m2.. Gulvvarme på badet.

5. Arealinformasjon

4 etg.

Entre : Eikeparkett på gulv, malt gips vegger og malt himling. glatte dører. sikringsskap. garderobeskap.

Soverom 1 : Eikeparkett på gulv, malt gips på vegger og malt himling, garderobeskap.

Soverom 2 : Eikeparkett på gulv, malt gips på vegger og malt himling, garderobeskap. Radiator.

Bad : Grå 20x20 fliser på gulv med varme, grå 20x40 fliser på vegger, Innefellbare dusjvegger, malt himling, hvit vask med møbel under, speilskap, innebygd wc, opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Rørfordelingsskap i tak.

Kjøkken : Mørkt Norema kjøkkeninnredning, med mørk laminat benkeplate, integrerte hvitevarer. Mekanisk avtrekk.

Stue : Eikeparkett på gulv, malt gips på vegger og malt himling. Radiator. Utgang til ca 7m2 vestvendt balkong .

Takhøyde målt i stue til 2,5 meter.

Utebod i kjeller merket 80 på ca 6 m2.

Parkering merket 66 på ca 14m2.

Gulvvarme på badet.

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
--------	-----	----------------------------	-----------------------------	----------------------------	---------------------------------

4. etasje	63	57	6	0	7
Totalt m²	63	57	6	0	7

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
--------	-----	-------	-------	-------------------	-------------------

4. etasje	57	57	0	2 Soverom, Entre, Stue, Kjøkken og 1 bad.	
Totalt m²	57	57	0		

Kommentar til arealberegning

"Arealer for balkong/veranda/terrasse (TBA) er målt etter beste evne. Det kan ikke utelukkes avvik over 2%. Arealene må anses som omtrentlige."

6. Hovedrapport

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
---	------

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Høydemålinger på etasjeskiller er tilfredstillende etter NS3600 tolleransekrav.	
Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt: Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 3mm over en lengde på 500cm(hele rommet) og ca 2mm over 2m. Entre måles en maksimal høydeforskjell på ca. 2mm over en lengde på 200cm(hele rommet) og 1mm over 2m.	

6.12 Ildsted/Skorstein

6.13 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredning fra Norema med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Integrerte hvitevarer

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Rombenevnelse er iht dagens bruk på befaringstidspunkt, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.	

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

6.15 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags isolerglass fra 2021. Balkongdør med 3-lags isolerglass, Hvite innerdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1

6.18 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-1
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).	

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Stål
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.	

6.20 Vannledninger



Skap i fellesgang med stoppekran

	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Stoppekran er plassert i fellesgang og fungerer som tiltenkt.	

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Mekanisk avtrekksvifte på bad.	

6.22 Våtrom:



Grå 20x20 fliser på gulv med varme, grå 20x40 fliser på vegger, Innfellbare dusjvegger, malt himling, hvit vask med møbel under, speil-skap, innebygd-wc, opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Rørfordelingsskap i tak.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Det er baderomskabin.	Nei
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av bad	TG-1
mekanisk avtrekksvifte på bad .	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Badet er utstyr med gulvvarme, mekanisk avtrekk og dusjvegger,ett greps dusjbatteri. Vegghengt toalett. servant skap med glatte fronter. hvit servant med ett greps blandebatteri. Speil over servanten.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitært utstyr fungerer som tiltenkt	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og fungerer som tiltenkt	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det registrert fukt eller andre skader ved fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det registreres ingen fukt og fungerer som tiltenkt	



Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.23 Overflater

Alle overflater	Nye 2021
Oppsummering av overflater	TG-1





Lørenskog kommune



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

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i mottatt søknad.

Søknad om ferdigattest er mottatt 25.04.2022.

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

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

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

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

Klageadgang

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

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

Med hilsen

byggesaksavdelingen

Na Stephansen
avdelingsleder

Nirosh Theva Ranjan
saksbehandler

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

73

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:

PLAN 025

LØRENSKOG VINTERPARK BESTEMMELSER TIL

DETALJREGULERINGSPLAN - PRIVAT

§ 1
 Avgrensning

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

§ 2
 Formål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

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

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- o_kjørevei
- o_fortau

Grønnstruktur

- Grønnstruktur
- Turdrag
- Friluftsområde i sjø og vassdrag

Hensynssoner

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

- Bestemmelsesområder
- Parkering på mark
 - Midlertidig anleggsområde

§ 3
Utnyttelse

Maksimal utnyttelse er vist som % BYA på plankart. Parkering på mark inngår ikke i % BYA. Parkeringsanlegg og tekniske rom under bebyggelse/terreng inngår ikke i beregning av m² BRA for det enkelte felt.

Tabellen nedenfor angir tillatt m² BRA per formål og innenfor hvilke felt:

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

§ 4
Fellesbestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Parkering

Parkering skal løses innenfor planområdet. Følgende norm skal følges:

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

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

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

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

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

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

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

- Bevertning – maks 4 parkeringsplasser per 10 seter
- Kontor – maks 0,7 per 100 m² BRA
- Forretning/ næring – maks 1,2 per 100 m² BRA

Midlertidig bakkeparkering skal opparbeides parkmessig og ha fast dekke.

Utomhusplan

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

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

Støy

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

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

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

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

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

Magnetfelt

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

Overvannshåndtering

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

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

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

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

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

Vassdrag

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

Sol/skyggeanalyse

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

Skiltplan

Ved rammesøknad skal en overordnet skiltplan utarbeides for hele planområdet.

Universell utforming

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

Gaterom og gangforbindelser

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

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

Gangforbindelser gjennom området skal være allment tilgjengelige.

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

§ 5

Felt 1: Skianlegg

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

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

Mot felt 2 tillates bygging over formålsgrense.

Innenfor feltet tillates utendørs snøproduksjon.

Etablering av driftsvei for vedlikehold av skihallen tillates.

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

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

§ 6

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

Det tillates bygget over formålsgrensene til feltene 1 og 3.

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

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

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

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

§ 7

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

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

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

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

§ 8

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

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

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

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

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

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

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

§ 9

Felt 5: Bolig – blokkbebyggelse

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

Det skal avsettes minimum 25 m² uteoppholdsareal per boenhet. Ved etablering av studentboliger tillates lavere normer for uteoppholdsareal. Opparbeidet felles areal på takterrasse, bakkeplan og privat uteoppholdsareal på balkong/terrasse kan medregnes i uteoppholdsarealet. Det skal etableres gangforbindelse mellom felles utearealer og omkringliggende friområder.

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

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

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

§ 10

Grønnstruktur

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

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

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

§ 11

Bestemmelsesområder

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

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

§ 12

Hensynssoner

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

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

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

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

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

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

§ 13

Rekkefølgebestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§1. Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 30.08.2017

§2. Formål

Området reguleres til:

PBL §12-5.1 Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse, blokkbebyggelse, felt B14, B2, B3 og B5
- Øvrige kommunaltekniske anlegg, teknisk infrastruktur

PBL §12-5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Vei, f_V1, V3
- Kjørevei, o_V2
- Gang-og sykkelvei o_GS
- Fortau, o_FT
- Gatetun, offentlige og felles deler
- Annen veggrunn – grøntareal
- Annen veggrunn – tekniske anlegg, overvannskanal

PBL §12.5.3 Grønnstruktur

- Turvei, T1-2
- Grønnstruktur, F1-4

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

Maksimal tillatt utnyttelse er:

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

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

§4. Områder for bebyggelse og anlegg, felt for teknisk infrastruktur

I området skal det innpasses nettstasjon for elforsyning, trykkøkingsstasjon for vannforsyning og nedgravede fordrøyningsmagasiner for overvann. Endelig plassering skal godkjennes av kommunen.

Området skal ha adkomst fra vei V1.

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

§5. Samferdselsanlegg, veier

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

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

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

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

§6. Gatetun

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

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

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

§7. Grønnstruktur

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

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

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

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

§8. Plassering og høyder

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

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 for flytningshemmede.

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

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

§13. Sykkelparkering

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

§14. Uteoppholdsareal

Det skal settes av tilstrekkelig plass til lek, minimum en lekeplass for hvert felt. Størrelse skal utgjøre minst 5 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 trykkøkningsstasjon. I forbindelse med turveien mot Luhr skole skal utomhusplanen vise hvordan hensyn til registrert viktig naturtype med gråor-almeskog innenfor f_Friområde F4 er ivarettatt. Planen skal også vise hvordan det tilrettelegges for utrykningskjøretøy med adkomst, oppstillingsplasser og plassering av slokkevannsuttak.

§16. Støy

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

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

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

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

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

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

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

§17. Overvannshåndtering

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

§18. Rækkefølgebestemmelser

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.

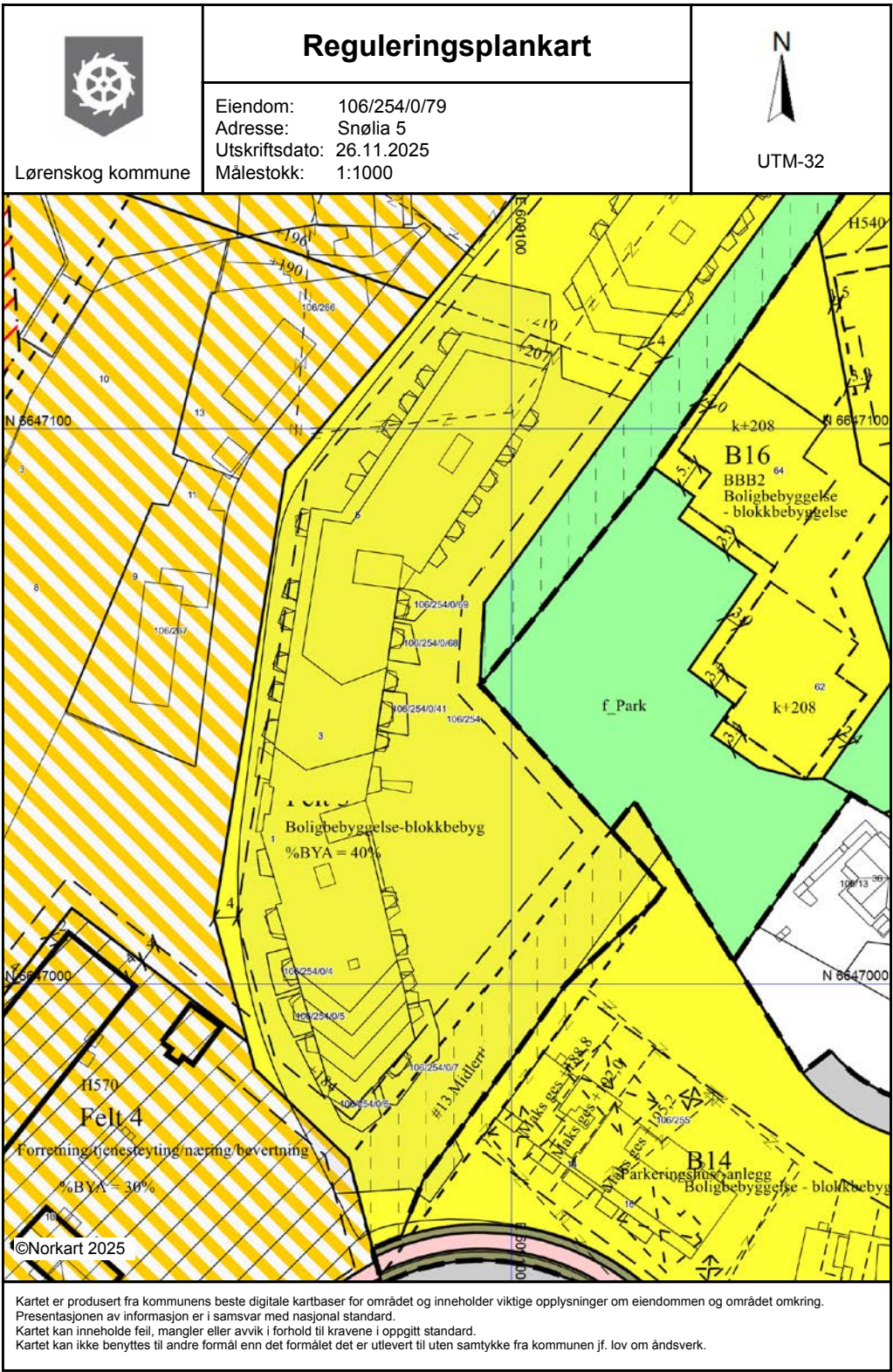
Trykkøkningsstasjon for vannforsyning skal være etablert før bebyggelse innenfor planområdet tas i bruk.

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

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

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

Se også verbalvedtak som oversendes administrasjonen.



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 kulturmiljø
	Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
	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 kjørefelt
	Tunnel
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift kotehøyde
Abc	Påskrift plantilbehør

EMERA NO2 AS
Emera Oslo Øst v/Anders Eggen Mogseth
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: anders.mogseth@emera.no

Deres ref.: 02250218 . Vår ref.: 7978-1-080 Dato: 05.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Snølia 1-3-5
Organisasjonsnr: 927658704
Seksjonseier: Solberg, Sander
Medeier: Maxharraj, Anita
Leilighetsnummer: 080
Adresse: Snølia 5, 1470 LØRENSKOG
Seksjonsnummer: 80
Gnr. 106
Bnr. 254

Opplysninger om boligselskapet:

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

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider: <https://www.techem.com/no/no/info-og-service/eierskifteskjema>. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på telefon 22 02 14 59, kl 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no <https://www.lorenskog.kommune.no/tjenester/tekniske-tjenester/gebyrer/kommunale-arsgebyrer/okning-i-kommunale-gebyrer-2021/> Techem slutter med avregning strøm EI-bil. Dette overføres derfor til annen leverandør og går ikke lenger over felleskostnadene
Innkreving for kabel-tv og bredbånd økes med kr 91 fra 01.03.2025.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 387,30,-		
<u>Herav:</u>		
	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto fjernvarme	766,00	
TV og Internett	491,00	
Felleskostnader	3 130,30	3 413,00 fra 01.01.2026

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Gine Andrea Kronberg pr. e-post: gine.kronberg@obos.no eller telefon: 22 89 62 51.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,— inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



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

Sist oppdatert 4.12.24



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7978
SAMEIET SNØLIA 1-3-5

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SNØLIA 1-3-5

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

Dato for årsmøtet:

6. mai 2025 kl. 18:30, Thon Hotel Snø.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innhenting av ekstra kapital fra seksjonseiere for sameiets økonomisk situasjon.
8. Begrensning på antall biler per parkeringsplass.
9. Vedlikeholdsutgift ved innflytting
10. Vedtekter 2. Rettslig disposisjonsrett endres
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET SNØLIA 1-3-5

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Gine fra OBOS velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Velges på årsmøte

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

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

Vedlegg
1. Årsregnskap med vedlegg.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350000.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 7

Innhenting av ekstra kapital fra seksjonseiere for sameiets økonomisk situasjon.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Alle seksjonseiere innbetaler en ekstra husleie i juli 2025 .

Sak 8

Begrensning på antall biler per parkeringsplass.

Forslag fremmet av:

Mudassar Yaqoob

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Vedlikeholdsutgift ved innflytting

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

VEDLIKEHOLDsutGIFTER ved INNfLYTting

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at årsmøte godkjenner dette.

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Vedtekter 2. Rettslig disposisjonsrett endres

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

Styrets innstilling

Endringer godkjennes av årsmøte.

Forslag til vedtak

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

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

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

- 1. Milaim Velija
- 2. Vegar Johnsen
- 3. Adham Fahrat
- 4. Marya Younus
- 5. Håvard Siegel Haukeberg

Innstilling

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

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

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

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ingen påmeldte

Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Inger Rastad Lund
- Thuy Ngoc Thi Le

Vedlegg

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

Overføringer:		
Fra opptjent egenkapital	0	-441 465
Udekket tap	-1 034 074	-133 294

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

BALANSE

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

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

Sanjay Malhotra/s/	Jafar Safar/s/	Axel Sebastian Viefers/s/
Erik Andre Widlund/s/		

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

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

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-50 760
SUM PERSONALKOSTNADER	-50 760

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 360 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 628.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

NOTE: 15

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

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

KOSTNADER

Techem	92 893
Fjernvarme	680 161
SUM KOSTNADER	773 054

Uoppgjorte avregninger

-4 677

SUM ENERGIAVREGNING

-455 142

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

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



Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET SNØLIA 1-3-5

Konklusjon

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

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

7978 Sameiet Snølia 1-3-5

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER PÅ ÅRSMØTET DEN 06.05.2025:

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

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

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

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

B. Som varamedlem foreslås:

Ikke lykkes med å få noen til å melde seg.

Navn:	Adresse; E-postadresse;
-------	----------------------------

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

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

C. Som valgkomité så foreslås:

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

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

Dato 14.04.2025 Valgkomiteen for Sameiet Snølia 1-3-5

Inger Rastad-Lund Thuy Ngoc Thi Le

Deltagelse på årsmøte 2025

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

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 henges der det er merket for barnevognparkering. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

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

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

Skader forårsaket av beboer belastes seksjonseier selvkost for utbedring av vaktmester. Dette inkluderer å tukle med dørmekanikken.

Ved grilling på utekjøkkenet skal beboere vaske og rydde etter seg. Søl, griseri og søppel belastes seksjonseier selvkostgebyr fra vaktmester for opprydding.

De som bruker grillene, plikter å børste grillen etter bruk med stålborste.

Postkasseskilt med leilighetsnummer og H-nummer tilhører og følger seksjonen. Dette skal til enhver tid være synlig i postkassen. Tapte skilt må erstattes av seksjonseier.

Det er ikke tillatt å mate fulger fra takterrassen. Det må ikke henges 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 restavfallspose. 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 henges 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 sigarettneiper 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 rørpropp, 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/lufterventiler 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 tilsvarende 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 gjennom 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 seksjoneringssøknaden.

(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 overvåkningskamera i bygget der det er behov. Behovet er fastsatt av styret ved normalt flertall.

(2) Det er dedikert en representant i styret som har ansvar for kameraanlegget.

(3) Sameiet kan samarbeide med Tribunen om kameraovervåking der det er hensiktsmessig

(4) Lovverket for kameraovervåking skal følges

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr. Seksjonseier står selv ansvarlig, og må registrere sine leietakere i Vibbo. Alle leietakere plikter å akseptere invitasjonen/ registreringen.

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

(5) Næringsseksjon (bod) kan kun selges eller overføres til andre seksjonseiere i Sameiet Snølia 1-3-5.

(6) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende 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

Eierandel i næringsseksjon parkering kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Sameiet Snølia 1-3-5 bare selges eller overføres til andre seksjonseiere i Sameiet Snølia 1-3-5

Vognfører forplikter å parkere kjøretøy i garasjen slik at hele kjøretøyet er innenfor de fysiske avgrensningene av plassen. Kjøretøy som parkeres utenfor oppmerkingen utgjør ulovlig bruk og mislighold av eier sine plikter. Ulovlig bruk fører til at kjøretøy kan bli bøtelagt. Gjentatte mislighold kan medføre bortauing. Ved alvorlige feilparkeringer kan kjøretøy taues umiddelbart.

Beboer kan via P-service gi gebyrer til biler feilparkert på sin egen parkeringsplass

Flere rettigheter og plikter er beskrevet i husordensreglene

4-3 Vedlikehold

Sameiet Snølia 1-3-5 er ansvarlig for drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon 251, garasjeanlegget med adkomst, kjørebane og parkeringsarealer, jfr næringsseksjonens vedtekter

4-4 Felleskostnader

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom sameierne i næringsseksjon parkering i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier disponerer. Felleskostnader for garasjeplass

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre drifts og administrasjonskostnader for næringsseksjon 251

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med 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.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(12) Alle postkasser må være merket med postkasseskilt. Beboer plikter å skaffe postkasseskilt senest 1 måned etter innflytting. Hvis beboer ikke kjøper skilt vil sameiet gjøre dette og belaste seksjonseier. Skilt skal inneholde navn og/eller seksjonsnummer, eller Navn og/eller H-nummer.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner.

Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

Kostnader til p-plasser i næringsseksjon parkering betales med likt beløp pr p-plass som disponeres, se vedtektenes pkt. 4-4 og 11-4, jf. næringsseksjonens vedtekter, se vedlegg X

Næringsseksjoner 204-250 (boder), skal betale kr 50 pr mnd pr seksjon. Beløpet indeksreguleres hvert femte år første gang 2025. Styret kan endre beløpet dersom det er vesentlig avvik i forhold til faktiske kostnader knyttet til næringsseksjonene (boder)

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for 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 reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for

seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, 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 besluttet, 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 opptre ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebyggd eller planlagt bebyggd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
- i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Særskilt bestemmelse vedr administrasjon av næringsseksjon nr 251 (Parkering)

Særskilt bestemmelse vedr administrasjon av næringsseksjon nr 251 (Parkering)
Parkeringsplasser (og evt. kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget) utgjør en egen næringsseksjon nr 251, med tilleggsdeler. Næringsseksjon nr 251 (parkering) blir et eget tingsrettlig sameie mellom de ideelle eierne i denne. For næringsseksjon nr 251 (parkering) vil utbygger fastsette egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om bruk, råderett mv.

Styret i Sameiet Snølia 1-3-5 er pliktig til å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr 251 (parkering) , med mindre de ideelle eierne i næringsseksjon nr 251 (parkering) velger sitt eget styre og ivaretar dette selv.

Så lenge styret i Sameiet Snølia 1-3-5 sørger for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeanlegget med kjøre- adkomstarealer, skal de ideelle eierne av næringsseksjon nr 251 betale utgiftsbidrag, iht sin eierbrøk i seksjonen, til Sameit Snølia 1-35 Inntekter og kostnader vedr. næringsseksjon nr 251 med parkering og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget kan føres i et eget underregnskap under Sameiet Snølia 13-5 regnskap.

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

11-5 Generelle plikter

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

ooOoo

VEDTEKTER
FOR
Snølia Garasjesameie

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

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

§ 1
Navn

Sameiets navn er Snølia Garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

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

3
Formål

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

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

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

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

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

18

135

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

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

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

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

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

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

§ 5 Rettslige disposisjoner

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

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

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

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

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

§ 6 Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

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

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

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

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

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon og flytter fra eierseksjonssameiet uten samtidig å overdra sin andel i sameiet, kan styret i Sameiet Snølia evt styret i Snølia Garasjesameie når som helst senere kreve at vedkommendes andel i sameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper som tilfredsstiller vilkårene for å være sameier, evt. kan sameiet kjøpe andelen selv.

Har en seksjonseier/sameier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet, dette gjelder dok likvele ikke p-plass som markert med Bokstav, jfr vedlegg 1. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere i Sameiet Snølia uttrykkelig sier seg enige.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som rettighetshaverne disponerer.

§ 7 Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst

20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap. Innkalling kan sendes pr e-post, forutsatt at sameiers e-postadresse er registrert hos styret/forretningsfører.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiemøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre

Årsberetning, regnskap og evt revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 8 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

§ 9 Sameiermøtets vedtak

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

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- 1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,

- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
- 3) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10 Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret i Sameiet Snølia utgjør sameiets styre med mindre sameiermøtet fastsetter at garasjesameiet selv skal velge et styre.

Styret skal i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt.

Styret skal sørge for administrasjon, vedlikehold og drift av eiendommen (seksjon 251), og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11 Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiermøtet beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet. Styreleder og ett styremedlem i felleskap forplikter sameiet med sin underskrift.

§ 12 Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

§ 13 Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like.

Utbedring av hærverk på fellesområde i garasjen følger loven.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen. .

§ 14
Felleskostnader og regnskap

Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, jf. pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- a. eiendomsforsikring, jf § 17
- b. kostnader til indre vedlikehold av sameiets eiendom
- c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
- d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
- e. renhold av fellesarealer
- f. kostnader ved forretningsførsel, underregnskap, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
- g. Garasjeport
- h. GSM-key el. tilsvarende
- i. Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
- j. Oppmerking av p-plasser
- k. Snøsmelteanlegg til garasjekjelleren

Plikt til kostnadsdekning iht. pkt over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller er overlevert til kjøper av p-plass.

Sameiet Snølia skal gjennom egen avdeling (underregnskap) i sitt regnskap lage en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med seksjon 251 og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av sameierne i Seksjon 251.

Snølia Garasjesameie er pliktig til å etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Sameiet Snølia. Se også vedtektene for Sameiet Snølia.

§ 15
Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16
Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 17
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

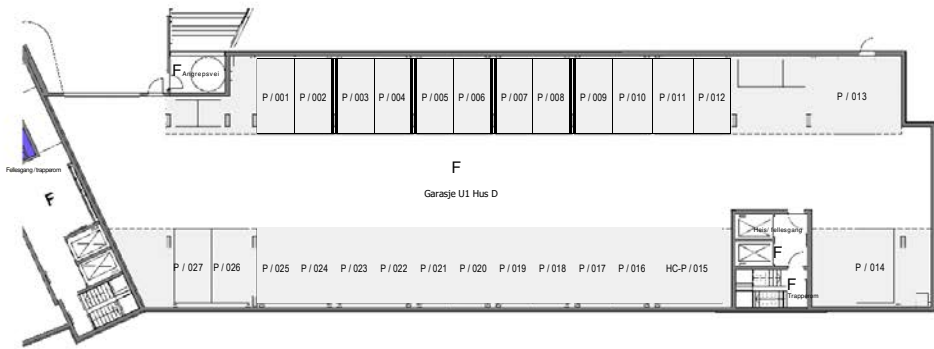
§ 18
Sameieloven

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

ooOoo

Vedlegg 1
Oversikt over ekstra P-plasser til bil og MC på Snølia.

Plass	Kommentar
A	Plass til bil.
B	Plass til MC.
C	Mulig plass til to biler.
D	Tildeles sameiet.
E	Plass til MC.
F	Mulig plass til to biler, men trang.
G	Plass til MC-romslig.
H	Plass til bil.
I	Plass til MC.
J	Mulig plass til to biler.
K	Solgt til kunde i Tribunen.
L	Plass til bil.
M	Plass til MC.
N	Plass til MC-romslig.
O	Solgt til kunde i Tribunen.
P	Mulig med bil, men trang. Har i tillegg et godt tilleggsareal.



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 = Seksjoner

T = Tilleggsdel

TYPE TEGNING

SEKSJONERING

ADRESSE: Snølia 3

Gnr. 106 Bnr. 254

PROSJEKT NR:

2420013

TEGNET:

H K

TEGNING:

KONTROLL:

SSV

DATE

10.12.20

TEGN. NR.

S-DU102

MÅLSTOKK

1 : 300

BETONMAST BOLIGBYGG AS

Snølia

Hus D

TEGNFORKLARING

Bolig

Bolig (Balkonger, mark- og takterrasser)

Bolig

Bolig (Balkonger, mark- og takterrasser)

Bolig

Bolig (Balkonger, mark- og takterrasser)

Tilleggsdel

Næringsseksjon

F = Fellesareal

S = Seksjoner

T = Tilleggsdel

TYPE TEGNING

SEKSJONERING

ADRESSE: Snølia 3

Gnr. 106 Bnr. 254

PROSJEKT NR:

2420013

TEGNET:

H K

TEGNING:

KONTROLL:

SSV

DATE

10.12.20

TEGN. NR.

S-DU202

MÅLSTOKK

1 : 300

BETONMAST BOLIGBYGG AS

144

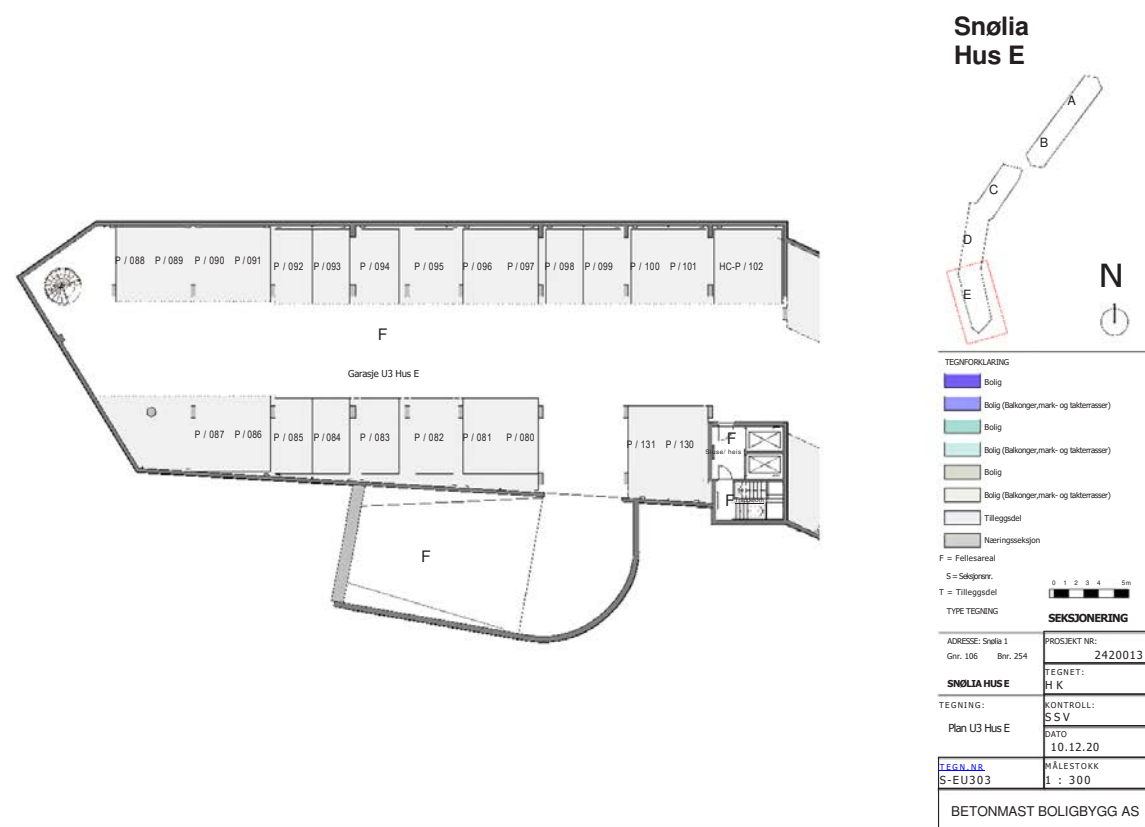
145

The diagram shows a branched polymer chain. It consists of a main chain with segments A, B, and C. Segment C is connected to a side chain consisting of segments D and E. Segment D is highlighted with a red dashed box.

BETONMAST BOLIGBYGG AS

P / 043

BETONMAST BOLIGBYGG AS



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7978
SAMEIET SNØLIA 1-3-5

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SNØLIA 1-3-5

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 1. oktober kl. 09:00 og lukker 4. oktober kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7978>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET SNØLIA 1-3-5

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Gine Kronberg i OBOS er valgt

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Jafar Safar og Arild Harrang Lund er valgt

Sak 3

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 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.

Roller og kandidater

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

- Anita Maxharraj

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 1.10.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 4.10.25
Selskapsnummer: 7978 Selskapsnavn: SAMEIET SNØLIA 1-3-5

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: Navn på eier(e):

Signatur:

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1Valg av møteleder

Gine Kronberg i OBOS er valgt

☐ For

☐ Mot

Sak 2Valg av protokollvitner

Jafar Safar og Arild Harrang Lund er valgt

☐ For

☐ Mot

Sak 3Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Anita Maxharraj



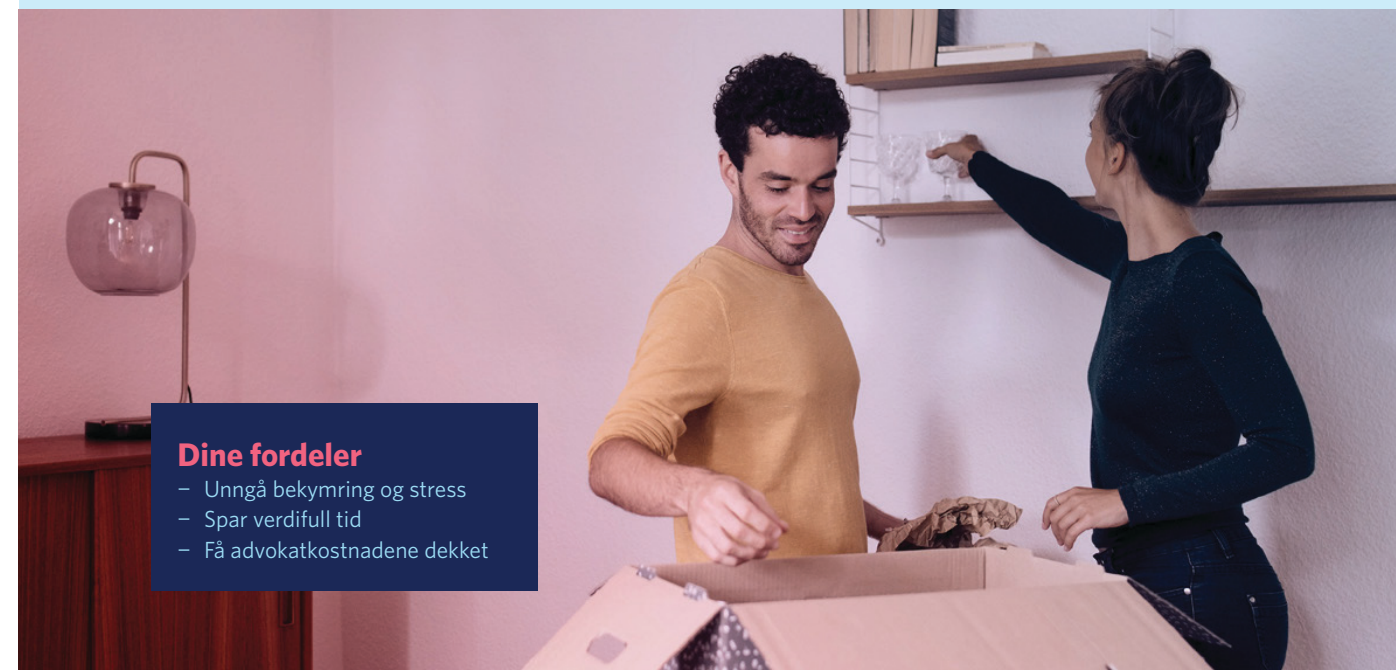
OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

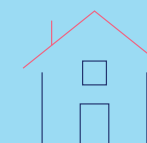
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast 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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATOR av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Milad Alexander Sabori
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner

milad.sabori@emera.no
+47 923 02 030

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

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 budforhøvelser, 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

Milad Alexander Sabori
milad.sabori@emera.no
923 02 030



Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON	IDENTIFIKASJON	
Legg ID her	Legg ID her	

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619



Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING