

Ødegårds vei 203

LØRENSKOG

notar



Prisantydning Kr. 4 350 000,- Boligtype Eierleilighet BRA-i/BRA Total 50/56 kvm
Megler William Helder Tlf 477 51 266

NOTAR.NO

notar



Ødegårds vei 203

Innholdsrik 3-roms selveier hjørneleilighet - Markterrasse - Garasjeplass med el-bil lader - Heis

Adresse	Ødegårds vei 203 1470 LØRENSKOG
Prisantydning	Kr 4 350 000,-
Omkostninger	Kr 121 740,-
Totalpris	Kr 4 471 740,-
Fellesutgifter	Kr 3 934,-
BRA-i/BRA Total	50/56 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	2023
Soverom	2
Etasje	1

Leiligheten er en nyoppført og lekker 3-roms selveier hjørneleilighet i det populære prosjektet Palllassen. Leiligheten har en svært god intern beliggenhet med hjørneplanløsning. Leiligheten har direkte tilknytning til flotte turområder i Marka. Videre har leiligheten 2 gode soverom, pent bad med opplegg for vaskemaskin, samt en innbydende stue med utgang til solrik markterrasse på ca. 20 kvm.

- Heis
- Bod på ca 6 kvm
- Takhøyde på ca. 2,6 m
- Garasjeplass med elbillader
- Gjesteparkering i garasjekjeller
- Markterrasse på ca 20 kvm
- Hjørneleilighet med ekstra vinduer og lysinnslipp
- Byggeår 2023
- Vannbårenvarme i baderomsgulv

Sameiet har en felles smørebod/sykkelverksted i garasjekjelleren. Rommet er på hele 44 kvm og kan brukes av alle beboere.

Velkommen til visning!

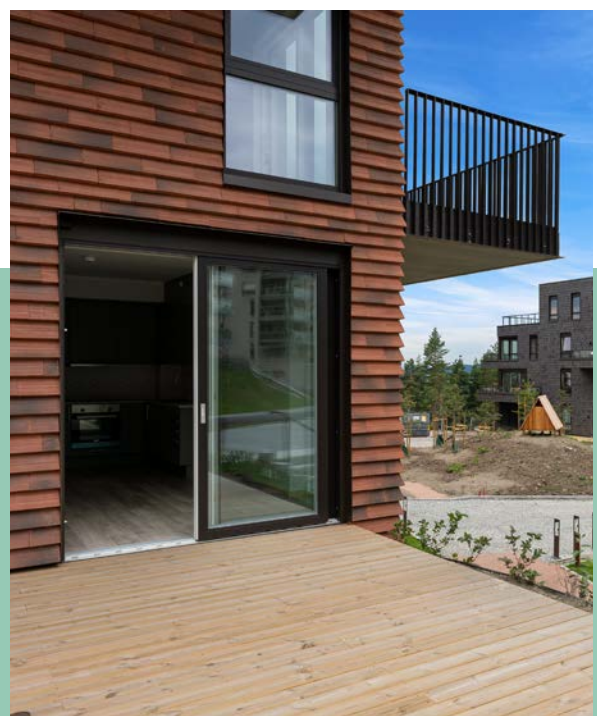
Notar Romerike

Strømsveien 45 A
2010 STRØMMEN



William Helder

Eiendomsmegler / Partner
477 51 266 / william@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	15
Nøkkelinformasjon	16
Plantegning	29
Vedlegg	31
Budgivning	92

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med. **"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning





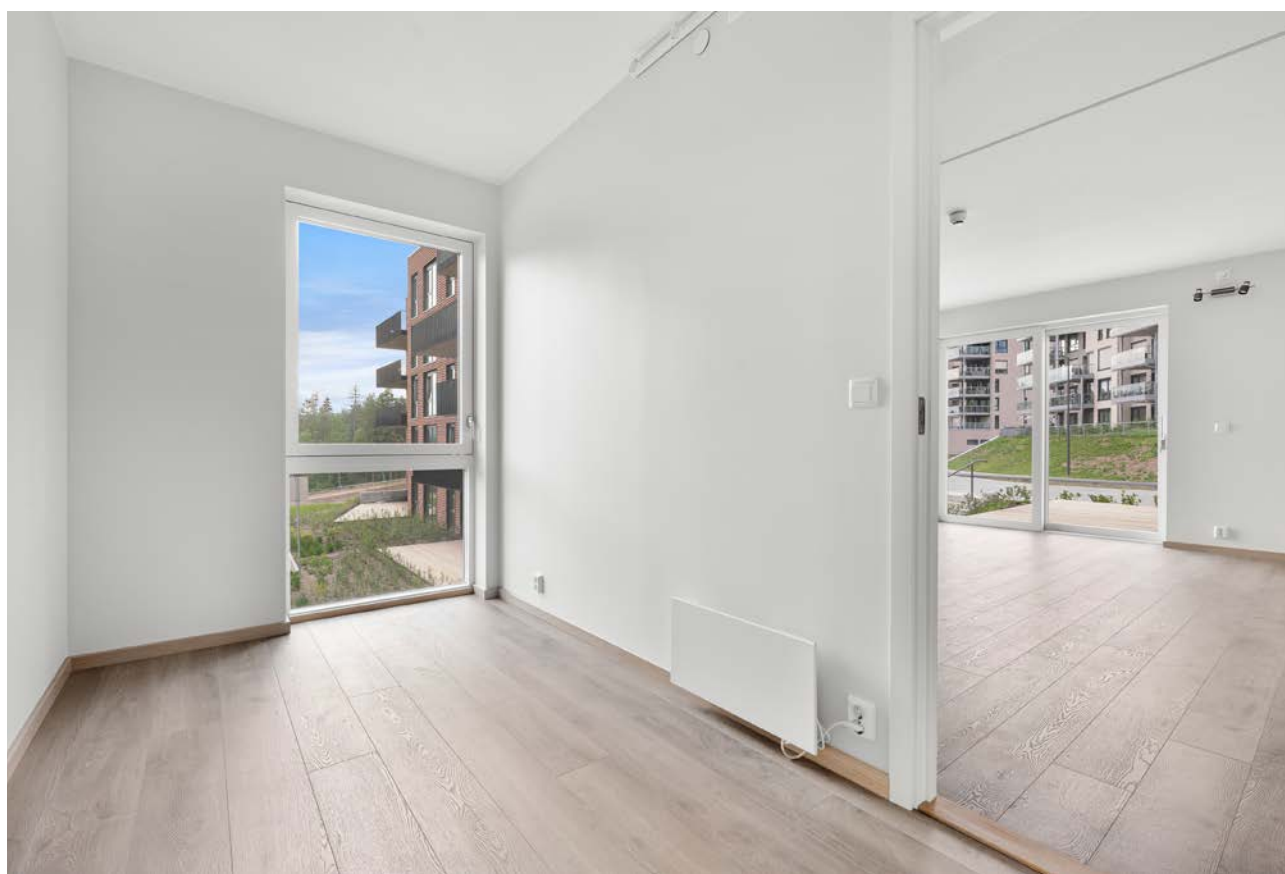


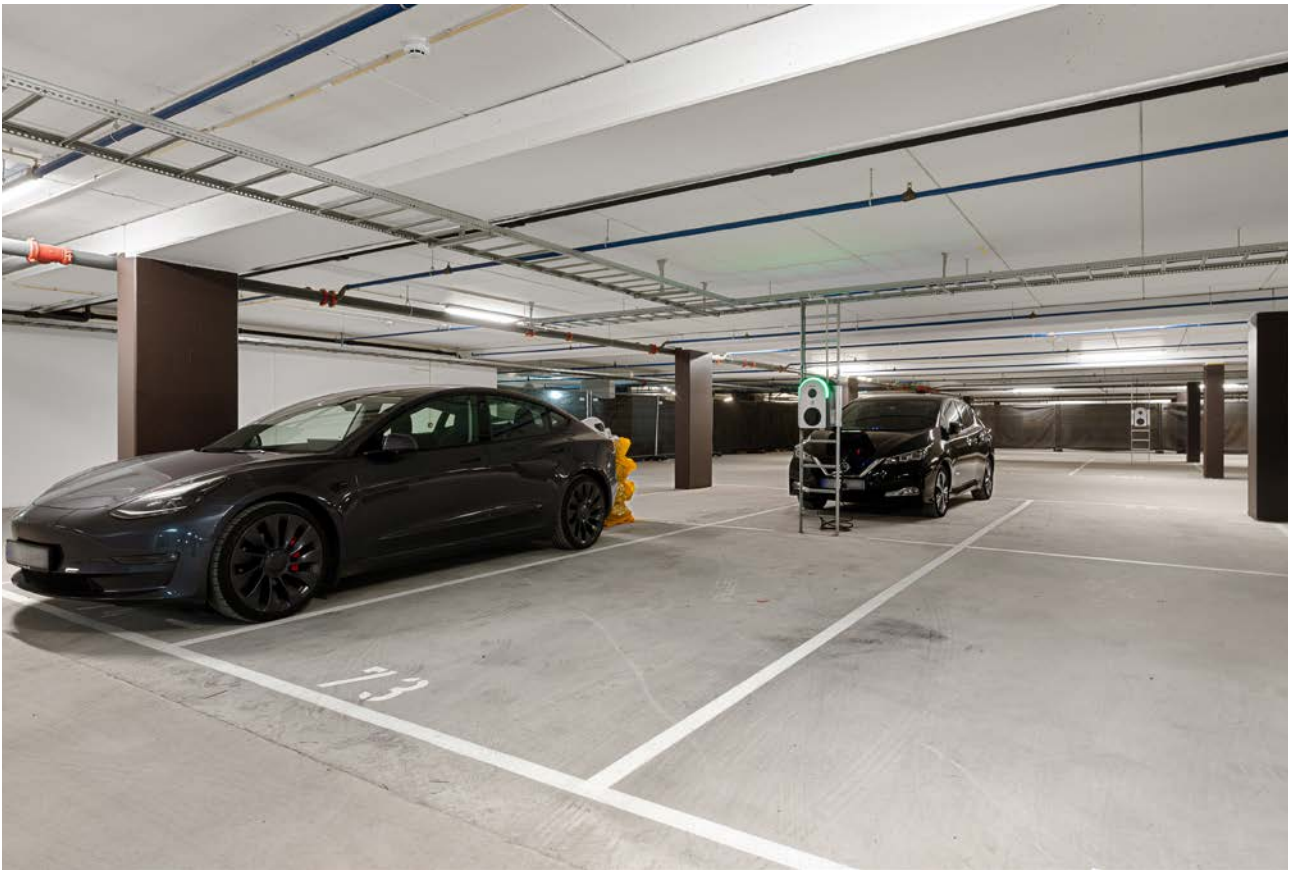


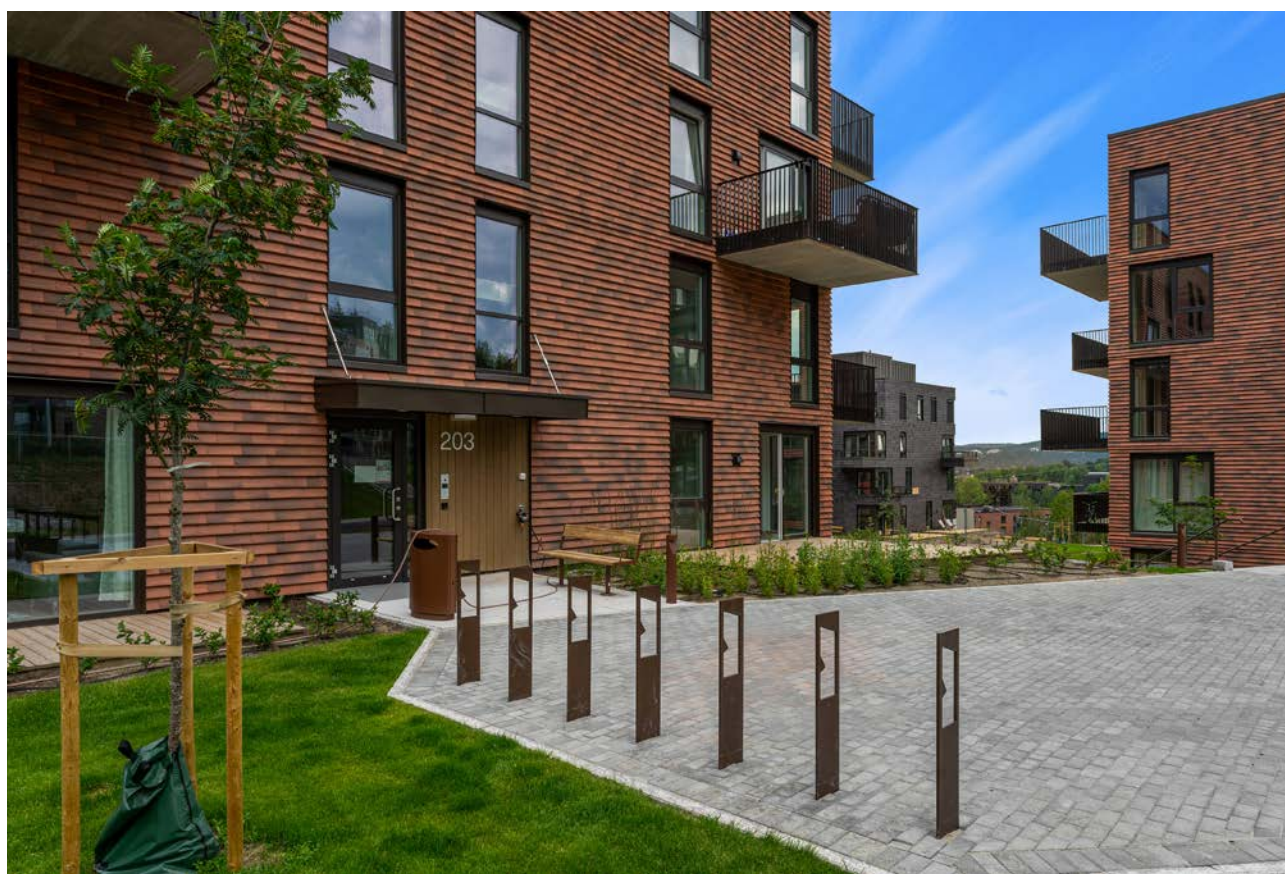












Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

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

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

Langvannet er et populært badested. Her finnes små strender og flytebrygger hvor man kan slappe av en varm sommerdag. Det er dessuten etablert en fin tursti rundt området. Vår, sommer og høst kan man boltre seg på flotte tur- og sykkelstier, eller ta et friskt bad i et av de mange vannene. Underveis kan man legge inn et stopp på Mariholtet. Her finnes en sportskafé med mat og drikke, som du kan styrke deg på i en oppvarmet stue.

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

I 2020 åpnet SNØ – verdens råeste helårsarena for snøopplevelser på Lørenskog. Med en størrelse på 40 000 kvadratmeter skapes det en arena med perfekte forhold for langrenn, alpint og freeski. SNØ har både langrennsløype og alpinbakke, som gjør det mulig å stå på ski året rundt. SNØ favner bredt, og skal dekke behovene til både barn, mosjonister, bredde- og toppidrettsutøvere.

Kollektivtilbudet i området er godt med bussholdeplasser i nærheten, samt kort vei til både Lørenskog stasjon og Hanaborg stasjon. Herfra er det hyppige avganger mot Oslo, og toget bruker omtrent 20 minutter til Oslo S. For pendlere er det også enkel adkomst til hovedveinettet med kort vei til både Oslo sentrum og Oslo Lufthavn.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Ødegårds vei 203, 1470 LØRENSKOG

OPPDRAKSNUMMER

23-0075/26

SELGER

Ngoc Trang Thi Nguyen

Thao Thu Thi Nguyen

MATRIKKEL

Gårdsnummer 107, bruksnummer 2928, seksjonsnummer 11, , ideell andel 1/1.

Gårdsnummer 107, bruksnummer 2925, sameietype realsameie, ideell andel 1/403.

i Pallplassen Tunhusene Boligsameie med orgnr.: 931076698 i Lørenskog kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Eierleilighet

ENERGIKLASSE

D

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Selger har leid ut boligen og har ikke bebodd denne selv. Totalt forbruk for 2025 utgjorde 3746 kWh.

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har avtale om Norgespris.

Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowatttime (ekskl. mva). Avtalen er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

TOMT

Eiet tomt på 31 kvm.

SAMEIEBRØK

499/35023

TAKST

Tilstandsrapport datert 12.06.2026. utført av Kåre Olav Ramstad.

BYGGEÅR

2023

BYGGEMÅTE

Bygningen er en boligblokk fra 2023 med flatt tak.

Ytterveggene er konstruert i betong med utfyllende stenderverk i tre, og fasaden er kledd med fasadestein.

Etasjeskillene er av betongdekke.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, en skyvebalkongdør i malt tre, og en brann- og lydklassifisert entrédør.

Det er en markterrasse med utgang fra stue/kjøkken.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er påvist stedvis knirk i gulv.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bor ikke boligen. Ukjent tilstand til leiligheten.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse - blokkbebyggelse, og omfattes av detaljreguleringsplanen «Ødegården - felt B10-B13», vedtatt 29.05.2013. Området er utviklet som et moderne boligområde med tilhørende veier, grøntområder, gangforbindelser og felles utearealer.

I henhold til gjeldende kommuneplan er eiendommen avsatt til eksisterende boligbebyggelse.

Reguleringsplanen stiller blant annet krav til opparbeidelse av veier, gangforbindelser, grøntområder og lekearealer, og legger til rette for et attraktivt bomiljø med nærhet til friområder og rekreasjonsmuligheter. Det er også regulert turforbindelser og grønnstruktur i området.

Eiendommen berøres av hensynssone H190_3: Sikringssone VA-anlegg. Innenfor sonen tillates ikke plassering av bygg, sprengningsarbeider, spunting, pæling eller boring for brønner uten at det foreligger uttalelse fra eier av infrastrukturen.

Ifølge områdeanalyse fra Ambita er det ikke funnet kvikkleire på eiendommen. Kommunen opplyser imidlertid at store deler av Romerike ligger under marin grense, hvor det er forekomster av kvikkleire, og ber om at forholdene undersøkes ved plan- eller tiltak.

Det er per d.d. ingen kjente plan- eller byggesaker med direkte innvirkning på eiendommen.

OPPVARMING

Tilknyttet Akershus Fjernvarme for oppvarming av badegulv, varmt tappevann, og forvarming av ventilasjonsluft. Oppvarming av øvrige rom skjer via panelovner. Det leveres fjernavleste individuelle målere for oppvarming og varmt tappevann i hver leilighet. Forbruket avregnes 1-2 ganger i året.

Sikringsskap med automatsikringer.

PARKERINGSFORHOLD

Garasjeplass nr. 73 medfølger leiligheten med El-bil lader.

Anleggseiendommen har gnr. 107, bnr. 2925. En enkel parkeringsplass har en ideell andel på 2/806, doble parkeringsplasser må selges under ett og har en ideell andel på 4/806.

MC-plass har en ideell andel på 1/806. Det kommer egen faktura fra Pallplassen Driftsforening for de som har garasjeplass.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Eiendommen er tilknyttet privat vei med felles vedlikeholdsansvar for sameierne.

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Seksjonseier har plikt til å gi skriftlig melding om utleie av seksjonen til sameiets forretningsfører med opplysning om ny leietaker.

Korttidsutleie av en boligseksjon i mere enn 60 døgn er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven paragraf 24, syvende ledd. Den enkelte seksjonseier har meldeplikt til styret for det enkelte korttidsutleieforhold i sameiet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest på eiendommen, datert 31.01.2024.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT

31.01.2024.

RADONMÅLING

Sameiet er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Leietaker kan kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger. Det skal iht. byggeforskrift være lagt radonduk ved bygging av prosjektet.

INNHold

1.etasje: Entré/gang, stue/kjøkken, 2 soverom og bad. Markterrasse på ca. 20 kvm med utgang fra stue/kjøkken.

Tilhørende bod på ca. 6 kvm i kjeller.

STANDARD

Leiligheten har kvaliteter som bl.a. god takhøyde på 2,6 m, lys enstavs eikeparkett, balansert ventilasjon med varmegjenvinning og store vindusflater som gir mye lys. Vannbåren varme i gulv på badene.

ENTRÉ/GANG

Leiligheten har en fin beliggenhet i 1.etasje.

Når du kommer inn i boligen blir du møtt av en lys og åpen entré. Entreen har plass for møblement med kommode eller andre oppbevaringsmøbler om ønskelig.

STUE/KJØKKEN

Moderne og stilrent kjøkken med glatte fronter i en dempet grønnfarge som gir rommet et eksklusivt og harmonisk uttrykk. Kjøkkenet er utstyrt med slitesterk laminert benkeplate og god skap- og skuffeplass. Integreerte hvitevarer inkluderer kombikjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn, noe som gir et helhetlig og ryddig design. Vannstoppsystem og komfyrvakt. Den lyse benkeplaten og det dekorative flisfeltet bidrar til et moderne preg og skaper en innbydende overgang mellom kjøkken og stue.

Den åpne stuen har gode vindusflater og hjørneplanløsning som sørger for rikelig med lys og gir en luftig romfølelse. I stuen er det plass til sofaløsning med tilhørende møblement. Det er fin plass til å innrede med spisebord. Det er utgang fra stue/kjøkken til en stor markterrasse på ca. 20 kvm. Stilrent og moderne kjøkken i åpen løsning mot stuen.

BAD/WC/VASKEROM

Delikat og moderne baderom med store flislagte overflater og komfortabel vannbåren gulvvarme. Himlingen er utstyrt med downlights som gir behagelig og funksjonell belysning. Badet er innredet med stilren skuffeinnredning med servant og speilskap med integrert belysning som gir både god oppbevaringsplass og et moderne uttrykk. Videre har badet et romslig dusjhjørne med innfellbare glassdører samt veggghengt toalett med soft close-sete. Det er i tillegg tilrettelagt med opplegg for vaskemaskin.

SOVEROM/GARDEROBE

Leiligheten har to lyse og tiltalende soverom av samme høye kvalitet og standard som resten av leiligheten. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord på hver side. Det er videre god plass til å sette inn garderobeskap. Soverom 2 passer fint som barnerom/gjesterom/ kontor etter ønske og behov.

INNVENDIGE OVERFLATER

Innvendig er det gulv av laminat.

Veggene har malte flater.

Innvendige tak har malte flater.

HVITEVARER

Integreerte hvitevarer medfølger.

INNBO OG LØSØRE

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i den vedlagte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA – i: 50 m²

BRA - e: 6 m²
BRA totalt: 56 m²
TBA: 20 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-e: 6 m² Bod i kjeller.

1. etasje
BRA-i: 50 m² Entré, bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
20 m² Terrasse.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 4 350 000,-

FELLESKOSTNADER

Kr. 3 934,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Kommunale avgifter, tv og bredbånd, felles forsikring, vaktmester, forretningsførsel, revisjon, felles strøm.

Herav:

Felleskostnader: 3 535 kr i måneden

Kabel-tv og internett: 399 kr i måneden

Forbruk varmt tappevann og vannbåren varme på bad blir fakturert av sameiet.
Sameiet har månedlig forbruksfakturering av energi og varmt vann etter måler.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 164 000,- som primærbolig for 2026

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 4 656 000,- som sekundærbolig for 2026

OMKOSTNINGER

kr. 4 350 000,- (Prisantydning)

kr. 11 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 108 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 121 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 471 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

3222/107/2928/11:

20.11.1918 - Dokumentnr: 55 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:196

Bestemmelse om vannrett

Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928

Gjelder denne registerenheten med flere

05.08.1919 - Dokumentnr: 118 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver Gnr 107 bnr. 195

Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928

Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.1968 - Dokumentnr: 93 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:62

Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928

Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.1978 - Dokumentnr: 7184 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til areal for vedlikehold

Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928

Gjelder denne registerenheten med flere

18.08.1981 - Dokumentnr: 5476 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:363

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:388

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:389

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1977

Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928

Gjelder denne registerenheten med flere

18.06.1992 - Dokumentnr: 7882 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928

Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.1997 - Dokumentnr: 8502 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:630

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928

Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.2019 - Dokumentnr: 1228341 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Lørenskog Kommune

Org.nr: 842 566 142

Bestemmelse om grøfter/kummer

Bestemmelse om fordrøyningsanlegg

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928

Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.2019 - Dokumentnr: 1228341 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Lørenskog Kommune

Org.nr: 842 566 142

Bestemmelse om lysmast

Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928

Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.2019 - Dokumentnr: 1228341 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Lørenskog Kommune

Org.nr: 842 566 142

Bestemmelse om snøopplag

Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928

Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.2021 - Dokumentnr: 597624 - Erklæring/avtale

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune

Org.nr: 842 566 142

Bestemmelse om teknisk infrastruktur

herunder men ikke begrenset til rørføringer, kabler og tekniske anlegg for vannforsyning, spillvann, overvann, elektrisitetsforsyning, telekommunikasjon, fjernvarme mv.

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder også senere fradelte parseller av eiendommene

Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928

Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2022 - Dokumentnr: 1129892 - Bruksrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune

Org.nr: 842 566 142

Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928

Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2022 - Dokumentnr: 1129892 - Erklæring/avtale

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune

Org.nr: 842 566 142

Bestemmelse om oppstillingsplass for brann og redning

Bestemmelse om adkomstrett

Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928

Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2022 - Dokumentnr: 1129892 - Erklæring/avtale

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune

Org.nr: 842 566 142

Bestemmelse om felles avfallssystem

Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928

Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2022 - Dokumentnr: 1129892 - Bestemmelse om parkering

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune

Org.nr: 842 566 142

Bestemmelse om felles gjesteparkeringsplasser

Bestemmelse om felles sykkelparkeringsplasser

Bestemmelse om adkomst

Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928

Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.2023 - Dokumentnr: 194611 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927 Snr:17

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927 Snr:18

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927 Snr:38

Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.2023 - Dokumentnr: 194611 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927 Snr:22

Uteglemt registrert rettighetshaver

Rettet etter tingl. §18

22.03.2023. Arkivref. 23/08777-2

Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2023 - Dokumentnr: 287233 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune

Org.nr: 842 566 142

Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.2023 - Dokumentnr: 191615 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 11

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Grunn

Sameiebrøk: 499/35023

01.01.2024 - Dokumentnr: 211605 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3029 Gnr:107 Bnr:2928 Snr:11

Megler redegjørelse: Tinglyste servitutter/erklæringer/avtaler omhandlende vei/vann og avløp, veiretter inkl rettigheter og avtale om vedlikehold, seksjonering, tinglyst medlemskap til velforening, bruksretter og avtaler om parkering m.m. Servituttene kan besiktiges hos megler ved forespørsel.

GRUNNBOKSDATO

23.06.2026

FORSIKRINGSSKAP

IF Skadeforsikring

POLISENUMMER

SP4986596.1.4

OM SAMEIET

Pallplassen Tunhusene Boligsameie ble stiftet 22.02.2023 og har organisasjonsnummer 931 076 698.

Sameiet består av 67 boligseksjoner, fordelt på 2 bygninger. Eiendommen har gnr. 107, bnr. 2928 i Lørenskog kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Sameiet har tilgang til en felles smørebod/sykkelverksted. Arealet som benyttes til dette er også avsatt til en mulig fremtidig varmesentral. Under blokkene er det en garasjekjeller med blant annet teknisk rom og sykkelparkering. Det er heis fra hvert bygg ned til garasjekjelleren.

Pågående saker:

- Inntil siste byggetrinn er ferdig overlevert, vil det være byggeaktivitetet på området, byggestøy må påberegnes. Det tas derfor forbehold om ferdigstillelse av utomhusarealer.
- Endelig organisering av fellesanliggende er ikke avklart.
- Utbygger forbeholder seg retten til å organisere og opprette velforeninger for felles drift mellom sameiene på B10 og B12.

ANDEL FORMUE

Kr. 2 396,- pr. 31.12.2025

SIKRINGSFOND

Sameiet har ikke tegnet forsikring i sikringsfond.

FORRETNINGSFØRER

BORI BBL

FORKJØPSRETT

Ingen forkjøpsrett.

STYREGODKJENNELSE

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

DYREHOLD

Det er tillatt med dyr i sameiet. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameies område.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter er vedlagt prospekt.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

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

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

14.09.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Strømmen Eiendomsmegling AS
Strømsveien 45 A, 2010 STRØMMEN. TLF. 63 81 70 00

MEGLER

William Helder, Eiendomsmegler / Partner
Epost: william@notar.no
Mobil: 477 51 266

ANSVARLIG MEGLER

William Helder, Eiendomsmegler / Partner
Epost: william@notar.no
Mobil: 477 51 266

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 45 000,- (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 13 990,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 900,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 17 900,- (inkl. mva.)
Visninger - Begrenset til 3.stk - Øvrige uten kostnad kr. 3 000,- (inkl. mva.)
Gebyr for utsatt betaling kr. 3 000,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det ikke tegnet Boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

ANDRE FORSIKRINGER

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen

om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Tilstandsrapport
Selgers egenerklæringsskjema
Boliginfo
Vedtekter
Husordensregler
Kommuneplankart
Ferdigattest
Energiattest
Nabolagsprofil

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere

akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

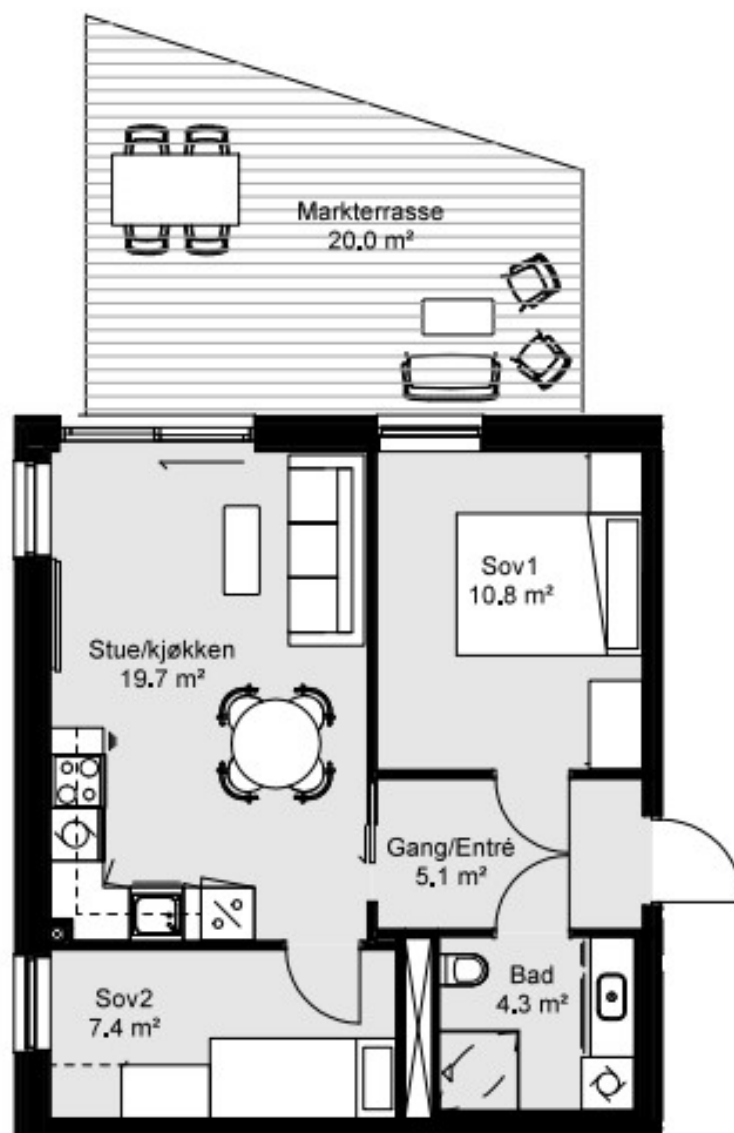
Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning



Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

ØDEGÅRDS VEI 203

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Boliginfo

Vedtekter

Husordensregler

Kommuneplankart

Ferdigattest

Energiattest

Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

Ødegårds vei 203, 1470 LØRENSKOG

LØRENSKOG kommune

gnr. 107, bnr. 2928, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 12.06.2026

Rapportdato: 23.06.2026

Oppdragsnr.: 14283-2133

Eiendomsverdi ref nr: LU3267

Autorisert foretak: Ramstad Takst

Sertifisert Takstingeniør: Olav Ramstad



RAMSTAD TAKST



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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



RAMSTAD TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk med flatt tak. Yttervegger i betong med utfyllende stenderverk i tre. Utvendig fasade er kledd med fasadestein. Etasjeskiller er av betongdekke.

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

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

INNVEDIG

[Gå til side](#)

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

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Det er sentralanlegg for varmt vann. Boligen blir oppvarmet med fjernvarme og elektrisitet. Boligen har vannbåren gulvvarme på bad. Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

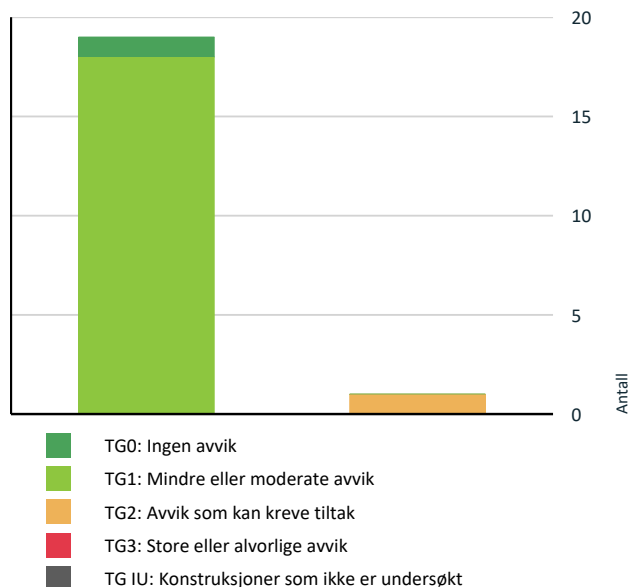
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2023

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2022 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.

Årstall: 2022 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører - 2

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Markterrasse på 20 m² med utgang fra stue/kjøkken.

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist stedvis knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak kan påregnes.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og membran.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Vannstoppssystem og komfyrvakt.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

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

Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har vannbåren gulvvarme på bad. Fjernvarme.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2023
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

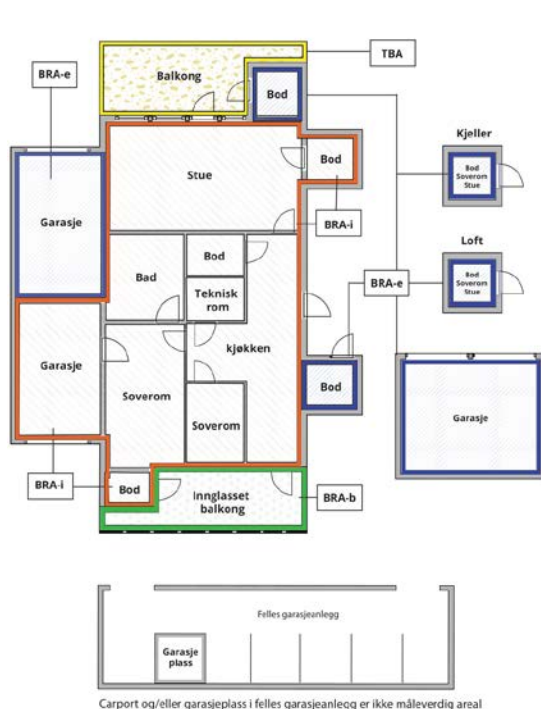
Hva er målverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	50			50	20
Kjeller		6		6	
SUM	50	6			20
SUM BRA	56				

Romfordeling

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

Kommentar

Tilhørende 1 stk. parkeringsplass i felles garasjeanlegg i kjeller med el-bil lader.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.6.2026	Olav Ramstad	Takstingeniør
	Ngoc Trang Thi Nguyen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	107	2928		11	31.2 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Ødegårds vei 203

Hjemmelshaver

Nguyen Ngoc Trang Thi, Nguyen Thao Thu Thi

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Eier		Som fremviste og ga opplysninger.	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	23.06.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelktrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LU3267>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Romerike	
Oppdragsnr.	
23-0075/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Thao Thu Thi Nguyen	Ngoc Trang Thi Nguyen
Gateadresse	
Ødegårds vei 203	
Poststed	Postnr
LØRENSKOG	1470
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 23-0075/26

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bor ikke boligen. Ukjent tilstand til leilighet

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 nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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
Thao Thu Thi Nguyen	66f26fb994bf9e1e70b754 76ac302b20d9f29602	23.06.2026 07:58:13 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ngoc trang thi Nguyen	7a58e98252b9c34566e1e a9d56acf083f54a3e44	23.06.2026 07:50:26 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 23-0075/26

- 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

Ødegårds vei 203 - Nabolaget Lur - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

 Hanaborg Linje 316	11 min  0.9 km
 Lørenskog stasjon Linje L1	12 min  1.1 km
 Stovner Linje 4, 5	9 min  4.4 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min  15.7 km
 Oslo Gardermoen	28 min 

Skoler

Luhr skole (1-7 kl.) 498 elever, 21 klasser	6 min  0.5 km
Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 804 elever, 35 klasser	20 min  1.7 km
Wang Ung Romerike (8-10 kl.) 190 elever, 6 klasser	9 min  0.8 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 346 elever, 23 klasser	20 min  1.8 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	5 min  2.5 km
Mailand videregående skole 900 elever	7 min  3.4 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

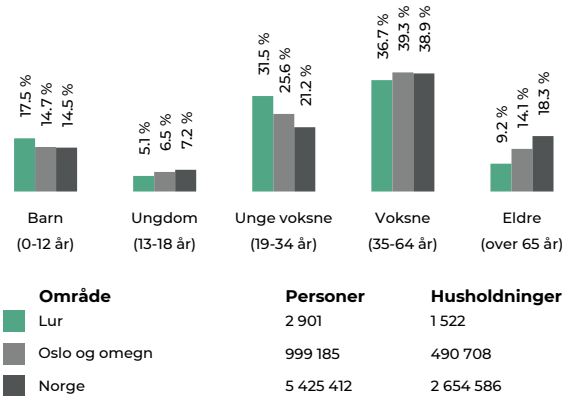
Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Steinerud barnehage (0-5 år) 140 barn	3 min  0.3 km
Framtia barnehage (1-5 år) 101 barn	8 min  0.7 km
Margaretalia barnehage (1-5 år) 46 barn	8 min  0.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Lørenskog Stasjonsby	9 min 
Coop Mega Fjellhamar Post i butikk, PostNord	18 min  1.6 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Tog/t-bane

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100

Trafikk

Lite trafikk 85/100

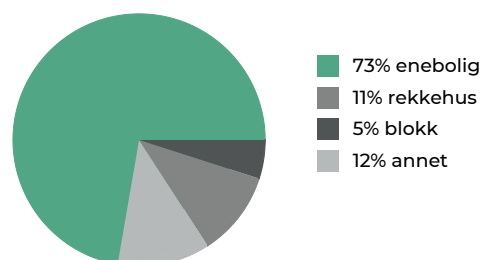
Støynivået

Lite støynivå 84/100

Sport

⚽	Roald Amundsensvei 22 - balløkke Ballspill	5 min 🚶 0.4 km
⚽	Luhr skole Aktivitetshall, fotball	6 min 🚶 0.5 km
🚴	EVO SNØ	10 min 🚶
🚴	Sportytude Lørenskog Snø	12 min 🚶

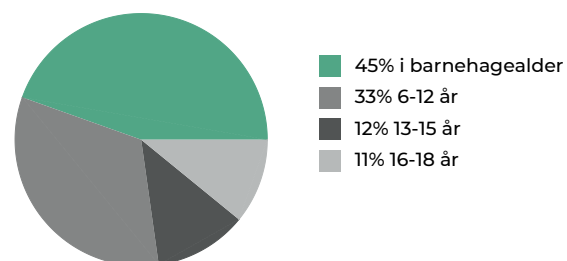
Boligmasse



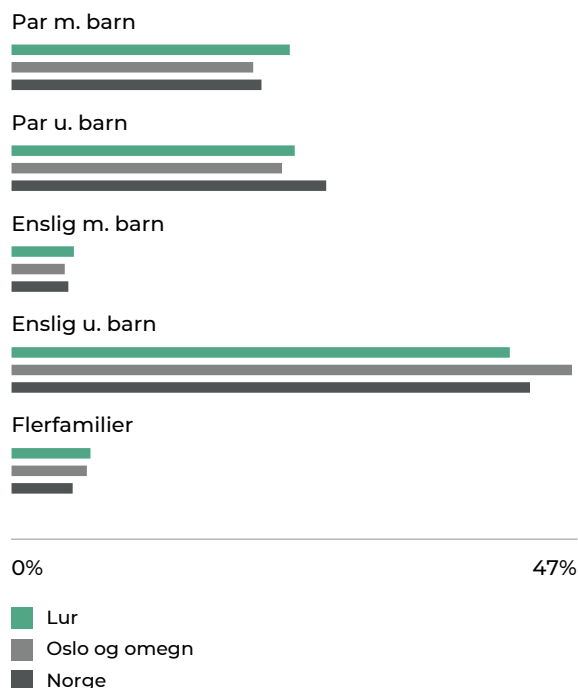
Varer/Tjenester

🚇	Metro Senter	7 min 🚶
🏪	Apotek 1 Fjellhamar	18 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

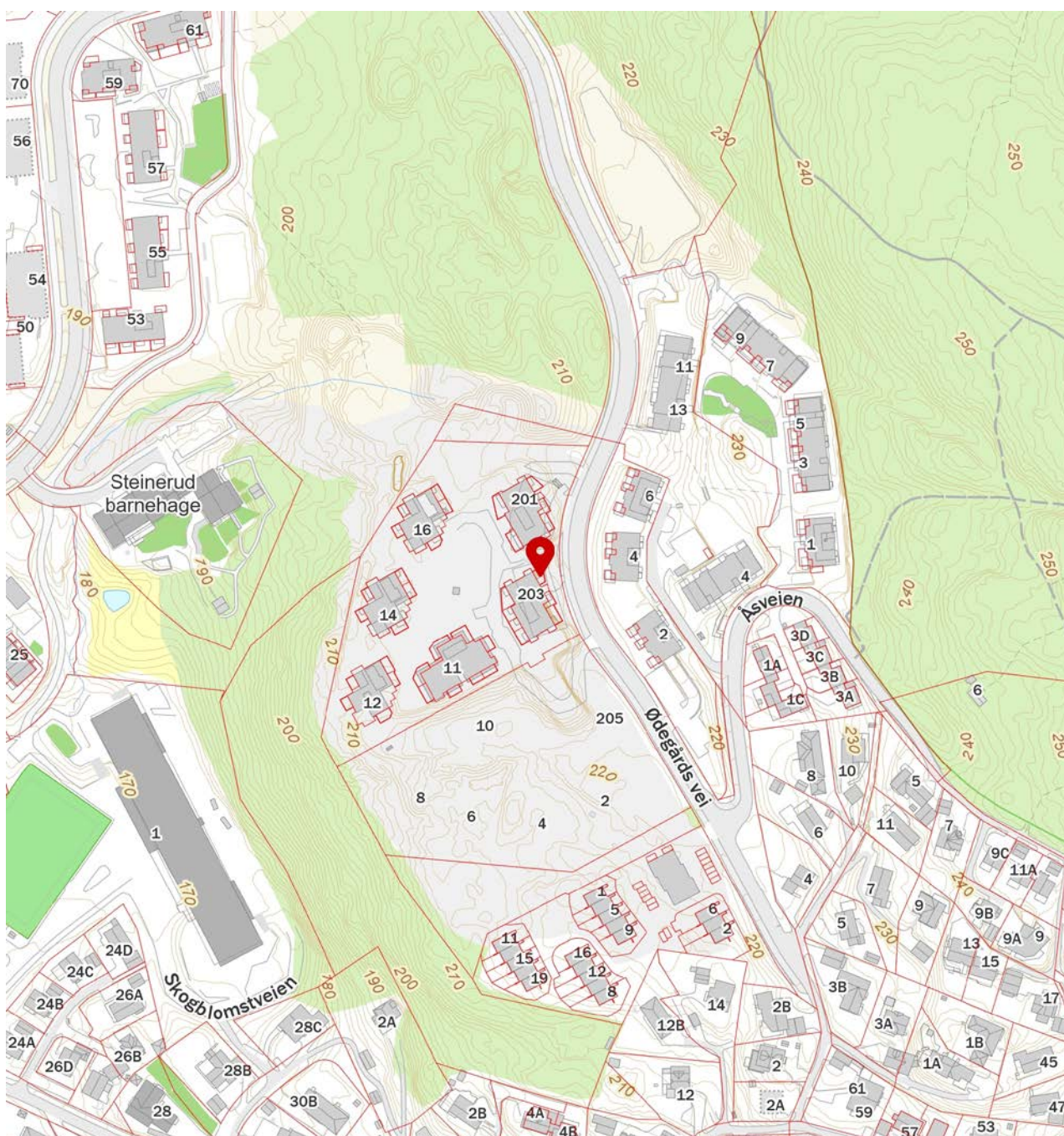


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 26.05.26
Vår ref.: 5312 / 11
Meglers ref.: 23-0075/26

Boligopplysninger

Enhet	11	Bolignr	H0107
Boligselskap	5312 Pallplassen Tunhusene Boligsameie	Etasje	1.etg
Adresse	Ødegårdsvei 203, 1470 Lørenskog	Oppr.ant.rom	0
Eier(e)	Thao Thu Thi Nguyen, Ngoc Trang Thi Nguyen	Bygningstype	Høyblokk

Felleskostnader og restanse

Selskapet er ikke med i sikringsordning for fellesutgifter.

Månedlig fakturering. Restanse pr 26.05.26: kr 0,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08	2026-09	2026-10
Felleskostnader	3 535	3 535	3 535	3 535	3 535	3 535
Kabel-tv og internett	399	399	399	399	399	399
Total	3 934	3 934	3 934	3 934	3 934	3 934

Andel fellesgjeld

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	5312 Pallplassen Tunhusene Boligsameie (orgnr. 931076698)
Antall enheter	67
Styrets e-post	pallplassentunhusene@borimail.no
Styreleder	Frode Flage Eriksen (97555128)
Forsikring	IF Skadeforsikring (Polise SP4986596.1.4)
Festet tomt	Nei Felles tomt for alle blokkene på Pallplassen. Pallplassen Driftsforening drifter felles utenomhus og garasjeanlegget.
Gnr/Bnr	107/2928
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Nei

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 0,00	Andre inntekter	kr 22,00
Formue	kr 2 396,00	Utgifter	kr 0,00

Merknader

Fellesareal og garasjeplasser: Pallplassen Tunhusene Boligsameie deler fellesareal med alle sameiene på området. Alle beboere på Pallplassen har tinglyst rett til adkomst og tinglyst rett til bruk av disse fellesområdene. Det er styrelederne i sameiene som drifter Utenomhus og felles garasjeanlegg administreres av styrelederne i sameiene som benytter arealene.

Garasjeplasser: Vennligst merk at det ikke medfølger garasjeplass til hver seksjon. Dette må sjekkes i hvert enkelt salg. Anleggseiendommen har gnr. 107, bnr. 2925. En enkel parkeringsplass har en ideell andel på 2/806, doble parkeringsplasser må selges under ett og har en ideell andel på 4/806. MC-plass har en ideell andel på 1/806. Det kommer egen faktura fra Pallplassen Driftsforening for de som har garasjeplass.

Ved salg av seksjon: Ved salg av seksjon er det nødvendig å opplyse hvilken garasjeplass som følger med, og dette skal rapporteres til forretningsfører.

El-bil lading: Du må melde fra om eierskifte for parkeringsplasser med elbil-lading. Send en e-post til post@flexibility.ai og oppgi informasjon om kjøpers navn, overtagelsesdato og parkeringsplass som skal overføres. Sørg for å kopiere begge parter i e-postkorrespondansen.

Viktig: Megler må forsikre seg om at selger av parkeringsplassen er oppdatert med innbetalinger for EL-bil lading før overtagelse. Kontakt Flexibility på epost: post@flexibility.ai eller ring 97 33 99 77 for mer informasjon.

Portåpningssystemet: For å få tilgang via portåpningssystemet må styret varsles om eierskifte, slik at Parqio får endret brukerinformasjon.

Kommunale avgifter: Kommunale avgifter er inkl i felleskostnadene. De kommunale avgiftene endres hvert år av Lørenskog kommune. Felleskostnadene vil bli justert årlig etter faktura fra Lørenskog Kommune.

Det er tinglyst pliktig medlemskap for alle seksjoner i sameiet i Pallplassen Driftsforening. Pallplassen Driftsforening drifter og vedlikeholder utenomhus mellom blokkene og anleggseiendommen. Det er styrerepresentanter fra sameiene som sitter i styret i driftsforeningen.

Seksjoner som selges direkte fra utbygger får tilsendt faktura fra forretningsfører på 3 x felleskostnaden i oppstartskapital. Gjelder kun ved førstegangsoverførsel.

Sameiet har månedlig forbruksfakturering av energi og varmt vann etter måler. Ved omsetning av boliger må det gis melding til om navn på selger og kjøper, samt overtakelsesdato, til kundeservice@techem.no. Henvendelser som gjelder målerverdier, forbruk og feil på måler rettes til kundeservice@techem.no. Faktura- og betalingsspørsmål rettes til felleskostnader@bori.no.

Felleskostnader inkl. kommunale avgifter, felles forsikring, vaktmester, forretningsførsel, revisjon, felles strøm, mm.

Parkeringsplass pr. august 2024 koster kr. 150,- for enkel plass og kr. 300,- for dobbel plass. Dobbelt plass må selges under ett.

VEDTEKTER FOR Pallplassen Tunhusene Boligsameie

1. NAVN, OPPRETTELSE OG FORMÅL

Eierseksjonssameiets navn er Pallplassen Tunhusene Boligsameie. Sameiet er beliggende på eiendommen gnr. 107, bnr. 2928 i Lørenskog kommune. Sameiet opprettes ved tinglysing av seksjoneringsbegjæring dato 21.02.23

Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens felles interesser og administrasjonen av eiendommen og fellesanlegg.

2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

2.1 Organisering av sameiet og garasjekjelleren.

Sameiet består av totalt 67 boligseksjoner fordelt på 2 blokker. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. De enkelte bruksenheter består av en hoveddel. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenheterne.

Prosjektet Pallplassen («Prosjektet») består av flere sameier, innenfor området regulert i reguleringsplan for Pallplassen vedtatt 28.02.2013, 016 Ødegård felt B10 til B13. Utbyggingen gjelder B10, heretter omtalt som Pallplassen. Pallplassen omfatter Pallplassen fase 1 (3 sameier fordelt på 6 blokker) og fase 2 (x sameier fordelt på 6 blokker)

Det er tinglyst gjensidig bruk- og adkomstrett for alle fremtidige sameier på Pallplassen. Utomhusarealene skal disponeres og driftes enhetlig av sameiene i henhold til tinglyst avtale, jfr. § 9

Sameiene har bare rett til bruk av ferdigstilte fellesområder.

Under blokkene er det etablert en garasjekjeller som inneholder bl.a. teknisk rom, sykkelparkering og parkeringsarealer. Det er heis fra hvert bygg ned i garasjekjelleren.

Garasjeanlegget vil bli organisert som anleggseiendom. I garasjekjelleren er det 196 parkeringsplasser inkl gjesteparkeringsplasser, 3 Mc –plasser og sykkelparkering for overliggende sameier. Det vil bli flere garasjeplasser enn leiligheter totalt i prosjektet.

Garasjeanlegget bygges som boligene ut i flere trinn. Det opprettes egne vedtekter for garasjesameiet.

Noen av garasjeplassene er tilpasset kravene til HC, jfr. p. 2-3.

Vedtekter Pallplassen Tunhusene Boligsameie

Utbygger er eier av de ideelle andelene inntil garasjeplassene/andelene er solgt.

Garasjeplasser kan videreselges i henhold til vedtektene i Pallplassen 1 parkeringssameie.

Alle seksjonene disponerer en bod. Bodene er organisert som tilleggsdel til seksjonen.

Snr. 1, 6, 17, 18, 22 og 38 i Pallplassen Terningene Boligsameie har tinglyst bruksrett til bod i gnr. 107, bnr. 2928 i Pallplassen Tunhusene Boligsameie. Boden er uomsettelig og medfølger ved salg.

Utbygger tildeler boder og parkeringsplasser, det er ikke bytterett på bod eller parkeringsplass.

Sameiet er forpliktet til å ha samme forsikringsselskap som anleggseiendommen.

Alle deler av eiendommen som etter seksjoneringen ikke omfattes av bruksenhetene (hoveddeler og tilleggsdeler), er fellesarealer. Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, sjakter og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierens felles behov.

2.2 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig disposisjonsrett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å gi skriftlig melding om salg eller bortleie av seksjonen til sameiets forretningsfører med opplysning om ny eier/leietaker.

Dette gjelder også ved utleie og salg av garasjeplass(er). Garasjeplasser kan fritt selges, doble plasser må selges under ett. Kjøper og selger må fylle ut skjøte og sende til Statens Kartverk. Ved eierskifte av seksjon og garasjeplass betales et eierskiftegebyr til forretningsfører.

En seksjonseier er fullt ut ansvarlig for en leietakers handlinger eller unnlatelser overfor sameiet og de øvrige seksjonseierne.

Ingen, heller ikke juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

2.3 Parkeringsplasser for bevegelseshemmede

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Seksjonseiere som har en HC-plass til sin seksjon og som ikke har behov for HC-plass, plikter derfor å bytte sin plass med plassen til en seksjonseier som har slikt behov.

Ved behov for HC-plass, skal dette meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon. Som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige HC-plasser. Dersom vedkommende dokumenterer sitt behov, skal styret pålegge et bytte med den HC-plass som ligger nærmest inngangen til den beboer som skal ha HC-plassen.

Ved krav om bytte av plass må den som krever bytte stå for alle kostnader for demontering av el-bil lader eller andre installasjoner, samt montering av el-bil lader eller andre installasjoner for den seksjonseier som stiller sin plass til disposisjon. Dette gjelder både ved flytting fra garasjeplassen og flytting tilbake til garasjeplassen.

Retten til bytte bortfaller, dvs at plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra sameiet. Se vedlegg 1, vedtekter til garasjeseksjon.

2.4 Ladepunkt for el-bil o.l.

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.

Seksjonseiere som skal ha el-bil lader, må benytte ladere av samme type og fabrikat som allerede er installert slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes like for alle brukere. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Infrastruktur etableres av utbygger. Se vedlegg 1, vedtekter til garasjeanlegget.

2.5 Særlig om garasjekjelleren – rettigheter

Det er tinglyst avtale om rett til adkomst i garasjekjelleren til alle fremtidige boligsameier på gnr. 107, bnr. 2915 og bnr. 2917 (fase 1 og fase 2). Adkomsten vil skje over fellesarealet i garasjekjelleren. Alle fremtidige sameier skal ha felles ut og innkjøring gjennom garasjekjeller. Rettighetshaveren(e) vil bære sin andel av felleskostnader knyttet til kjøreveier, garasjeporter mv. i henhold til tinglyst avtale om dette. De som har garasjeplass i Pallplassen 1 Parkeringssameie vil bli belastet et månedlig kostnad, bestemt av styret i parkeringssameiet, for å dekke bla serviceavtaler, drift og vedlikehold i garasjeanlegget m.m.

Sameiet har tilgang til smørebod/ sykkelverksted i Pallplassen 1 Parkeringssameie gnr. 107 og bnr. 2925 som er felles for hele Pallplassen fase 1 og fase 2.

Vedtekter Pallplassen Tunhusene Boligsameie

Areal benyttet til sykkelverksted/smørebod er iht. TEK17 også avsatt til en mulig fremtidig varmesentral.

2.6 Bruken av boligen og fellesarealene

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

Korttidsutleie av en boligseksjon i mere enn 60 døgn er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven paragraf 24, syvende ledd. Den enkelte seksjonseier har meldeplikt til styret for det enkelte korttidsutleieforhold i sameiet.

Seksjoner med markterrasse /treplattung kan ikke sette opp skillevegger uten samtykke fra styret. En evt skillevegg kan kun etableres opp på etablert plattung. Stolper ol. kan ikke slås ned i grunnen. Membranen til garasjeanlegget ligger under og kan skades. Seksjonseier kan bli erstatningsansvarlig opp mot sameiet hvis membrann skades.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter, men er ikke begrenset til, slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantennner, varmepumper, markiser o.l. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Det leveres forberedelse for montering av screens av utbygger, fast leverandør må benyttes. Seksjonseier kan selv bestille fra valgt leverandør. Screens skal settes opp av valgt leverandør.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

Garasjen ligger delvis under fellesarealene på området, derfor må det tas hensyn til beplantning etter overtakelse av utomhusområdet slik at membran ol. ikke blir skadet.

2.7 Husordens- og trivselsregler

Årsmøtet fastsetter og endrer husordens- og trivselsregler med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordens- og

Vedtekter Pallplassen Tunhusene Boligsameie

trivselsregler. Brudd på slike regler anses som brudd på seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet. Styret utarbeider husordens- og trivselsregler.

2.8 Bygningsmessige arbeider mv.

Utskiftning av dører og vinduer, oppsetting av markiser, varmepumper, parabol, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger mv., kan kun skje etter en samlet plan for hele bygningen og etter forutgående vedtak i årsmøtet og/eller styret.

2.9 Rett til å benytte felles infrastruktur og fellesareal

Pallplassen Tunhusene Boligsameie (gnr.107 bnr. 2928) og naboeiendommene bnr. 2927 og bnr. 2926, samt fase 2 gnr. 107, bnr. 2917 og senere fraskilte parseller har rett til å benytte fellesanlegg og arealer for renovasjon, gjesteparkering, gang- og kjøreveier, leke- og rekreasjonsarealer, lednings- og kabelanlegg, som etter detaljreguleringsplanen for Pallplassen felt B10 med planID 28.02.2013 016 Ødegård, skal benyttes av eiendommene i fellesskap. Samme prinsipp skal følges for eventuell ytterligere felles infrastruktur, med mindre særskilt avtale blir inngått.

Gnr. 107 bnr. 2928, bnr.2926 og bnr. 2927 plikter å bære sin forholdsmessige del av kostnadene til drift og vedlikehold av felles infrastruktur.

Utbygningsfelt B10 (Pallplassen) og B12 (Puddertoppen) skal i fellesskap drifte gnr 107, bnr. 2918. Tomten består i all hovedsak av ballplass, interne stillveier, naturtomt, bekk mm. Området er regulert til friområde. Det er tinglyst avtale om felles rettigheter og plikter.

Sameiet er forpliktet gjennom pliktig tinglyst medlemskap og velforeningens vedtekter.

Endelig organisering av fellesanliggende er ikke avklart.

Pliktig medlemskap i felles velforening er tinglyst på eiendommen.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

Den enkelte seksjonseier skal besørge og bekoste alt innvendig vedlikehold av egen bruksenhet.

Vedlikeholdsplikten omfatter, men er ikke begrenset til, vedlikehold av vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive toalett, kraner og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftninger.

Vedtekter Pallplassen Tunhusene Boligsameie

Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold, reparasjon og utskifting av tapet, vegg-, gulv-, og himling, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmar, samt inngangsdør og utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser. Utskifting av vinduer og inngangsdører til bruksenhetene påhviler likevel sameiet.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskiller og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på takterrasser, balkonger o.l.

Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, at dette fungerer, og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre seksjonseiere.

Seksjonseiere i 1.etg har vedlikeholdsplikt på hekk mellom og foran egen terrasse, i henhold til evt trivselsregler.

Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

Seksjonseieren kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følge av forsømt vedlikehold.

3.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand i den utstrekning ansvaret ikke påhviler seksjonseierne.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom bruksenheten, skal sameiet vedlikeholde. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom

bruksenheten dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter vedlikehold, reparasjon og utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. I tillegg kommer ventilasjonsanlegg, fjernvarmeanlegg og andre tekniske installasjoner som er felles for bruksenhetene. Utskifting av vinduer og inngangsdører til bruksenhetene påhviler sameiet.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten eller boden i den utstrekning dette er nødvendig for at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder til ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av bruksenheten.

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, herunder hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameiet. Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere seksjonseieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar.

Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

Sameiet vil ha vedlikeholdsplikt på gnr.107 bnr. 2918 gjennom sitt medlemskap i områdets velforening.

4. FELLESKOSTNADER

4.1 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, lys og oppvarming av fellesarealer, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter mv. Felleskostnader er videre kostnader til vaktmester/renhold, honorar til forretningsfører og revisor, styrehonorarer, kommunale avgifter, forsikring, drift og vedlikehold m.m.

TV og internett fordeles likt mellom seksjonene.

Vedtekter Pallplassen Tunhusene Boligsameie

Fjernvarme vil belastes med et akonto beløp beregnet etter BRA. Styret avgjør om innkrevde akonto beløp skal avregnes en eller to ganger pr år. Seksjonseier betaler avregningskostnader.

Kostnader forbundet med garasjeanlegget fordeles mellom eierne av parkeringsplasser i henhold til vedtekter for Pallplassen 1 Parkeringssameie. Sameiet fakturerer eierne etter antall parkeringsplasser man disponerer.

Den enkelte seksjonseier skal betale en andel av felleskostnadene til drift av områdets velforening, som gjelder gnr. 107 og bnr. 2915 og 2917 (resteieendommen trinn 2) . Kostnader fordeles likt mellom seksjonene.

Kostnader som gjelder drift av fellesanliggende på utbygningstomt B10, fordeles i henhold til tinglyst avtale.

Utbygger forbeholder seg retten til å organisere og opprette velforeninger for felles drift mellom sameiene på B10 og B12. Samt etablere en kostnadsfordeling mellom sameiene.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

Seksjonseier plikter å informere styret og forretningsfører om hvem som bor i boligen. Gebyr ved skifte av leietaker belastes utleier/seksjonseier og faktureres av forretningsfører.

4.2 Lovbestemt panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

4.3 Heftelsesform

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

5. ÅRSMØTET

5.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Et flertall på årsmøtet må ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

5.2 Tidspunkt for årsmøtet

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.

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.

5.3 Innkalling til årsmøte

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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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.

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 5.2.

5.4 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle honorar til styret

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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 stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

Vedtekter Pallplassen Tunhusene Boligsameie

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.

5.5 Hvem kan delta i årsmøtet

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 stede og uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

5.6 Møteledelse og protokoll

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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.

5.7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

5.8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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) endring av vedtektene.

5.9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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.

Hvis tiltakene etter første ledd 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.

5.10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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.

5.11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlikeholdt
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av punkt 4.

5.12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

6. STYRET

6.1 Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av én styreleder og to – fire styremedlemmer. Det skal i tillegg velges én – to varamedlemmer. Utbygger har rett men ingen plikt til å sitte i styret inntil utbyggingen er ferdigstilt. Samt eventuelt sitte i styret i Pallplassen 1 Parkeringssameie (garasjen). til den er overlevert.

Det er styreleder i sameiet som representerer sameiet i parkeringssameie, styre kan utpeke annet medlem av styret til å representerer sameiet. Parkeringssameie har et styre bestående av styreledere fra ovenforliggende sameier.

Styreleder og de andre styremedlemmene velges for to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt honorar til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av honoraret.

6.2 Styremøter

Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at det innkalles til styremøte.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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 stemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

6.3 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.

6.4 Styrets kompetanse

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.

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.

6.5 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.

6.6 Representasjon og fullmakt

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

Styret kan gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

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

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7.3 Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at Sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

9. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Næringsseksjonen skal ha samme forretningsfører som boligseksjonen, hvis eget styre etableres.

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

11. BRUK AV BRUKSENHETER OG FELLESAREALER

Inntil sameiet er etablert, vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte, som å inngå forretningsføreravtale med forretningsfører, heisleverandør, vaktmesterdriftavtaler, tv og bredbånd o.l

Inntil siste byggetrinn er ferdig overlevert, vil det være byggeaktivitetet på området, byggestøy må påberegnes. Det tas derfor forbehold om ferdigstillelse av utomhusarealer.

**TRIVSELSREGLER
FOR
PALLPLASSEN TUNHUSENE BOLIGSAMEIE**
SIST ENDRET VED 26.07.2023

1. Formål og omfang

Trivselsreglene er til for å holde ro og orden i sameie, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Trivselsreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 2200-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameie.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Seksjonseiere skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, leegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Styret kan kreve at seksjonseier tilbakestillertiltak som ikke er godkjent, for seksjonseiers regning.

Seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold og skader på felleseiendommen som en installasjon medfører.

Seksjonseiere kan ikke uten varslings til styret, overlate bruken av boligen til andre. Overlating av bruken reduserer ikke seksjonseiers plikter overfor sameie.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameies eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Sykler kan parkeres på sykkelplasser, alle enheter har én sykkelparkering inne i kjeller og én ute.

Mat skal ikke legges ut på sameies område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst, og kan under ingen omstendighet hindres fysisk. Dette vil medføre at døren ikke lenger kan åpnes.

Søler man noe i fellesrom eller -arealer må man vaske dette opp.

5. Kjøring og gjesteparkering

Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring. Gjesteparkeringen skal kun benyttes av gjester, disse kan ikke benyttes av beboere.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameies område.

7. Andre bestemmelser

Grilling er tillatt, men den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Vedtekter for Pallplassen 1 Parkeringssameie
Sist oppdatert 22.03.23

§ 1

Navn, eiendom og formål

Sameiets navn er Pallplassen 1 Parkeringssameie («**Sameiet**»), og er et tingsrettslig sameiet på gnr.107, bnr. 2925, i Lørenskog kommune («**Garasjeanlegget eller Eiendommen**»). En sameier er den til enhver tid som er eier av ideelle andeler i garasjeanlegget.

Garasjeanlegget er under bakkenivå og består av 3 MC –plasser og 196 parkeringsplasser hvorav 5 av disse er HC-plasser og foreløpig 3 gjesteparkeringsplasser. I tillegg er det etablert 3 gjesteparkeringsplasser på terreng. Det kan komme endringer i fordeling av gjesteplasser på antall og beliggenhet i forbindelse med videreutvikling av prosjektet. En del av parkeringsplassene i garasjeanlegget skal betjene fase 2 i utbyggingsprosjektet. Garasjeanlegget består for øvrig av gang- og kjørebane, sykkelparkering, og tekniske rom. Tekniske rom og gjesteparkering tjener til bruk for seksjonseiere i Pallplassen Terningene boligsameie, Pallplassen Tunhusene boligsameie og Pallplassen blokk A boligsameie. I tillegg har fremtidige sameier på gnr. 107 og bnr. 2917 (fase 2) tinglyst rett til adkomst og gjennomkjøring til eget garasjeanlegg gnr. xx og bnr. xx. Alle fremtidige sameier på gnr. 107 og bnr. 2917 (fase 2) har tinglyst adkomst- og bruksrett til smørebod/sykkelverksted i anleggseiendommen

Sameiets formål er å eie, drifte og forvalte Garasjeanlegget med diverse felles bygningsmessige og tekniske funksjoner for Pallplassen Terningene boligsameie, Pallplassen Tunhusene boligsameie og Pallplassen blokk A boligsameie, samt fase 2 av Pallplassen.

Sameiene er («Pallplassen Terningene boligsameie, Pallplassen Tunhusene boligsameie og Pallplassen blokk A boligsameie») som ligger over garasjeanlegget.

Bak Pallplassen Terningene boligsameie, Pallplassen Tunhusene boligsameie og Pallplassen blokk A boligsameie («**Prosjektet**») står Selvvaag Bolig, Pallplassen AS («**Utbygger**»).

§ 2

Organisering og sameiernes rådighet

Sameiet består av 806 andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

- 208/806 andeler for p-plass til bil, hver andel utgjør 2/806 til sammen 208/806.
- 184/806 andeler for doble p-plasser til bil, hver andel utgjør 4/806, må selges under ett.
- 3/806 andeler for MC-plass, hver andel utgjør 1/806 til sammen 3/806
- 66/806 andeler for, tekniske rom, gjesteplasser, sykkelparkering eies av Palllassen Blokk A boligsameie.
- 201/806 andeler for tekniske rom, gjesteplasser, sykkelparkering eies av Palllassen Tunhusene boligsameie.
- 144/806 andeler for tekniske rom, gjesteplasser, sykkelparkering eies av Palllassen Terningene boligsameie.

Sameiene Palllassen Terningene boligsameie, Palllassen Tunhusene boligsameie og Palllassen blokk A boligsameie eier andelen(e) som gir rett til atkomst og bruk av tekniske rom, sykkelparkering og fellesfunksjoner mv. Sameiene Palllassen Terningene boligsameie, Palllassen Tunhusene boligsameie og Palllassen blokk A boligsameie eier og disponerer videre totalt 6 parkeringsplasser til gjesteparkering, 3 i garasjeanlegg og 3 på terreng. Endringer kan forekomme på plassering ved utbygging av fase 2.

Fremtidige sameier i fase 2 har tinglyst rett til bruk av smørebod/sykkelverksted og skal være med å dekke kostnader til drift og vedlikehold av rommet. Kostnadsfordeling er antall enheter på sameie. Areal benyttet til sykkelverksted/smørebod er iht. TEK17 også avsatt til en mulig fremtidig varmesentral. Fase 2 skal ikke være med på fordeling av kostnader ved endret bruk.

Andelene som omfatter felles funksjoner for oven påliggende sameier er uomsettelig og ansees som endel av sameiet.

2-1 Garasjeplasser

Utbygger eier andeler til parkeringsplassene som ikke er solgt med tilhørende rett til atkomst til Garasjeanlegget.

Sameiene Palllassen Terningene boligsameie, Palllassen Tunhusene boligsameie og Palllassen blokk A boligsameie og den enkelte seksjonseier i Sameiene Palllassen Terningene boligsameie, Palllassen Tunhusene boligsameie og Palllassen blokk A Det er tinglyst avtale om rett til adkomst i garasjekjelleren til alle fremtidige boligsameier på gnr. 107, bnr. 2915 og bnr. 2917 (fase 1 og fase 2. Boligsameiene har rett til bruk av Garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, og har for øvrig lik rett til å

utnytte Garasjeanleggets øvrige arealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til. (Se vedlagte kartskisse)

Alle sameierne i Garasjeanlegget har en ideelle andel av sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Sameierne kan bare overdra, leie ut og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtektene.

MC-plass tilsvarer 1/806 del i garasjesameiet og gir rett til parkering i sameiets garasjeanlegg, på den plass som anvises av utbygger ved førstegangskjøp.

Enkle garasje plassene tilsvarer 2/806 del i garasjesameiet og gir rett til parkering i sameiets parkeringsanlegg, på den plass som anvises av utbygger ved førstegangskjøp.

Doble garasje plassene tilsvarer 4/806 del i garasjesameiet og gir rett til parkering i sameiets parkeringsanlegg, på de plassene som anvises av utbygger ved førstegangskjøp. Doble garasjeplasser ligger i tilknytning og kan kun selges under ett da det er en felles innkjøring til parkeringsplassene.

Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike plasser. Det er kun sameiere med sameieandel med rett til parkeringsplass, som kan benytte parkeringsplassene i Garasjeanlegget, dog slik at utleie er tillatt og gjester kan benytte seg av gjesteplassene.

Det kan ikke fattes vedtak i Sameiet som berører plasseringen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med unntak av de tilfeller som omfattes av §§ 4 og 13.

2-3 Bruk

Garasjeanlegget kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør øvrig areal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 1 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Garasjeanlegget må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. All ferdsel i garasjeanlegget og adkomst skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeanlegget. Utleie av garasjeplass er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på Sameiets eiendom. Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget.

§ 3

Rettslige disposisjoner

Sameierne kan bare selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter. Garasjeplasser kan selges og leies ut, jfr. § 6. Utbygger har rett til å disponere fritt over usolgte parkeringsplasser.

§ 4

HC-plasser

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall parkeringsplasser tilrettelagt for forflyttingshemmede (HC-plasser). HC-plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for personer med forflyttingshemming, som kan fremlegge gyldig HC-bevis, i samsvar med denne bestemmelsen. Det påhviler styret å påse at HC-plassene er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret skal ved dokumentert behov for HC-plass gjennomføre bytte/overføring av HC-plass til eier med slik funksjonshemming så lenge behovet er til stede, mot at vedkommende stiller sin opprinnelige parkeringsplass til disposisjon for Sameiet. Plassen byttes tilbake ved salg/eierskifte. Rettigheter og plikter i henhold til vedtektene og eventuelt husordensregler gjelder tilsvarende.

Ved krav om bytte av plass må den som krever bytte stå for alle kostnader for demontering av el-bil lader eller andre installasjoner, samt montering av el-bil lader eller andre installasjoner for den seksjonseier som stiller sin plass til disposisjon. Dette gjelder både ved flytting fra garasjeplassen og flytting tilbake til garasjeplassen.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten tiltredelse fra samtlige sameiere.

§ 5

Lading av el-bil

Det er lagt opp til felles infrastruktur for el-billading i garasjeanlegget. Ladestasjoner for el-bil vil være tilvalg. Ved ettermontering av ladere, dvs etter at Utbygger har levert fra seg boligen/parkeringsplassene, skal det benyttes ladere av samme type og fabrikat som installert anlegg, som kobles som en utvidelse av eksisterende installasjon, slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes likt for alle brukere. Dette skal gjelde så langt disse produktene er tilgjengelige.

Ved senere montering må det også søkes styret om samtykke, og det forutsettes at garasjeanleggets el-anlegg tåler senere etableringer. Sameieren må ved slik senere etablering selv bekoste alle kostnader i forbindelse med installasjon, samt benytte godkjent installatør.

Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av den som disponerer/eier den gjeldende parkeringsplass. Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

Leverandør av ladeanlegg er xx.

§ 6

Salg av garasje plasser og MC-plasser og registrering av nye sameiere/forkjøpsrett

Ideelle andeler som gir rett til MC- plass og parkeringsplasser som selges sammen med en seksjon i Pallplassen Terningene boligsameie, Pallplassen Tunhusene boligsameie og Pallplassen blokk A boligsameie er realtilkoblet ved førstegangs kjøp og følger seksjonen ved videresalg.

Ideelle andeler som gir rett til mc- plass og parkeringsplasser kan overdras til alle fysiske og juridiske personer, herunder tredjeparter/utenforstående, også utenfor sameiene.

Alle garasjeplasser og MC-plasser kan videreselges.

Det kan være parkeringsplasser/MC-plasser som er realtilkoblet som tilbehør til seksjonen og følger ved videresalg eller parkeringsplasser/MC-plasser som er persontilkoblet. Selger av garasjeplass/MC-plass plikter å utstede skjøte til kjøper som må tinglyses, samt melde eierskifte til styret og forretningsfører. Selger/kjøper står for all dokumentbehandling og kostnader i forbindelse med salg av ideell andel i Garasjeanlegget, det tilkommer eierskiftegebyr til forretningsfører. Det anbefales å real tilkoble garasjeplassen til seksjonen.

Erverver av ideell andel plikter å melde fra om eierskiftet til styret/forretningsfører for registrering. Dette gjelder tilsvarende for leietakere.

Ved overdragelse av ideell andel gjelder ikke forkjøpsretten etter sameieloven § 11. Sameierne kan heller ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

Andel som gir rett til gjesteplasser og fellesfunksjoner er ikke omsettelig og eies av oven påliggende sameier i fellesskap.

§ 7

Felleskostnader

1) Kostnader til vedlikehold og drift av Garasjeanlegget skal som hovedregel fordeles mellom sameierne etter sameiebrøk, men med de begrensninger som følger av disse vedtektene..

Dette gjelder utgifter til blant annet, listen er ikke uttømmende:

- Garasjeport
- Nøkkelåpner
- Drift og vedlikehold mv av ventilasjonsanlegget i Garasjeanlegget
- Forholdsmessig andel av utgifter til vaktmester, forsikring, oppvarming, strøm, forretningsfører og revisor, mm

2) Kostnader som knytter seg til vedlikehold og drift av garasjeanlegget skal fordeles på de sameierne som har andel med rett til parkering. Dette gjelder følgende kostnader:

- Garasjeåpner
- Feiing rengjøring av plasser
- Kjøresoner, rampe og øvrig areal nødvendig for bruk av parkeringsplassene.
- Oppmerking av p-plasser

3) Kostnader som knytter seg til tekniske rom, gjesteparkering og sykkelparkering skal belastes alene **Sameiene** i henhold til den bruksutøvelse som følger av disse vedtektene.

Vedlikehold og nødvendige reparasjoner som knytter seg til garasjens egenskap som bærende konstruksjon for **Sameiene** skal påkostes og gjennomføres av eierseksjonssameiene etter følgende brøk:

Pallplassen Blokk A Boligsameie 22/137
Pallplassen Tunhusene boligsameie 67/137
Pallplassen Terningene boligsameie 48 /137

Øvrige kostnader til drift og vedlikehold av anleggseiendommen og evt utenomhus inngår som del av felleskostnadene til Sameiene Pallplassen Terningene boligsameie, Pallplassen Tunhusene boligsameie og Pallplassen blokk A boligsameie og fordeles etter sameiebrøken der.

4) Plikt til kostnadsdekning iht. pkt 1 og 2 over begynner å løpe straks sameieandel er overlevert til eier.

Den enkelte sameier skal hver måned betale 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.

Sameiere som disponerer p-plass med tilgang til strømuttak for lading av el-kjøretøy vil pålegges å betale for målt eller beregnet strømforbruk og en evt. administrasjon knyttet til fakturering i tillegg til ordinære felleskostnader.

Trappenedganger og heiser fra Sameiene Pallplassen og tilhører den respektive eiendommen, og ikke garasjeanlegget. Kostander til drift, vedlikehold og rengjøring av heis og trappenedgang, tilligger derfor Pallplassen Terningene boligsameie, Pallplassen Tunhusene boligsameie og Pallplassen blokk A boligsameie.

Anleggseiendommen driftes av Pallplassen Driftsforening. Regnskapet føres som avdelingsregnskap og skiller på uteområder og garasjeanlegg. Pallplassen driftsforening består av sameiene Pallplassen Terningene Boligsameie, Pallplassen Tunhusene Boligsameie og Pallplassen blokk A Boligsameie, samt senere byggetrinn i prosjektet Pallplassen.

Garasjekjelleren med tekniske installasjoner og utenomhus på gnr. xxx bnr. xxx skal driftes gjennom styrene i Sameiene Pallplassen Terningene boligsameie, Pallplassen Tunhusene boligsameie og Pallplassen blokk A boligsameie.

Når fase 2 av Pallplassen er ferdigstilt skal utenomhus driftes under ett med avregning og avdelingsregnskap for anleggseiendommene. Det er styreleder/medlem fra hvert sameie i fase 1 og fase 2 som representerer styret i Pallplassen Driftsforening.

§ 8

Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av Garasjeanlegget påhviler Sameiet. Kostnader til vedlikehold budsjetteres årlig, og inngår som en del av den månedlige felleskostnadsbetalingen.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende Garasjeanlegget.

§ 9

Styret

Garasjesameiet kan ha eget styre som består av styreleder og 2 styremedlemmer, utbygger kan være representert i styret frem til overlevering av alle byggetrinnene, utbygger har ingen plikt til å sitte i styret. Styrene i Sameiene Pallplassen Terningene boligsameie, Pallplassen Tunhusene boligsameie og Pallplassen blokk A boligsameie skal være representert i garasjeanlegget med en representanter hver. Styret konstituerer seg selv og velges av sameiermøtet for et år. Styrets leder velges særskilt.

Det er sameiene Pallplassen Terningene boligsameie, Pallplassen Tunhusene boligsameie og Pallplassen blokk A boligsameie som drifter anleggseiendommen i fellesskap og er representert i Pallplassen Driftsforening når den settes i drift. Drift av anleggseiendommen ligger under Pallplassen Driftsforening som et avdelingsregnskap.

Styrets medlemmer trenger ikke være sameiere.

Styrets leder sammen med et styremedlem har fullmakt til å representere sameiet.

Utbygger har frem til ferdigstillelsen av Sameiene Pallplassen Terningene boligsameie, Pallplassen Tunhusene boligsameie og Pallplassen blokk A boligsameie rett til, men ingen plikt til å ha styreleder pluss en eller flere styrerepresentanter i styret i anleggseiendommen og driftsforeningen.

Frem mot ferdigstillelse av hele eller deler av anleggseiendommen kan Utbygger sette opp et interimstyre bestående av Utbyggers representanter i påvente av ordinære årsmøter på ovenliggende sameier.

§ 10

Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Garasjeanlegget og utenomhus, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret engasjerer og sier opp forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks, fastsetter godtgjørelse og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Forretningsfører skal være den samme som for et av Sameiene Pallplassen Tervingene boligsameie, Pallplassen Tunhusene boligsameie og Pallplassen blokk A boligsameie.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

Styrets vedtak protokolleres. Protokoll undertegnes av mer enn halvparten av de tilstedeværende medlemmene.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret, om ikke annet følger av vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg eller pantsettelse, representerer styret Sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter Sameiet og tegner Sameiets navn.

§ 11

Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende ordinære sameiermøte, med mindre annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

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. Innkalling kan sendes elektronisk. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

- 1) Styrets årsberetning
- 2) Styrets regnskap for foregående kalenderår
- 3) Valg av styre
- 4) Valg av revisor

5) Årlig vedlikeholdsprogram av Garasjeanlegget

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

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på sameiermøtet, og har rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne, og oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 12

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når et antall 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.

Alle sameiere har rett til å delta i ekstraordinært sameiermøte med forslags, tale-, og stemmerett slik det fremgår i § 9 ovenfor. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver.

§ 13

Sameiermøtets vedtak

Hver andel gir én stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det er styret som innkalles og stemmer på vegne av Sameiene

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

- 1) endring av vedtektene
- 2) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- 3) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- 4) 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.

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 areal som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel ved like,
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 7
- 3) endring av denne bestemmelse
- 4) endring av fordelingen av parkeringsplasser, men med unntak for tilfeller hvor flytting er nødvendig for gjennomføringen og ferdigstillelsen av Sameiene Pallplassen Terningene boligsameie, Pallplassen Tunhusene boligsameie, Pallplassen blokk A boligsameie og alle fremtidige sameier i fase 2.

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

Det kreves også tilslutning fra Utbygger på vedtak som kan påvirke gjennomføringen av prosjektet Sameiene Pallplassen Terningene boligsameie, Pallplassen Tunhusene boligsameie, Pallplassen blokk A boligsameie og fase 2 av utbyggingsprosjektet. Utbygger har i så måte vetorett.

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

Skal et forslag vedtas, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 14 **Regnskap**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Sameiet skal ha samme forretningsfører og revisor som et av Sameiene.

§ 15 **Mislighold**

Styret skal gi skriftlig advarsel til sameiere som vedvarende og gjentatte ganger handler i strid med gjeldende vedtekter og ordensregler. Gjentatte overtredelser kan danne grunnlag for tvangssalg av sameierens andel, jf. sameieloven § 13.

§ 16 **Overgangsbestemmelser**

Garasjekjelleren kan bygges ut i flere trinn. I byggetrinn evt fremtidige har Utbygger alle rettigheter til adkomst, midlertidig bruk av areal mv. som er nødvendig for utbyggingen. Sameierne kan ikke motsette seg dette. Det tas også forbehold om at sameiebrøken kan bli endret og alle sameiere plikter å medvirke til en slik endring.

Utbygger har alene full rådighet over de arealer i garasjekjelleren som til enhver tid ikke er tatt i bruk. Utbygger bærer alene alle kostnader knyttet til de arealer som ikke er tatt i bruk, mens kostnader knyttet til de arealer som er tatt i bruk, fordeles på øvrige sameiere i henhold til prinsippene i disse vedtektene.

I byggetiden kan sameierne i perioder bli tildelt alternative arealer til parkering og boder av hensyn til fremdriften i byggearbeidene. Utbygger må ha tilgang i anleggseiendommen i hele utbyggingsfasen frem til ferdigstillelse av fase 2. Garasjekjelleren i fase 2 har tinglyst adkomst og rett til gjennomkjøring i anleggseiendommen.

Denne paragraf kan ikke endres uten samtykke fra Utbygger. Bestemmelsen faller bort når utbyggingen av prosjekter Sameiene Pallplassen Terningene boligsameie, Pallplassen Tunhusene boligsameie, Pallplassen blokk A boligsameie, og fase 2 i sin helhet er ferdigstilt, eller Utbygger varsler at de ikke lenger vil påberope seg bestemmelsen.

§ 17

Forholdet til sameieloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter eller ordensregler, gjelder sameieloven av 1965.

Vedlegg 1: Plantegning av garasjeanlegget med tilhørende rom.



Dark Arkitekter AS
Postboks 457 Skøyen
0213 OSLO

Simon Krohn-Hansen

Saksbehandler / telefon
Nirosh Theva Ranjan / 969 47 042

Vår referanse:
20/7576- 183

Deres referanse:

Dato:
31.01.2024

Ferdigattest - Boligblokker

Adresse Margaretalia 11, 12, 14 og 16 Ødegårds vei 201 og 203	Gnr./bnr./fnr./snr. 107/2925//	Bygning
Ansvarlig søker Dark Arkitekter AS Postboks 457 Skøyen 0213 OSLO	Tiltakshaver Selvaag Bolig Pallplassen AS Postboks 13 Øvre Ullern 0311 OSLO	
Tiltakets art: Nybygg	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 05.12.2023. Supplerende/etterspurt dokumentasjon ble mottatt 18.01.2024. Rammetillatelse for oppføring av 6 nye boligblokker ble gitt den 21.07.2021 (doknr. 20/7576-15)

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.

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:
24/10329

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Kourosh Mastoury for
Na Stephansen
avdelingsleder

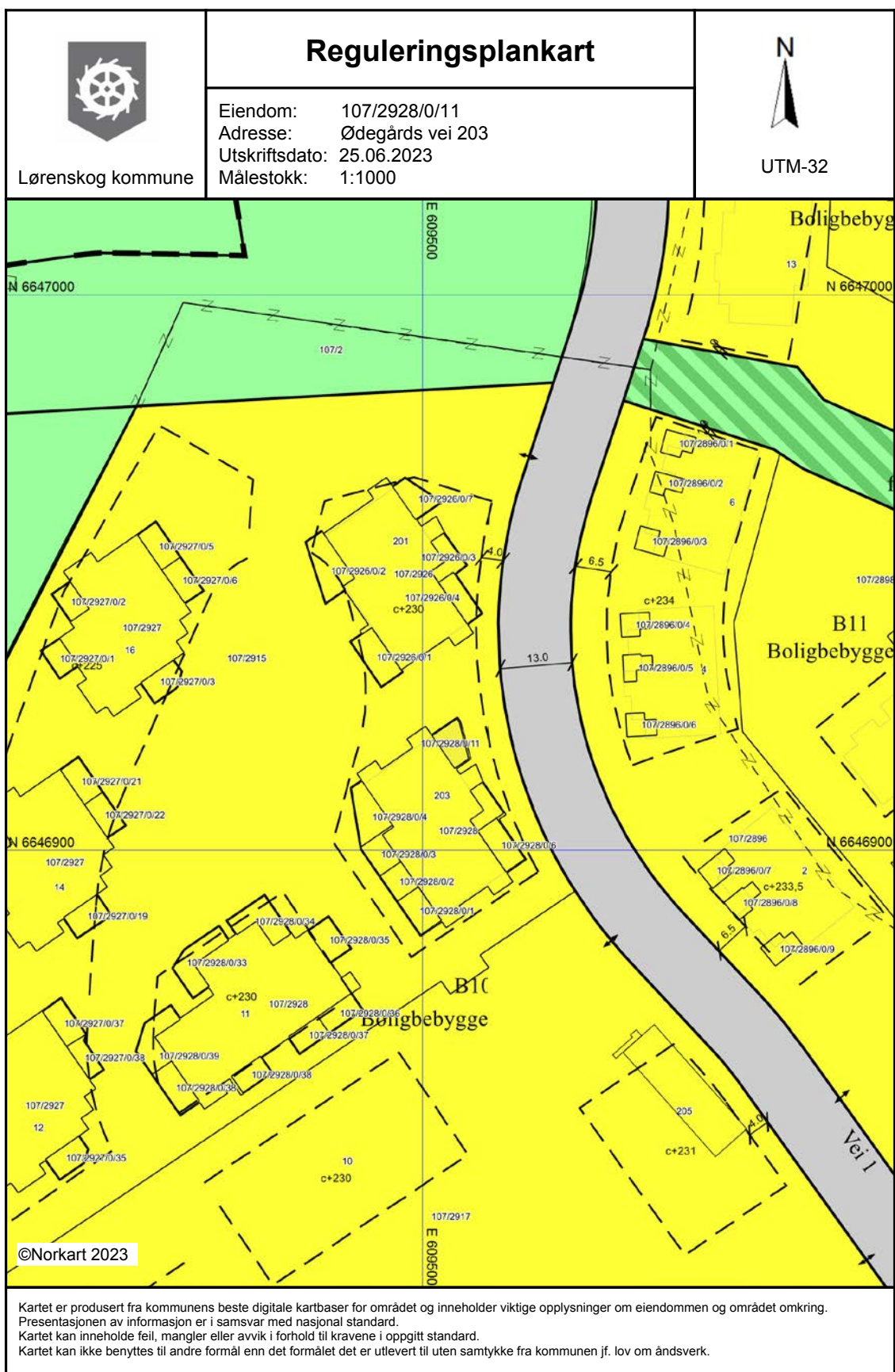
Nirosh Theva Ranjan
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg:
G-01-Gjennomføringsplan v23

Kopi til:
Selvaag Bolig Pallplassen AS Postboks 13 Øvre Ullern 0311 OSLO

Intern kopi til:



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn

Reguleringsplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Bestemmelsegrense
-  Regulerthøyde
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Barnehage
-  Undervisning
-  Veg
-  Fortau
-  Gatetun
-  Trase for jernbane
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkeringshus/-anlegg
-  Turveg
-  Friområde
-  Kombinerte grønnstrukturformål
-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Bestemmelseområde - Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kjørefelt
-  Tunnel
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Eksisterende tre som skal bevares
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Påskrift kotehøyde
-  Påskrift plantilbehør



Lørenskog kommune

Adresse: Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

Telefon: 67 93 40 00

Utskriftsdato: 25.06.2023

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lørenskog kommune

Kommunenr.	3029	Gårdsnr.	107	Bruksnr.	2928	Festenr.		Seksjonsnr.	11
Adresse	Ødegårds vei 203, 1470 LØRENSKOG								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❌ Kommuneplaner under arbeid
- ❌ Kommunedelplaner under arbeid
- ❌ Reguleringsplaner over bakken
- ❌ Reguleringsplaner bunn
- ❌ Bebyggelsesplaner
- ❌ Bebyggelsesplaner under bakken

- ❌ Kommunedelplaner
- ❌ Reguleringsplaner under bakken
- ❌ Reguleringsplaner under arbeid
- ❌ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❌ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❌ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022003
Navn	Kommuneplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.03.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3029/dokumenter/9254/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	Delareal 1 599 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2013002
Navn	Ødegården - felt B10-B13
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse	29.05.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3029/dokumenter/5673/016_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 1 599 m ² Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse



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 tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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.

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.

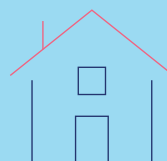
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

K Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 23-0075/26

Adresse: Ødegårds vei 203, 1470 LØRENSKOG, gnr. 107,
bnr. 2928 og 2925, snr. 11 i Lørenskog kommune.

Kontaktperson: William Helder

Tlf: 477 51 266

Epost: william@notar.no

Salgsoppgavedato: 14.09.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/