

Ødegårds vei 203



Velkommen til

Ødegårds vei 203



Salgsoppgaven produsert 18. juli 2025

Øverst på Lørenskog Stasjonsby!

Lys og moderne 3-roms fra 2023 – hjørneleilighet med balkong på ca. 8 m² , heis og garasje m/elbillader. Utsikt og sol!

Prisantydning	4 850 000,-
Omkostninger	135 300,-
Totalpris	4 985 300,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 452,-
BRA-i	55 kvm
Totalt BRA	60 kvm
Soverom	2
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2023
Megler	Nadia Strand
Telefon	970 98 060
E-post	n.strand@nordvikbolig.no


SALÔN des FLEURS





Høydepunkter

- Attraktiv beliggenhet i 2. etasje i moderne bygg oppført i 2023
- Garasjeplass med elbillader
- Leiligheten er bygget iht. TEK17
- Nybyggaranti gjelder helt frem til 2028 – ekstra trygghet
- Bygget er tegnet av anerkjente Dark Arkitekter
- Fokus på bokvalitet og naturkontakt
- Lys og luftig atmosfære med god takhøyde på 2,6 meter
- Irik balkong på ca. 8,3 kvm med utsyn
- Heis til alle etasjer
- Åpen stue- og kjøkkenløsning - gir god romfølelse og fleksibilitet
- Enstavs eikeparkett
- Stilrent Sigdal kjøkken med integrerte hvitevarer og god skapplass
- Delikat baderom med vannbåren gulvvarme og opplegg for vaskemaskin
- To lyse soverom med store vinduer og gode møbleringsmuligheter
- Disponibel kjellerbod på ca. 5,2 kvm - ekstra lagringsplass
- Felles smørebod og sykkelverksted på ca. 44 kvm – perfekt for aktive beboere
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning - godt inneklima
- Sikringsskap med automatsikringer
- Dyrehold er tillatt i sameiet
- Kort vei til dagligvarebutikker, servicetilbud og kollektivtranspor
- Boligen ligger i Lørenskog Stasjonsby – et populært og sentralt boområd
- Gangavstand til Lørenskog stasjon med hyppige togavganger til Oslo, Lillestrøm og Gardermoen
- SNØ – Norges råeste helårsarena for snøopplevelser – åpnet i 2020 og ligger like i nærheten

Arealer og innhold

BRA-i:	55 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	60 kvm
TBA:	8 kvm

Beskrivelse

2. etasje 55 kvm BRA-i: Entré/gang, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.

Boligen disponerer og en bod på ca. 5,2 kvm (medtatt i BRA-e). Boden er merket med B-014. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Iht. vedtektene disponerer hver seksjon en bod og de er tinglyst som tilleggsdel.

Terrasse- og balkongareal (TBA): Sydvestvendt balkong på ca. 8,3 kvm.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger.

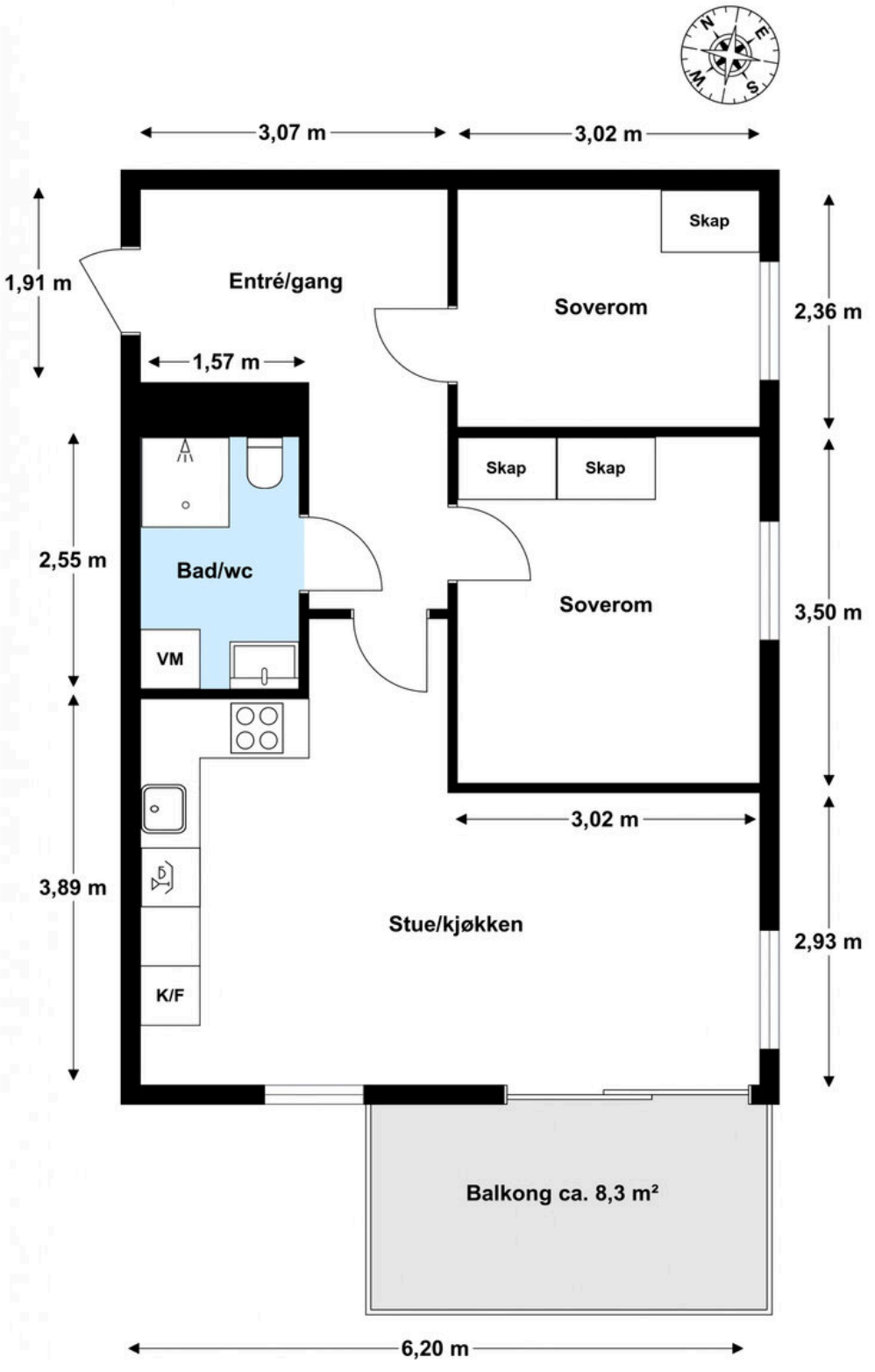
BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Eksempler: boder som tilhører boenheten.

TBA: Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

Arealene er kun oppmålt av takstmann og ikke kontrollert/oppmålt av megler.

Ødegårds vei 203

2. Etasje



Grov planskisse, kun ment som illustrasjon.
Ikke egnet for arealberegning.

Norsk Taksering AS

Forklaring av bilde/rommet

Kort om eiendommen

I særdeles attraktive og nyetablerte omgivelser ligger en moderne 3-roms selveierleilighet fra 2023 – klar for nye eiere. Her bor du i et område som kombinerer bynær komfort med nærhet til naturen, med kort vei til dagligvare, togstasjon, SNØ og turmulighetene i Losby. Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og har hjørnebeliggenhet, solrik balkong med utsikt over velstelte fellesarealer, og medfølgende garasjeplass med elbillader – alt lagt til rette for en moderne og bekymringsfri hverdag.

Leiligheten oppleves som svært delikat, med lyse og stilrene materialvalg og ekstra godt lysinnslipp. Stue og kjøkken danner et luftig og innbydende allrom, og kjøkkenet fra Sigdal er utstyrt med integrerte hvitevarer.

Videre har boligen 2 gode soverom, bad/wc/vaskerom - nybygggaranti frem til 2028!




SALÔN des FLEURS
















SALÒN des FLEURS








PALM








AA 57850
EB 15151
AS 66840
70



Ditt nye nabolag?

Eiendommen ligger i et nyetablert, barnevennlig og sentralt boligområde på Pallplassen ved SNØ i Lørenskog kommune. Området har nærhet til skoler, barnehager, flotte rekreasjonsområder og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Fra eiendommen er det kort gangavstand til Langvannet med en fin, langgrunn badeplass. Her kan du også gå på skøyter om vinteren.

Kommunen stiller sterkt på idrettsfronten med tilbud som favner de fleste. Det er blant annet flere ballplasser, ishall bak Metro senter, golfbane på Losby, svømmehall og tennisbane ved Kjenn, samt flerbrukshall på Fjellsrud. Lørenskog har ishockeylag som ligger helt i norgestoppen, og utøvere i verdenstoppen innen freestyle og discodans.

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

Av severdigheter og kulturelle tilbud kan populære Lørenskog Hus anbefales. Dette er et levende kultursenter med blant annet kino, søndagsåpent bibliotek, aktivitetshus for ungdom, scener, kafé, bar, restaurant, musikk- og kulturskole, kunstsal/galleri, møterom, offentlige tjenester m.m.

I nærområdet finner du verdens råeste helårsarena for snøopplevelser – SNØ. Parken åpnet i 2020 og har et areal på totalt 50 000 kvm, fire alpine nedfarter, stolheis og blåpark med bigjump, samt langrennsspor på rundt 2 km og et fantastisk lekeområde. Anlegget skal være åpent hver dag, hele året, alltid nypreppet, alltid gøy!

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000 og Joker. For ytterligere servicetilbud er det kort vei til Lørenskog Storsenter Triaden.



Strømmen Storsenter med 200 butikker og tilknyttede virksomheter, Lillestrøm sentrum og Oslo sentrum ligger også godt innenfor rekkevidde. Området har et godt kollektivtilbud med buss og tog. Nærmeste bussholdeplass er Hanaborg, som ligger ca. 900 meter fra boligen, og like ved ligger Hanaborg stasjon. Med bil fra Pallplassen tar det ca. 6 min til Lørenskog sentrum, 10 min til Strømmen Storsenter, 11 min til Lillestrøm, 18 min til Oslo S og 39 min til Oslo lufthavn.

Fra eiendommen er det gangavstand til Luhr barneskole som ble offisielt åpnet mars 2017. For elever i ungdomstrinnene er det gangavstand til Fjellsrud og Kjenn ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Mailand og Lørenskog, i tillegg til et godt utvalg av barnehager. OsloMet – storbyuniversitetet har avdeling på Kjeller.





Ødegårds vei 203

Nabolaget Lur - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Luhr skole (1-7 kl.) 508 elever, 21 klasser	**6 min** 0.6 km
Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 768 elever, 29 klasser	**18 min** 1.6 km
Wang Ung Romerike (8-10 kl.) 190 elever, 6 klasser	**9 min** 0.8 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 364 elever, 33 klasser	**20 min** 1.8 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	**6 min** 2.5 km
Mailand videregående skole 900 elever	**8 min** 3.5 km

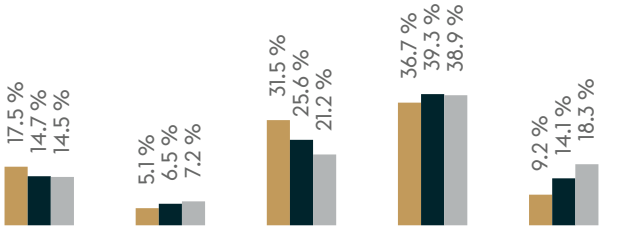
Offentlig transport

Hanaborg Linje 316	**11 min** 0.9 km
Lørenskog stasjon Linje L1	**12 min** 1.1 km
Stovner Linje 4, 5	**10 min** 4.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**20 min** 15.8 km
Oslo Gardermoen	**31 min**

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Roald Amundsensvei 22 - balløk...	5 min
Luhr skole	6 min
EVO SNØ	11 min
Sportytude Lørenskog Snø	12 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Trafikk
Lite trafikk 85/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100



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






Sykkelhotell




PIZZABAKEREN
REMA 1000
LUNSJ
75,-


Lørenskog

Informasjon

Ødegårds vei 203

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0169/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Ødegårds vei 203, 1470 LØRENSKOG
Gnr 107, bnr 2928, snr 14 (ideell andel 1/1) / Gnr 107, bnr 2925 (ideell andel 1/403) i Lørenskog kommune

Selger
Romsdalshorn AS

Kjøpesum og omkostninger
4 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
12 700,- (Boligkjøperpakke leilighet* (valgfritt))
121 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
---
122 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke leilighet))
135 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke leilighet))
---
4 972 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke leilighet))
4 985 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke leilighet))

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

Om boligen

Byggeår
2023

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 55 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 60 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:
Leilighet
2. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Entré/gang, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 8 kvm. Sydvestvendt balkong på ca. 8,3 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

Parkering

Leiligheten disponerer én garasjeplass i felles parkeringskjeller. Plassen er merket med nr. 69.

Det er montert ladestasjon for elbil og forbruk av strøm belastes brukeren.

Det er heis fra bygget ned til garasjekjelleren.

Garasjeanlegget er organisert som et realsameie der leiligheten har en ideell andel på 1/403 på gbnr. 107/2925. Driftes gjennom Pallplassen 1 Parkeringsameie. Andelen tilsvarer rettigheter til én enkel garasjeplass.

Garasjeplasser kan fritt selges.

Se vedlagte garasjevedtekter til salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger overtok eiendommen i mars 2023. Av selgers egenerklæring fremgår følgende:

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei.

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

Ja, faglært. Recover AS har utført forsikringsreparasjon i februar 2025. En pakning som ikke var helt tilskrudd i kjøkkenbenk hadde medført skade på gulv. Gulv på stue/kjøkken er lagt nytt våren 2025. Røret som forårsaket skaden er tilskrudd og det lekker heller ikke lenger.

Bygningssakkyndig

Kim Edvard Johansen

Byggemåte

Leilighet beliggende i 2. etasje i bygg fra 2023. Boligblokk over 4 etasjer og underetasje oppført i 2023. Fundamentert med støpte betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur av armert betong. Drenering er ukjent for takstmann. Etasjeskillere i armerte betongelementer. Bærende konstruksjoner av betong og stål. Yttervegger i utfyllende murverk og trebindingsverk forblendet med spekkmurt teglstein. Flat takkonstruksjon tekket med takpapp/asfaltmembran. Taket ble ikke besiktiget.

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

Arealer og byggemåte er hentet fra vedlagte tilstandsrapport utført av Kim

Edvard Johansen, datert 05.07.2025. Byggemåte er kun et utdrag av boligrapportens fullstendige opplysninger, for ytterligere informasjon se vedlagt rapport.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG0-TG3, hvor TG 0 er ingen avvik, TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående. TGIU er forhold som ikke er undersøkt.

Bygningsdeler som har fått TG-IU:
- Utvendig: Andre utvendige forhold er ikke undersøkt.
- Varmesentral: Leiligheten er tilknyttet fjernvarmeanlegg. Felles varmeanlegg, sentralvarmeanlegg, bergvarme/jordvarme, fjernvarme o.l. er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelser er ikke foretatt. Sameiets ansvarsområde.
- Bad: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Resterende del av leiligheten har fått TG-0 og TG-1 som er beste karakter.

Byggemåte - utvendig

Balkong
Sydvestvendt balkong på ca. 8,3 kvm. Balkongdekke i betong belagt med terrassebord i trykkimpregnert treverk. Sortlakkert stålrekkverk med rekkverkshøyde på ca. 1,03 m. Det er montert utelampe.

Vinduer og dører
Malte trevinduer med 3-lags glass datert 2022. Hvit glatt brann- og lydklassifisert entrédør (Ei30/Rw40db) med kikkehull. Malt balkongskyvedør i tre med 3-lags glass datert 2022.

Byggemåte - innvendig

Etasjeskiller
Armerte betongelementer.

Kjøkken
Norema kjøkkeninnredning fra 2023 med lyse/beige glatte fronter og laminerte benkeplater. Takhøy/oppforet innredning. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Malte flater, stikkontakter og usb-uttak over kjøkkenbenk. Benkebelysning oppunder overskap. Integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og kjøle-/fryseskap fra Siemens. Røroshetta kjøkkenventilator tilknyttet ventilasjonsanlegg. Det er montert komfyrvakt og Aqualarm med magnetventil til vanntilførsel (lekkasjevarsler).

Sanitær
Vannrør i plast av typen rør-i-rør system tilkoblet vannfordelerskap. Fordelerskapet er lokalisert i himling på bad med overløp til våtromsgulv. Stoppekraner er lokalisert i fordelerskapet. Synlige avløpsrør i pvc/plast.

Ventilasjon
Balansert ventilasjonsanlegg (sentralt anlegg). Friskluftstilførsel til oppholdsrom samt avtrekk/avsug fra kjøkken og bad.

Elektrisk anlegg
230 V TN-S systemspenning. Skjult og jordet elektrisk anlegg. Sikringsskap: 63 A hovedsikring, overspenningsvern og 8 fordelingskurser med jordfeilautomater. Digital strømmåler er plassert i felles el-tavle/skap i fellesareal.

Fjernvarme
Leiligheten er tilknyttet fjernvarmeanlegg.

Byggemåte - våtrom
Bad
Bad er fra byggeår og levert av utbygger. Prefabrikkert våtromskabin (Badelement AS) produsert på fabrikk. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater, vannfordelerskap og downlights. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Servantinnredning med hvite glatte fronter, heldekkende servant i kompositt, ettgreps servantarmatur og speilskap med led belysning. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, innfellbare rette glassdører, dusjbatteri og håndusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Meglerforetaket oppfordrer interessenter til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg. Interessenter oppfordres også til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med sakkyndig. Dette bør gjøres før bud inngis.

Innbo og løsøre

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

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er

riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med panelovner, samt vannbåren gulvvarme på badet.

Leiligheten er tilknyttet Akershus Fjernvarme for oppvarming av badegulv, varmt tappevann og forvarming av ventilasjonsluft. Det leveres fjernavleste individuelle målere for oppvarming og varmt tappevann i hver leilighet. Forbruket avregnes 1-2 ganger i året.

Dersom beboelsesrom ikke har fastmonterte panelovner på visning, følger ikke dette med i handelen.

Det er balansert ventilasjon med varmegjenvinner, og kjøkkenet har mekanisk avtrekk ved kokesonen. Tilluft føres til stue og soverom. Avtrekk føres fra bad og kjøkken.

Sikringsskapet har automatsikringer, og skapet er plassert i entreen.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke bebodd eiendommen og har dermed ikke info om årlig strømforbruk. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 452,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer bl.a.: Kommunale avgifter, forretningsførsel, bygningsforsikring, drift og vedlikehold, vaktmester, revisjon, felles strøm, grunnpakke TV/internett, garasje.

Felleskostnadene fordeles slik:
Felleskostnader kr 3 903,-
Kabel-tv og internett kr 399,-
Garasje kr 150,-

Felleskostnadene ble sist justert i august 2025.

Fjernvarme:
Sameiet har månedlig forbruksfakturering av energi og varmt vann etter måler.

Regulering felleskostnader:
Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret, ev. vedlikehold eller tiltak fra eierseksjonssameiet etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning.

Øvrige kostnader som innboforsikring, strøm, alarm osv. kommer i tillegg, og vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til

enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

Formuesverdi

Formuesverdi for 2024 ved bruk som primærbolig er beregnet til kr 944 099.

Skatteetatens kalkulator for formuesverdi er benyttet da løsningen for attestbestilling i Altinn ikke klarte å identifisere eiendommen.

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Pallplassen Tunhusene Boligsameie, orgnr. 931076698

Om sameiet

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.

Sameiet består av totalt 67 boligseksjoner fordelt på 2 blokker.

Forretningsførsel utføres av BORI.

Styrets epost pallplassentunhusene@borimail.no

Felles utenomhus og garasjeanlegget driftes av Pallplassen Driftsforening. Det er tinglyst pliktig medlemskap for alle seksjoner i sameiet i Pallplassen Driftsforening.

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.

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 er egne vedtekter for garasjesameiet.

I perioden 2024/25 har styret avholdt 5 møter og behandlet saker, så som budsjettering, regulering av felleskostnader, husbråk, internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet), løpende vedlikehold, dialog med leverandører av tjenester og l øpende korrespondanse med beboere.

Av andre større saker kan nevnes:

Reklamasjonsarbeid overfor utbygger, blant annet:
- Defekte dørmotorer
- Feil i gulvvarmen på bad

Avtalen med TOMA er utvidet til å også inkludere oppfølgning av avvik på brannsystemene samt søppelbortkjøring på eget initiativ

Oppfølgning av eksisterende kontrakter med leverandørene til sameiet

Gjennom driftsforeningen er det etablert WiFi i garasjen og inngått avtale om gartnertjenester. Det er også etablert nedgravd vannesystem i grøntområdene.

Driftsforeningen har i forbindelse med forsøplingsproblemene vi har hatt siden oppstart i 2023 engasjert TOMA til å kjøre bort avfall på eget initiativ. Kostnadene rundt dette er det samme som det har vært tidligere, men det har kraftig redusert tiden det tar å få ting fjernet nå.

Forretningsfører

Bori BBL

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har ingen fellesgjeld per. 31.12.2024.

Fellesformue

Kr 5 476,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 57 678,-, mot budsjettert underskudd på kr 160 740,-.

På inntektssiden skyldes avviket mot budsjett mindre innkrevd for kabel-tv/internett og fjernvarme enn først budsjettert for 2024. På utgiftssiden skyldes avviket at kommunale avgifter, fellessameie og kabel-tv/internett ble mindre først antatt i budsjett for 2024.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 56,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

naboer ikke sjeneres.

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

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad på påregnes.

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

Sameiets forsikring
IF Skadeforsikring
Polisenr. SP4986596.1.4

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 097 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Leiligheten har en ideell andel på 1/403 i et realsameie på gnr. 107, bnr. 2925. Dette er parkeringsanlegget.

Eiendommen ligger særdeles attraktivt til, med umiddelbar nærhet til SNØ, barnehager, skole og populære turområder, samt kort vei til matbutikk, togstasjon, kino og store kjøpesentre. Fellestomten er pent opparbeidet med plenarealer, prydbusker, trær og steinbelagte internveier, og mellom bygningene er det lekeapparater og sittebenker til felles anvendelse.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et nyetablert, barnevennlig og sentralt boligområde på Pallplassen ved SNØ i Lørenskog kommune. Området har nærhet til skoler, barnehager, flotte rekreasjonsområder og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Fra eiendommen er det kort gangavstand til Langvannet med en fin, langgrunn badeplass. Her kan du også gå på skøyter om vinteren.

Kommunen stiller sterkt på idrettsfronten med tilbud som favner de fleste. Det er blant annet flere ballplasser, ishall bak Metro senter, golfbane på Losby, svømmehall og tennisbane ved Kjenn, samt flerbrukshall på Fjellsrud. Lørenskog

har ishockeylag som ligger helt i norgestoppen, og utøvere i verdenstoppen innen freestyle og discodans.

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

Av severdigheter og kulturelle tilbud kan populære Lørenskog Hus anbefales. Dette er et levende kultursenter med blant annet kino, søndagsåpent bibliotek, aktivitetshus for ungdom, scener, kafé, bar, restaurant, musikk- og kulturskole, kunstsal/galleri, møterom, offentlige tjenester m.m.

I nærområdet finner du verdens råeste helårsarena for snøopplevelser – SNØ. Parken åpnet i 2020 og har et areal på totalt 50 000 kvm, fire alpine nedfarter, stolheis og blåpark med bigjump, samt langrennsspor på rundt 2 km og et fantastisk lekeområde. Anlegget skal være åpent hver dag, hele året, alltid nypreppet, alltid gøy!

Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000 og Joker. For ytterligere servicetilbud er det kort vei til Lørenskog Storsenter Triaden.

Strømmen Storsenter med 200 butikker og tilknyttede virksomheter, Lillestrøm sentrum og Oslo sentrum ligger også godt innenfor rekkevidde. Området har et godt kollektivtilbud med buss og tog. Nærmeste bussholdeplass er Hanaborg, som ligger ca. 900 meter fra boligen, og like ved ligger Hanaborg stasjon. Med bil fra Pallplassen tar det ca. 6 min til Lørenskog sentrum, 10 min til Strømmen Storsenter, 11 min til Lillestrøm, 18 min til Oslo S og 39 min til Oslo lufthavn.

Fra eiendommen er det gangavstand til Luhr barneskole som ble offisielt åpnet mars 2017. For elever i ungdomstrinnene er det gangavstand til Fjellsrud og Kjenn ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Mailand og Lørenskog, i tillegg til et godt utvalg av barnehager. OsloMet – storbyuniversitetet har avdeling på Kjeller.

Bebyggelse

Nabolaget består av variert bebyggelse med leiligheter, eneboliger og rekkehus.

Skoler og barnehager

Margaretalia
Steinerud barnehage
Framtia barnehage

Luhr skole (1-7 kl.)
Wang Ung Romerike (8-10 kl.)
Fjellsrud skole (8-10 kl.)

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Lørenskog kommune som dataleverandør og tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 31.01.2024.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

Adkomst via offentlig vei. Det går en privat stikkvei inn på sameiets fellesområde.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse, blokkbebyggelse i henhold til reguleringsplan Ødegården - felt B10-B13 datert 29.05.2013.

Eiendommen er avsatt til nåværende boligbebyggelse i Kommuneplanen fra 2023.

Området rundt Pallplassen og Lørenskog Stasjonsby er under utvikling og Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med reguleringsplanen for området, tilgrensende reguleringsplaner og kommunedelplan for uregulerte områder.

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

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Leiligheten overdras fri for pengeheftelser.

Det er tinglyst 12 servitutter på sameiets eiendom. Disse omhandler blant annet bestemmelse om vei, vannrett, vann-/kloakkledning, bebyggelse, grøfter, kummer, lysmast, snøopplag, avfallssystem, biloppstillingsplass for brann og redning, gjesteparkering, sykkeparkering mm. Videre har kommunen rett til adkomst til areal for vedlikehold. Man kan ikke oppføre tiltak som er til hinder for ledningsnett eller begrenser adkomstmulighet. Det er pliktig medlemskap i velforening/huseierforening.

Servituttene vil følge eiendommen. Kjøpers bank vil få pant etter ovennevnte heftelser og servitutter.

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt

informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler

kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 900,-
Markedspakke ink. Nordvik Ekstra kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 500,-

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 18. juli 2025

Megler

Nadia Strand, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97098060

Meglerforetaket

Nordvik Asker
Knud Askers vei 26
1383 ASKER
Juridisk navn: Asker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930177849

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Ødegårds vei 203

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Ødegårds vei 203, 1470 LØRENSKOG
LØRENSKOG kommune
gnr. 107, bnr. 2928, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 01.07.2025 **Rapportdato:** 05.07.2025 **Oppdragsnr.:** 13372-4190 **Referansenummer:** DU2025

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen

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



Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Ødegårds vei 203, 1470 LØRENSKOG
Gnr 107 - Bnr 2928
3222 LØRENSKOG

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

3-roms selveierleilighet i leilighetsbygg oppført i 2023. Datidens byggeforskrift ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten ligger i bygningens 2.etg og består av entré/gang, bad/wc, 2 soverom og stue/kjøkken i åpen løsning med utgang til sydvestvendt balkong på ca. 8,3 m². I tillegg medfølger det 1 kjellerbod på ca. 5,2 m² og 1 garasjeplass med elbil lader (nr.69).

Leiligheten har en arealeffektiv planløsning og holder normalt god standard.

Selveierleilighet - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk over 4 etasjer og underetasje oppført i 2023. Fundamentert med støpte betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur av armert betong. Drenering er ukjent for takstmann. Etasjeskillere i armerte betongelementer. Bærende konstruksjoner av betong og stål. Yttervegger i utfyllende murverk og trebindingsverk forblendet med spekkmurt teglstein. Flat takkonstruksjon tekket med takpapp/asfaltmembran. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med gangareal og trapp i betong belagt med fliser, samt felles midtgang/korridor med gulvbelegg, malte overflater og systemhimlig. Bygningen har personheis. Malte trevinduer med 3-lags glass datert 2022. Hvit glatt brann- og lydklassifisert entrédør (Ei30/Rw40db) med kikkehull. Malt balkongskyvedør i tre med 3-lags glass datert 2022. Sydvestvendt balkong på ca. 8,3 m². Balkongdekke i betong belagt med terrassebord i trykkimpregnert treverk. Sortlakkert stålrekkverk med rekkverkshøyde på ca. 1,03 m. Det er montert utelampe.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 1-stav eikeparkett i entré, stue/kjøken og begge soverom. Vegger: Hovedsakelig av malte slette flater (malte plater og malt puss/betong). Himling: Nedsenket himling med malte plater i entré/gang. Malte betongelementer i begge soverom og stue/kjøkken. Takhøyden i stue/kjøkken ble målt til ca. 2,59 m. Hvite glatte innerdører i tre (lettdører). Malte karmer og dørgerikter. Garderobeskap med hvite glatte fronter på begge soverom.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc er fra byggeår og levert av utbygger. Prefabrikkert våtromskabin (Badelement AS) produsert på fabrikk. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater, vannfordelerskap og downlights. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Servantinnredning med hvite glatte fronter, heldekkende servant i kompositt, ettgreps servantarmatur og speilskap med led belysning. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, innfellbare rette glassdører, dusjbatteri og håndusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel.

KJØKKEN Gå til side

Norema kjøkkeninnredning fra 2023 med lyse/beige glatte fronter og laminerte benkeplater. Takhøy/oppforet innredning. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Malte flater, stikkontakter og usb-uttak over kjøkkenbenk. Benkebelysning oppunder overskap. Integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og kjøle-/fryseskap fra Siemens. Røroshetta kjøkkenventilator tilknyttet ventilasjonsanlegg. Det er montert komfyrvakt og Aqualarm med magnetventil til vanntilførsel (lekkasjevarsler).

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten er tilknyttet fjernvarmeanlegg. Vannrør i plast av typen rør-i-rør system tilkoblet vannfordelerskap. Fordelerskapet er lokalisert i himling på bad/wc med overløp til våtromsgulv. Stoppekraner er lokalisert i fordelerskapet. Synlige avløpsrør i pvc/plast. Balansert ventilasjonsanlegg (sentralt anlegg). Friskluftstilførsel til oppholdsrom samt avtrekk/avsug fra kjøkken og bad/wc. Downlightsbelysning på bad/wc. Dørtelefon/porttelefon med monitor. Telenor tv- og internett tilknytning (grunnpakke inkl. i felleskostnader). Vannbåren gulvvarme på bad/wc. 230 V TN-S systemspenning. Skjult og jordet elektrisk anlegg. Sikringsskap: 63 A hovedsikring, overspenningsvern og 8 fordelingskurser med jordfeilautomater. Digital strømmåler er plassert i felles el-tavle/skap i fellesareal. Boligen har røykvarsler/røykdetektor og sprinkleranlegg. Felles brannvarslingsanlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

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

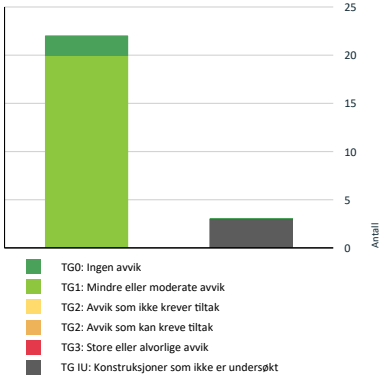
Det foreligger byggetegning datert 24.02.2021 og ferdigattest datert 31.01.2024.

Ødegårds vei 203, 1470 LØRENSKOG
Gnr 107 - Bnr 2928
3222 LØRENSKOG

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	**Utvendig > Andre utvendige forhold**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmesentral**	Gå til side
!	**Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Fukt i tilliggende konstruksjoner**	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2023

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er nyoppført i 2023

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass datert 2022. Malte karmer og listverk. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Hvit glatt brann- og lydklassifisert entrédør (Ei30/Rw40db) med kikkehull. Malt balkongskyvedør i tre med 3-lags glass datert 2022. Malte karmer og listverk. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvestvendt balkong på ca. 8,3 m². Balkongdekke i betong belagt med terrassebord i trykkimpregnert treverk. Sortlakkert stålrekkverk med rekkverkshøyde på ca. 1,03 m. Det er montert utelampe.

TG IU Andre utvendige forhold

Boligblokk over 4 etasjer og underetasje oppført i 2023. Fundamentert med støpte betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur av armert betong. Drenering er ukjent for takstmann. Etasjeskillere i armerte betongelementer. Bærende konstruksjoner av betong og stål. Yttervegger i utfyllende murverk og trebindingsverk forblendet med spekkmurt teglstein. Flat takkonstruksjon tekket med takpapp/asfaltmembran. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med gangareal og trapp i betong belagt med fliser, samt felles midtgang/korridor med gulvbelegg, malte overflater og systemhimlig. Bygningen har personheis. Ukjent type og mengde isolasjon.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: 1-stav eikeparkett i entré, stue/kjøken og begge soverom.

Vegger: Hovedsakelig av malte slette flater (malte plater og malt puss/betong).

Ødegårds vei 203, 1470 LØRENSKOG
Gnr 107 - Bnr 2928
3222 LØRENSKOG

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapport

Himling: Nedsenket himling med malte plater i entré/gang. Malte betongelementer i begge soverom og stue/kjøkken. Takhøyden i stue/kjøkken ble målt til ca. 2,59 m.

Stort sett normal slitasjegrad, dog avvik i enkelte rom. Merknad: Parkettgulvet har stedvis overflatefeil og bruksmerker, primært i entre/gang og stue. Deler av parkettgulv ved kjøkken er byttet ifm. tidligere lekkasje. Stedvis bruksmerker på overflater. Synlig riss på vegg over dør til soverom. Fremstår ellers normalt vedlikeholdt. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering. Ny eier må selv vurdere behovet for innvendige oppgraderinger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i prefabrikkerte betongelementer. Det ble ikke påvist skjevheter/retningsavvik av vesentlig karakter. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Leiligheten ligger i 2.etg over garasjeanlegg.

TG 1 Innvendige dører

Hvite glatte innerdører i tre (lettdører). Malte karmer og dørgerikter. Normal funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap med hvite glatte fronter på begge soverom.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/WC

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Bad/wc er fra byggeår og levert av utbygger. Prefabrikkert våtromskabin (Badelement AS) produsert på fabrikk. Ferdig konstruert modul som løftes inn i bygget og tilkobles vann, avløp og ventilasjon. Det foreligger dokumentasjon.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

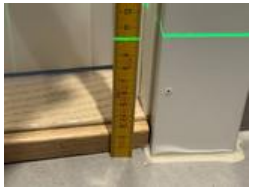
Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater, vannfordelerskap og downlights.

2.ETASJE > BAD/WC

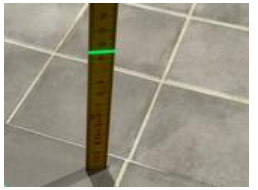
TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 40 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Nedfliset dusjsone. Ca. 14 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert. Merknad: Mindre overflatesår på en gulvflis mellom dør og servantinnredning. Ellers normal slitasjegrad.

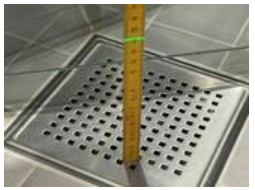
Tilstandsrapport



Fallforhold ca. 101 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 115 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold ca. 141 mm topp slukrist i dusjsone

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk med klemring i dusjsone. Badegulvet har toppmembran/smøremembran. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Evt. oppbrett membran ved terskel er ikke mulig å se uten destruktive inngrep.



Plastsluk med klemring i dusjsone

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Servantinnredning med hvite glatte fronter, heldekkende servant i kompositt, ettgreps servantarmatur og speilskap med led belysning. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, innfellbare rette glassdører, dusjbatteri og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Skjult røranlegg. Vannfordelerskapet er plassert i himlingen.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Ventilasjon**

Balansert ventilasjon (avtrekksventil i himling) og tilluft via luftespalte under dør.

Ødegårds vei 203, 1470 LØRENSKOG
Gnr 107 - Bnr 2928
3222 LØRENSKOG

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD/WC

TG IU **Fukt i tilliggende konstruksjoner**

Våtrommet er bygget som prefabrikkert modul og det er derfor ikke praktisk mulig å gjennomføre 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. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS3).

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Norema kjøkkeninnredning fra 2023 med lyse/beige glatte fronter og laminerte benkeplater. Takhøy/oppforet innredning. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Malte flater, stikkontakter og usb-uttak over kjøkkenbenk. Benkebelysning oppunder overskap. Integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og kjøle-/fryseskap fra Siemens. Rørosthetta kjøkkenventilator tilknyttet ventilasjonsanlegg. Det er montert komfyrvakt og Aqualarm med magnetventil til vanntilførsel (lekkasjevarsler). Vann- og avløpsrør av plast.

Merknad: Synlig overflateskade etter tidligere lekkasje på veggplate i bakkant av benkeskap. Tidligere lekkasjeskade ble utbedret i regi av forsikringsselskap. Det ble besluttet å ikke byttet ut veggplate med synlig overflateskade. Ellers normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Vannrør i plast av typen rør-i-rør system tilkoblet vannfordelerskap. Fordelerskapet er lokalisert i himling på bad/wc med overløp til våtromsgulv. Stoppekraner er lokalisert i fordelerskapet. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.



Vannfordelerskap

TG 1 **Avløpsrør**

Synlige avløpsrør i pvc/plast. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt

Tilstandsrapport

utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg (sentralt anlegg). Friskluftstilførsel til oppholdsrom samt avtrekk/avsug fra kjøkken og bad/wc. Kun tilgang til ventiler og eventuelle interne anlegg i boenheten er tilstandsvurdert. Det anbefales periodisk ettersyn med utskiftning av eventuelle filter og rengjøring av leilighetens kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

TG IU Varmesentral

Leiligheten er tilknyttet fjernvarmeanlegg. Felles varmeanlegg, sentralvarmeanlegg, bergvarme/jordvarme, fjernvarme o.l. er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelser er ikke foretatt. Sameiets ansvarsområde.

TG 1 Andre installasjoner

Downlightsbelysning på bad/wc. Dørtelefon/porttelefon med monitor. Telenor tv- og internett tilknytning (grunnpakke inkl. i felleskostnader).

Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme på bad/wc. Varmekilde ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at dette fungerer som forventet. Varmeanlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelser er ikke foretatt.

TG 1 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.

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

230 V TN-S systemspenning. Skjult og jordet elektrisk anlegg. Sikringsskap: 63 A hovedsikring, overspenningsvern og 8 fordelingskurser med jordfeilautomater. Digital strømmåler er plassert i felles el-tavle/skap i fellesareal. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

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 Nyinstallasjon i 2023 utført av O.Stabell Elektriske AS. Det foreligger samsvarserklæring.
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

   Nyinstallasjon i 2023 utført av O.Stabell Elektriske AS. Det foreligger samsvarserklæring.

Ødegårds vei 203, 1470 LØRENSKOG
Gnr 107 - Bnr 2928
3222 LØRENSKOG

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapport

Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ukjent

Generell kommentar

Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.



Sikringsskap



Kursoversikt

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarsler/røykdetektor og sprinkleranlegg. Felles brannvarslingsanlegg. Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg. Iht. forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier/beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer.

Tilstandsrapport

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Ødegårds vei 203, 1470 LØRENSKOG
Gnr 107 - Bnr 2928
3222 LØRENSKOG

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	55			55	8
Kjeller		5		5	
SUM	**55**	**5**			**8**
SUM BRA	**60**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré/gang, Bad/wc, Soverom 1, Soverom 2, Stue/kjøkken		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

2.Etasje: Entré/gang, bad/wc, 2 soverom og stue/kjøkken i åpen løsning med utgang til sydvestvendt balkong på ca. 8,3 m² (TBA). Takhøyden i stue/kjøkken ble målt til ca. 2,59 m.

Kjeller: 1 kjellerbod på ca. 5,2 m² (BRA-e).

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger byggetegning datert 24.02.2021 og ferdigattest datert 31.01.2024.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	55	0

Ødegårds vei 203, 1470 LØRENSKOG
Gnr 107 - Bnr 2928
3222 LØRENSKOG

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.7.2025	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Romsdalshorn AS	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3222 LØRENSKOG	107	2928		14	1097.4 m²	Arealkilde iflg. Norges Eiendommer og Infoland.	Eiet

Adresse
Ødegårdsvei 203

Hjemmelshaver
Romsdalshorn AS

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Pallplassen Tunhusene Boligsameie	551 / 35023	Bori BBL. Tlf: 23 89 10 20	931076698

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleilighet i 2.etg i nybygg beliggende i et attraktivt boligområde sentralt i Lørenskog Stajonsby i Lørenskog kommune. Gangavstand til dagligvarebutikkene Rema 1000 og Joker. Kort avstand til Metro-, Triaden-, og Strømmen kjøpesenter med et godt utvalg av forretninger, fasiliteter og servicetilbud. Nærhet til Lørenskog bussterminal og togstasjon med bl.a. forbindelser til Oslo sentrum og Lillestrøm. Kort avstand til barnehager og skoler i alle trinn, samt nærhet til lekeplass, idrettsbane, ballplasser, Lørenskog ishall, Losby golfbane, svømmehall og tennisbane m.m. Nærhet til Lørenskog Hus med bl.a. kulturelle arrangementer, restaurant, kino, bibliotek og helsetjeneste m.m. Kort avstand til gode tur- og rekreasjonsmuligheter ved Rådhusparken og Langvannet, samt turstier og lysløyper innover i Østmarka. Ca. 11 min. med bil til Lillestrøm, ca. 17 min. til Oslo Sentrum og ca. 30 min. til Oslo lufthavn Gardermoen.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til boliger.

Om tomten

Felles eiet tomt for sameiet på ca. 1.097.4 m² opparbeidet med gressplen, beplantning og prydbusker. Asfaltert adkomst og internveier.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnader: Inkl.bla. fjernvarme, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, samt øvrig drift i sameiet m.m.

Bod/fellesareal: Boligen disponerer 1 kjellerbod (B-014) på ca. 5,2 m².

Parkering: Det medfølger garasjeplass med elbil lader (nr. 69). Ellers parkering etter områdets bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i området består hovedsakelig av boligblokker og forretningsbygg/næringslokaler. Pallplassen Tunhusene Boligsameie består av 67 boligseksjoner fordelt på to blokker.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring	SP4986596.1.4			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer	04.07.2025	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Egne observasjoner	01.07.2025	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei

Ødegårds vei 203, 1470 LØRENSKOG
Gnr 107 - Bnr 2928
3222 LØRENSKOG

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Ødegårds vei 203, 1470 LØRENSKOG
Gnr 107 - Bnr 2928
3222 LØRENSKOG

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Ødegårds vei 203, 1470 LØRENSKOG
Gnr 107 - Bnr 2928
3222 LØRENSKOG

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/DU2025

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Moberg, Erling	9578-5993-4-1731339	2025-07-07 16:01:28

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
7. jul. 2025

Oppdragsnummer
33-0169/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ødegårds vei 203, 1470 LØRENSKOG

Meglerfirma
Nordvik Asker

Selgere
Romsdalshorn AS v/ Erling Moberg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP 4986596.1.4
Forsikret i: IF skadeforsikring

Utført arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Recover AS har utført forsikringsreparasjon i februar 2025. En pakning som ikke var helt tilskrudd i kjøkkenbenk hadde medført skade på gulv. Gulv på stue/kjøkken er lagt nytt våren 2025. Røret som forårsaket skaden er tilskrudd og det lekker heller ikke lenger.

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 33-0169/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Moberg, Erling	2025-07-07

Identifikasjon

bankID Moberg, Erling

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

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 seksjonseiernes 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 bruksenhetene.

Prosjektet Palplassen («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.

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. Stamledningsnettet 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 seksjonseiernes felles behov.

2.2 Seksjonseiernes 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 Parkeringsameie gnr. 107 og bnr. 2925 som er felles for hele Pallplassen fase 1 og fase 2.

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 /treplatting kan ikke sette opp skillevegger uten samtykke fra styret. En evt skillevegg kan kun etableres opp på etablert platting. Stolper ol. kan ikke slås ned i grunnen. Membrannen 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 parabolantenner, 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 valg 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

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 utskiftinger.

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 karmer, 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 utskiftning 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 tekninske 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.

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 fakturere 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 (resteiendommen 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 besluttes 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.

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, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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 besluttes, 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 seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

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 ferdigstillelse 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.

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 Pallplassen Blokk A boligsameie.
- 201/806 andeler for tekniske rom, gjesteplasser, sykkelparkering eies av Pallplassen Tunhusene boligsameie.
- 144/806 andeler for tekniske rom, gjesteplasser, sykkelparkering eies av Pallplassen Terningene boligsameie.

Sameiene Pallplassen Terningene boligsameie, Pallplassen Tunhusene boligsameie og Pallplassen blokk A boligsameie eier andelen(e) som gir rett til atkomst og bruk av tekniske rom, sykkelparkering og fellesfunksjoner mv. Sameiene Pallplassen Terningene boligsameie, Pallplassen Tunhusene boligsameie og Pallplassen 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 Pallplassen Terningene boligsameie, Pallplassen Tunhusene boligsameie og Pallplassen blokk A boligsameie og den enkelte seksjonseier i Sameiene Pallplassen Terningene boligsameie, Pallplassen Tunhusene boligsameie og Pallplassen 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 garasjeplassene tilsvarer 2/806 del i garasjesameiet og gir rett til parkering i sameiets parkeringsanlegg, på den plass som anvises av utbygger ved førstegangskjøp.

Doble garasjeplassene 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 tilknytting 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 garasjeplasser 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 instrukser, fastsetter godtgjørelse og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Forretningsfører skal være den samme som for et av Sameiene Pallplassen Terningene 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 èn 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
Misligh old

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.

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 sameietmellom klokken 2200-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, 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 frostskadet.
- 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, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

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

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

Seksjonseiere kan ikke uten varsling 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.

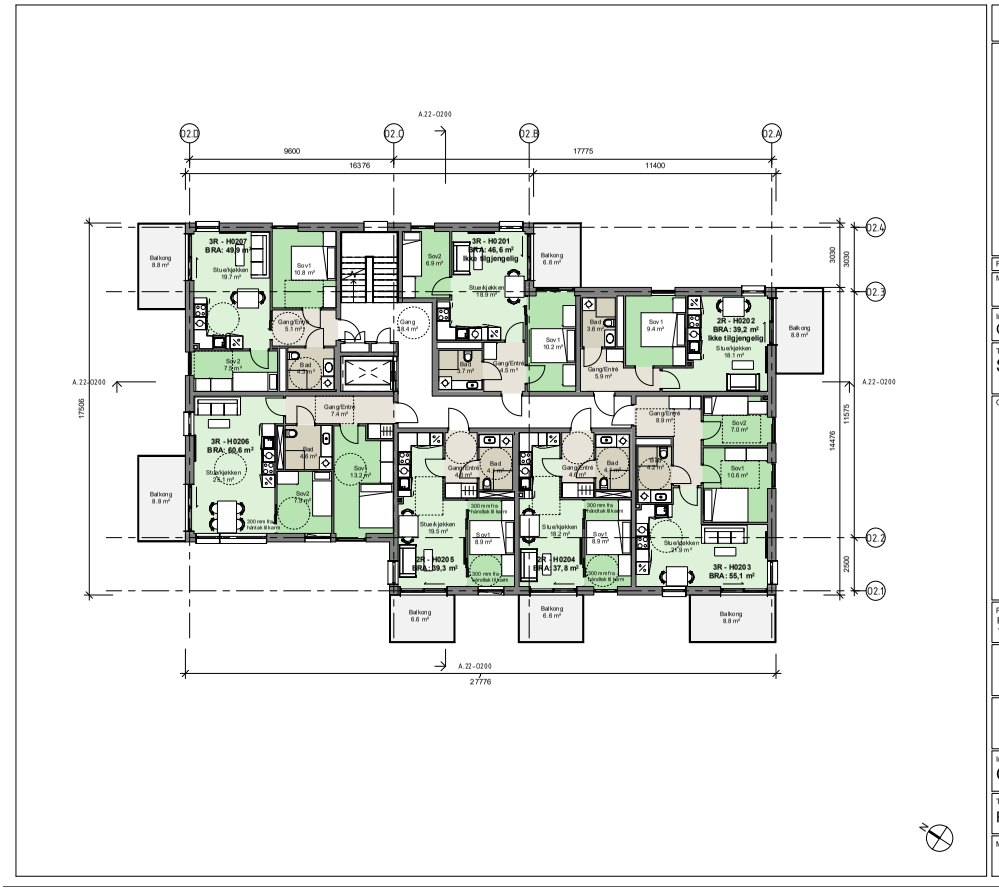
Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameies område.

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.



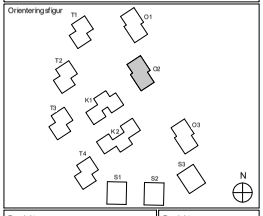
Rev	Dato	Tekst	Tegn	Kontr
A	30. 10.2020	Rammesøknad	Team	HB/LY

Målestokk	Format	Tegnings nr.	Index
1 : 100	A2	A.12-O220	A

Innhold
O2 - Plan 02

Tiltakshaver
Selvaag Bolig Pallplassen AS

Orienteringsfigur



Prosjekt
Pallplassen B10, Ødegårds vei 201
1470 Lørenskog, gnr./bnr.: 107/2

Prosjektnr.
10-19-0580

ARK
RIB
RIE
RIV
VENT
EL

Dark Arkitekter AS
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00 dark/arkitekter.no
D A R K

Innhold
O2 - Plan 02

Tegningstatus	Dato
Rammesøknad	30.10.2020

Målestokk	Format	Tegningsnr.	Index
1 : 100	A2	A.12-O220	A

Lørenskog kommune

Dark Arkitekter AS
Postboks 457 Skøyen
0213 OSLO

Simon Krohn-Hansen

Saksbehandler / telefon	Vår referanse:	Deres referanse:	Dato:
Nirosh Theva Ranjan / 969 47 042	20/7576- 183		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.

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:

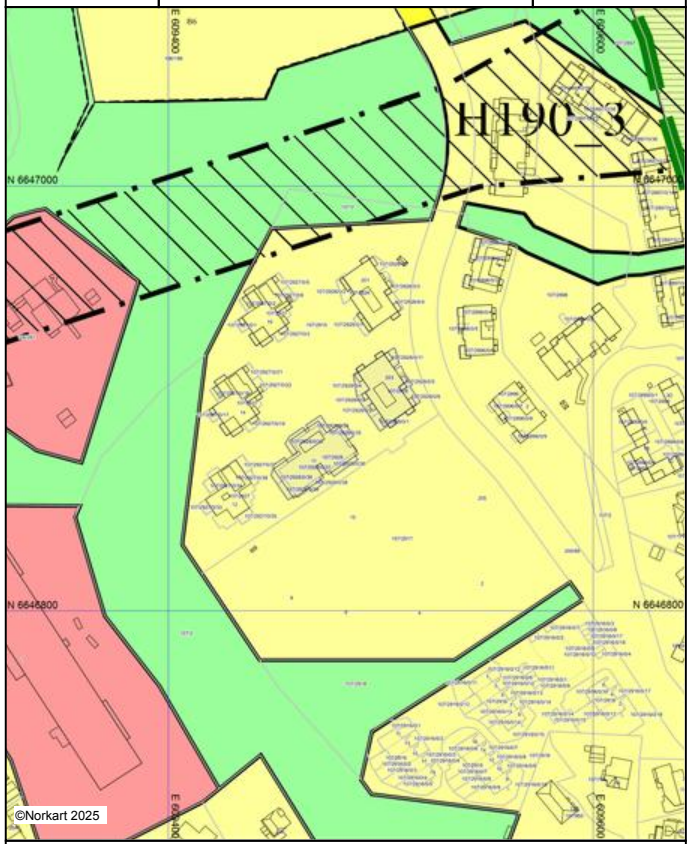
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 107/2928/0/14
Adresse: Ødegårds vei 203
Utskriftsdato: 04.07.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200

- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - framtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Grønnstruktur - nåværende
- LNFR - areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende
- Sykkelveg - framtidig
- Jernbane - nåværende

Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 107/2928/0/14
Adresse: Ødegårds vei 203
Utskriftsdato: 04.07.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Undervisning
- Veg
- Trase for jernbane
- Friområde
- Kombinerte grønnstrukturformål

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert kjørefelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde

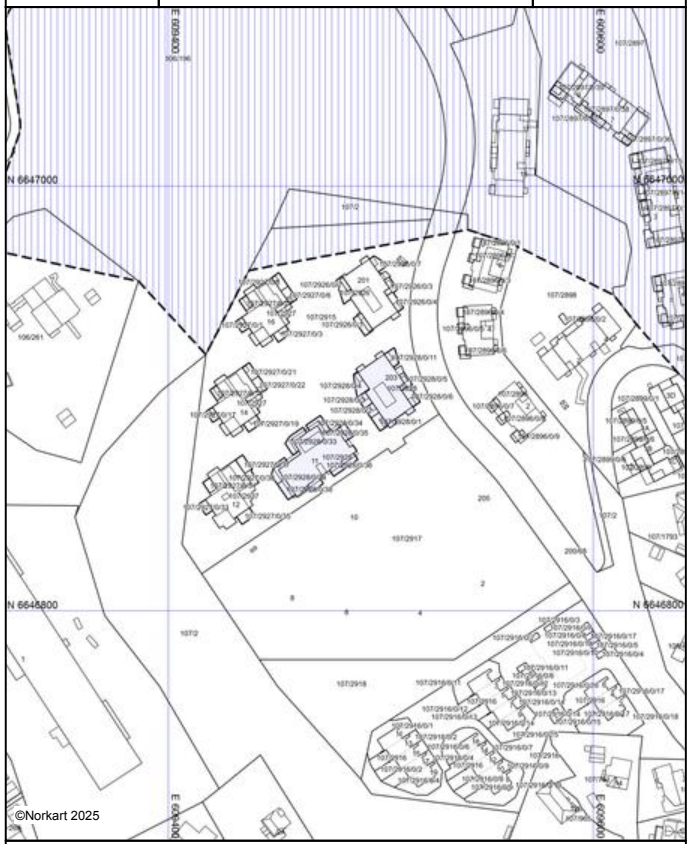
Lørenskog kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 107/2928/0/14
Adresse: Ødegårds vei 203
Utskriftsdato: 04.07.2025
Målestokk: 1:2000

N

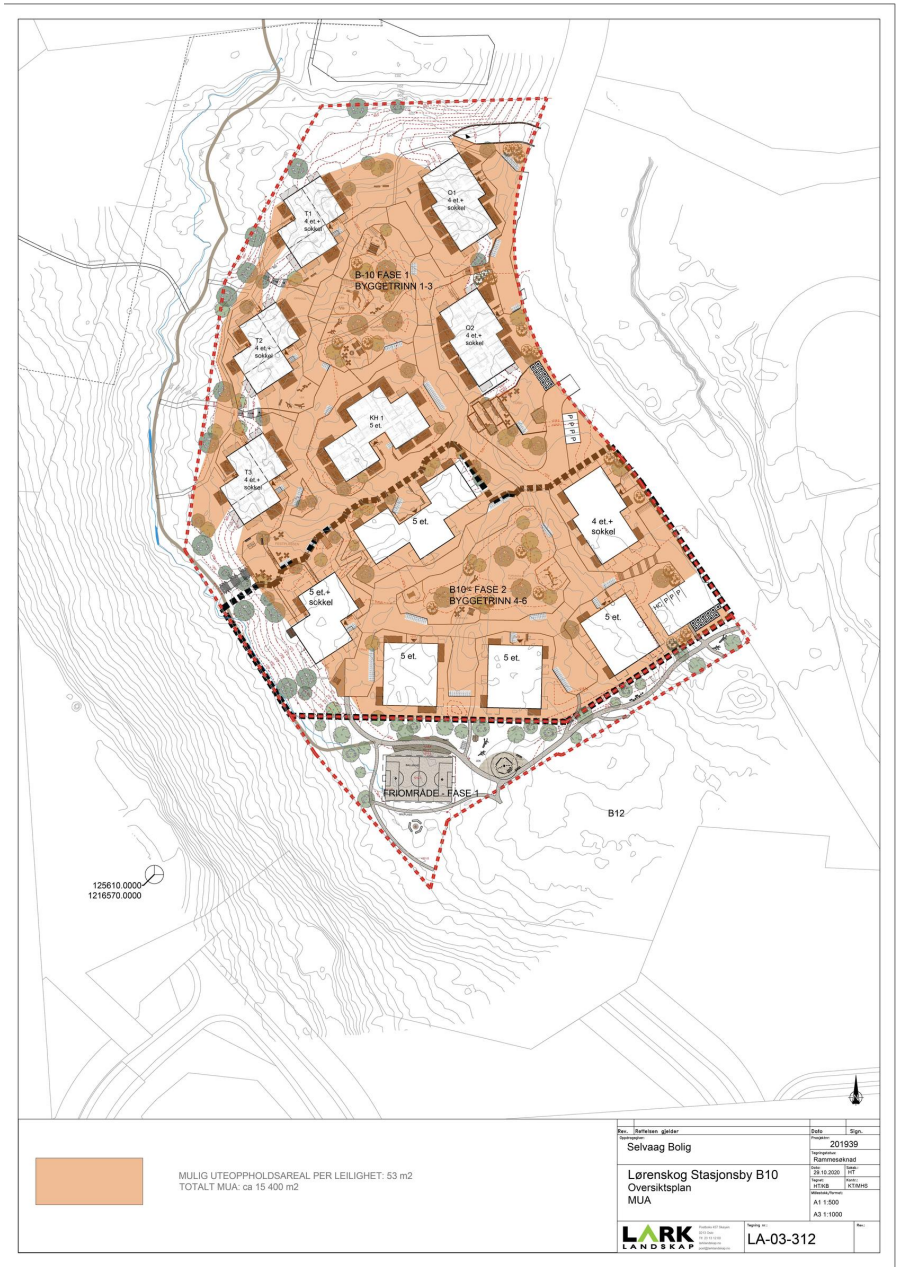
UTM-32



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

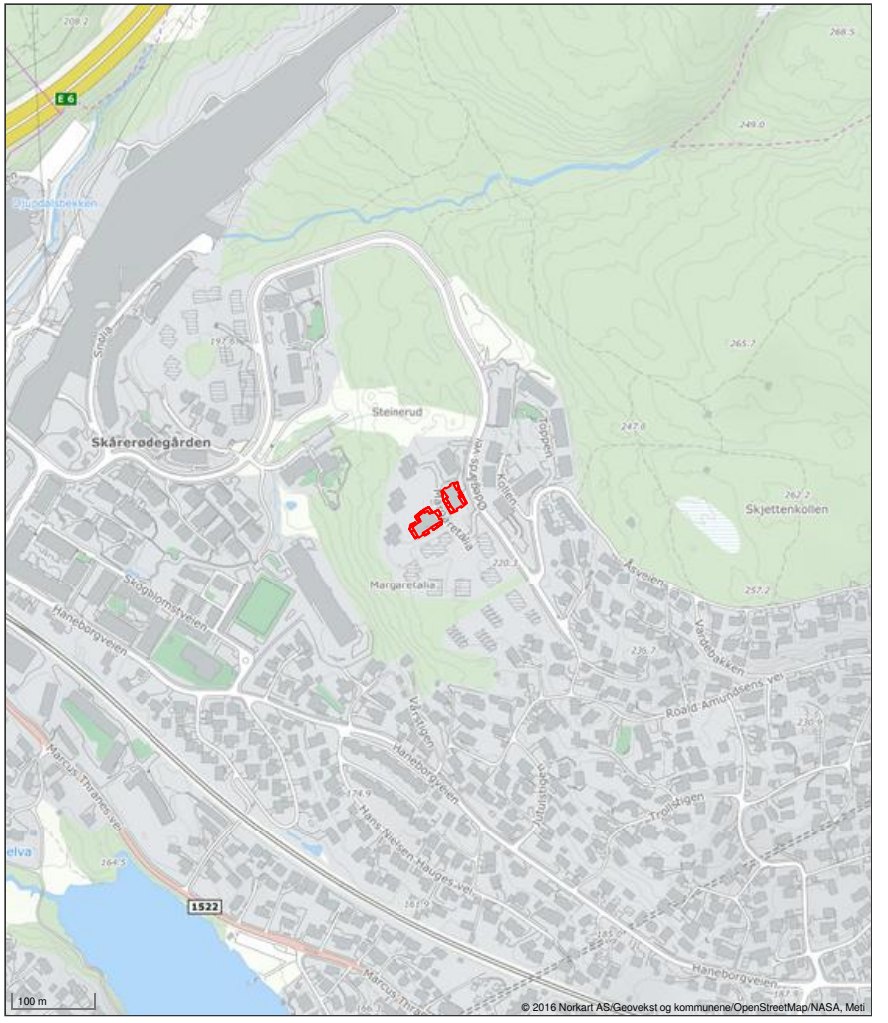
Tegnforklaring

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200
Planens begrensning
Varslet oppstart (Regulerings- og bebyggels



Utskriftsdato: 04.07.2025

Oversiktskart for eiendom 3222 - 107/2928//



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

Lørenskog kommune

Grunnkart

Eiendom: 107/2928/0/14
Adresse: Ødegårds vei 203
Dato: 04.07.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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

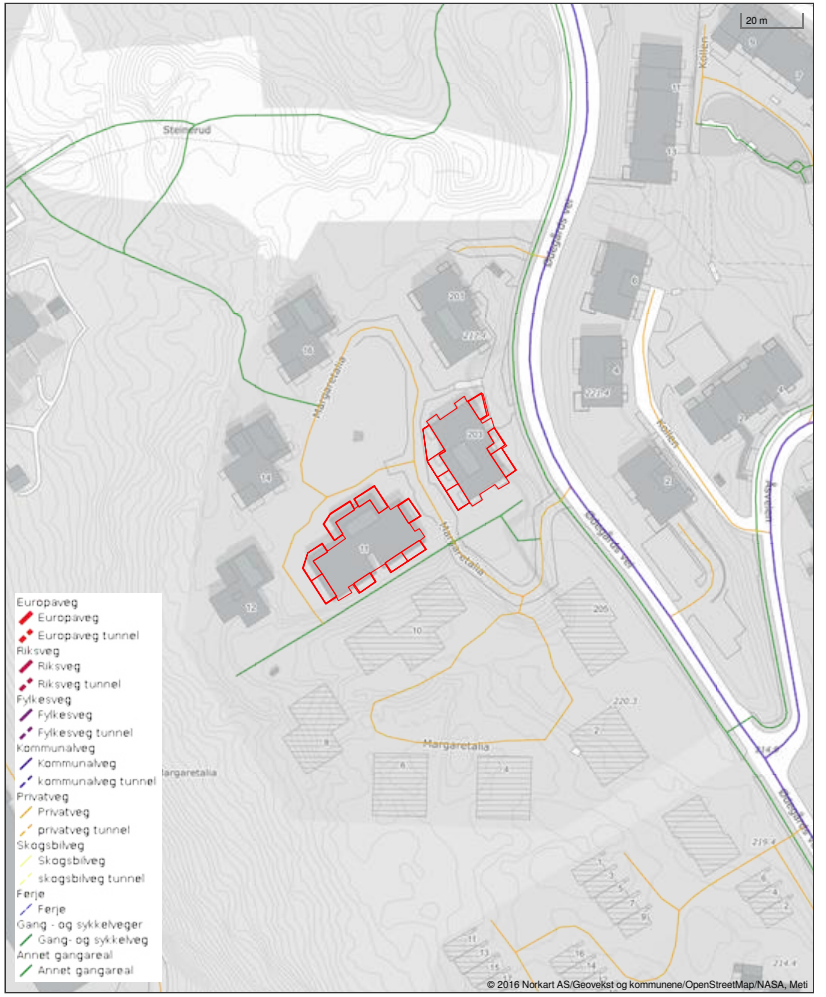


©Norkart 2025

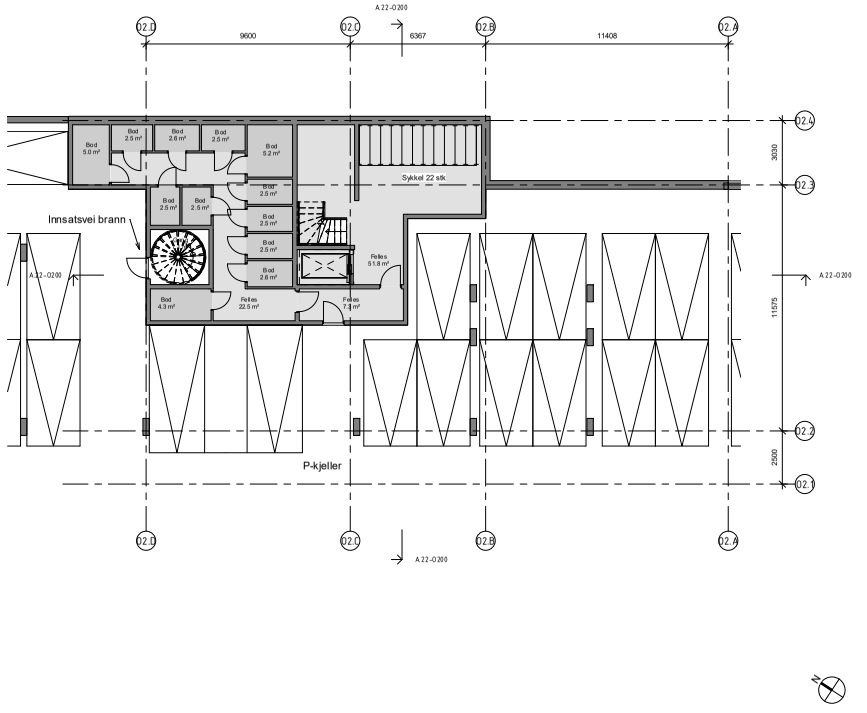
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 04.07.2025

Vegstatuskart for eiendom 3222 - 107/2928//



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



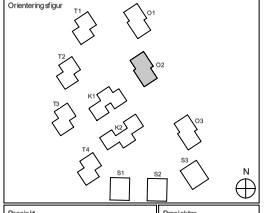
Rev	Dato	Tekst	Tegn	Kontr
A	30.10.2020	Rammesøknad	Team	HB/LY

Målestokk	Format	Tegnings nr.	Index
1 : 100	A2	A.12-O2U2	A

Innhold
O2 - Plan U2

Tiltakshaver
Selvaag Bolig Pallplassen AS

Orienteringsfigur



Prosjekt	Prosjektnr.
Pallplassen B10, Ødegårds vei 201 1470 Lørenskog, gnr./bnr.: 107/2	10-19-0580

ARK
RIB
RIE
RIV
VENT
EL

Dark Arkitekter AS
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00 dark/arkitekter.no
D A R K

Innhold
O2 - Plan U2

Tegningstatus	Dato
Rammesøknad	30.10.2020

Målestokk	Format	Tegningsnr.	Index
1 : 100	A2	A.12-O2U2	A

Nordvik

Kontaktinformasjon

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 33-0169/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ødegårds vei 203 1470 LØRENSKOG

Betegnelse: Gnr 107, bnr 2928, snr 14 (ideell andel 1/1) / Gnr 107, bnr 2925 (ideell andel 1/403) i Lørenskog kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no