NORDVIK

# Margaretalia 12

3 soverom | 104 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

# Margaretalia 12

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 31 | Om boligen |
| 45 | Nabolagsprofil |
| 47 | Tilstandsrapport |
| 64 | Egenerklæringsskjema |
| 71 | Andre vedlegg |
| 185 | Kontaktinfo |
| 188 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 191 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 192 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 18.07.2026









# Nøkkelinformasjon

Lekker 4-roms hjørneleilighet fra 2023 med utsikt i særklasse! Heis | 2 garasjeplasser, 2 balkonger og 2 bad | Må sees!

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **8 700 000,-** |
| Omkostninger | **218 590,-** |
| Totalpris | **8 918 590,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **6 088,-** |
| BRA-i | **104 kvm** |
| Soverom | **3** |
| Boligtype | **Selveierleilighet** |
| Byggeår | **2023** |
| Eierform | **Eierseksjon** |

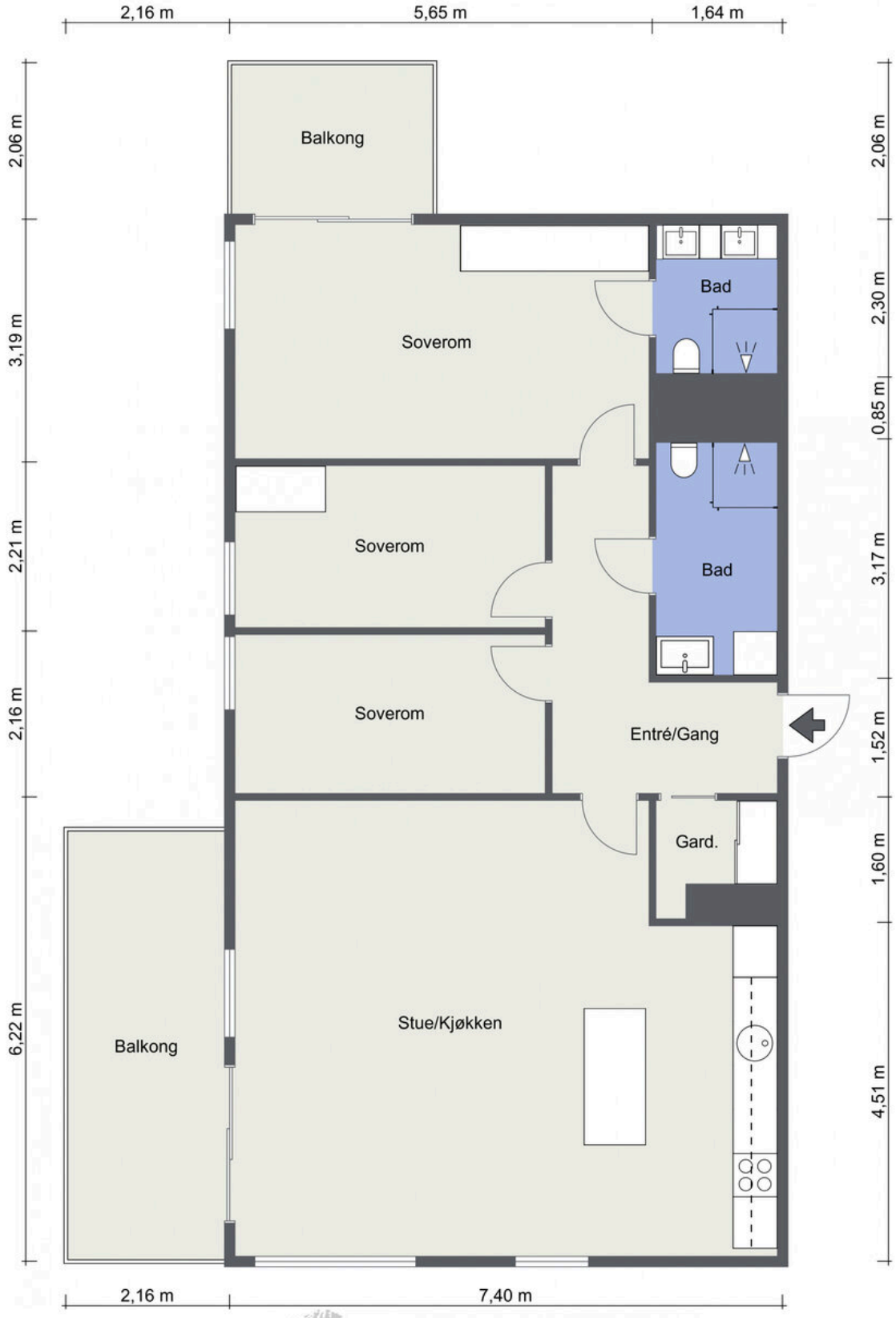
## Kort fortalt

Velkommen til Margaretalia 12!
En rålekker 4 roms hjørneleilighet fra 2023 med svært god intern beliggenhet. Leiligheten byr blant annet på en vidstrakt og vestvendt utsikt, to balkonger på totalt 18 m², to garasjeplasser og elbillader, to bad og bod i kjeller. Leiligheten ligger attraktivt til i et moderne og rolig boligområde med naturnære omgivelser, samt kort vei til byens fasiliteter

Verdt å merke seg:
Flott planløsning
Store vindusflater
Svært god intern beliggenhet
Vannbåren gulvvarme på bad
En av Lørenskogs beste utsikter
Vidstrakt, vestvendt panoramautsikt
2 garasjeplasser og montert elbillader
Moderne Norema kjøkken m/kjøkkenøy
Utvendige screens med elektrisk motor
Eksepsjonelle solforhold fra morgen til kveld
Hovedsoverom med ensuite og utgang til balkong

# Planløsning

**Underetasje**
Total BRA: 5 kvm




Takst øst

















































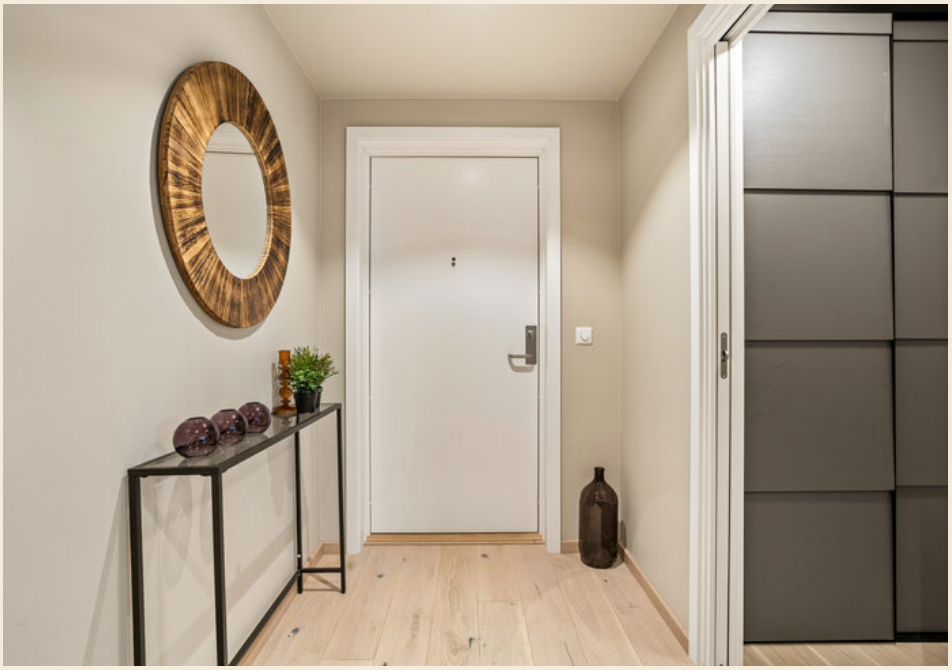

















Schneider Electric
EVlink





# Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
60-0281/26

**Boligtype og eierform**
Selveierleilighet (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**
Margaretalia 12, 1470 LØRENSKOG
Gnr 107, bnr 2927, snr 45 (ideell andel 1/1) / Gnr 107, bnr 2925 (ideell andel 2/403) i Lørenskog kommune

**Selgere**
Mai Britt Wulff Holtet
Øystein Holtet

**Kjøpesum og omkostninger**
8 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
217 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
218 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
231 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 918 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 931 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

## Om boligen

**Byggeår**
2023

**Etasje**
3

**Antall soverom**
3

**Arealer**
BRA-i: 104 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 109 kvm
TBA: 18 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 104 kvm. Entrè/gang, 3 soverom, bad, bad/vaskerom, garderobe og stue/kjøkken.
Total BRA: 104 kvm.
TBA: 18 kvm. 2 balkonger.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod, nr. E-045.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

**Innhold**
3. etasje, BRA-I 104 m²: Entrè/gang, 3 soverom, bad, bad/vaskerom, garderobe og stue/kjøkken.
Annet: 2 balkonger, kjellerbod og 2 garasjeplasser.

**Standard**
Entré
Velkommen inn elegant entré som umiddelbart setter tonen for resten av boligen. Entréen gir et gjennomført godt førsteinntrykk til leiligheten, med direkte tilgang til et separat garderoberom som gjør det enkelt å holde entréen ryddig og funksjonell i hverdagen. Leiligheten har et gjennomgående og harmonisk fargepalett, som sammen med moderne materialvalg skaper et rent og skandinavisk uttrykk.

Stue
Stuen er et imponerende og gjennomført oppholdsrom hvor hjørnebeliggenheten virkelig kommer til sin rett. De store vindusflatene slipper inn et fantastisk lysinnslipp gjennom hele dagen og gir rommet en luftig, varm og eksklusiv atmosfære. De behagelige fargetonene skaper en elegant helhet, og den åpne stue- og

kjøkkenløsningen gjør rommet både sosialt og svært funksjonelt. Her er det god plass til både en romslig sofakrok og et større spisebord, slik at rommet enkelt kan tilpasses både hverdagsliv og selskaper.

Fra stuen har du også direkte utgang til en romslig balkong som fungerer som en flott forlengelse av stuen, særlig på sommerhalvåret. Balkongen åpner seg mot en vidstrakt utsikt i særklasse som gir uteplassen en helt unik atmosfære. Her har du ettermiddag- og kveldssol og kan nyte lange sommerkvelder. På balkongen har du god plass til sittegruppe, grill og tilhørende møbler, da det generøse arealet gjør det enkelt å skape en stilfull og komfortabel uteplass.

Kjøkken
Kjøkkenet er fra Norema og fremstår som et naturlig midtpunkt i den åpne stue-/kjøkkenløsningen, der design, funksjon og atmosfære flyter sømløst sammen. Kjøkkenøya gir rommet en eksklusiv tyngde og fungerer både som arbeidsstasjon og sosial samlingsplass. Innredningen består av malte, glatte fronter og laminat benkeplater med underlimt oppvaskkum. Her finner du integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, stekeovn og induksjonstopp, og både komfyrvakt og lekkasjestopp er montert. Belysning finner du både under overskap, i taket og fra pendler over øya. Dette skaper et varmt og innbydende uttrykk. Et kjøkken som kombinerer moderne eleganse med praktiske løsninger.

Bad
Leiligheten har to baderom.

Det første badet ligger praktisk plassert i gangen ved entréen og fremstår som et moderne og tidløst rom med store fliser, vannbåren gulvvarme og gjennomførte materialvalg. Her finner du veggmontert toalett, dusjdører i herdet glass og opplegg for vaskemaskin. Speilskap med overliggende belysning og baderomsinnredning med malte fronter og heldekkende servant gir et rent og elegant uttrykk. Et stilfullt og praktisk bad.

Fra hovedsoverommet har du direkte adkomst til enda et bad. Baderommet holder samme høye standard og gir en eksklusiv hotellfølelse i hverdagen. Rommet har vannbåren gulvvarme, store fliser og en moderne utforming med veggmontert toalett og dusjdører i herdet glass. Speilskap med overliggende belysning og en bred baderomsinnredning med malte fronter og to heldekkende servanter skaper en luksuriøs og funksjonell sone for morgenrutiner. Et elegant og gjennomført bad som kompletterer hovedsoverommet på beste måte.

Soverom
Leiligheten har tre soverom, alle av god størrelse og med fleksible møbleringsmuligheter.

Hovedsoverommet er et imponerende rom som virkelig gir den ettertraktede hotellfølelsen. Her har du en naturlig inndeling med egen sone for seng og en romslig garderobesone som skaper en eksklusiv og behagelig atmosfære. Fra rommet har du direkte adkomst til et privat bad, noe som forsterker den luksuriøse helheten. I tillegg, har hovedsoverommet utgang til en egen balkong. Her kan du gå rett ut av dusjen, ta med deg en kaffekopp og nyte morgensolen. En liten hotellopplevelse, hver eneste dag.

De to øvrige soverommene er romslige og lyse, med god plass til seng, nattbord, garderobe og tilhørende møbler. Rommene egner seg perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, og gir boligen en fleksibilitet som passer både familieliv og ulike behov.

**Parkering**
Det medfølger 2 garasjeplasser i felles garasjekjeller. Plassene er plassert ved siden av hverandre, nummer 117 og 118. Her er det også montert elbillader fra Schneider Electric som medfølger ved salg.

Parkeringsplass pr. august 2024 koster kr. 300,- for dobbel plass.

Det finnes totalt 9 gjesteparkeringsplasser, 6 i garasjeanlegget og 3 ute.

**Modernisering og påkostninger**
- Belysning i stue/kjøkken, samt på soverom.
- Solskjerming.
- Installert elbillader.

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
- Svar: 1. mars 2024

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Svar: Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sæther Elektro AS v/Simen Didrik Sæther Kniplia 21B 2022 Gjerdrum Montering av spots i stue og kjøkken. Montering av lamper over kjøkkenøy.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bestilt gjennom sameiet. Standard installasjon i garasjeanlegget.

**Bygningssakkyndig**
Trond-Robert Wilhelmsen

**Byggemåte**
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen. 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:

Yttervegger oppført i betong og stål. Fasader med stående kledning og fasadeplater. Flatt tak tekket med papp/membran. Vinduer og balkongdører med 3- lags glass og trekarmer. Felles trapp i støpt betong. Personheis i oppgang.

Ifølge innhentet tilstandsrapport er boligen i sin helhet vurdert til TG0 og TG1.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Vannbåren varme: Installasjonene er ikke vurdert av takstmann grunnet manglende kompetanse.
- Ventilasjon: Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt.
- Våtrom: Bad/Vaskerom - Fukt: Manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone. Våtrom: Bad - Fukt: Manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

**Innbo og løsøre**
Følger med boligen: Kjøl-/frys-skap, stekeovn/platetopp, oppvaskmaskin.
Følger ikke med boligen: Kaffemaskin.
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.

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

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. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
Energimerking på boligen er B
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Fullstendig energiattest er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

**Oppvarming**
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming via panelovner med termostat.
- Boligen er tilknyttet Akershus Fjernvarme for oppvarming av badegulv. Badene har vannbåren gulvvarme.

Ventilasjon: Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

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

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3700 kWh. Strømkostnad forrige år: 5600 kr (inkl. nettleie). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 6 088,- pr. mnd.
Inkluderer: Renovasjon, kommunale avgifter, TV/bredbånd, vedlikehold av bygg, vaktmester, renhold av fellesarealer, felles forsikring, forretningsførsel, revisjon, felles strøm, adm. av felleseiet, mm. Listen er ikke uttømmende.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Felleskostnader: 5 689,-
- Kabel-tv og internett: 399,-

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

**Kommunale avgifter**
Kommunale avgifter betjenes gjennom felleskostnadene.

**Velavgift**
Det er tinglyst pliktig medlemskap for alle seksjoner i sameiet i Pallplassen Driftsforening.
Pallplassen Driftsforening drifter og vedlikeholder utenomhus mellom blokkene og

anleggseiendommen. Det er styrerepresentanter fra sameiene som sitter i styret i driftsforeningen.

Kostnader til drift og vedlikehold av Driftsforeningen vil fordeles på foreningens medlemmer, via Boligselskapene, med utgangspunkt i antall boenheter i det enkelte Boligselskap.

**Andre utgifter**
Omtrentlig årlig kostnad for andre fyringskilder: 6000 kr (oppvarming vannbåren gulvvarme på bad og varmtvann)

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

**Eiendomsskatt**
Kr 4 748,- pr. 01.01.2026
Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Hittil i år er det fakturert kr. 2 374,-. Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Lørenskog kommune.

Lørenskog kommune har vedtatt at det kommer eiendomsskatt på boliger i 2026. For mer informasjon, se: https:/ / www.lorenskog.kommune.no/ tjenester/ skatt-naring-og-landbruk/
eiendomsskatt/

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 1 817 332,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 7 269 326,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

**TV/Internett/Bredbånd**
Boligen er tilknyttet kabel-tv, bredbånd eller fiber: Ja | Inkludert: TV, Bredbånd

# Sameiet

**Navn og orgnr.**
Pallplassen Terningene Boligsameie, orgnr. 931076361

**Om sameiet**
Eierseksjonssameiets navn er Pallplassen Terningene Boligsameie. Sameiet er beliggende på eiendommen gnr. 107 bnr. 2927 i Lørenskog kommune. Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjonen av eiendommen og fellesanlegg.

Sameiet består av totalt 48 boligseksjoner fordelt på 3 blokker.

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.

Forretningsfører er Bori BBL. Styrets e-post er pallplassenterningene@borimail.no og styreleder er Hans Georg Helberg (99524777).

Pallplassen Terningene Boligsameie deler fellesareal med alle sameiene på området. Alle beboere på Pallplassen har tinglyst rett til adkomst og tinglyst rett til bruk av disse fellesområdene. Det er Pallplassen Driftsforening, styret i de tre sameiene, som drifter utenomhus og felles garasjeanlegg.

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

**Forretningsfører**
Bori BBL

**Forkjøpsrett**
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

**Styregodkjennelse**
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

**Informasjon om fellesgjeld**
Selskapet har ingen lån per dags dato.

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Det er ingen gjeld på seksjonen per dags dato. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

**Fellesformue**
Kr 13 092,- pr. 31.12.2025

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Inntekter: 2 637 871 (mot budsjett 2 239 550)
Utgifter: 2 860 299 (mot budsjett 2 182 360)
Resultat: -222 428 (mot budsjett 57 190)
Arbeidskapital pr 31.12: 468 591

Underskuddet er på grunn av ekstraordinære innbetalinger til Driftsforeningen for å dekke opp høye avregninger på vann- og avløpsavgifter fra Lørenskog kommune. I tillegg, har kostnader til vedlikeholdsavtaler og kabel TV / Internett vært høyere enn først antatt. Dette er
kompensert noe ved økning av felleskostnadene fra oktober 2025.

**Vedtekter og husordensregler**
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

**Dyrehold**
Det er tillatt med dyr i sameiet.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område, og alle ekskrementposer skal straks legges i avfallsbrønnene. Hunder skal alltid holdes i bånd på sameiets område.

**Sameiets forsikring**
IF Skadeforsikring
Polisenr. SP4986500.1.1

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 1 433 kvm (Eiertomt)
Sameiet har en pent opparbeidet og innbydende tomt med moderne fellesarealer, hyggelige gruslagte internveier og flere benker som skaper gode oppholdsplasser. Boligområdet har et gjennomført uttrykk med spennende og moderne arkitektur, omgitt av grønne arealer som gir en lun og trivelig atmosfære. Fra sameiet er det kort vei til marka med flotte turstier og gode rekreasjonsmuligheter året rundt.

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

**Adkomst**
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Nordvik. 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**
Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på Hanaborgåsen i Lørenskog, et moderne og familievennlig boligområde omgitt av grønne omgivelser. Her bor du i et rolig og tilbaketrukket nabolag med kort vei til både marka og daglige servicetilbud. Området kombinerer det beste av naturnære omgivelser og enkel tilgang til byens fasiliteter.

Like i nærheten finner du flotte tur- og rekreasjonsområder med et omfattende nettverk av stier og skogsveier som innbyr til både korte spaserturer og lengre turer året rundt. Langvannet er et populært utfartsmål i nærområdet, med turvei rundt vannet, badeplasser, grøntområder og gode muligheter for både mosjon og avslapning. Videre ligger Østmarka innen kort avstand og byr på et nærmest uendelig nettverk av turstier, skiløyper og naturopplevelser gjennom alle årstider.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000 Lørenskog Stasjonsby, som ligger i kort gangavstand fra boligen. I tillegg er det kort vei til Metro Senter og Triaden Lørenskog Storsenter, som byr på et bredt utvalg av butikker, restauranter, kaféer, treningssentre, apotek, vinmonopol og øvrige servicetilbud.

For barnefamilier er området godt tilrettelagt med flere barnehager og skoler i gangavstand, samtidig som Lørenskog byr på et rikt tilbud av idretts- og fritidsaktiviteter. I tillegg ligger SNØ med innendørs alpinanlegg, klatrepark og øvrige aktivitetstilbud kun få minutter unna.

Området har gode kollektivforbindelser med buss i nærheten og kort vei til Hanaborg stasjon, hvor toget bringer deg til Oslo S på rundt 20 minutter. Med bil er det enkel adkomst til E6 og Riksvei 159, og kjøretiden er ca. 10 minutter til Lillestrøm, 15 minutter til Oslo sentrum og ca. 30 minutter til Oslo lufthavn.

# 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.

Dagens rombruk/rombenevnelser avviker ikke med det som er byggemeldt/godkjent.

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

**Regulerings- og arealplaner**
Husk å få med at det skal bygges på naboeiendommen, dersom du ser på oversikten på prosjektet hos DARK er det ca. halvparten av boligene som er bygget :)

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

Boligen ligger i et regulert område til boligbebyggelse - blokkbebyggelse. Nærliggende områder er regulert til friområde, barnehage/undervisning og veg.

I henhold til kommuneplan ligger boligen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende. Nærliggende områder er avsatt til tjenesteyting - nåværende, boligbebyggelse - fremtidig og grønnstruktur - nåværende.

Nærliggende områder er berørt av hensynssone H190. Hensynssone gjelder sikringssone T-bane. Dette berører ikke eiendommen.

Området inngår i en vedtatt detaljreguleringsplan (ikrafttredelse 29.05.2013), Ødegården - felt B10-B13. Halvparten av planen er gjennomført, men området er fremdeles under videre utvikling med enkelte gjenværende byggetrinn. I henhold til planen fra Dark Arkitekter skal det bli satt opp ytterliggere 6 blokker. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i gjeldende planstatus.
Nabotomten er også regulert til boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse, her må man derfor også påregne bygging i fremtiden.
For mer informasjon se:
https://arealplaner.no/lorenskog3222/arealplaner/20 , https://darkarkitekter.no/prosjekt/pallplassen og vedlagt illustrasjonsplan i salgsoppgaven.

Reguleringskart, kommuneplan og temakart finnes på Lillestrøm kommune sine nettsider: https://kommunekart.com/klient/lorenskog/grunnkartklient. Konferer gjerne megler vedrørende bruken av siden.

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

3222/107/2927/45:
20.11.1918 - Dokumentnr: 55 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:196
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927
Gjelder denne registerenheten med flere

05.08.1919 - Dokumentnr: 118 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver Gnr 107 bnr. 195
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927
Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.1968 - Dokumentnr: 93 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:62
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927
Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.1978 - Dokumentnr: 7184 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til areal for vedlikehold
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927
Gjelder denne registerenheten med flere

18.08.1981 - Dokumentnr: 5476 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:363
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:388
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:389
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1977
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927
Gjelder denne registerenheten med flere

18.06.1992 - Dokumentnr: 7882 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927
Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.1997 - Dokumentnr: 8502 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:630
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927
Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.2019 - Dokumentnr: 1228341 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om grøfter/kummer
Bestemmelse om fordrøyningsanlegg
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927
Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.2019 - Dokumentnr: 1228341 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver:  Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om lysmast
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927
Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.2019 - Dokumentnr: 1228341 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver:  Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om snøopplag
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927
Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.2021 - Dokumentnr: 597624 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra:  Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om teknisk infrastruktur
herunder men ikke begrenset til rørføringer, kabler og tekniske anlegg for vannforsyning, spillvann, overvann, elektrisitetsforsyning, telekommunikasjon, fjernvarme mv.
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder også senere fradelte parseller av eiendommene
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2022 - Dokumentnr: 1129892 - Bruksrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra:  Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2022 - Dokumentnr: 1129892 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra:  Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om oppstillingsplass for brann og redning
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2022 - Dokumentnr: 1129892 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra:  Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om felles avfallssystem
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2022 - Dokumentnr: 1129892 - Bestemmelse om parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra:  Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om felles gjesteparkeringsplasser
Bestemmelse om felles sykkelparkeringsplasser
Bestemmelse om adkomst
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2023 - Dokumentnr: 287233 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Kan ikke slettes uten samtykke fra:  Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.2023 - Dokumentnr: 194505 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 45
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1037/35865

01.01.2024 - Dokumentnr: 211340 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3029 Gnr:107 Bnr:2927 Snr:45

20.11.1918 - Dokumentnr: 55 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver:  Knr:3222 Gnr:107 Bnr:196
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927
Gjelder denne registerenheten med flere

05.08.1919 - Dokumentnr: 118 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver Gnr 107 bnr. 195
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927
Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.1968 - Dokumentnr: 93 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver:  Knr:3222 Gnr:107 Bnr:62
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927
Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.1978 - Dokumentnr: 7184 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til areal for vedlikehold
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927
Gjelder denne registerenheten med flere

18.08.1981 - Dokumentnr: 5476 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver:  Knr:3222 Gnr:107 Bnr:363
Rettighetshaver:  Knr:3222 Gnr:107 Bnr:388
Rettighetshaver:  Knr:3222 Gnr:107 Bnr:389
Rettighetshaver:  Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1977
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927
Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.1997 - Dokumentnr: 8502 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:630
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927
Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.2019 - Dokumentnr: 1228341 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om grøfter/kummer
Bestemmelse om fordrøyningsanlegg
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927
Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.2019 - Dokumentnr: 1228341 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om lysmast
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927
Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.2019 - Dokumentnr: 1228341 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om snøopplag
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927
Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.2021 - Dokumentnr: 597624 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om teknisk infrastruktur
herunder men ikke begrenset til rørføringer, kabler og tekniske anlegg for vannforsyning, spillvann, overvann, elektrisitetsforsyning, telekommunikasjon, fjernvarme mv.
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder også senere fradelte parseller av eiendommene
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2022 - Dokumentnr: 1129892 - Bruksrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2022 - Dokumentnr: 1129892 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om oppstillingsplass for brann og redning
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2022 - Dokumentnr: 1129892 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om felles avfallssystem
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2022 - Dokumentnr: 1129892 - Bestemmelse om parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om felles gjesteparkeringsplasser
Bestemmelse om felles sykkelparkeringsplasser
Bestemmelse om adkomst
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2023 - Dokumentnr: 287233 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.2023 - Dokumentnr: 194505 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 45
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1037/35865

01.01.2024 - Dokumentnr: 211340 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3029 Gnr:107 Bnr:2927 Snr:45

3222/107/2925:
20.11.1918 - Dokumentnr: 55 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:196
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927
Gjelder denne registerenheten med flere

05.08.1919 - Dokumentnr: 118 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver Gnr 107 bnr. 195
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927
Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.1968 - Dokumentnr: 93 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver:  Knr:3222 Gnr:107 Bnr:62
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927
Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.1978 - Dokumentnr: 7184 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til areal for vedlikehold
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927
Gjelder denne registerenheten med flere

18.08.1981 - Dokumentnr: 5476 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver:  Knr:3222 Gnr:107 Bnr:363
Rettighetshaver:  Knr:3222 Gnr:107 Bnr:388
Rettighetshaver:  Knr:3222 Gnr:107 Bnr:389
Rettighetshaver:  Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1977
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927
Gjelder denne registerenheten med flere

18.06.1992 - Dokumentnr: 7882 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927
Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.1997 - Dokumentnr: 8502 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver:  Knr:3222 Gnr:107 Bnr:630
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927
Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.2019 - Dokumentnr: 1228341 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver:  Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om grøfter/kummer
Bestemmelse om fordrøyningsanlegg
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927
Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.2019 - Dokumentnr: 1228341 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver:  Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om lysmast
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927
Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.2019 - Dokumentnr: 1228341 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver:  Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om snøopplag
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927
Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.2021 - Dokumentnr: 597624 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra:  Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om teknisk infrastruktur
herunder men ikke begrenset til rørføringer, kabler og tekniske anlegg for vannforsyning, spillvann, overvann, elektrisitetsforsyning, telekommunikasjon, fjernvarme mv.
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder også senere fradelte parseller av eiendommene
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2022 - Dokumentnr: 1129892 - Bruksrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra:  Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2022 - Dokumentnr: 1129892 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra:  Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om oppstillingsplass for brann og redning
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2022 - Dokumentnr: 1129892 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra:  Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om felles avfallssystem
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2022 - Dokumentnr: 1129892 - Bestemmelse om parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra:  Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om felles gjesteparkeringsplasser
Bestemmelse om felles sykkelparkeringsplasser
Bestemmelse om adkomst
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2023 - Dokumentnr: 287233 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Kan ikke slettes uten samtykke fra:  Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.2023 - Dokumentnr: 194505 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:

Snr: 45
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1037/35865

01.01.2024 - Dokumentnr: 211340 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3029 Gnr:107 Bnr:2927 Snr:45

20.11.1918 - Dokumentnr: 55 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:196
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927
Gjelder denne registerenheten med flere

05.08.1919 - Dokumentnr: 118 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver Gnr 107 bnr. 195
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927
Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.1968 - Dokumentnr: 93 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:62
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927
Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.1978 - Dokumentnr: 7184 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til areal for vedlikehold
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927
Gjelder denne registerenheten med flere

18.08.1981 - Dokumentnr: 5476 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:363
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:388
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:389
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1977
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927
Gjelder denne registerenheten med flere

18.06.1992 - Dokumentnr: 7882 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927
Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.1997 - Dokumentnr: 8502 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:630
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927
Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.2019 - Dokumentnr: 1228341 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om grøfter/kummer
Bestemmelse om fordrøyningsanlegg
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927
Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.2019 - Dokumentnr: 1228341 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om lysmast
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927
Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.2019 - Dokumentnr: 1228341 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om snøopplag
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927
Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.2021 - Dokumentnr: 597624 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om teknisk infrastruktur
herunder men ikke begrenset til rørføringer, kabler og tekniske anlegg for vannforsyning, spillvann, overvann, elektrisitetsforsyning, telekommunikasjon, fjernvarme mv.
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder også senere fradelte parseller av eiendommene
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2022 - Dokumentnr: 1129892 - Bruksrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2022 - Dokumentnr: 1129892 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om oppstillingsplass for brann og redning
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2022 - Dokumentnr: 1129892 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om felles avfallssystem
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927

Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2022 - Dokumentnr: 1129892 - Bestemmelse om parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra:  Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om felles gjesteparkeringsplasser
Bestemmelse om felles sykkelparkeringsplasser
Bestemmelse om adkomst
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2023 - Dokumentnr: 287233 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Kan ikke slettes uten samtykke fra:  Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.2023 - Dokumentnr: 194505 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 45
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1037/35865

01.01.2024 - Dokumentnr: 211340 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3029 Gnr:107 Bnr:2927 Snr:45

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

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

# Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

**Sentrale lover**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke.  Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Boligselgerforsikring**
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Viktig informasjon om budgivning**
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler

disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 87 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 5 200,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 13 000,-

Samlet skal selger betale kr. 186 125,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

**Status salgsoppgave**
Salgsoppgaven er sist endret 20. juli 2026

**Ansvarlig megler**
Marius Enevoldsen, Eiendomsmegler
Tlf. 94845655

**Megler**
Linnea Marie Andersson, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 48198744

**Megler 2**
Marius Enevoldsen, Eiendomsmegler
Tlf. 94845655

**Meglerforetaket**
Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53
2000 LILLESTRØM
Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921678592

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Lillestrøm Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

# Margaretalia 12

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Luhr skole (1-7 kl.)**<br>498 elever, 21 klasser | 6 min<br>0.5 km |
| **Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.)**<br>804 elever, 35 klasser | 21 min<br>1.8 km |
| **Wang Ung Romerike (8-10 kl.)**<br>190 elever, 6 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| **Fjellsrud skole (8-10 kl.)**<br>346 elever, 23 klasser | 22 min<br>1.9 km |
| **Lørenskog videregående skole**<br>850 elever, 39 klasser | 6 min<br>2.6 km |
| **Mailand videregående skole**<br>900 elever | 8 min<br>3.6 km |

## Sport

| | |
|---|---|
| **Luhr skole** | 6 min |
| **Roald Amundsensvei 22 - balløk...** | 7 min |
| **EVO SNØ** | 10 min |
| **Sportytude Lørenskog Snø** | 11 min |

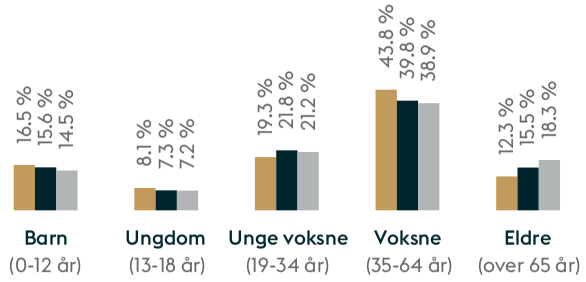
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Lørenskog stasjon**<br>Linje L1 | 12 min<br>1 km |
| **Hanaborg**<br>Linje 316 | 13 min<br>1.1 km |
| **Stovner**<br>Linje 4, 5 | 10 min<br>4.6 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | 20 min<br>15.8 km |
| **Oslo Gardermoen** | 30 min |

## Barnehager

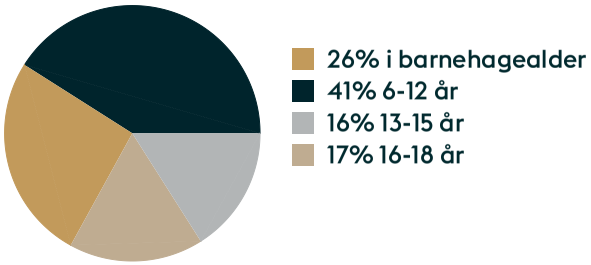
| | | |
|---|---|---|
| **Steinerud barnehage (0-5 år)**<br>140 barn | 3 min<br>0.2 km |
| **Framtia barnehage (0-5 år)**<br>101 barn | 7 min<br>0.6 km |
| **Margaretalia barnehage (0-5 år...**<br>46 barn | 8 min<br>0.7 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Grunnkrets: Luhr | 913 | 351 |
| Kommune: Lørenskog | 44 693 | 19 351 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



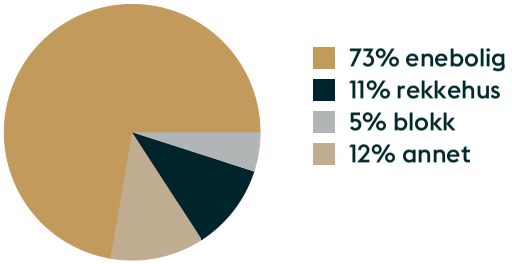
## Ladepunkt for el-bil

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Lørenskog Stasjonsby | 9 min |
| Coop Mega Fjellhamar | 20 min |

## Sivilstand

| | | Norge |
|---|---|---|
| Gift | 39% | 33% |
| Ikke gift | 52% | 54% |
| Separert | 8% | 9% |
| Enke/Enkemann | 2% | 4% |

## Boligmasse







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

# Margaretalia 12
# 1470 Lørenskog

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

| | |
|---|---|
| Boligtype: | Leilighet |
| Byggeår: | 2023 |
| BRA: | 109 $m^2$ |
| BRA-i: | 104 $m^2$ |
| Rapportdato: | 28.6.2026 (Gyldig til 28.6.2027) |

## Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 13 | 7 | 0 | 0 | 4 |

Supertakst

GNR: 107 BNR: 2927 SNR: 45

Trond-Robert Wilhelmsen
Tømrermester/Takstmann
Takst øst AS

rw@takstost.no
92035224

Margaretalia 12
1470 Lørenskog

# 1. Tilstandsgradene

| | |
|---|---|
| TG-0 | **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**<br>Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen. |
| TG-1 | **Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**<br>Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler. |
| TG-2 | **Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**<br>Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader |
| TG-3 | **Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**<br>Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd |
| TG-IU | Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig. |

# 2. Om rapporten

## Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

## Struktur og referansenivå

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

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

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

## Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/44746

## Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

## Hvordan undersøkelsene skal skje

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

# 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

## Bygningsdeler med TG-IU

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Vannbåren varme | Installasjonene er ikke vurdert av takstmann grunnet manglende kompetanse. |
| Ventilasjon | Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. |
| Våtrom: Bad/Vaskerom - Fukt | Manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone. |
| Våtrom: Bad - Fukt | Manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone. |

# 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
**26.6.2026**

Rapportdato
**28.6.2026**

## Hjemmelshavere

Navn: **May Britt Wulff Holtet**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Øystein Holtet**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Egenerklæringsskjema er fylt ut av eier. Ingen avvik fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring i forhold til egne observasjoner og vurderinger. Datert 02.07.2026.

## Informasjon om bygningssakkyndig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | **Trond-Robert Wilhelmsen** | Telefon: | **92035224** |
| Firma: | **Takst øst AS** | Epost: | **rw@takstost.no** |
| Tittel: | **Tømrermester/Takstmann** | Adresse: | **Nygardsvegen 8 B, 2008 FJERDINGBY** |
| Profesjonsansvarsforsikring: | **Gjensidige** | | |

**Egne premisser:**

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og felles kjeller.
Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG-3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## Informasjon om boligen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | **Margaretalia 12, 1470 Lørenskog** | | | | | | |
| Kommunenr: | **3222** | Gårdsnr: | **107** | Bruksnr: | **2927** | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | **45** | Andelsnr: | | Leilighetsnr: | | | |
| Byggeår: | **2023** - Iflg. EDR. | | | | | | |
| Boligtype: | **Leilighet** | | | | | | |

**Generell beskrivelse av boligen:**
Yttervegger oppført i betong og stål. Fasader med stående kledning og fasadeplater. Flatt tak tekket med papp/membran. Vinduer og balkongdører med 3-lags glass og trekarmer. Felles trapp i støpt betong. Personheis i oppgang.

Tomtestørrelse: 1433.3 m². Iflg. EDR.
Oppgitt areal kan fravike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.
Vei: offentlig. Vann: offentlig. Avløp: offentlig.

Eier opplyser at det medfølger 2 garasjeplasser i felles garasjeanlegg i kjelleren. El-bil lader er montert.

# 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **3. etasje** | **104** | **104**<br>Romfordeling:<br>Entrè/gang, 3 soverom, bad, bad/vaskerom, garderobe og stue/kjøkken.<br>(Takhøyde ca. 225-260 cm). | **0** | **0** | **18** |
| **Kjeller** | **5** | **0** | **5**<br>Romfordeling:<br>Kjellerbod. | **0** | **0** |
| **Totalt m²** | **109** | **104** | **5** | **0** | **18** |

## Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal er det en kjellerbod på 5 m2. Nr. E-045. Boden ble påvist av eier og er tatt med i BRA-e.
Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne bod tilhører sameiets fellesareal, og at boden således ikke eies av den enkelte. Sameiet kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealet kan dermed opphøre.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Balkong, terrasse, platting

| Type | Balkong |
|---|---|
| Balkong ved stue/kjøkken utført med støpt dekke, forankret til bygning. Rekkverk utført i stål/aluminium med glass. Dekke oppforet med tregulv.<br>Størrelse: 12,7 m².<br><br>Balkong ved soverom utført med støpt dekke, forankret til bygning. Rekkverk utført i stål/aluminium med glass. Dekke oppforet med tregulv.<br>Størrelse: 5,7 m². | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ukjent |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er balkong / terrassen tekket? | Nei |
| **Oppsummering av balkong, terrasse, platting** | **TG-1** |
| Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. | |

## 6.2 Vinduer og dører

| Beskrivelse | |
|---|---|
| Vinduer og heve/skyvedører med 3-lags glass og trekarmer. Utvendig beslått med stål/aluminium. Malt entredør (EI30/40db) med kikkehull. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | Nei |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Nei |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |
| **Oppsummering av vinduer og dører** | **TG-0** |
| Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. | |

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

| | |
|---|---|
| Type | Betongdekke |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Ja |

**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn** **TG-1**

Etasjeskiller fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Skjevheter og ujevnheter ble registrert.
Lokalt avvik er målt opp til 5 mm. Totalt avvik er målt opp til 10 mm.

## 6.4 Kjøkken

### Overflater og innredning

| | |
|---|---|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? | Nei |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Nei |

**Oppsummering av overflater og innredning** **TG-0**

Norema kjøkkeninnredning med kjøkkenøy, malte glatte fronter, laminat benkeplater, underlimt oppvaskkum, ventilator, belysning under overskap, integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, stekeovn og induksjon platetopp. Komfyrvakt og lekkasjestopp er montert.

Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder.

### Avtrekk

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | Mekanisk |
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei |

**Oppsummering av avtrekk** **TG-0**

Avtrekk fungerte ved enkel test.

## 6.5 Lovlighet / HMS

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Nei |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Nei |

Ferdigattest ble gitt 31/01-2024 iflg. EDR.

| | |
|---|---|
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |
| Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav? | Ikke relevant/finnes ikke |
| Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp? | Nei |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
| Sprinkleranlegg er etablert. | |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |

## 6.6 Avløpsrør

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Plast, Støpejern |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ukjent |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Ukjent |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Ja |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |

**Oppsummering av avløpsrør** **TG-0**

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved sluket/etasjeskille. Ingen negative avvik ble observert/registrert.
Avløpsanlegg gis TG-0 grunnet alder.

## 6.7 Vannledninger

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Kobber, Rør i rør system |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ukjent |
| Er det etablert fordelerskap? | Ja |
| Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? | Nei |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |

| | |
|---|---|
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Nei |

**Oppsummering av vannledninger** **TG-0**

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer. Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Adkomst til fordelerskap for rør-i-rør system via luker i himling på begge våtrom. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.
Vanninstallasjoner gis TG-0 grunnet alder.

Bemerkning: luke tilknyttet fordelerskap på bad/vaskerom med noe rustskade i overflate. Ukjent årsak.

## 6.8 Elektrisk

| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år? | Ja |

Oppsummering av elektrisk

Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt.

Fremlagt dokumentasjon tilknyttet utførte arbeider i 2025:
-Montert skinnesystem stue og kjøkken. Hengt opp en pendel lampe kjøkken. Montert plejd i kjøkken.

## 6.9 Vannbåren varme

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Gulvvarme |

Vannbåren gulvvarme på bad og bad/vaskerom.

| | |
|---|---|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |

Eier opplyser at det har blitt utført arbeider i regi av sameiet.

| | |
|---|---|
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv? | Nei |
| Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv? | Nei |
| Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler? | Nei |

| Oppsummering av vannbåren varme | TG-IU |
|---|---|
| Installasjonene er ikke vurdert av takstmann grunnet manglende kompetanse. Ingen negative avvik ble opplyst av eier. | |

## 6.10 Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Balansert ventilasjon |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ukjent |
| Når var siste service på anlegget? | |
| Servicehistorikk er ukjent. For informasjon må sameiet kontaktes. | |
| Er det tegn på fukt eller mugg i filter? | Ikke kontrollerbart |
| Er det rom med manglende tilluft/avtrekk? | Nei |
| Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling? | Ikke kontrollerbart |

| Oppsummering av ventilasjon | TG-IU |
|---|---|
| Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. | |

## 6.11 Våtrom: Bad/Vaskerom

### Overflate

| | |
|---|---|
| Beskrivelse av overflate | |
| Flislagte overflater. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Nei |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |

| Oppsummering av overflater | TG-1 |
|---|---|
| Overflater med normal elde og slitasje. | |

### Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |
| Plastsluk. | |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Nei |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Nei |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |

| Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk | TG-0 |
|---|---|
| Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).<br>Synlig klemt membranløsning i sluk. Ingen negative avvik ble registrert på befaringsdagen. | |

### Sanitærutstyr

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | |
| Bad/vaskerom med veggmontert toalett, dusjdører i herdet glass, opplegg for vaskemaskin, speilskap med overliggende belysning, baderomsinnredning med malte fronter og heldekkende servant. | |
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Ja |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne? | Annen godkjent løsning |

| Oppsummering av sanitærutstyr | TG-1 |
|---|---|
| Sanitærutstyr og innredninger med normal elde og slitasje. | |

### Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |

| Oppsummering av ventilasjon | TG-0 |
|---|---|
| Avtrekk fungerte ved enkel test. | |

### Fuktmåling

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Nei |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? | Nei |

| **Oppsummering av fukt** | **TG-IU** |
|---|---|
| Manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.<br>Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. | |

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |
| Eier opplyser at det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider. | |

## 6.12 Våtrom: Bad

### Overflate

| | |
|---|---|
| Beskrivelse av overflate | |
| Flislagte overflater. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Nei |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |

| **Oppsummering av overflater** | **TG-1** |
|---|---|
| Overflater med normal elde og slitasje. | |

### Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |
| Plastsluk. | |

| | |
|---|---|
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Nei |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Nei |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |

| **Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk** | **TG-0** |
|---|---|

Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).
Synlig klemt membranløsning i sluk. Ingen negative avvik ble registrert på befaringsdagen.

### Sanitærutstyr

| Beskrivelse |
|---|
| Bad med veggmontert toalett, dusjdører i herdet glass, speilskap med overliggende belysning, baderomsinnredning med malte fronter og 2 heldekkende servanter. |

| | |
|---|---|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Ja |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne? | Annen godkjent løsning |

| **Oppsummering av sanitærutstyr** | **TG-1** |
|---|---|

Sanitærutstyr og innredninger med normal elde og slitasje.

### Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |

| **Oppsummering av ventilasjon** | **TG-0** |
|---|---|

Avtrekk fungerte ved enkel test.

### Fuktmåling

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Nei |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? | Nei |

| **Oppsummering av fukt** | **TG-IU** |
|---|---|

Manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.
Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett.

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |

Eier opplyser at det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider.

## 6.13 Gulv

Beskrivelse

Overflater: 1-stavs eikeparkett.

**Oppsummering** **TG-1**

Overflater med normal elde og slitasje. Flere fotlister med noe dårlig innfesting.

## 6.14 Vegger

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

**Oppsummering** **TG-0**

Overflater med normal elde og slitasje.

## 6.15 Himling

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

**Oppsummering** **TG-0**

Overflater med normal elde og slitasje.

## 6.16 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte innerdører.
Skyvedør.

**Oppsummering** **TG-0**

Innerdører med normal elde og slitasje.

## 6.17 Elvarme

Beskrivelse

Panelovner med termostat.
Installasjonene er ikke funksjonstestet eller vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt.

## 6.18 Annet fast inventar

Beskrivelse

Skyvedørsgarderober.
Garderobeskap.

| **Oppsummering** | **TG-0** |
|---|---|

Inventar med normal elde og slitasje.

## 6.19 Belysning

Beskrivelse

Downlights og spotlys.
Installasjonene er ikke funksjonstestet eller vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt.

## 6.20 Utendørs

Beskrivelse

Utelys.
Utestrøm.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt.

## 6.21 Utvendig solavskjerming

Beskrivelse

Utvendige screens med elektrisk motorstyring.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt.

## 6.22 Ikke relevante bygningsdeler

**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- Rom under terreng
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

# Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Øystein Holtet | 9578-5995-4-322572 | 2026-07-02 19:15:16 |
| Mai Britt Wulff | 9578-5999-4-2063041 | 2026-07-02 19:22:27 |

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
2. juli 2026

Oppdragsnummer
60-0281/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Margaretalia 12, 1470 LØRENSKOG

**Meglerfirma**
Nordvik Lillestrøm

**Selgere**
Mai Britt Wulff, Øystein Holtet

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. mars 2024

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: Sameiet er forsikringstaker
Forsikret i: Sameiet er forsikringstaker

## 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?**

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Sæther Elektro AS v/Simen Didrik Sæther Kniplia 21B 2022 Gjerdrum Montering av spots i stue og kjøkken. Montering av lamper over kjøkkenøy.

---

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Nei

---

**4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?**

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Bestilt gjennom sameiet. Standard installasjon i garasjeanlegget.

---

**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

**Eventuell kommentar:** Sameiet har dette ansvaret

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Sameiet har ansvaret for dette

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

## Offentlige og private forhold

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Oppgitt i salgsoppgave fra Selvaag

---

**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

**Eventuell kommentar:** Ingen oljetank

---

**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: 60-0281/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Mai Britt Wulff** | **2026-07-02** | **Øystein Holtet** | **2026-07-02** |

Identifikasjon

Mai Britt Wulff

Identifikasjon

Øystein Holtet

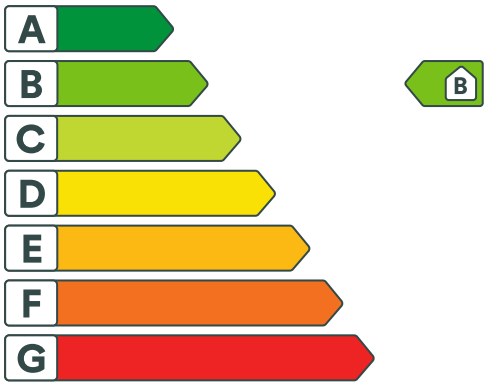
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Margaretalia 12, 1470 LØRENSKOG** | |
| Dato for energimerking<br>**18.07.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-322456** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**300924775** |
| Gårdsnummer<br>**107** | Bruksnummer<br>**2927** |
| Seksjonsnummer<br>**45** | Bruksenhetsnummer<br>**H0303** |




## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**2023** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**104,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**104,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Betong** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Fjernvarme** | |
| Ventilasjon<br>**Balansert ventilasjon** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**75,26 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**83,17 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**11 231 kWh** |




# Margaretalia 12, 1470 LØRENSKOG

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Margaretalia 12, 1470 LØRENSKOG

## Tiltak

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

#### Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak på varmeanlegg

#### Tiltak 5: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

# VEDTEKTER FOR
# Pallplassen Terningene Boligsameie

## 1. NAVN, OPPRETTELSE OG FORMÅL

Eierseksjonssameiets navn er Pallplassen Terningene Boligsameie. Sameiet er beliggende på eiendommen gnr. 107 bnr. 2927 i Lørenskog kommune. Sameiet opprettes ved tinglysing av seksjoneringsbegjæring dato 22.02.2023

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 48 boligseksjoner fordelt på 3 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 organiseres som tilleggsdel eller tinglyst bruksrett..

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

Snr. 1 har bruksrett til bod nr. 68, snr. 6 har bruksrett til bod nr. 71, snr. 17 har bruksrett til bod nr. 69, snr. 18 har bruksrett til bod nr. 70, snr. 22 har bruksrett til bod nr. 72 og snr. 38 har bruksrett til bod nr. 73. Resterende seksjoner har bod tinglyst som tilleggsdel til sin seksjon i Pallplassen Terningene Boligsameie.

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 Terningene Boligsameie (gnr. 107 bnr. 2927) og naboeiendommene bnr 2926 og bnr. 2928, samt fase 2 gnr. 107, bnr.2917 og senere fraskilte parselle 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 planlD 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. 2927 , bnr. 2926 og bnr. 2928 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 bnr. 2917 (resteiendom etter ferdig utbygging 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 til den er overlevert,(garasjen).

Det er styreleder i sameiet som representerer sameiet i parkeringssameie. 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.

# ORDENSREGLER
# FOR
# PALLPLASSEN TERNINGENE BOLIGSAMEIE

SIST ENDRET 12.mars 2024

## 1. Formål og omfang

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

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

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

## 2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 2200-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer 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 sameiet.
- 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 godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre. Overlating av bruken reduserer ikke seksjonseiers plikter overfor sameiet. Endringer i utleie-/bruksforhold må meldes forretningsfører omgående, med kontaktopplysninger (epost og telefon) til beboer. Ved avslutning av leie/utlån skal eier sørge for avslutning av eventuell adgang til garasje. Seksjonseiere som leier ut sin leilighet, plikter å gjøre leietaker kjent med ordensregler og branninstruks/avstilling av brannalarm. Kostnader ved utløsning av falsk brannalarm (stekos, tørrkok osv) vil belastes seksjonseier.

## 4. Fellesarealer

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

Avfallsbrønner er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og metall gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor avfallsbrønnene. Annet eller større avfall leveres på kommunens gjenbruksstasjon, og el-avfall kan leveres på steder som selger slikt.

Fellesarealer inne og ute skal holdes fritt for søppel og gjenstander som tilhører beboerne, slik som f.eks. sko inne og hundeposer ute. Barnevogner og sykler kan plasseres i sykkelbod i garasjen. Sykler parkert ute, inklusive (el)sparkesykler, skal plasseres i sykkelstativene. Ingenting skal oppbevares i fellesområdene eller under trappene inne av hensyn til brannsikkerheten, og slik at gulvvask ikke hindres. Vaktmester vil uten varsel fjerne slike gjenstander.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og andre dyr. Mat oppbevart i kjellerboder skal være forsvarlig innpakket slik at det ikke tiltrekker skadedyr.

Det er ikke tillatt å bruke brodder eller piggsko i fellesarealene inne. Disse må settes på/tas av ute eller i garasjen.

Fellesdører skal alltid være låst, og skal ikke blokkeres i åpen stilling som vil medføre at døren må repareres. Eventuelle kostnader til reparasjoner belastes eier av boligenhet som forårsaker kostnaden.

Det er ikke adgang til å sette opp oppslag, annonser e.l. i fellesarealene på vegger, dører osv.

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

Hensynta privatlivet til beboere i leiligheter på bakkeplan og ikke vær for nærgående.

## 5. Kjøring og parkering

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

Det er etablert eget parkeringsreglement for Pallplassen Driftsforening som regulerer parkering for Pallplassen Terningene Boligsameie.

## 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 sameiets område, og alle ekskrementposer skal straks legges i avfallsbrønnene. Hunder skal alltid holdes i bånd på sameiets område.

## 7. Andre bestemmelser

Grilling med elektrisk- eller gassgrill er tillatt, men den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres. Kullgrill tillates ikke grunnet brannfare og sjenanse av røyk.

Oppbevaring av gass er ikke tillatt innendørs, verken i leilighet eller i kjellerbod/garasje grunnet eksplosjonsfare. Gass skal oppbevares utendørs på balkong/terrasse.

## 8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner, samt fakturering av følgekostnader.

# 5233 Pallplassen Terningene Boligsameie

PROTOKOLL FOR ORDINÆRT ÅRSMØTE 05.05.2026

Sted: Thon Hotel Snø

15 av 48 mulige stemmegivere var representert.

15 deltok fysisk

---

## Sak 1: Konstituering

**Alternativ 1** - **Enstemmig vedtatt**
"Tom Pronstad velges som møteleder. Øivind Wethal signerer protokoll med møteleder.
Ole Henning Roland fra BORI BBL fører protokollen.
Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og
vedtektene."

**Mot**: 0 stemmer

## Sak 2: Styrets årsrapport

Styret har avholdt seks styremøter i 2025 og i 2026.
Styret har funnet sin arbeidsform, og fordelt oppgavene innad. Styret fungerer godt i dagens arbeidsform.
Faste saker:
Økonomi, HMS, vedlikehold, leverandørkontakt og oppfølging, kurs/møter
Større saker
Styret har meldt inn ønsket il Driftsforeningen ønske om Bom og bilfritt område. Er i bestilling.
Innbruddsforsøk i bodene, montert forsterket vern mot nye forsøk
Driftsforeningen må også besørge et større vedlikehold av gruset vei i år. BLB vil stå ansvarlig for dette, sammen med utearealer.
Avvik på tak, som medførte vannskader, er nå lukket.
Skade i nr 12 etter uvær 13. mars.
Vinterdrift og vaktmestertjenester fra TOMA har fungert tilfredsstillende. Vi er fortsatt i dialog med TOMA for oppfølging og forbedring.
Sommerdrift var konkurranseutsatt, og er på nytt tildelt BLB
Forsøpling har bedret seg noe, men vi må dessverre fortsatt påregne ekstrakostnader til vaktmester for opprydding. Det er også iverksatt gebyr der eierskap til forsøpling/rot kan spores til eier/leietaker av seksjon.
Karantenereglene for parkeringen er endret som følge av misbruk. Firmabiler og Taxi skal ikke benytte gjesteparkeringen.
Vi har opplevet to unødvendige brannalarmer ved at manuell melder er utløst.

**Styrets forslag** - **Enstemmig vedtatt**
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

**Mot**: 0 stemmer

## Sak 3: Regnskap

Inntekter: 2 637 871 (mot budsjett 2 239 550)
Utgifter: 2 860 299 (mot budsjett 2 182 360)

Resultat: -222 428 (mot budsjett 57 190)
Arbeidskapital pr 31.12: 468 591

Kommentarer til regnskapet:
Underskudd pga. ekstraordinære innbetalinger til Driftsforeningen for å dekke opp høye avregninger på vann- og avløpsavgifter fra Lørenskog kommune. I tillegg har kostnader til vedlikeholdsavtaler og kabel TV / Internett vært høyere enn først antatt. Dette er kompensert noe ved økning av felleskostnadene fra oktober 2025.

**Styrets forslag** - **Enstemmig vedtatt**
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

**Mot**: 0 stemmer

## Sak 4: Innkomne saker fra seksjonseiere

Det er ingen innkomne saker fra seksjonseierne som skal behandles av årsmøtet

**Innsenders forslag** - **Enstemmig vedtatt**

**Mot**: 0 stemmer

## Sak 5: Styrehonorar

**Styrehonorar** - **Enstemmig vedtatt**
Styrehonorar for foregående periode foreslås satt til kr. 85.000,-
Styrehonoraret fordeles internt i styret.

**Mot**: 0 stemmer

## Sak 6: Personvalg

Styret har i perioden bestått av:
Styreleder Hans Georg Helberg (Valgt for 2 år i 2025)
Styremedlem Øivind Wethal (Valgt for 2 år i 2025)
Styremedlem Eva Sund (Valgt for 2 år i 2025)
Styremedlem Tom Pronstad (Valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem Morten Pettersen (Valgt for 2 år i 2024)

Varamedlemmer til styret:
Lene Løyning (Valgt for 1 år i 2025)
Thore Næss (Valgt for 1 år i 2025)

Det må derfor velges 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer til styret.

| **Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)** | |
|---|---|
| Birger Brevik | **1. valg - enstemmig valgt** |
| Thore Næss | **2. valg - enstemmig valgt** |
| **Varamedlem (1 år) (2 posisjoner)** | |
| Tom Pronstad | **1. valg - enstemmig valgt** |
| Lene Løyning | **2. valg - enstemmig valgt** |

## Ordinært årsmøte 05.05.2026 protokoll.pdf

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Pronstad, Tom** | **2026-05-05** | **Wethal, Øivind** | **2026-05-06** |

Identifikasjon

bankID Pronstad, Tom

Identifikasjon

bankID Wethal, Øivind

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

# Innkalling til ordinært årsmøte 05.05.2026 for 5233 Pallplassen Terningene Boligsameie.

Møtested: Thon Hotel Snø
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten før møtet.

Det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme

## Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport
Sak 3: Regnskap
Sak 4: Innkomne saker fra seksjonseiere
Sak 5: Styrehonorar
Sak 6: Personvalg

## Sak 1: Konstituering

**Alternativ 1** ★ Styrets innstilling
"Tom Pronstad velges som møteleder. Øivind Wethal signerer protokoll med møteleder.
Ole Henning Roland fra BORI BBL fører protokollen.
Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og
vedtektene."

## Sak 2: Styrets årsrapport

Styret har avholdt seks styremøter i 2025 og i 2026.
Styret har funnet sin arbeidsform, og fordelt oppgavene innad. Styret fungerer godt i dagens arbeidsform.
Faste saker:
Økonomi, HMS, vedlikehold, leverandørkontakt og oppfølging, kurs/møter
Større saker
Styret har meldt inn ønsket il Driftsforeningen ønske om Bom og bilfritt område. Er i bestilling.
Innbruddsforsøk i bodene, montert forsterket vern mot nye forsøk
Driftsforeningen må også besørge et større vedlikehold av gruset vei i år. BLB vil stå ansvarlig for dette, sammen med utearealer.
Avvik på tak, som medførte vannskader, er nå lukket.
Skade i nr 12 etter uvær 13. mars.
Vinterdrift og vaktmestertjenester fra TOMA har fungert tilfredsstillende. Vi er fortsatt i dialog med TOMA for oppfølging og forbedring.
Sommerdrift var konkurranseutsatt, og er på nytt tildelt BLB
Forsøpling har bedret seg noe, men vi må dessverre fortsatt påregne ekstrakostnader til vaktmester for opprydding. Det er også iverksatt gebyr der eierskap til forsøpling/rot kan spores til eier/leietaker av seksjon.
Karantenereglene for parkeringen er endret som følge av misbruk. Firmabiler og Taxi skal ikke benytte gjesteparkeringen.
Vi har opplevet to unødvendige brannalarmer ved at manuell melder er utløst.

**Styrets forslag** ★ Styrets innstilling
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

## Sak 3: Regnskap

Inntekter: 2 637 871 (mot budsjett 2 239 550)
Utgifter: 2 860 299 (mot budsjett 2 182 360)

Resultat: -222 428 (mot budsjett 57 190)
Arbeidskapital pr 31.12: 468 591

Kommentarer til regnskapet:

Underskudd pga. ekstraordinære innbetalinger til Driftsforeningen for å dekke opp høye avregninger på vann- og avløpsavgifter fra Lørenskog kommune. I tillegg har kostnader til vedlikeholdsavtaler og kabel TV / Internett vært høyere enn først antatt. Dette er kompensert noe ved økning av felleskostnadene fra oktober 2025.

**Styrets forslag** ★ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

## Sak 4: Innkomne saker fra seksjonseiere

Det er ingen innkomne saker fra seksjonseierne som skal behandles av årsmøtet

**Innsenders forslag**

## Sak 5: Styrehonorar

**Styrehonorar** ★ Styrets innstilling
Styrehonorar for foregående periode foreslås satt til kr. 85.000,-
Styrehonoraret fordeles internt i styret.

## Sak 6: Personvalg

Styret har i perioden bestått av:
Styreleder Hans Georg Helberg (Valgt for 2 år i 2025)
Styremedlem Øivind Wethal (Valgt for 2 år i 2025)
Styremedlem Eva Sund (Valgt for 2 år i 2025)
Styremedlem Tom Pronstad (Valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem Morten Pettersen (Valgt for 2 år i 2024)

Varamedlemmer til styret:
Lene Løyning (Valgt for 1 år i 2025)
Thore Næss (Valgt for 1 år i 2025)

Det må derfor velges 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer til styret.

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Thore Næss
- Birger Brevik

Kandidater til **Varamedlem (1 år)** :

- Lene Løyning
- Tom Pronstad

# Pallplassen Terningene Boligsameie

## Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



# Resultatregnskap 2025

**Pallplassen Terningene Boligsameie**
Alle beløp i NOK

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | | |
| Felleskostnader | 1 | 2 624 669 | 2 192 063 | 2 239 550 | 2 793 109 |
| Annen driftsinntekt | 2 | 13 202 | 78 837 | 0 | 0 |
| **Sum driftsinntekter** | | **2 637 871** | **2 270 900** | **2 239 550** | **2 793 109** |
| **Kostnader** | | | | | |
| Lønnskostnad | 3 | 93 562 | 93 562 | 96 562 | 93 562 |
| Konsulenttjenester | 4 | 106 327 | 139 892 | 120 200 | 110 700 |
| Rep og vedlikehold | 5 | 214 744 | 154 206 | 147 999 | 162 000 |
| Forsikringer | | 134 192 | 115 611 | 128 000 | 141 000 |
| Kommunale avgifter og eiendomsskatt | 6 | 258 140 | 294 640 | 278 000 | 283 500 |
| Energi og fyring | 7 | 617 718 | 416 909 | 600 000 | 600 000 |
| Kabel-TV og telefoni | 8 | 237 642 | 176 122 | 195 200 | 249 500 |
| Driftskostnader | 9 | 119 164 | 155 551 | 158 000 | 109 900 |
| Kostnader til fellessameier | | 1 059 272 | 471 268 | 438 000 | 858 400 |
| Andre driftskostnader | 10 | 19 538 | 13 694 | 20 399 | 20 500 |
| **Sum driftskostnader** | | **2 860 299** | **2 031 455** | **2 182 360** | **2 629 062** |
| **Driftsresultat før finansposter** | | **-222 428** | **239 446** | **57 190** | **164 047** |
| **Finansielle poster** | | | | | |
| Finansinntekt | | 10 031 | 2 418 | 0 | 0 |
| Finanskostnad | | 0 | 114 | 0 | 0 |
| **Sum finansposter** | | **10 031** | **2 304** | **0** | **0** |
| **Årsresultat** | | **-212 397** | **241 750** | **57 190** | **164 047** |
| Overført til annen egenkapital | 11 | -212 397 | 241 750 | 0 | 0 |
| **Sum disponering** | | **-212 397** | **241 750** | **0** | **0** |

# Balanse 31.12.2025

**Pallplassen Terningene Boligsameie**
Alle beløp i NOK

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| **Finansielle anleggsmidler** | | | |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 113 468 | 95 854 |
| Kundefordringer | | 42 118 | 42 650 |
| Sum fordringer | | 155 586 | 138 505 |
| Bankinnskudd, kasse o.l. | | 531 139 | 575 874 |
| **Sum omløpsmidler** | | **686 725** | **714 379** |
| **SUM EIENDELER** | | **686 725** | **714 379** |

# Balanse 31.12.2025

**Pallplassen Terningene Boligsameie**
Alle beløp i NOK

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | 11 | 468 591 | 680 988 |
| **Sum egenkapital** | | **468 591** | **680 988** |
| **Gjeld** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Leverandørgjeld | | 233 922 | 26 243 |
| Annen kortsiktig gjeld | 12 | -15 788 | 7 148 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 218 134 | 33 391 |
| **Sum gjeld** | | **218 134** | **33 391** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **686 725** | **714 379** |

Pallplassen Terningene Boligsameie

Hans Georg Helberg
Styrets leder

Eva Merethe Tårnes Sund
Styremedlem

Morten Pettersen
Styremedlem

Øivind Wethal
Styremedlem

Tom Pronstad
Styremedlem

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Sameiet består av 48 seksjoner og har til formål å forvalte eiendommen Knr.Gnr.Bnr 3222.107.2927 til beste for seksjonseierne.

### Note 1 Felleskostnader

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Generelle Felleskostnader | 2 095 461 | 1 870 554 | 2 044 350 | 2 248 785 |
| Kabel TV/bredbånd | 220 992 | 192 808 | 195 200 | 229 824 |
| Fjernvarme | 308 216 | 128 701 | 0 | 314 500 |
| **Sum felleskostnader** | **2 624 669** | **2 192 063** | **2 239 550** | **2 793 109** |

**Note 2 Andre driftsinntekter**

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Andre inntekter | 350 | 0 | 0 | 0 |
| Oppstartskapital | 12 852 | 78 837 | 0 | 0 |
| **Sum andre driftsinntekter** | **13 202** | **78 837** | **0** | **0** |

Andre inntekter er innbetaling for lading el scooter fra 1 beboer.

**Note 3 Lønns- og personalkostnader**

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Godtgjørelse til styre- og | 82 000 | 82 000 | 82 000 | 82 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 11 562 | 11 562 | 14 562 | 11 562 |
| **Sum lønnskostnader** | **93 562** | **93 562** | **96 562** | **93 562** |

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2024/2025. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**Note 4 Konsulenttjenester**

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Revisjon | 5 625 | 5 625 | 6 000 | 6 000 |
| Forretningsførerhonorar | 90 807 | 86 648 | 90 900 | 94 500 |
| Andre forvaltningstjenester | 95 | 27 496 | 0 | 0 |
| HMS | 9 800 | 20 123 | 23 300 | 10 200 |
| **Sum konsulenttjenester** | **106 327** | **139 892** | **120 200** | **110 700** |

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

**Note 5 Reparasjon og vedlikehold**

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Vedlikehold bygg | 0 | 24 586 | 5 000 | 10 000 |
| Vedlikehold VVS | 32 500 | 43 378 | 30 000 | 35 000 |
| Vedlikehold utvendig anlegg | 0 | 0 | 2 000 | 2 000 |
| Vedlikehold heis | 91 617 | 68 879 | 72 500 | 68 000 |
| Vedlikehold ventilasjon | 32 500 | 0 | 10 000 | 10 000 |
| Vedlikehold brannsikring | 46 128 | 17 363 | 18 500 | 25 000 |
| Egenandel forsikringsskader | 12 000 | 0 | 9 999 | 12 000 |
| **Sum vedlikeholdskostnader** | **214 744** | **154 206** | **147 999** | **162 000** |

### Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Kommunale avgifter | 258 140 | 294 640 | 278 000 | 283 500 |
| **Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt** | **258 140** | **294 640** | **278 000** | **283 500** |

### Note 7 Energi og fyring

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Elektrisitet (strøm) | 0 | 5 469 | 0 | 0 |
| Fjernvarme | 617 718 | 411 440 | 600 000 | 600 000 |
| **Sum energi og fyring** | **617 718** | **416 909** | **600 000** | **600 000** |

### Note 8 Kabel-TV og telefoni

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Kabel TV/bredbånd | 237 642 | 176 122 | 195 200 | 249 500 |
| **Sum kabel-TV og telefoni** | **237 642** | **176 122** | **195 200** | **249 500** |

**Note 9 Driftskostnader**

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Vaktmestertjenester | 10 260 | 35 508 | 38 000 | 10 400 |
| Renholdstjenester | 108 904 | 120 044 | 120 000 | 99 500 |
| **Sum driftskostnader** | **119 164** | **155 551** | **158 000** | **109 900** |

**Note 10 Andre driftskostnader**

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Annet driftsmateriale | 0 | 0 | 5 000 | 0 |
| Generalforsamling/årsmøte | 16 320 | 10 495 | 12 000 | 17 500 |
| Annen kontorkostnad | 548 | 802 | 999 | 0 |
| Øredifferanser | 0 | -3 | 0 | 0 |
| Bank og kortgebyrer | 2 670 | 2 400 | 2 400 | 3 000 |
| **Sum andre driftskostnader** | **19 538** | **13 694** | **20 399** | **20 500** |

## Note 11 Opptjent egenkapital

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| **Opptjent egenkapital** | | |
| Opptjent egenkapital 01.01 | 680 988 | 439 238 |
| Tilført til/fra EK fra årets resultat | -212 397 | 241 750 |
| Sum opptjent egenkapital 31.12 | 468 591 | 680 988 |
| Annen egenkapital 31.12 | 468 591 | 680 988 |
| **Sum egenkapital 31.12** | **468 591** | **680 988** |

## Note 12 Annen kortsiktig gjeld

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| Gjeld til | 0 | 2 352 |
| Uopptjent inntekt | 0 | 4 796 |
| Forskuddsbetalt husleie | -15 788 | 0 |
| **Sum annen kortsiktig gjeld** | **-15 788** | **7 148** |

**Note 13 Arbeidskapital**

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **A. Arbeidskapital 01.01** | **680 988** | **439 238** |
| B. Endringer arbeidskapital: | | |
| Årets resultat | -212 397 | 241 750 |
| B. Årets endring i arbeidskapital | -212 397 | 241 750 |
| **C. Arbeidskapital 31.12** | **468 591** | **680 988** |
| Spesifikasjon av arbeidskapital: | | |
| Omløpsmidler | 686 725 | 714 379 |
| - Kortsiktig gjeld | 218 134 | 33 391 |
| **= Arbeidskapital 31.12** | **468 591** | **680 988** |

# 5233 Arsregnskap 2025.pdf

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Wethal, Øivind** | **2026-02-23** |

Identifikasjon

bankID Wethal, Øivind

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Pettersen, Morten** | **2026-02-26** |

Identifikasjon

bankID Pettersen, Morten

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Pronstad, Tom** | **2026-02-23** |

Identifikasjon

bankID Pronstad, Tom

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Helberg, Hans Georg** | **2026-02-24** |

Identifikasjon

bankID Helberg, Hans Georg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Sund, Eva Merethe Tårnes** | **2026-02-23** |

Identifikasjon

bankID Sund, Eva Merethe Tårnes

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

Til årsmøtet i Pallplassen Terningene Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

*Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Pallplassen Terningene Boligsameie som viser et underskudd på NOK 212 397. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

*Grunnlag for konklusjonen*

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

*Øvrig informasjon*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

*Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 27.02.2026

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Lillestrøm, 27. februar 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
*Statsautorisert revisor*
(elektronisk signert)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
27.02.2026

# Elektronisk signatur

***Signert av***

***WIRUM, ANNE GRETHE***

*(Identitet bekreftet med Buypass (NO))*

***Dato og tid*** *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

*27.02.2026 17:43:51*

***Signaturmetode***

*Buypass (NO)*

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
## Mislighold

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

## § 16
## Overgangsbestemmelser

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

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

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

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

**§ 17**
**Forholdet til sameieloven**

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

Vedlegg 1: Plantegning av garasjeanlegget med tilhørende rom.

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

Generert 01.07.26
Vår ref.: 5233 / 45
Meglers ref.: 60-0281/26

# Boligopplysninger

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Enhet** | 45 | **Bolignr** | H0303 |
| **Boligselskap** | 5233 Pallplassen Terningene Boligsameie | **Etasje** | 3.etg |
| **Adresse** | Margaretalia 12, 1470 LØRENSKOG | **Oppr.ant.rom** | 0 |
| **Eier(e)** | May-Britt Wulff Holtet, Øyatein Holtet | **Bygningstype** | Lavblokk |

## Felleskostnader og restanse

Selskapet er ikke med i sikringsordning for fellesutgifter.

Månedlig fakturering. Restanse pr 01.07.26: kr 6 088,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

| Fakturalinje | 2026-07 | 2026-08 | 2026-09 | 2026-10 | 2026-11 | 2026-12 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Felleskostnader | 5 689 | 5 689 | 5 689 | 5 689 | 5 689 | 5 689 |
| Kabel-tv og internett | 399 | 399 | 399 | 399 | 399 | 399 |
| **Total** | 6 088 | 6 088 | 6 088 | 6 088 | 6 088 | 6 088 |

## Andel fellesgjeld

Ingen fellesgjeld

## Selskapets totale gjeld

## Selskap og eiendom

| | |
|---|---|
| **Selskap** | 5233 Pallplassen Terningene Boligsameie (orgnr. 931076361) |
| **Antall enheter** | 48 |
| **Styrets e-post** | pallplassenterningene@borimail.no |
| **Styreleder** | Hans Georg Helberg (99524777) |
| **Forsikring** | IF Skadeforsikring (Polise SP4986500.1.1) |
| **Festet tomt** | Nei Felles tomt for alle blokkene på Pallplassen. Pallplassen Driftsforening drifter felles utenomhus og garasjeanlegget. |
| **Gnr/Bnr** | 107/2927 |
| **Dyrehold** | Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon. |
| **Forkjøpsrett** | Ingen |
| **Styregodkjenning** | Nei |

## Skattemelding 2025

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Gjeld** | kr 0,00 | **Andre inntekter** | kr 290,00 |
| **Formue** | kr 13 092,00 | **Utgifter** | kr 0,00 |

## Merknader

Fellesareal og garasjeplasser: Pallplassen Terningene Boligsameie deler fellesareal med alle sameiene på området. Alle beboere på Pallplassen har tinglyst rett til adkomst og tinglyst rett til bruk av disse fellesområdene. Det er styret i de tre sameiene som drifter utenomhus og felles garasjeanlegg.

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

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

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

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

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

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

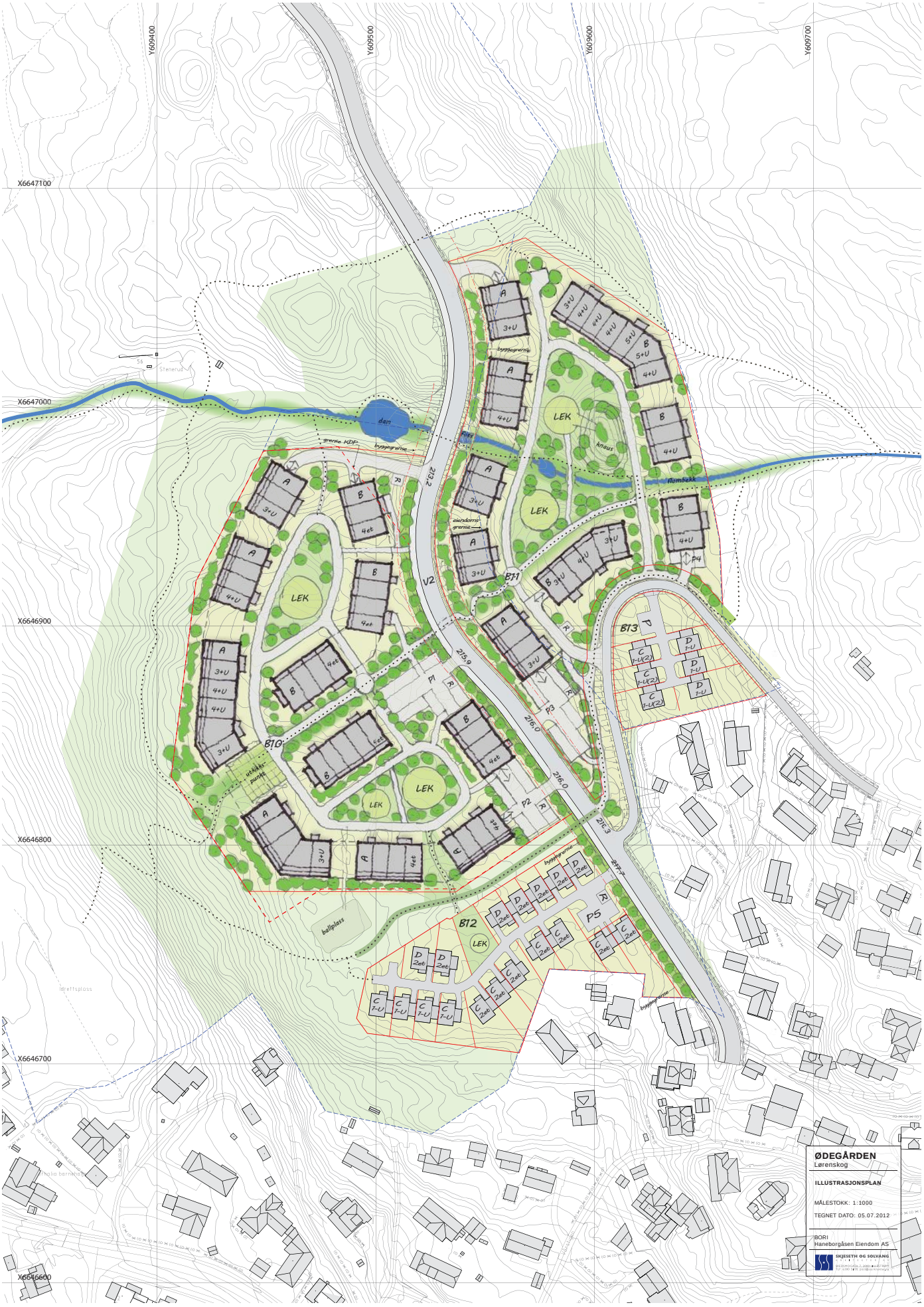
Seksjoner som selges direkte fra utbygger får tilsendt faktura fra forretningsfører på 3 x felleskostnaden i oppstartskapital. Gjelder kun ved førstegangsoverførsel.

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

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

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

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


Y609400
Y609500
Y609600
Y609700
X6647100
X6647000
X6646900
X6646800
X6646700
X6646600
LEK
B10
B11
B12
B13
V2
P1
P2
P3
P4
P5
ballplass
idrettsplass
ØDEGÅRDEN
Lørenskog
ILLUSTRASJONSPLAN
MÅLESTOKK: 1:1000
TEGNET DATO: 05.07.2012
BORI
Haneborgåsen Eiendom AS
SKJESETH OG SOLVANG

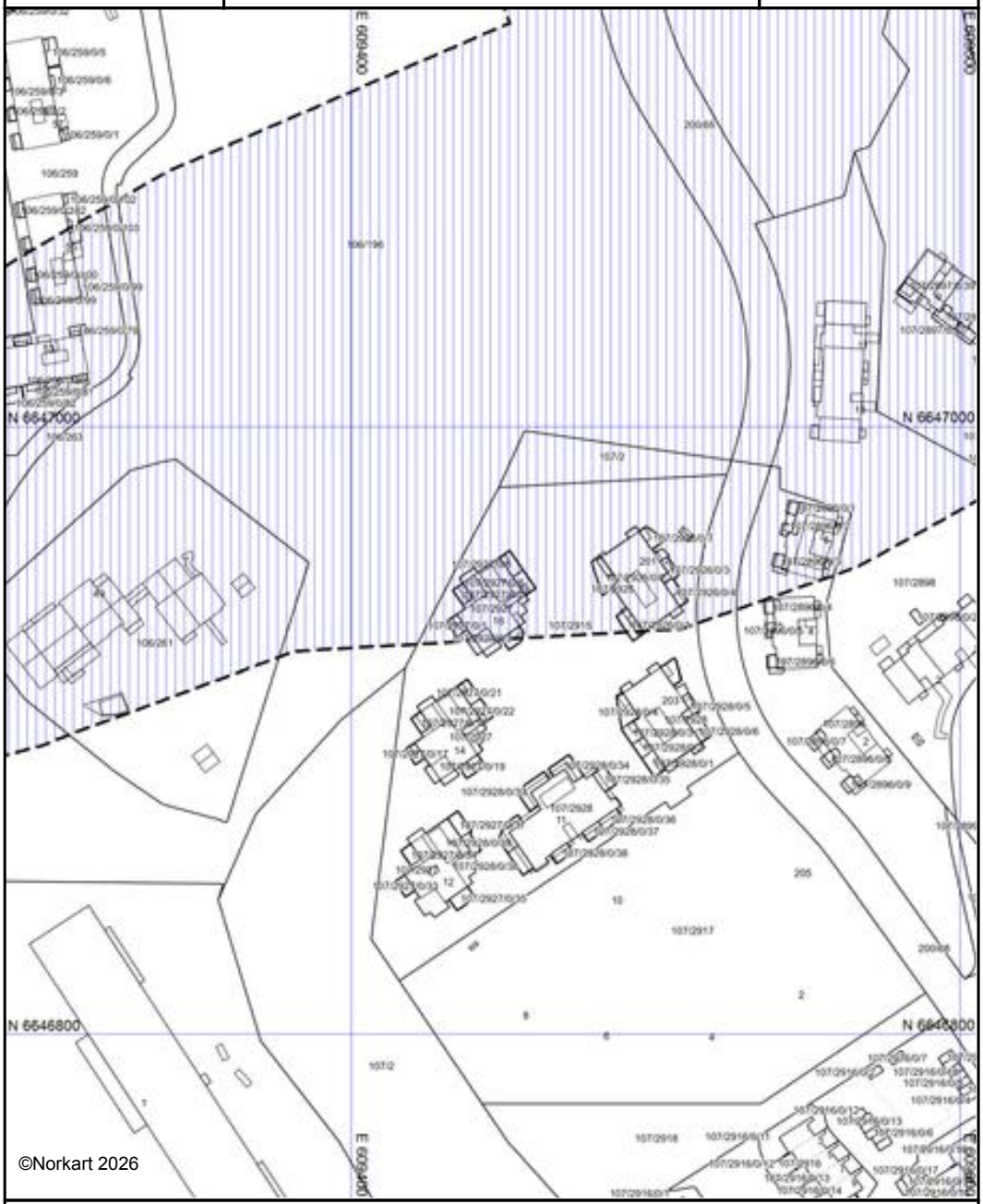
Lørenskog kommune

# Reguleringsplanforslag

Eiendom: 107/2927/0/45
Adresse: Margaretalia 12
Utskriftsdato: 30.06.2026
Målestokk: 1:2000

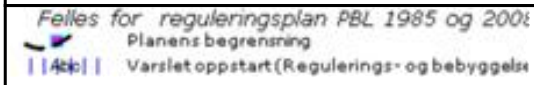
N

UTM-32




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

**Tegnforklaring**



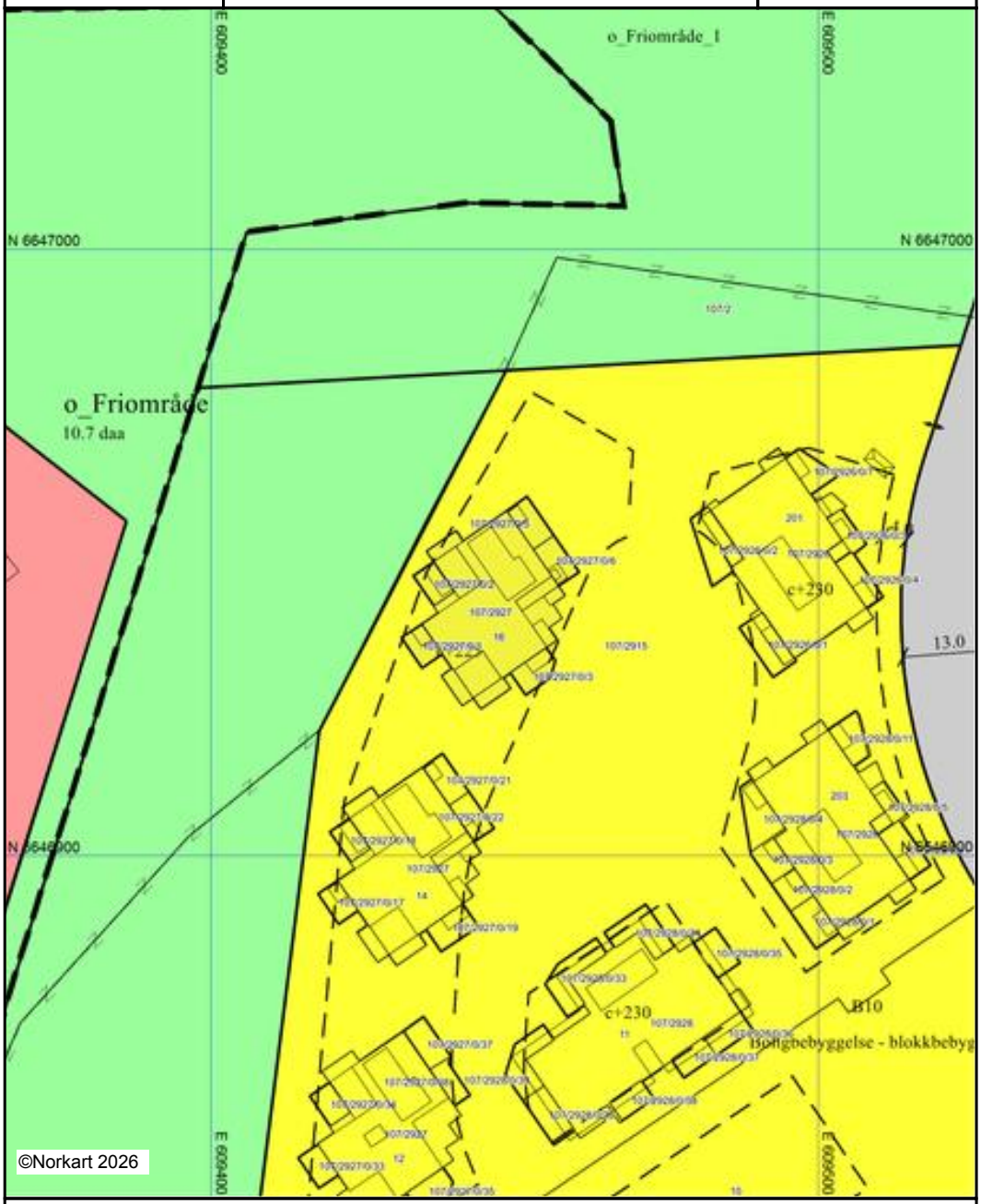
Lørenskog kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 107/2927/0/45
Adresse: Margaretalia 12
Utskriftsdato: 30.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring



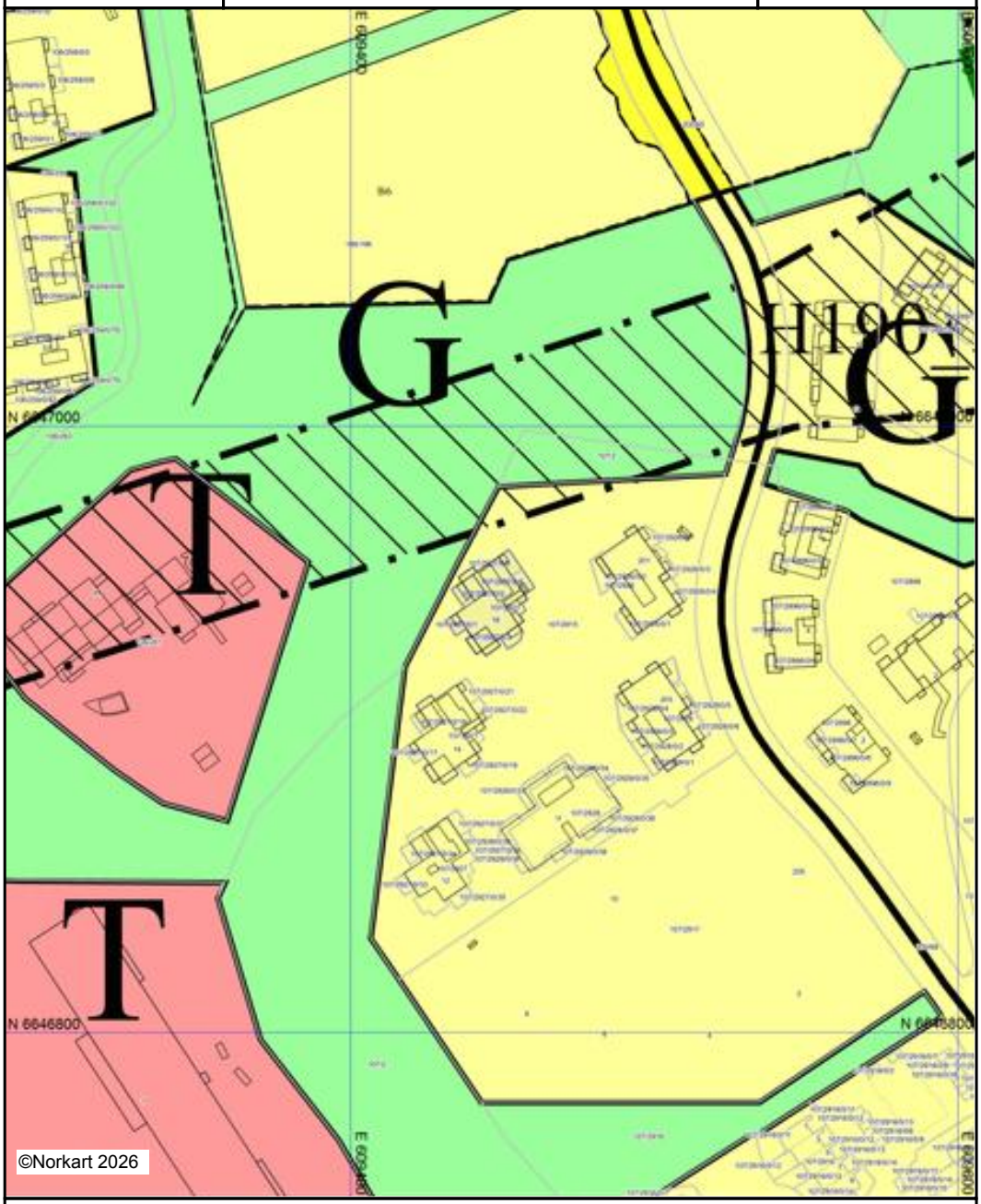
Lørenskog kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 107/2927/0/45
Adresse: Margaretalia 12
Utskriftsdato: 30.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring



Utskriftsdato: 30.06.2026

# Lørenskog kommune

**Adresse:** Postboks 304, 1471 LØRENSKOG

**Telefon:** 67 93 40 00

# Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lørenskog kommune

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3222 | **Gårdsnr.** | 107 | **Bruksnr.** | 2927 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 45 |
| **Adresse** | Margaretalia 12, 1470 LØRENSKOG | | | | | | | | |

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid

**Plantyper uten treff**

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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 2024004 |
| **Navn** | Kommuneplanens arealdel 2026–2038 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 10.06.2026 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/10001/Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%20vedtatt%20av%20kommunestyret%2010.06.2026.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 1 832 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende<br>**Områdenavn** B |

# Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 2024004 |
| **Navn** | Kommuneplanens arealdel 2026–2038 |

| | |
|---|---|
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 2013002 |
| **Navn** | Ødegården - felt B10-B13 |
| **Plantype** | Detaljregulering |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 29.05.2013 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3222/dokumenter/5673/016_Bestemmelser.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 1 832 $m^2$<br>**Formål** Boligbebyggelse, blokker |

# Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 2024001 |
| **Navn** | Detaljregulering for ny vannledning gjennom Haneborgåsen |
| **Status** | Planlegging igangsatt |
| **Plantype** | Detaljregulering |

Spesielle forhold og tinglyste heftelser.

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

  Gjeldende planer finner du på våre nettsider her.

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

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

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

- Når det gjelder tinglyste heftelser kontaktes Kartverket.

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

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

# 016
# BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR ØDEGÅRDEN, FELT B10 – B13 – PRIVAT/OFFENTLIG

**§ 1 AVGRENSNING**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 24.07.2012, sist revidert 28.02.2013.

**§2 FORMÅL**

Det regulerte området kan disponeres til følgende formål iht. plan- og bygningsloven:

| | |
|---|---|
| Bebyggelse og anlegg: | Boligbebyggelse - blokkbebyggelse<br>Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse<br>Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse |
| Samferdselsanlegg: | o_Vei |
| Grønnstruktur: | o_Friområde<br>f_Friområde<br>f_Grønnstruktur/boligbebyggelse |

**§ 3 FELLESBESTEMMELSER**

Følgende fellesbestemmelser gjelder for alle delfeltene innenfor planavgrensningen:

**3.1 Estetikk**

For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på å etablere en god landskapstilpasning. Bebyggelsen og tilhørende anlegg skal utgjøre en arkitektonisk helhet med god kvalitet i utforming og materialvalg. Bebyggelsen skal gis et tidsmessig og moderne uttrykk. Estetisk redegjørelse for tiltaket, terrengtilpasning og forholdet til omgivelsene skal følge rammesøknad.

**3.2 Grunnforhold**

Geotekniske redegjørelser skal foreligge feltvis, eller for hele utbyggingsområdet, før første rammetillatelse for det aktuelle feltet kan gis.

**3.3 Miljøbestemmelser**

3.3.1 Støy

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

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

I byggetiden gjøres Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" (T-1442/2012), kapittel 4 eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, gjeldende.

3.3.2 Naturmiljø

Områdets landskapsverdier (i naturområder og langs tur- og bekkedrag) skal i størst mulig grad ivaretas. Kantvegetasjon langs Steinerudbekken skal bevares og forsterkes ved naturlig tilvekst.

Hensynet til vassdragsmiljøet skal ivaretas i anleggsperioden og permanent.

3.3.3. Flom
Kryssing av vassdrag/flomveier skal dimensjoneres for 200-års flom.

## § 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 4.1 Felt B10 og B11

4.1.1 Det tillates oppført blokkbebyggelse/terrasseblokker for boliger iht. maks kotehøyde angitt på plankart. Bebyggelsen skal ha flatt tak.

Trappehus, heishus og tekniske installasjoner kan føres over angitt maksimal kotehøyde med maks. 2,7 m, og skal utformes som en helhetlig del av bygningens arkitektur.

Maksimal grad av utnytting:
Felt B10: %BRA = 90%
Felt B11: %BRA = 92%.

Utkragete balkonger og takutstikk kan legges 2 m utenfor byggegrenser. Dette gjelder ikke der utkragingen kan gi redusert framkommelighet for utrykningskjøretøy eller på annen måte være til hinder for en hensiktsmessig disponering av utomhusarealer.

Bebyggelsen skal deles opp slik at bygningene får en maksimal lengde på ca. 55 meter.

MUA (inkl. balkonger/terrasser) skal være minimum 45 $m^2$ for alle typer leiligheter.

4.1.2 Garasjekjeller skal som hovedregel ligge under terreng. Ved skrånende terreng kan forkant av garasje ligge inntil ca. 1,0 meter over terreng. Der forkant av garasje ligger mellom ca. 0,5 og 1,0 meter over terreng, skal det innpasses lysgjennomtrengelige materialer i garasjeveggen (vinduer/ glassbyggestein). Støttemurer av naturstein kan tillates ved sterkt skrånende terreng. Parkeringsareal i kjeller, med lavere himling enn 0,5 m over gjennomsnittlig terreng, skal ikke medregnes i utnyttelsen.

4.1.3 Alle blokk-/terrassebygg skal ha heis fra garasjekjeller. Inngangspartiene i alle etasjer skal ha trinnfri adkomst fram til heis. Alle gangarealer som leder til hovedinngangene skal ha fast dekke, og utformes i henhold til universell utforming.

4.1.4 Parkeringsdekning:
- Minimum 1,2 biler per leilighet
- Maksimum 1,5 biler per leilighet
- Minimum 2,0 sykkel per leilighet

Parkeringsplasser på bakkeplan kan maksimalt være 20 % av totalt antall parkeringsplasser i hvert av feltene. Minimum 5% skal være parkeringsplasser for mennesker med nedsatt funksjonsevne (HC-parkering). Sykkelparkering skal legges i tilknytning til inngangspartier og i garasjekjeller.

4.1.5 Før det foretas inngrep i områdene, skal det gjennomføres registrering av naturlige landskapskvaliteter og enkelttrær som kan bevares. Disse skal skjermes i anleggsperioden, slik at deler av områdene framstår med naturlige kvaliteter.

4.1.6 Det skal anlegges et torg (utsiktsplass) i felt B10´s vestre del. Torget skal opparbeides med belegningsdekke, møblering, belysning og beplantning. Torget skal opparbeides og møbleres med materialer av god kvalitet.

### 4.2 Felt B12 og B13

4.2.1 Det tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse/ kjedehus. Bebyggelsen skal ha flatt tak eller pulttak med maksimalt fall 10 grader.

Maksimal grad av utnytting: %BRA = 35%.

Maksimal gesimshøyde er 8 meter, som måles fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygning.

4.2.2 Parkering: Hver bolig skal i tillegg til garasje ha én biloppstillingsplass foran garasjen som medregnes i parkeringsdekning. I tillegg skal det avsettes minimum 0,3 p-plass per bolig for gjesteparkering på fellesparkeringsplass. Maks parkeringsdekning er 2,5 p-plass pr. boenhet.

4.2.3 I felt B12 skal det opparbeides en felles lekeplass i området på minimum 300 $m^2$ som er felles for alle boligene i felt B12.

**4.3 Frittliggende småhusbebyggelse**

For områder regulert til frittliggende småhusbebyggelse gjøres kommuneplanens bestemmelser for utnyttelse gjeldende.

## § 5 SAMFERDSELSANLEGG

**5.1** Byggeplan for regulerte samferdselsanlegg skal godkjennes av Lørenskog kommune. o_Vei skal opparbeides med kjørevei og fortau eller gang-/sykkelvei. Alle veianlegg med kjørebane, fortau, gang-/sykkelvei, annen veigrunn og grøntareal skal utformes med materialer av god kvalitet og gis en god estetisk utforming.

Vei_1 skal ha stigning på maks 1:12.

Vei_2 skal ha stigning maks 1:10. For gang-/sykkelvei langs vei_2 skal stigning være tilnærmet maks 1:12 fram til første avkjørsel til felt B11.

Ved fysisk kobling av veinettet mellom Ødegården og Haneborglia skal det gjennomføres en trafikkregulering for å hindre gjennomkjøring.

## § 6 GRØNNSTRUKTUR

**6.1 Friområder**

6.1.1 Innenfor områdene tillates opparbeidet stier og turveier for allmenn bruk, samt andre mindre tiltak som fremmer områdenes verdi som friområder. Eksisterende vegetasjon skal i det vesentlige bevares.

6.1.2 o_Friområde_1: Innenfor området skal det tilrettelegges for gangsti som leder til Marka fra Steinerud (felt Af3 i kommunedelplan for Ødegården). Innenfor området tillates det opparbeidet fordrøyningsbasseng/fangdam.

6.1.3 o_Friområde_2 skal opprettholdes som grønnkorridor/friområde.

6.1.4 f_Friområde skal være felles for feltene B10 og B12. Det skal tilrettelegges for lek for større barn i området, og etableres en balløkke på minimum 300$m^2$. Innenfor f_Friområde skal det opparbeides allmenn tilgjengelig turvei som leder fra o_Friområde_2 opp til regulert vei. Området tillates ikke gjerdet inn.

**6.2 Grønnstruktur/boligbebyggelse**

Underjordisk garasjeanlegg tillates gjennom området.

Overvann/takvann i felt B11 skal i størst mulig grad ledes til området. Eksisterende terreng i bekkeløpet kan heves/ endres og det tillates mindre demninger for å bevare vannet i tørre perioder. Det tillates også at vannet ledes i vannarrangement over underjordisk garasjeanlegg. Der internveier krysser grøntdraget tillates rørlegging. Området skal for øvrig forskjønnes med tilsåing/ beplantning, vanndam(er) mm. Opparbeidelse av området skal vises på utomhusplan for felt B11 og i samlet overvannsplan.

Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger i byggetrinn som grenser mot området regulert til grønnstruktur/boligbebyggelse før hele dette området er ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan og overvannsplan.

## § 7 DOKUMENTASJONSKRAV

### 7.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om første rammetillatelse for et delfelt, skal det innsendes utomhusplan for hele det respektive feltet. For feltene B10 og B12 skal friområdet f_Friområde inkluderes i utomhusplanen. For felt B11 skal området f_Grønnstruktur/boligbebyggelse inkluderes i utomhusplanen. Utomhusplanen skal minimum inneholde:

- Eksisterende og nytt terreng (kotering)
- Eksisterende (bevart) og ny vegetasjon
- Utforming og møblering av lekeplasser og utomhusarealer for øvrig, inkl. overflatematerialer
- Utforming og plassering av atkomstveier, gatetun, kjørbare gang-/sykkelveier for øvrig, gangarealer/stier og parkering for sykkel og bil.
- Plassering av renovasjonsplasser.
- Eventuelle gjerder og støttemurer
- Fysiske tiltak for overvannshåndtering/ flomveier / dam(er), iht. godkjent overvannsplan.

### 7.2 Overvannsplan

Sammen med første søknad om rammetillatelse innenfor planområdet, skal det presenteres en samlet overvannsplan for hele reguleringsplanområdet.

Det skal redegjøres for behandling av overvann; takvann, overflatevann, drensvann, bekk og flomtopper. Overvannsplanen skal ta hensyn til naturlige bekker og myrer i området.

Overvannsplanen skal dokumentere:

- Beregning av nedslagsfelt og avrenning.
- Prosjektert håndtering av overvann, inkludert flomveier.
- Kapasitetsberegning og prosjektering av åpent bekkedrag gjennom f_Grønnstruktur/boligbebyggelse, inklusive omfang av tilført overvann/ takvann felt B11.
- Kapasitetsberegning og prosjektering av åpent, oppdemmet fordrøyningsbasseng/ fangdam innenfor området o_Friområde_1. Bassenget skal utformes med formål å forsinke vanntilførselen og redusere utslipp av forurenset vann videre i Steinerudbekken.

## § 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

**8.1** Før første rammetillatelse gis innenfor planområdet, skal overvannsplan for hele planområdet være godkjent av kommunen.

**8.2** Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for nye boliger i området før alle offentlige veier/fortau/gang- og sykkelvei som fører til og grenser mot det aktuelle byggetrinnet er ferdig opparbeidet.

Vei 1 skal ferdigstilles fram til Kringsjåveien senest samtidig som vei 2 eller før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for nye boliger innenfor felt B12.

Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger som har adkomst fra vei 2 før vei 2 er ferdigstilt fram til Åsveien.

**8.3** Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for nye boliger i området før tilknyttede utomhusanlegg tilknyttet det aktuelle byggetrinn er ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Dersom årstiden vanskeliggjør dette, kan midlertidig brukstillatelse gis.

**8.4** Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger på felt B10 eller B11, før gangsti i o_Friområde_1 som leder til Marka, er ferdig opparbeidet.

**8.5** Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest i felt B10 eller B11 før nødvendige tiltak for håndtering av overvann/flomvann er gjennomført i henhold til plan for overvannshåndtering.

**8.6** Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger i byggetrinn som grenser til f_Friområde før gangvei gjennom f_friområde er ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan. Dersom årstiden vanskeliggjør dette, kan midlertidig brukstillatelse gis.

Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger før tilstøtende del av f_Friområde er ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan. Dersom årstiden vanskeliggjør dette, kan midlertidig brukstillatelse gis.

**8.7** Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for nye boliger i området før ny vei fra Tangerudkrysset er ferdig opparbeidet iht. godkjent reguleringsplan. All biladkomst til området skal skje via denne veien. Anleggsvei i byggeperioden skal følge denne traséen.

**8.8** Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for nye boliger i området før ny skole på Ødegården står ferdig.

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

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre den 29.05.2013, sak 35/13.

Endring vedtatt av Lørenskog kommunestyre den 06.09.2017, sak 094/17.

**Oversendelse til administrasjonen**
Se vedtak i kommunestyret 29.05.2013, sak 35/13
og 20.11.2013, sak 101/13 (klagesaken).

Utskriftsdato: 30.06.2026

# Lørenskog kommune

**Adresse:** Postboks 304, 1471 LØRENSKOG
**Telefon:** 67 93 40 00

# Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lørenskog kommune

| **Kommunenr.** | 3222 | **Gårdsnr.** | 107 | **Bruksnr.** | 2927 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 45 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Margaretalia 12, 1470 LØRENSKOG | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

| **Gebyr** | **Fakturert beløp i 2025** |
|---|---|
| Ingen gebyrer registrert på eiendommen. | |

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| **Vare** | **Mva** | **Grunnlag** | **Enhetspris** | **Andel** | **Korreksjon** | **Årsprognose** | **Fakt. hittil i år** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Eiendomsskatt bolig | 0% | 4748854 | 1.00 | 1/1 | 0 % | 4 748,00 kr | 2 374,00 kr |
| | | | | | **Sum** | **4 748,00 kr** | **2 374,00 kr** |

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

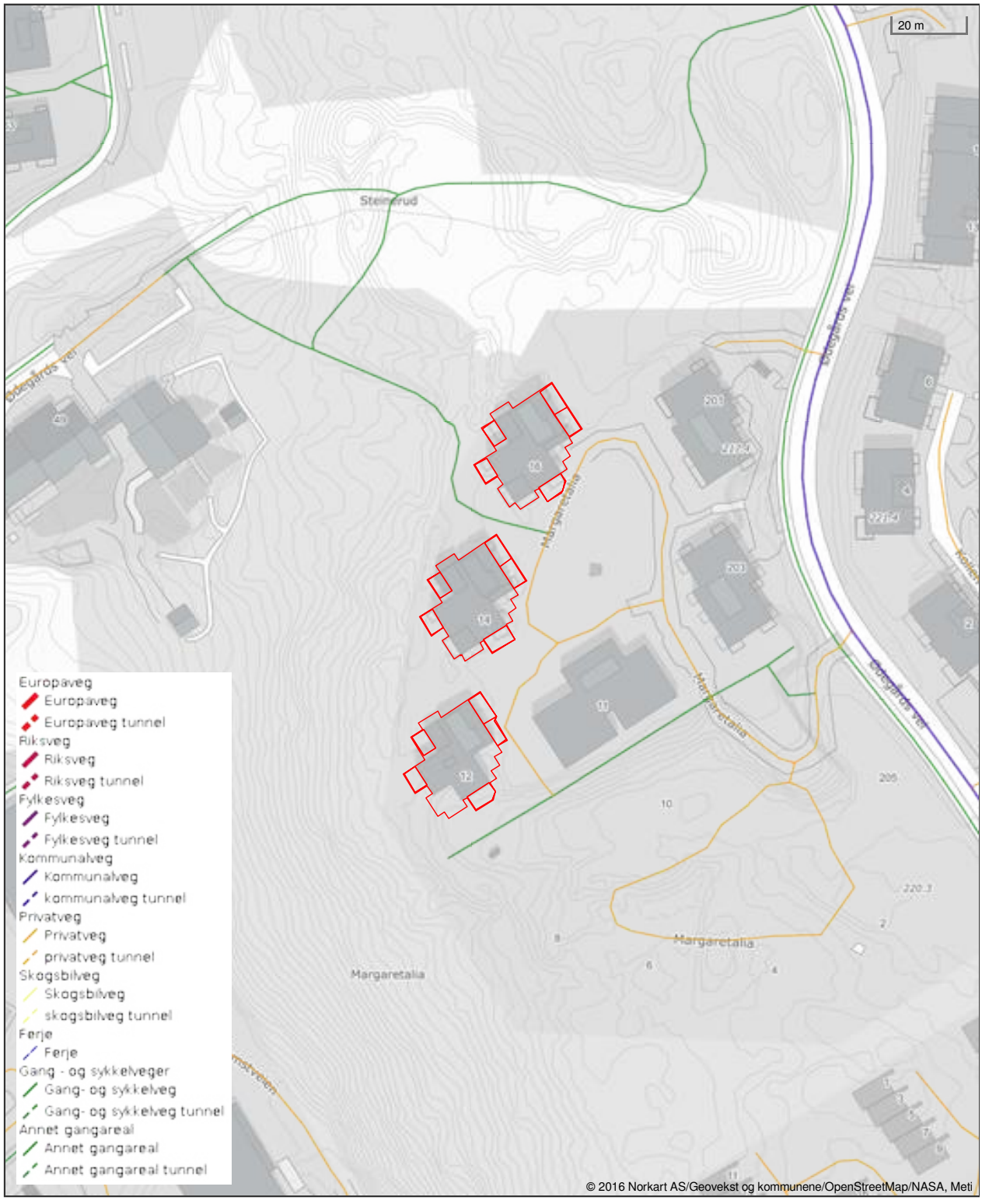
Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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.

Utskriftsdato: 30.06.2026

# Vegstatuskart for eiendom 3222 - 107/2927//




*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.*

Utskriftsdato: 30.06.2026

# Lørenskog kommune

**Adresse:** Postboks 304, 1471 LØRENSKOG
**Telefon:** 67 93 40 00

# Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lørenskog kommune

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3222 | **Gårdsnr.** | 107 | **Bruksnr.** | 2927 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 45 |
| **Adresse** | Margaretalia 12, 1470 LØRENSKOG | | | | | | | | |

## Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målernummer | Stand | Dato | Avlesningstype |
|---|---|---|---|
| Ingen treff på vannmålere. | | | |

| | |
|---|---|
| **Offentlig vann** | Nei |
| **Offentlig avløp** | Nei |
| **Privat septikanlegg** | Nei |

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

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**<br>Margaretalia 11, 12, 14 og 16<br>Ødegårds vei 201 og 203 | **Gnr./bnr./fnr./snr.**<br>107/2925// | **Bygning** |
|---|---|---|
| **Ansvarlig søker**<br>Dark Arkitekter AS<br>Postboks 457 Skøyen<br>0213 OSLO | **Tiltakshaver**<br>Selvaag Bolig Pallplassen AS<br>Postboks 13 Øvre Ullern<br>0311 OSLO | |
| **Tiltakets art:**<br>Nybygg | **Bygningstype:**<br>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

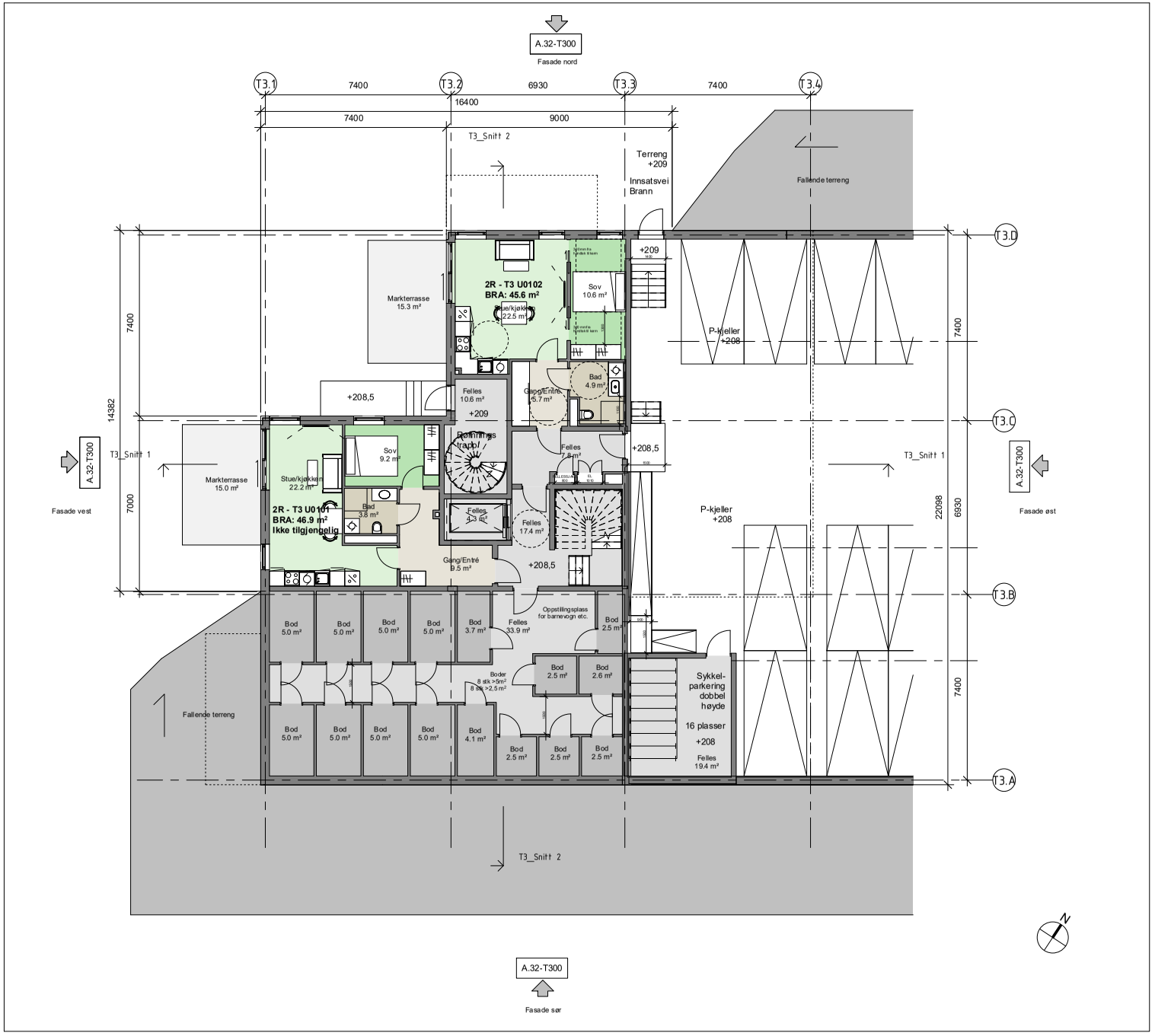
Nirosh Theva Ranjan
saksbehandler

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:



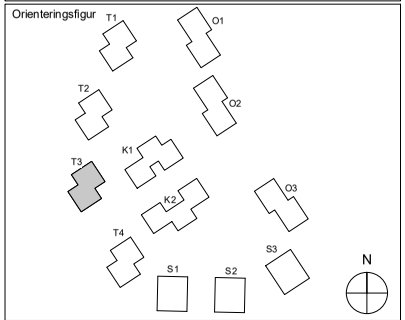

| Rev | Dato | Tekst | Tegn | Kontr |
|---|---|---|---|---|
| A | 30.10.2020 | Rammesøknad | NM | HB |

| Målestokk | Format | Tegnings nr. | Index |
|---|---|---|---|
| 1 : 100 | A2 | A.12-T3US0 | A |

Innhold
T3 - Plan US

Tiltakshaver
**Selvaag Bolig Pallplassen AS**
Silurveien 2, 0380 Oslo

Orienteringsfigur




| Prosjekt | Prosjektnr. |
|---|---|
| Pallplassen B10, Ødegårds vei 201<br>1470 Løreskog, gnr./bnr.: 107/2 | 10-19-0580 |

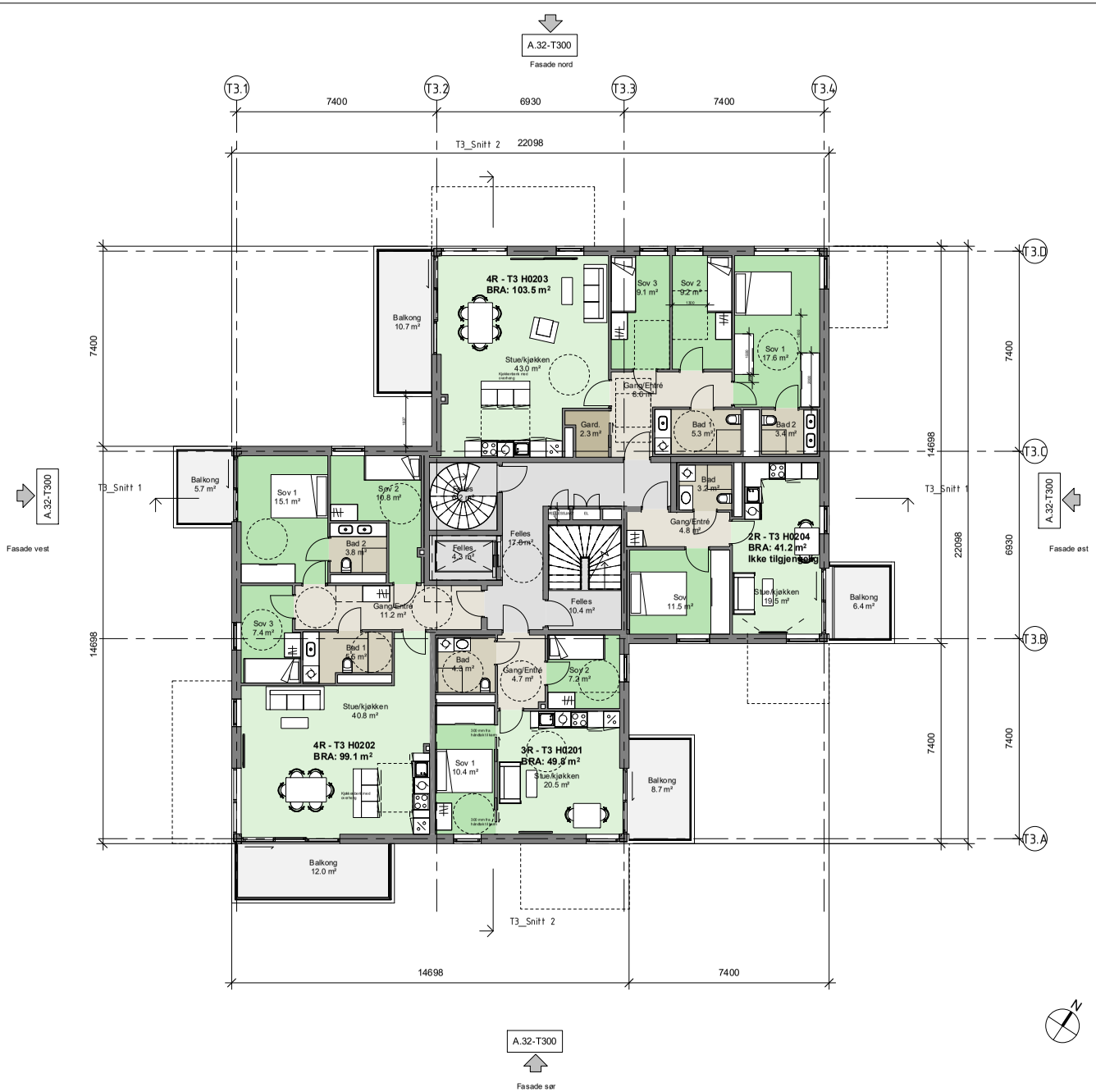
ARK
RIB
RIE
RIV
VENT
EL

**Dark Arkitekter AS**
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00 darkarkitekter.no

Innhold
T3 - Plan US

| Tegningstatus | Dato |
|---|---|
| Rammesøknad | 30.10.2020 |

| Målestokk | Format | Tegningsnr. | Index |
|---|---|---|---|
| 1 : 100 | A2 | A.12-T3US0 | A |



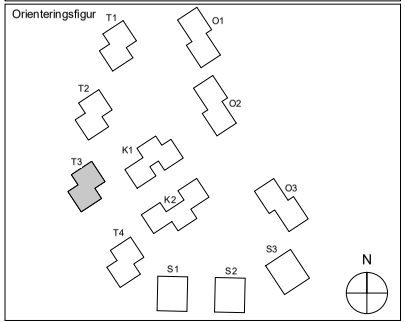

| Rev | Dato | Tekst | Tegn | Kontr |
|---|---|---|---|---|
| A | 30.10.2020 | Rammesøknad | NM | HB |

| Målestokk | Format | Tegnings nr. | Index |
|---|---|---|---|
| 1 : 100 | A2 | A.12-T320 | A |

Innhold
T3 - Plan 2

Tiltakshaver
Selvaag Bolig Pallplassen AS
Silurveien 2, 0380 Oslo

Orienteringsfigur




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

Prosjektnr.
10-19-0580

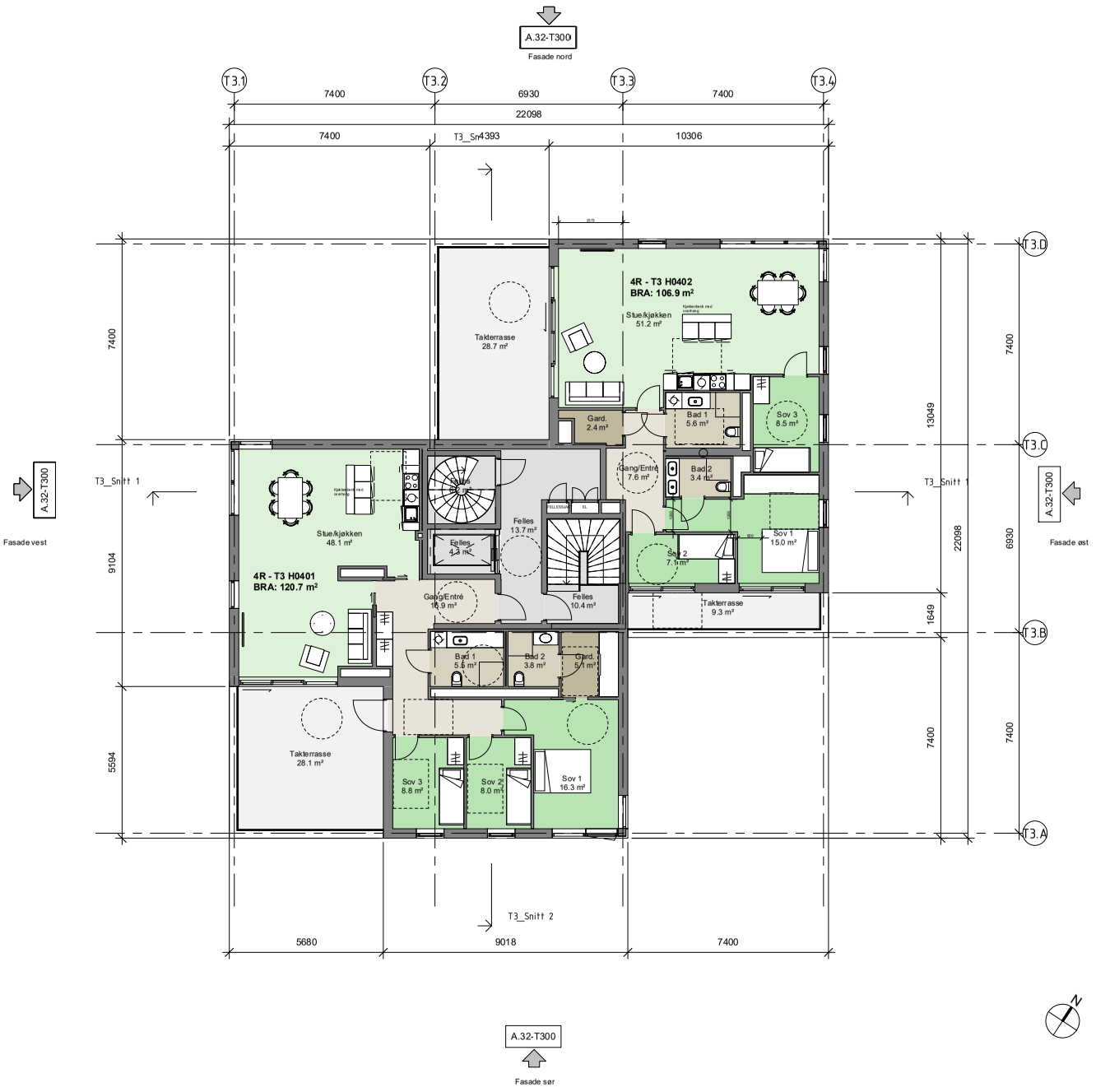
ARK
RIB
RIE
RIV
VENT
EL


Dark Arkitekter AS
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00 darkarkitekter.no


Innhold
T3 - Plan 2

| Tegningstatus | Dato |
|---|---|
| Rammesøknad | 30.10.2020 |

| Målestokk | Format | Tegningsnr. | Index |
|---|---|---|---|
| 1 : 100 | A2 | A.12-T320 | A |



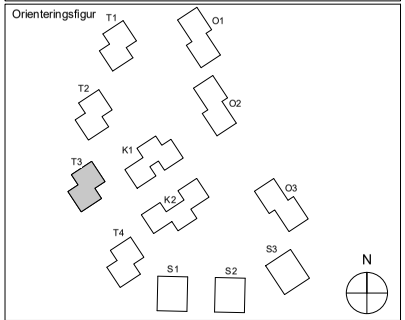

| Rev | Dato | Tekst | Tegn | Kontr |
|---|---|---|---|---|
| A | 30.10.2020 | Rammesøknad | NM | HB |

| Målestokk | Format | Tegnings nr. | Index |
|---|---|---|---|
| 1 : 100 | A2 | A.12-T340 | A |

Innhold
T3 - Plan 4

Tiltakshaver
**Selvaag Bolig Pallplassen AS**
Silurveien 2, 0380 Oslo

Orienteringsfigur




| Prosjekt | Prosjektnr. |
|---|---|
| Pallplassen B10, Ødegårds vei 201<br>1470 Løreskog, gnr./bnr.: 107/2 | 10-19-0580 |

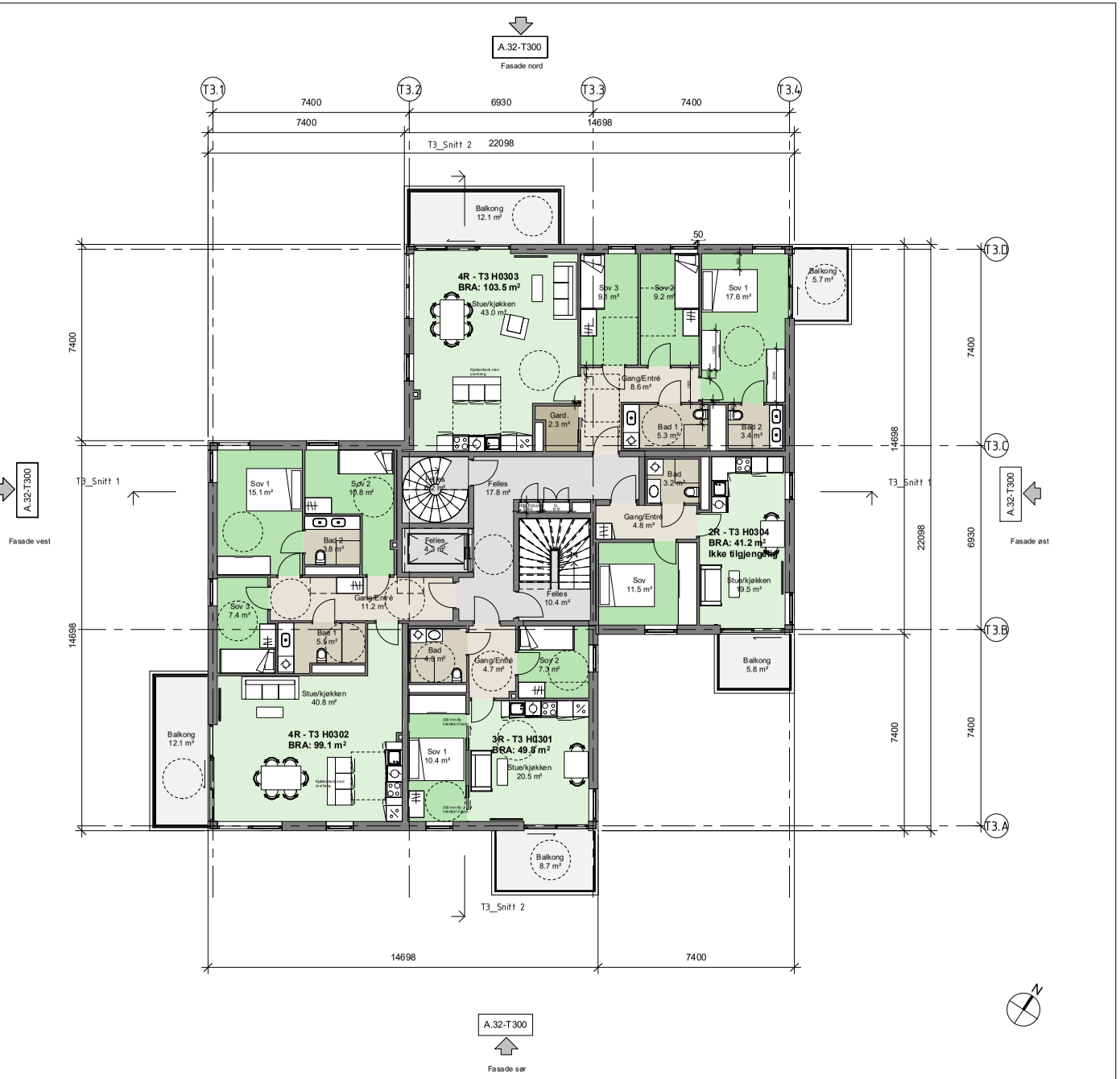
ARK
RIB
RIE
RIV
VENT
EL

**Dark Arkitekter AS**
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00 darkarkitekter.no

Innhold
T3 - Plan 4

| Tegningstatus | Dato |
|---|---|
| Rammesøknad | 30.10.2020 |

| Målestokk | Format | Tegningsnr. | Index |
|---|---|---|---|
| 1 : 100 | A2 | A.12-T340 | A |



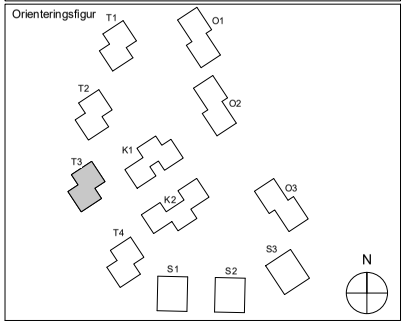

| Rev | Dato | Tekst | Tegn | Kontr |
|---|---|---|---|---|
| A | 30.10.2020 | Rammesøknad | NM | HB |

| Målestokk | Format | Tegnings nr. | Index |
|---|---|---|---|
| 1 : 100 | A2 | A.12-T330 | A |

Innhold
T3 - Plan 3

Tiltakshaver
Selvaag Bolig Pallplassen AS
Silurveien 2, 0380 Oslo

Orienteringsfigur




| Prosjekt | Prosjektnr. |
|---|---|
| Pallplassen B10, Ødegårds vei 201<br>1470 Løreskog, gnr./bnr.: 107/2 | 10-19-0580 |

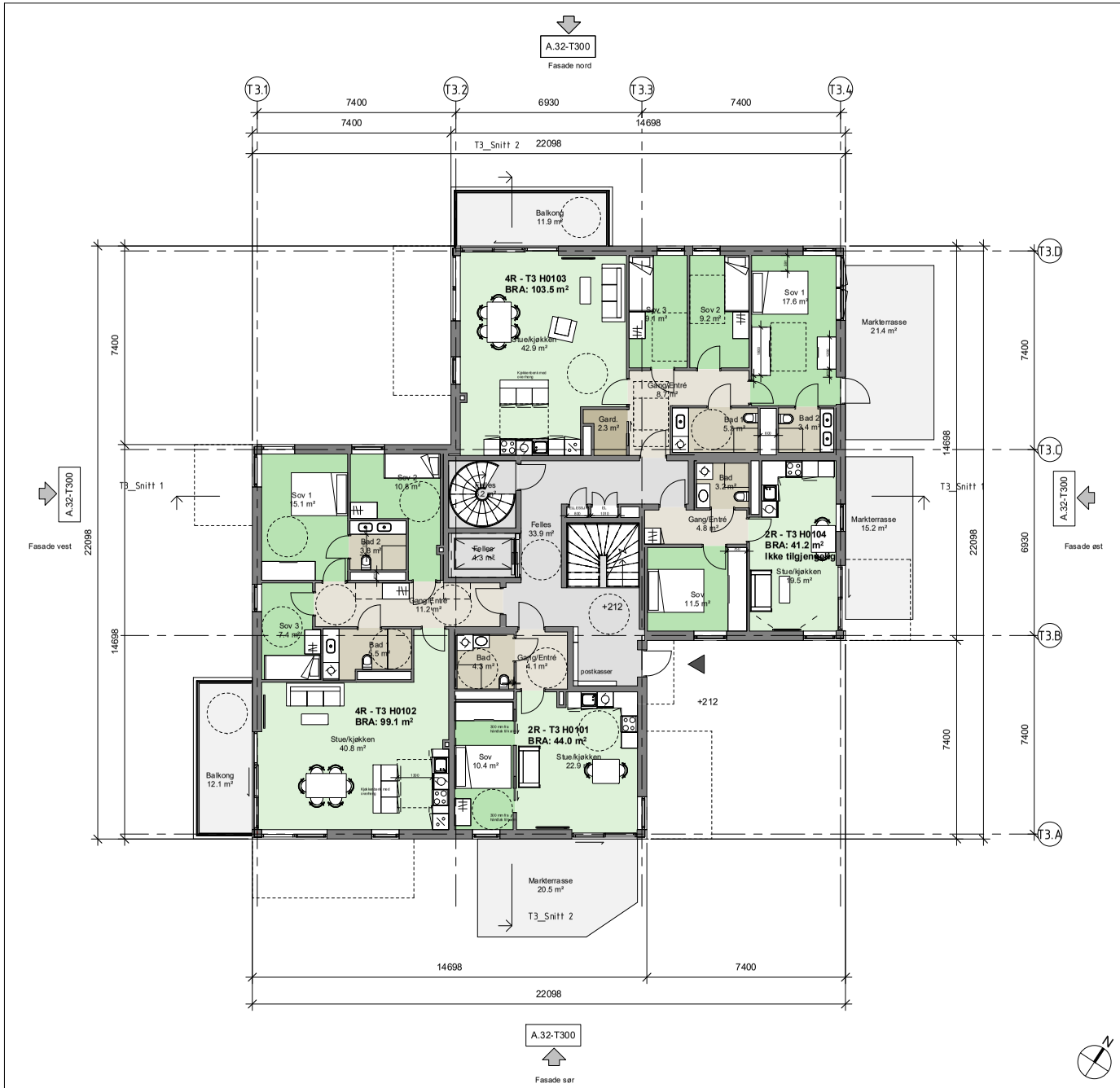
ARK
RIB
RIE
RIV
VENT
EL


Dark Arkitekter AS
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00 darkarkitekter.no


Innhold
T3 - Plan 3

| Tegningstatus | Dato |
|---|---|
| Rammesøknad | 30.10.2020 |

| Målestokk | Format | Tegningsnr. | Index |
|---|---|---|---|
| 1 : 100 | A2 | A.12-T330 | A |



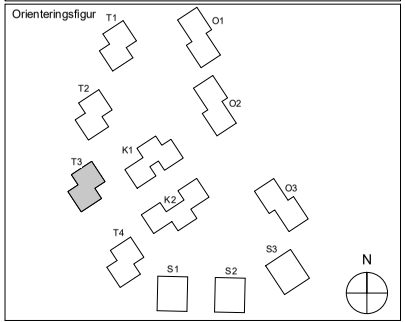

| Rev | Dato | Tekst | Tegn | Kontr |
|---|---|---|---|---|
| A | 30.10.2020 | Rammesøknad | NM | HB |

| Målestokk | Format | Tegnings nr. | Index |
|---|---|---|---|
| 1 : 100 | A2 | A.12-T310 | A |

Innhold
T3 - Plan 1

Tiltakshaver
Selvaag Bolig Pallplassen AS
Silurveien 2, 0380 Oslo

Orienteringsfigur




| Prosjekt | Prosjektnr. |
|---|---|
| Pallplassen B10, Ødegårds vei 201<br>1470 Løreskog, 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 darkarkitekter.no
DARK

Innhold
T3 - Plan 1

| Tegningstatus | Dato |
|---|---|
| Rammesøknad | 30.10.2020 |

| Målestokk | Format | Tegningsnr. | Index |
|---|---|---|---|
| 1 : 100 | A2 | A.12-T310 | A |

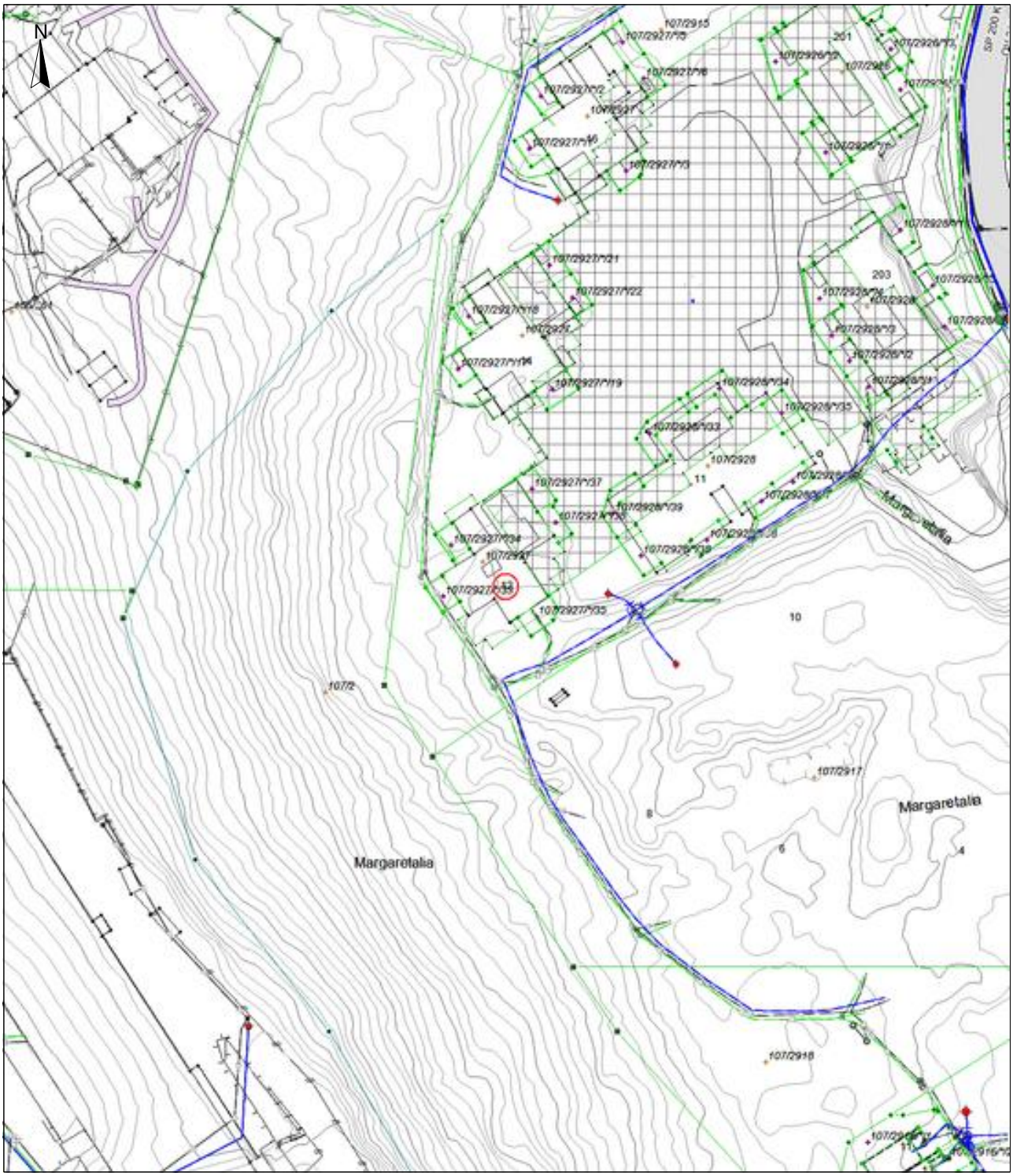
Lørenskog kommune
TEKNISK

**LEDNINGSKART** Målestokk:**1:1000**

Eiendom: Gnr.: **107** Bnr.: **2927** Adresse: **Margaretalia 12**

Vannledning — Spillvannsledning — Overvannsledning — Avløp felles — Spillvannskanal — RAII

*Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Spesielt gjelder dette vist beliggenhet av private stikkledninger.*




*Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartdatabaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.*
*Presentasjonen av informasjonen 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.*

# Grunnkart

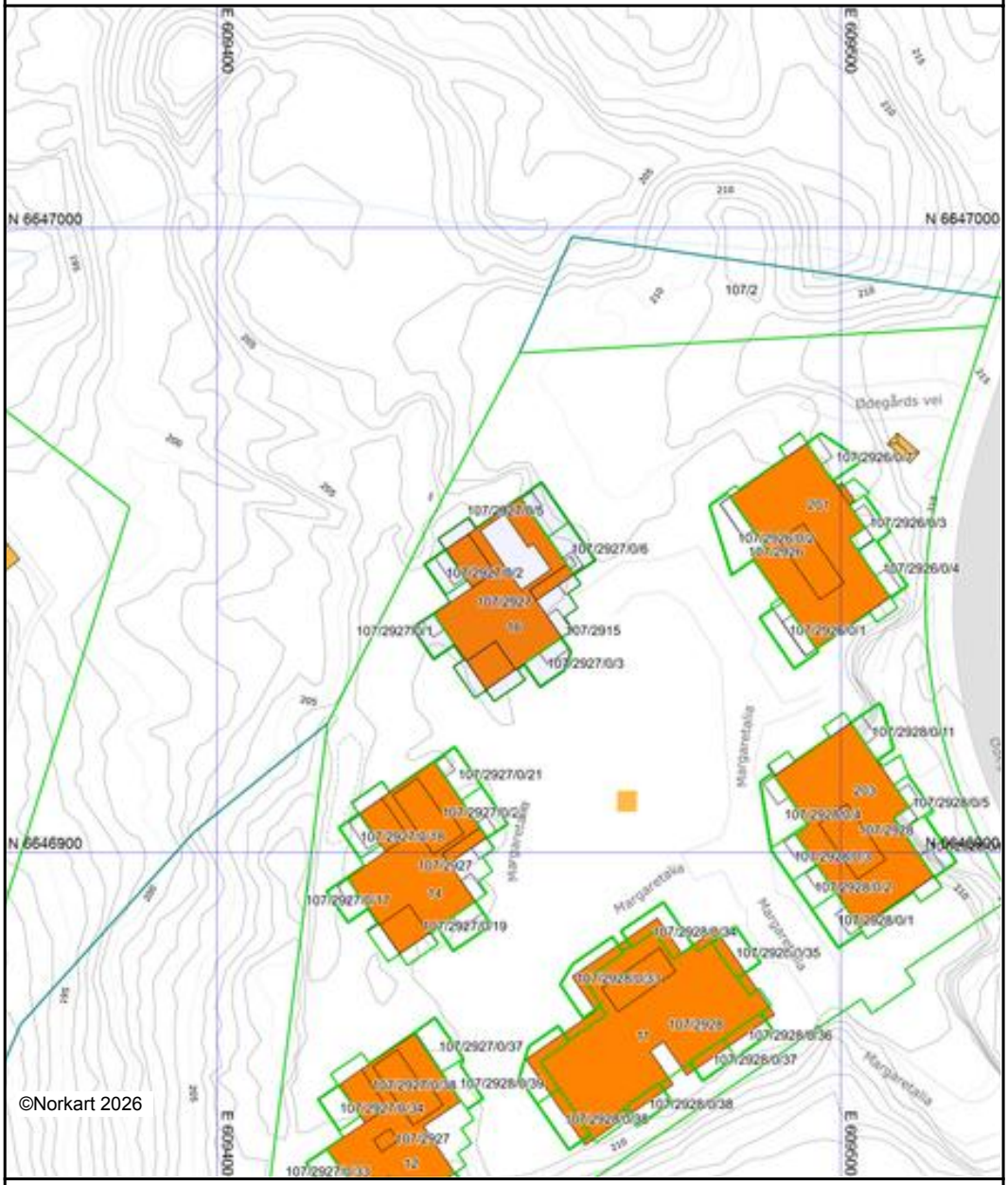
Lørenskog kommune

Eiendom: 107/2927/0/45
Adresse: Margaretalia 12
Dato: 30.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

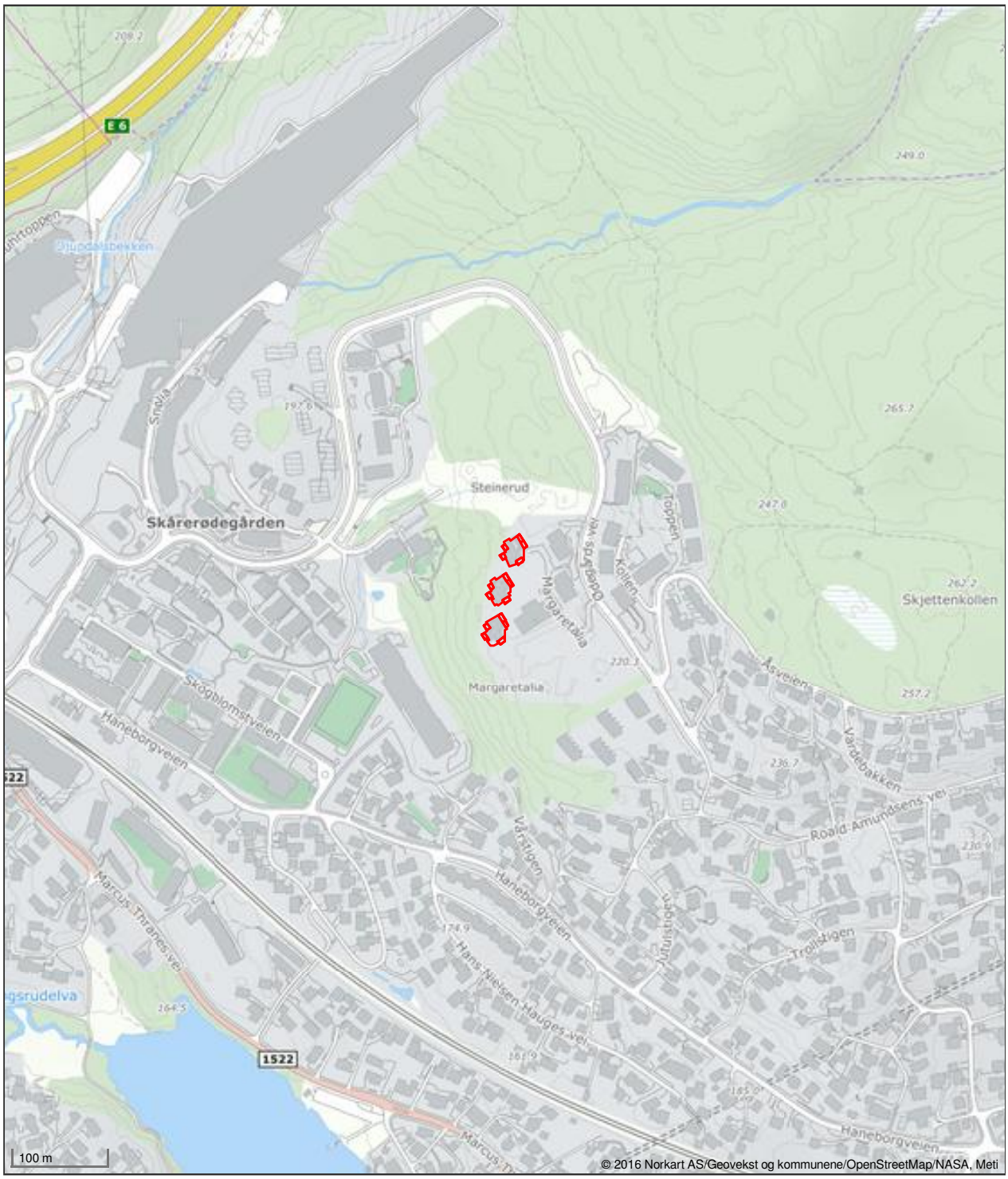
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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




*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: 30.06.2026

# Oversiktskart for eiendom 3222 - 107/2927//




*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.*

# SAMMENDRAG

**Boligmappenummer:** DPX3220
**Matrikkel:** 3222-
**Bruksenhet:** H0303
**Andelsnr:** 007/2927/0/45



**Hjemmelshavere:**
May Britt Holtet,Øystein Holtet



**Adresse:**
Margaretalia 12,
1470 LØRENSKOG

**LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER** (Total: 3 dokumenter)

| Tittel | Oppdatert av | Fagområde | Dato |
|---|---|---|---|
| Sluttkontroll.pdf | TEKODA ELEKTRO AS | Ikke spesifisert | 2024-04-26 |
| Samsvarserklæring.pdf | TEKODA ELEKTRO AS | Ikke spesifisert | 2024-04-26 |
| Risikovurdering.pdf | TEKODA ELEKTRO AS | Ikke spesifisert | 2024-04-26 |

**LASTET OPP AV BOLIGEIER** (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/194505/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-16 14:33

# Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613710035
Vedlegg: Nei

## Rekvirent av tinglysing

| Organisasjonsnr | Navn | Adresse |
|---|---|---|
| 842566142 | LØRENSKOG KOMMUNE | Postboks 304, 1471 LØRENSKOG |

## Rekvirent(er) av forretning

| Fødselsdato/Orgnr | Navn | Bruksenhe | Adresse |
|---|---|---|---|
| 989987011 | BORI BBL | | Postboks 323, 2001 LILLESTRØM |

## Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

| Knr | Gnr | Bnr |
|---|---|---|
| 3029 | 107 | 2927 |

## Nye seksjoner

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3029 | 107 | 2927 | 0 | 1 | 468 / 35865 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 3029 | 107 | 2927 | 0 | 2 | 456 / 35865 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 3029 | 107 | 2927 | 0 | 3 | 439 / 35865 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 3029 | 107 | 2927 | 0 | 4 | 992 / 35865 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 107 | 2927 | 0 | 5 | 1037 / 35865 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 3029 | 107 | 2927 | 0 | 6 | 410 / 35865 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 3029 | 107 | 2927 | 0 | 7 | 497 / 35865 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 107 | 2927 | 0 | 8 | 992 / 35865 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 107 | 2927 | 0 | 9 | 1037 / 35865 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 107 | 2927 | 0 | 10 | 411 / 35865 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 107 | 2927 | 0 | 11 | 497 / 35865 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 107 | 2927 | 0 | 12 | 992 / 35865 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 107 | 2927 | 0 | 13 | 1037 / 35865 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 107 | 2927 | 0 | 14 | 411 / 35865 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 107 | 2927 | 0 | 15 | 1202 / 35865 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 107 | 2927 | 0 | 16 | 1077 / 35865 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 107 | 2927 | 0 | 17 | 468 / 35865 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 3029 | 107 | 2927 | 0 | 18 | 456 / 35865 | Boligseksjon | Nei | Ja |

Doknr: 194505 Tinglyst: 22.02.2023
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/194505/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-16 14:33

# Melding til tinglysing

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3029 | 107 | 2927 | 0 | 19 | 439 / 35865 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 3029 | 107 | 2927 | 0 | 20 | 992 / 35865 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 107 | 2927 | 0 | 21 | 1037 / 35865 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 3029 | 107 | 2927 | 0 | 22 | 410 / 35865 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 3029 | 107 | 2927 | 0 | 23 | 497 / 35865 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 107 | 2927 | 0 | 24 | 992 / 35865 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 107 | 2927 | 0 | 25 | 1037 / 35865 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 107 | 2927 | 0 | 26 | 411 / 35865 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 107 | 2927 | 0 | 27 | 497 / 35865 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 107 | 2927 | 0 | 28 | 992 / 35865 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 107 | 2927 | 0 | 29 | 1037 / 35865 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 107 | 2927 | 0 | 30 | 411 / 35865 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 107 | 2927 | 0 | 31 | 1202 / 35865 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 107 | 2927 | 0 | 32 | 1077 / 35865 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 107 | 2927 | 0 | 33 | 468 / 35865 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 3029 | 107 | 2927 | 0 | 34 | 456 / 35865 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 3029 | 107 | 2927 | 0 | 35 | 439 / 35865 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 3029 | 107 | 2927 | 0 | 36 | 992 / 35865 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 107 | 2927 | 0 | 37 | 1037 / 35865 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 3029 | 107 | 2927 | 0 | 38 | 410 / 35865 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 3029 | 107 | 2927 | 0 | 39 | 497 / 35865 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 107 | 2927 | 0 | 40 | 992 / 35865 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 107 | 2927 | 0 | 41 | 1037 / 35865 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 107 | 2927 | 0 | 42 | 411 / 35865 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 107 | 2927 | 0 | 43 | 497 / 35865 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 107 | 2927 | 0 | 44 | 992 / 35865 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 107 | 2927 | 0 | 45 | 1037 / 35865 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 107 | 2927 | 0 | 46 | 411 / 35865 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 107 | 2927 | 0 | 47 | 1202 / 35865 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3029 | 107 | 2927 | 0 | 48 | 1077 / 35865 | Boligseksjon | Ja | Nei |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

# Søknad om seksjonering

| Tinglysingsrekvirenten (kommunen) | | |
|---|---|---|
| Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket. | | |
| Kommunens navn 842 566 142<br>Lørenskog Kommune | Kommunens adresse<br>P.B. 304 1471 Lørenskog | Kontaktperson<br>Stku 90795842 |

**1. Opplysninger om innsenderen**

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

| Navn | Fødselsnr./Org.nr. | E-postadresse | |
|---|---|---|---|
| BORI BBL | 989987011 | trude.lea@bori.no | |
| **Adresse** | **Postnummer** | **Poststed** | **Telefonnummer** |
| P.B 323 | 2001 | Lillestrøm | 90939200 |

**2. Opplysninger om eiendommen**

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|---|
| 3029 | Lørenskog Kommune | 107 | 2927 | |

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

| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) | Navn | Eierandel (oppgis som brøk) |
|---|---|---|
| 989987011 | BORI BBL | 1/1 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

**4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)**

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

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

| S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | B | 468 | G | 13 | B | 1037 | B | 25 | B | 1037 | B | 37 | B | 1037 | BG | 49 | B | | |
| 2 | B | 456 | BG | 14 | B | 411 | B | 26 | B | 411 | B | 38 | B | 410 | G | 50 | B | | |
| 3 | B | 439 | BG | 15 | B | 1202 | B | 27 | B | 497 | B | 39 | B | 497 | B | 51 | B | | |
| 4 | B | 992 | B | 16 | B | 1077 | B | 28 | B | 992 | B | 40 | B | 992 | B | 52 | B | | |
| 5 | B | 1037 | BG | 17 | B | 468 | G | 29 | B | 1037 | B | 41 | B | 1037 | B | 53 | B | | |
| 6 | B | 410 | G | 18 | B | 456 | G | 30 | B | 411 | B | 42 | B | 411 | B | 54 | B | | |
| 7 | B | 497 | B | 19 | B | 439 | BG | 31 | B | 1202 | B | 43 | B | 497 | B | 55 | B | | |
| 8 | B | 992 | B | 20 | B | 992 | B | 32 | B | 1077 | B | 44 | B | 992 | B | 56 | B | | |
| 9 | B | 1037 | B | 21 | B | 1037 | BG | 33 | B | 468 | BG | 45 | B | 1037 | B | 57 | B | | |
| 10 | B | 411 | B | 22 | B | 410 | G | 34 | B | 456 | BG | 46 | B | 411 | B | 58 | B | | |
| 11 | B | 497 | B | 23 | B | 497 | B | 35 | B | 439 | BG | 47 | B | 1202 | B | 59 | B | | |
| 12 | B | 992 | B | 24 | B | 992 | B | 36 | B | 992 | B | 48 | B | 1077 | B | 60 | B | | |

Sum tellere: 35874 | Nevner = 35874

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 24/10 -22 | ERLEND RØLLES Advokat M.N.A. |

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

Side 1 av 4

## 5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

## 6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

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

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 24/10-22 | ERLEND RØLLES Advokat MNA |

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

## 8. Vedlegg som skal følge søknaden

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

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

c) Sameiets vedtekter

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

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

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

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

## 9. Innsendte plantegninger

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

## 10. Underskrifter

| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
|---|---|---|
| Oslo 24/10-22 | | iht fullmakt ERLEND RØLLES Advokat MNA |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |

## 11. Kommunens saksbehandling

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

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

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

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|---|
| 3029 | Lørenskog | 107 | 2927 | |

| Dato | Underskrift | Stempel |
|---|---|---|
| 17.11.2022 | Jobnye Yolund | Lørenskog kommune Teknisk sektor GEODATA |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 24/10-22 | ERLEND RØLLES Advokat MNA |

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

Side **3** av **4**

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

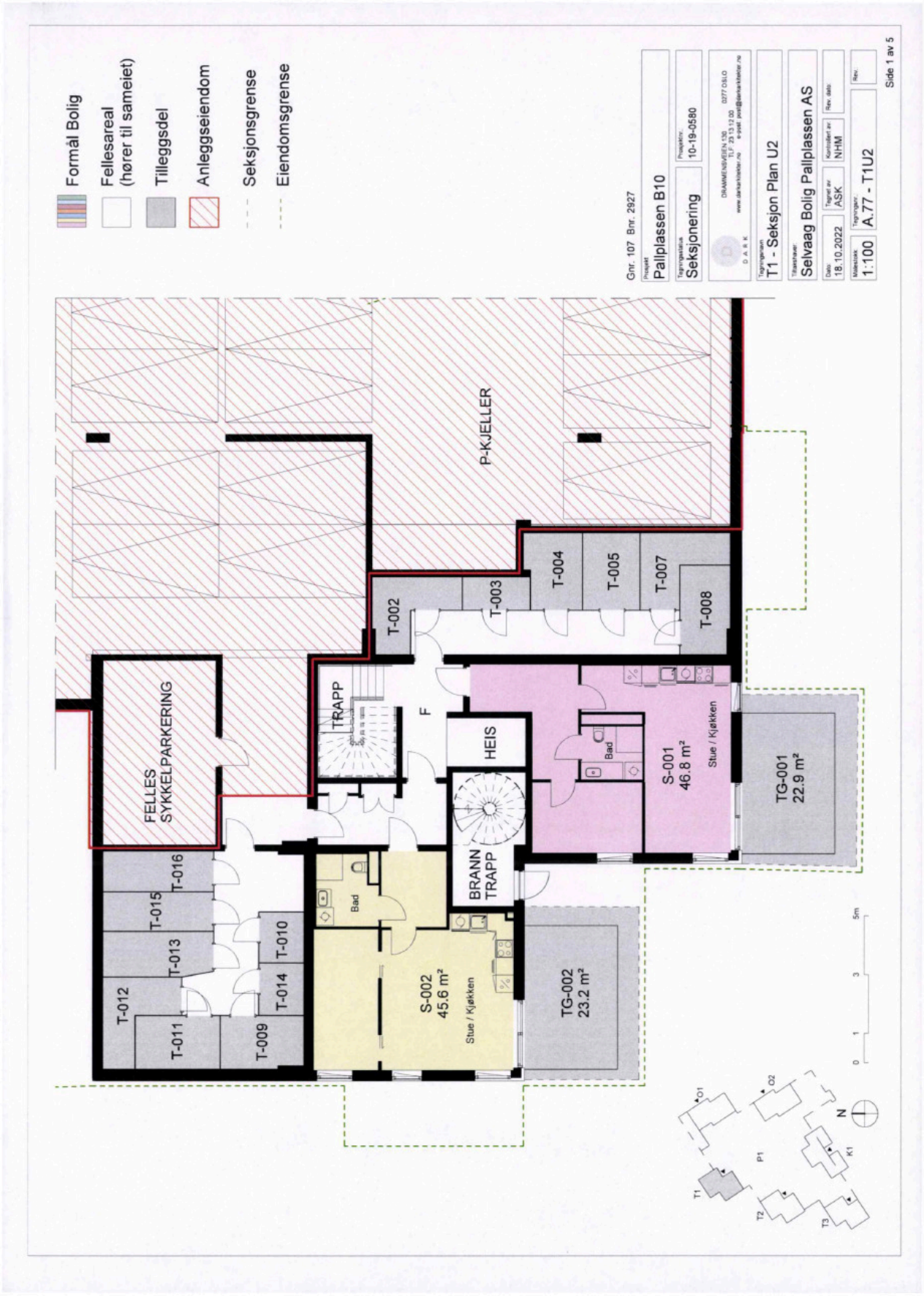
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

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

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

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 24/10-22 | ERLEND RØLLES Advokat MNA |


Ødegå
107/2915
T1
107/2927
S001 - S016
T2
107/2927
S017 - S032
T3
107/2927
S033 - S048
210
205
Bygg T1, T2, T3
Tilleggsdel
Felles uteareal
Seksjonsgrense
Eiendomsgrense
Tiltakshaver:
Selvaag Bolig Pallplassen AS
Prosjekt
Pallplassen B10
Tegningsnavn
Sit. plan Seksjonering T1, T2, T3
Tegningsstatus
Seksjonering
Prosjektnr:
10-19-0580
Målestokk
1:500
Dato:
18.10.2022
Tegnet av:
ASK
Kontrollert av:
NHM
Tegningsnr:
A.77 - TE00
Rev:
Rev. dato
Side 1 av 1
DRAMMENSVEIEN 130
TLF 23 13 12 00
0277 OSLO
www.darkarkitekter.no
e-post: post@darkarkitekter.no
D.A.R.K
0
1
3
5m
N
O1
O2
P1
K1
T1
T2
T3


Formål Bolig
Fellesareal (hører til sameiet)
Tilleggsdel
Anleggseiendom
Seksjonsgrense
Eiendomsgrense
Gnr. 107 Bnr. 2927
Prosjekt: Pallplassen B10
Tegningsnavn: Seksjonering
Prosjektnr: 10-19-0580
DRAMMENSVEIEN 130, 0277 OSLO
Tegningsnr: T1 - Seksjon Plan U2
Tiltakshaver: Selvaag Bolig Pallplassen AS
Dato: 18.10.2022
Tegnet av: ASK
Kontrollert av: NHM
Rev. dato:
Målestokk: 1:100
Tegningsnr: A.77 - T1U2
Rev:
Side 1 av 5
P-KJELLER
FELLES SYKKELPARKERING
TRAPP
F
HEIS
BRANN TRAPP
T-002
T-003
T-004
T-005
T-007
T-008
T-009
T-010
T-011
T-012
T-013
T-014
T-015
T-016
Bad
S-001 46.8 m²
Stue / Kjøkken
TG-001 22.9 m²
S-002 45.6 m²
TG-002 23.2 m²
0
1
3
5m
N


Formål Bolig
Fellesareal
Tilleggsdel
Seksjonsgrense
Eiendomsgrense
Gnr. 107 Bnr. 2927
Prosjekt
Pallplassen B10
Tegningsstatus
Seksjonering
Prosjektnr.
10-19-0580
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF 23 13 12 00
www.darkarkitekter.no e-post: post@darkarkitekter.no
D A R K
Tegningsnavn
T1 - Seksjon Plan 01
Tiltakshaver
Selvaag Bolig Pallplassen AS
Dato:
18.10.2022
Tegnet av:
ASK
Kontrollert av:
NHM
Rev. dato
Rev.
Målestokk
1:100
Tegningsnr.:
A.77 - T110
Side 2 av 5
TG-003
29.1 m²
Stue / Kjøkken
S-003
43.9 m²
Bad
Stue / Kjøkken
S-004
99.2 m²
Bad
Bad
TG-006
28.8 m²
Stue / Kjøkken
S-006
41.0 m²
Bad
F
Bad
Bad
TG-005
30.6 m²
S-005
103.7 m²
Stue / Kjøkken
0
1
3
5m
O1
O2
N
P1
K1
T1
T2
T3

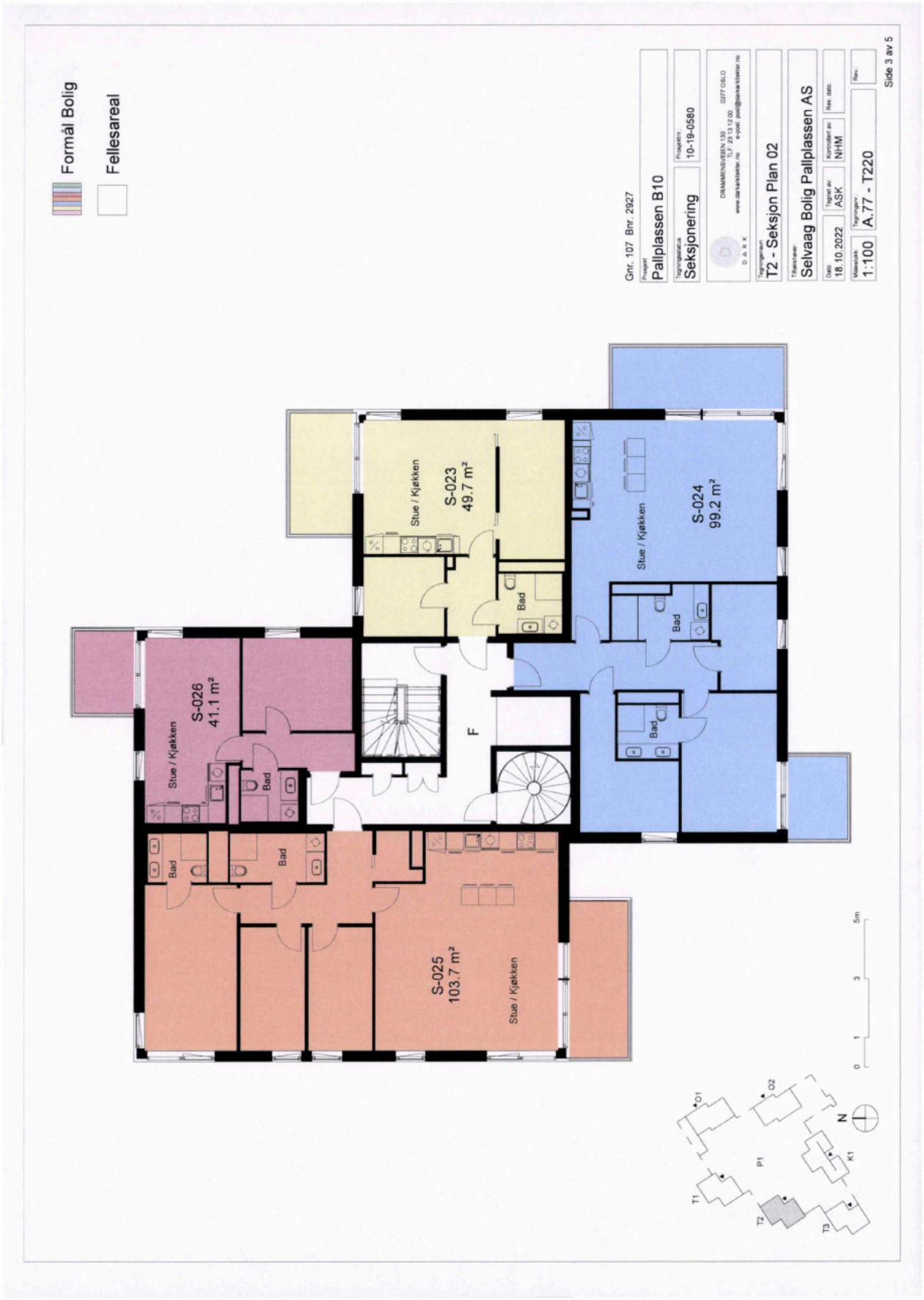

Formål Bolig
Fellesareal
Gnr. 107 Bnr. 2927
Prosjekt
Pallplassen B10
Tegningsstatus
Seksjonering
Prosjektnr.
10-19-0580
DRAMMENSVEIEN 130
0277 OSLO
TLF 23 13 12 00
www.darkarkitekter.no
e-post: post@darkarkitekter.no
D A R K
Tegningsnavn
T1 - Seksjon Plan 02
Tiltakshaver
Selvaag Bolig Pallplassen AS
Dato
18.10.2022
Tegnet av
ASK
Kontrollert av
NHM
Rev. dato
Rev.
Målestokk
1:100
Tegningsnr
A.77 - T120
Side 3 av 5
Stue / Kjøkken
S-007
49.7 m²
Bad
Stue / Kjøkken
S-008
99.2 m²
Bad
Bad
F
Stue / Kjøkken
S-010
41.1 m²
Bad
Bad
Bad
Stue / Kjøkken
S-009
103.7 m²
0
1
3
5m
O1
O2
N
P1
K1
T1
T2
T3


Formål Bolig
Fellesareal
Gnr. 107 Bnr. 2927
Prosjekt: Pallplassen B10
Tegningsstatus: Seksjonering
Prosjektnr.: 10-19-0580
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF 23 13 12 00
www.darkarkitekter.no e-post: post@darkarkitekter.no
D A R K
Tegningsnavn: T1 - Seksjon Plan 03
Tiltakshaver: Selvaag Bolig Pallplassen AS
Dato: 18.10.2022
Tegnet av: ASK
Kontrollert av: NHM
Rev. dato:
Målestokk: 1:100
Tegningsnr.: A.77 - T130
Rev:
Side 4 av 5
S-011
49.7 m²
Stue / Kjøkken
Bad
S-012
99.2 m²
Stue / Kjøkken
Bad
Bad
S-014
41.1 m²
Stue / Kjøkken
Bad
F
Bad
Bad
S-013
103.7 m²
Stue / Kjøkken
0
1
3
5m
O1
O2
N
P1
K1
T1
T2
T3


Formål Bolig
Fellesareal
Gnr. 107 Bnr. 2927
Prosjekt
Pallplassen B10
Tegningsstatus
Seksjonering
Prosjektnr.
10-19-0580
DRAMMENSVEIEN 130
0277 OSLO
TLF 23 13 12 00
www.darkarkitekter.no
e-post: post@darkarkitekter.no
D A R K
Tegningsnavn
T1 - Seksjon Plan 04
Tiltakshaver
Selvaag Bolig Pallplassen AS
Dato:
18.10.2022
Tegnet av:
ASK
Kontrollert av:
NHM
Rev. dato
Rev.
Målestokk
1:100
Tegningsnr
A.77 - T140
Side 5 av 5
TB-015
28.0 m²
Bad
Bad
S-015
120.2 m²
Stue / Kjøkken
F
TB-016
9.2 m²
Bad
Bad
S-016
107.7 m²
Stue / Kjøkken
TB-016
28.6 m²
0
1
3
5m
O1
O2
N
K1
P1
T1
T2
T3


Formål Bolig
Fellesareal (hører til sameiet)
Tilleggsdel
Anleggseiendom
Seksjonsgrense
Eiendomsgrense
Gnr. 107 Bnr. 2927
Prosjekt
Pallplassen B10
Tegningsstatus
Seksjonering
Prosjektnr.
10-19-0580
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF 23 13 12 00
www.darkarkitekter.no e-post: post@darkarkitekter.no
D.A.R.K
Tegningsnavn
T2 - Seksjon Plan U2
Tiltakshaver
Selvaag Bolig Pallplassen AS
Dato
18.10.2022
Tegnet av
ASK
Kontrollert av
NHM
Rev. dato
Målestokk
1:100
Tegningsnr.
A.77 - T2U2
Rev.
Side 1 av 5
P-KJELLER
T-021
T-026
T-030
T-023
T-025
T-028
T-029
T-020
T-019
Bøttekott
T-024
T-027
T-031
T-032
FELLES SYKKELPARKERING
TRAPP
F
HEIS
Bad
S-017
46.8 m²
Stue / Kjøkken
TG-017
22.2 m²
BRANN TRAPP
Bad
S-018
45.6 m²
Stue / Kjøkken
TG-018
22.5 m²
P-KJELLER
0
1
3
5m
N
O1
O2
P1
K1
T1
T2
T3


Formål Bolig
Fellesareal
Tilleggsdel
Seksjonsgrense
Eiendomsgrense
Gnr. 107 Bnr. 2927
Pallplassen B10
Seksjonering
10-19-0580
T2 - Seksjon Plan 01
Selvaag Bolig Pallplassen AS
18.10.2022
ASK
NHM
1:100
A.77 - T210
Side 2 av 5
TG-019
31.9 m²
S-019
43.9 m²
Stue / Kjøkken
Bad
S-020
99.2 m²
Stue / Kjøkken
Bad
Bad
TG-022
28.0 m²
S-022
41.0 m²
Stue / Kjøkken
Bad
F
TG-021
29.6 m²
Bad
Bad
S-021
103.7 m²
Stue / Kjøkken
0
1
3
5m
N
O1
O2
P1
K1
T1
T2
T3


Formål Bolig
Fellesareal
Gnr. 107 Bnr. 2927
Prosjekt
Pallplassen B10
Tegningsstatus
Seksjonering
Prosjektnr.
10-19-0580
DRAMMENSVEIEN 130
0277 OSLO
TLF 23 13 12 00
www.darksarkitekter.no
e-post: post@darksarkitekter.no
D A R K
Tegningsnavn
T2 - Seksjon Plan 02
Tiltakshaver
Selvaag Bolig Pallplassen AS
Dato
18.10.2022
Tegnet av
ASK
Kontrollert av
NHM
Rev. dato
Målestokk
1:100
Tegningsnr.
A.77 - T220
Rev.
Side 3 av 5
S-023
49.7 m²
Stue / Kjøkken
Bad
S-024
99.2 m²
Stue / Kjøkken
Bad
Bad
S-026
41.1 m²
Stue / Kjøkken
Bad
F
Bad
Bad
S-025
103.7 m²
Stue / Kjøkken
0
1
3
5m
O1
O2
N
P1
K1
T1
T2
T3


Formål Bolig
Fellesareal
Gnr. 107 Bnr. 2927
Prosjekt: Pallplassen B10
Tegningsstatus: Seksjonering
Prosjektnr.: 10-19-0580
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF 23 13 12 00
www.darkarkitekter.no e-post: post@darkarkitekter.no
D A R K
Tegningsnavn: T2 - Seksjon Plan 03
Tiltakshaver: Selvaag Bolig Pallplassen AS
Dato: 18.10.2022
Tegnet av: ASK
Kontrollert av: NHM
Rev. dato
Rev.
Målestokk: 1:100
Tegningsnr.: A.77 - T230
Side 4 av 5
S-027 49.7 m²
Stue / Kjøkken
Bad
S-028 99.2 m²
Stue / Kjøkken
Bad
Bad
S-030 41.1 m²
Stue / Kjøkken
Bad
F
Bad
Bad
S-029 103.7 m²
Stue / Kjøkken
0
1
3
5m
O1
O2
N
K1
P1
T1
T2
T3


Formål Bolig
Fellesareal
Gnr. 107 Bnr. 2927
Prosjekt
Pallplassen B10
Tegningsstatus
Seksjonering
Prosjektnr.
10-19-0580
DRAMMENSVEIEN 130
0277 OSLO
TLF 23 13 12 00
D A R K
Tegningsnavn
T2 - Seksjon Plan 04
Tiltakshaver:
Selvaag Bolig Pallplassen AS
Dato
18.10.2022
Tegnet av
ASK
Kontrollert av
NHM
Rev. dato
Målestokk
1:100
Tegningsnr.
A.77 - T240
Rev.
Side 5 av 5
TB-031
28.0 m²
Bad
Bad
Stue / Kjøkken
S-031
120.2 m²
F
TB-032
9.5 m²
Bad
Bad
Stue / Kjøkken
S-032
107.7 m²
TB-032
28.6 m²
0
1
3
5m
N
O1
O2
P1
K1
T1
T2
T3


Formål Bolig
Fellesareal (hører til sameiet)
Tilleggsdel
Anleggseiendom
Seksjonsgrense
Eiendomsgrense
Gnr. 107 Bnr. 2927
Pallplassen B10
Seksjonering
10-19-0580
T3 - Seksjon Plan U2
Selvaag Bolig Pallplassen AS
18.10.2022
ASK
NHM
1:100
A.77 - T3U2
Side 1 av 5
P-KJELLER
FELLES SYKKEL-PARKERING
TRAPP
HEIS
BRANN TRAPP
F
Bad
Bad
S-033 46.8 m²
Stue / Kjøkken
TG-033 22.6 m²
S-034 45.6 m²
Stue / Kjøkken
TG-034 23.0 m²
T-034
T-036
T-037
T-039
T-040
T-041
T-042
T-033
T-035
T-048
T-047
T-045
T-046
T-043
T-044
N


Formål Bolig
Fellesareal
Tilleggsdel
Seksjonsgrense
Eiendomsgrense
Side 2 av 5
Gnr. 107 Bnr. 2927
Prosjekt: Pallplassen B10
Tegningsstatus: Seksjonering
Prosjektnr.: 10-19-0580
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF 23 13 12 00
www.darkarkitekter.no e-post: post@darkarkitekter.no
D A R K
Tegningsnavn: T3 - Seksjon Plan 01
Tiltakshaver: Selvaag Bolig Pallplassen AS
Dato: 18.10.2022
Tegnet av: ASK
Kontrollert av: NHM
Rev. dato:
Rev:
Målestokk: 1:100
Tegningsnr: A.77 - T310
TG-035 30.1 m²
S-035 43.9 m²
Stue / Kjøkken
Bad
S-036 99.2 m²
Stue / Kjøkken
Bad
Bad
F
TG-038 22.5 m²
S-038 41.0 m²
Stue / Kjøkken
Bad
TG-037 30.8 m²
Bad
Bad
S-037 103.7 m²
Stue / Kjøkken
0
1
3
5m
N
O1
O2
P1
K1
T1
T2
T3


Formål Bolig
Fellesareal
Gnr. 107 Bnr. 2927
Prosjekt: Pallplassen B10
Tegningsnavn: Seksjonering
Prosjektnr.: 10-19-0580
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
T.F. 23 17 20
www.darkarkitekter.no e-post: post@darkarkitekter.no
D A R K
Tegningsnr.: T3 - Seksjon Plan 02
Tiltakshaver: Selvaag Bolig Pallplassen AS
Dato: 18.10.2022
Tegnet av: ASK
Kontrollert av: NHM
Rev. dato:
Målestokk: 1:100
Tegningsnr.: A.77 - T320
Rev.:
Side 3 av 5
S-039 49.7 m²
Stue / Kjøkken
Bad
S-040 99.2 m²
Stue / Kjøkken
Bad
Bad
S-042 41.1 m²
Stue / Kjøkken
Bad
F
Bad
Bad
S-041 103.7 m²
Stue / Kjøkken
0 1 3 5m
O1
O2
N
P1
K1
T1
T2
T3


Formål Bolig
Fellesareal
Gnr. 107 Bnr. 2927
Prosjekt
Pallplassen B10
Tegningsnavn
Seksjonering
Prosjektnr.
10-19-0580
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF 23 13 13 00
www.darkarkitekter.no e-post: post@darkarkitekter.no
D A R K
Tegningsnavn
T3 - Seksjon Plan 03
Tiltakshaver
Selvaag Bolig Pallplassen AS
Dato
18.10.2022
Tegnet av
ASK
Kontrollert av
NHM
Rev. dato
Rev.
Målestokk
1:100
Tegningsnr.
A.77 - T330
Side 4 av 5
S-043
49.7 m²
Stue / Kjøkken
Bad
S-044
99.2 m²
Stue / Kjøkken
Bad
Bad
S-046
41.1 m²
Stue / Kjøkken
Bad
Bad
F
S-045
103.7 m²
Stue / Kjøkken
0
1
3
5m
N
O1
O2
P1
K1
T1
T2
T3


Formål Bolig
Fellesareal
Gnr. 107 Bnr. 2927
Prosjekt
Pallplassen B10
Prosjektnr.
10-19-0580
Tegningsstatus
Seksjonering
DRAMMENSVEIEN 130
0277 OSLO
TLF. 23 13 12 00
www.dahankritekter.no e-post: post@dahankritekter.no
D. A. H. K.
Tegningsnavn
T3 - Seksjon Plan 04
Tittel/navn
Selvaag Bolig Pallplassen AS
Dato
18.10.2022
Tegnet av
ASK
Kontrollert av
NHM
Rev. dato
Målestokk
1:100
Tegningsnr.
A.77 - T340
Rev.
Side 5 av 5
TB-047
28.0 m²
S-047
120.2 m²
Stue / Kjøkken
Bad
Bad
F
TB-048
9.3 m²
Bad
Bad
Stue / Kjøkken
S-048
107.7 m²
TB-048
28.7 m²
0
1
3
5m
N
O1
O2
P1
K1
T1
T2
T3


107/2915
TgSnr5
TgSnr6
TgSnr2
Felles
Snr 1-16
16
TgSnr1
TgSnr3
TgSnr21
TgSnr22
TgSnr18
Felles
Snr17-32
14
TgSnr17
TgSnr19
11
TgSnr37
TgSnr38
TgSnr34
Felles
Snr 33-48
12
TgSnr33
TgSnr35
10
Dato:
14.02.2023
Målestokk:
1:525
N
UTM-32
Situasjonskart
Lørenskog

Rekvirent iht. følgebrev/
rekvirent ikke oppgitt

992 587 776
org.nr./fødselsnr.

# ERKLÆRING
## GNR. 107, BNR. 2926, BNR. 2927, BNR. 2928, BNR. 2925, BNR. 2916 OG BNR. 2917 I LØRENSKOG KOMMUNE

Gnr. 107, bnr. 2926, (alle seksjoner), (Tomt 4, hus A), gnr. 107, bnr. 2927, (alle seksjoner), (Tomt 5, hus C, D, E), gnr. 107, bnr. 2928, (alle seksjoner), (Tomt 6, hus B, F), gnr. 107, bnr. 2925, (Anleggseiendom fase 1), (tomter felt B10, fase 1), gnr. 107, bnr. 2917, (felt B10, fase 2), og gnr. 107, bnr. 2916, (felt B12), og senere fradelte parseller av eiendommene, skal ha pliktig medlemskap i fremtidig etablert driftsforening/velforening, hvis formål vil være ivaretakelse av felles friområde på gnr. 107, bnr. 2918, og felles uteoppholdsareal innenfor felt B10, i detaljreguleringsplan for Ødegården felt B10-B13 (planid. 016).

Rettighetene gis på vilkår av at Rettighetshaver dekker sin forholdsmessige andel av drifts- og vedlikeholdskostnader knyttet til arealene som forvaltes av driftsforeningen/velforeningen. Drifts- og vedlikeholdskostnader knyttet til felles friområde på gnr. 107, bnr. 2918 fordeles på alle de forannevnte eiendommene. Drifts- og vedlikeholdskostnader knyttet til felles uteoppholdsareal innenfor felt B10 fordeles på eiendommene innenfor feltet. Drifts- og vedlikeholdskostnadene faktureres Rettighetshaver ved styret i det tilknyttede boligselskap. Rettighetshaver plikter å utøve rettighetene i henhold til det til enhver tid gjeldende reglement/vedtekter for bruksrettsarealene.

Erklæringen skal tinglyses på gnr. 107, bnr. 2926, (alle seksjoner), bnr. 2927, (alle seksjoner), bnr. 2928, (alle seksjoner), bnr. 2925, bnr. 2916 og bnr. 2917 i Lørenskog kommune, på nåværende og fremtidige eiers vegne.

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

Oslo, 10.3.2023

Hjemmelshaver til gnr. 107, bnr. 2926, (alle seksjoner), i Lørenskog kommune,

Pallplassen Blokk A AS, org.nr.: 828 464 612

Sverre Molvik

Hjemmelshaver til gnr. 107, bnr. 2927, (alle seksjoner), bnr. 2928, (alle seksjoner), bnr. 2925, bnr. 2915, bnr. 2916, bnr. 2917, bnr. 2918 i Lørenskog kommune,

BORI BBL org.nr. 989 987 011

Erlend Rølles
Iht. fullmakt

Doknr: 287233 Tinglyst: 17.03.2023
STATENS KARTVERK

(Vedlegg Q-3)

# ERKLÆRING
# GNR. 107, BNR. 2915, BNR. 2917, BNR. 2925, BNR. 2926, BNR. 2927 OG BNR. 2928 I LØRENSKOG KOMMUNE

**1. Adkomst for anleggseiendom fase 1**
Gnr. 107 bnr. 2925, (Anleggseiendom fase 1), [«Rettighetshaver»] skal ha vederlagsfri rett til adkomst over gnr. 107, bnr. 2915, fra felles avkjørsel fra Ødegårds vei.

**2. Adkomst for tomter fase 1**
Gnr. 107 bnr. 2926, (Tomt 4, hus A), gnr. 107, bnr. 2927, (Tomt 5, hus C, D, E), gnr. 107, bnr. 2928, (Tomt 6, hus B, F), [«Rettighetshaver»] skal ha vederlagsfri rett til adkomst over gnr. 107, bnr. 2925 (Anleggseiendom fase 1).

**3. Adkomst for fase 2**
Gnr. 107 bnr. 2917, og senere fradelte parseller av eiendommen, (Tomter og Anleggseiendom fase 2), [«Rettighetshaver»] skal ha vederlagsfri rett til adkomst over gnr. 107, bnr. 2915, fra felles avkjørsel fra Ødegårds vei, via underjordisk parkeringskjeller, gnr. 107, bnr. 2925 (Anleggseiendom fase 1).

**4. Felles uteoppholdsareal**
Gnr. 107 bnr. 2926, (Tomt 4, hus A), gnr. 107, bnr. 2927, (Tomt 5, hus C, D, E), gnr. 107, bnr. 2928, (Tomt 6, hus B, F), og gnr. 107 bnr. 2917, og senere fradelte parseller av eiendommen, (Tomter fase 2), [«Rettighetshaver»] skal ha gjensidig vederlagsfri bruksrett til felles uteoppholdsareal på bakkeplan på gnr. 107, bnr. 2915, (Resteiendom fase 1), og gnr. 107, bnr. 2917 til ferdsel, lek og rekreasjon.

**5. Oppstillingsplasser for brann og redning**
Gnr. 107 bnr. 2926, (Tomt 4, hus A), gnr. 107, bnr. 2927, (Tomt 5, hus C, D, E), gnr. 107, bnr. 2928, (Tomt 6, hus B, F), gnr. 107, bnr. 2915, (Resteiendom fase 1), og gnr. 107 bnr. 2917, og senere fradelte parseller av eiendommen, (Tomter fase 2), [«Rettighetshaver»] skal ha gjensidig vederlagsfri rett til felles oppstillingsplasser for brann og redning på hverandres eiendommer, samt adkomst til disse.

**6. Avfallssystem**
Gnr. 107 bnr. 2926, (Tomt 4, hus A), gnr. 107, bnr. 2927, (Tomt 5, hus C, D, E), gnr. 107, bnr. 2928, (Tomt 6, hus B, F), gnr. 107, bnr. 2915, (Resteiendom fase 1), og gnr. 107 bnr. 2917, og senere fradelte parseller av eiendommen, (Tomter fase 2), [«Rettighetshaver»] skal ha gjensidig vederlagsfri rett til å ha felles avfallssystem liggende på hverandres eiendommer.

**7. Gjesteparkering**
Gnr. 107 bnr. 2926, (Tomt 4, hus A), gnr. 107, bnr. 2927, (Tomt 5, hus C, D, E), gnr. 107, bnr. 2928, (Tomt 6, hus B, F), gnr. 107, bnr. 2915, (Resteiendom fase 1), og gnr. 107 bnr. 2917, og senere fradelte parseller av eiendommen, (Tomter fase 2), [«Rettighetshaver»] skal ha gjensidig vederlagsfri rett til felles gjesteparkeringsplasser på bakkeplan på hverandres eiendommer, samt adkomst til disse.

Doknr: 1129892 Tinglyst: 07.10.2022
STATENS KARTVERK

(Vedlegg Q-3)

**8. Sykkelparkering**
Gnr. 107 bnr. 2926, (Tomt 4, hus A), gnr. 107, bnr. 2927, (Tomt 5, hus C, D, E), gnr. 107, bnr. 2928, (Tomt 6, hus B, F), gnr. 107, bnr. 2915, (Resteiendom fase 1), og gnr. 107 bnr. 2917, og senere fradelte parseller av eiendommen, (Tomter fase 2), [«Rettighetshaver»] skal ha gjensidig vederlagsfri rett til felles sykkelparkeringsplasser på bakkeplan på hverandres eiendommer, samt adkomst til disse.

**9. Vilkår**
Rettighetene etter pkt. 1 til 8 gis på vilkår av at Rettighetshaver dekker sin forholdsmessige andel av drifts- og vedlikeholdskostnader for bruksrettsarealene.

Drifts- og vedlikeholdskostnader etter pkt. 1 og pkt. 4 til pkt. 8 faktureres Rettighetshaver via fremtidig opprettet felles velforening/driftsforening for felt B10 og felles friområde. Drifts- og vedlikeholdskostnader etter pkt. 2 og pkt. 3 faktureres Rettighetshaver via fremtidig opprettet garasjesameie for Anleggseiendom fase 1.

Rettighetshaver plikter å utøve rettighetene etter pkt. 1 til 8 i henhold til det til enhver tid gjeldende reglement/vedtekter for bruksrettsarealene.

**10. Tinglysing**
Dette dokumentet tinglyses på gnr. 107, bnr. 2925, (Anleggseiendom fase 1), gnr. 107 bnr. 2926, (Tomt 4, hus A), gnr. 107, bnr. 2927, (Tomt 5, hus C, D, E), gnr. 107, bnr. 2928, (Tomt 6, hus B, F), gnr. 107, bnr. 2915, (Resteiendom felt B10 fase 1), og gnr. 107 bnr. 2917, og senere fradelte parseller av eiendommen, (Tomter felt B10 fase 2) i Lørenskog kommune, på nåværende og fremtidige eiers vegne.

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

Oslo, 30.9.2022

Hjemmelshaver til gnr. 107, bnr. 2915, gnr. 107 bnr. 2917, gnr. 107, bnr. 2925, (Anleggseiendom fase 1), gnr. 107 bnr. 2926, (Tomt 4, hus A), gnr. 107, bnr. 2927, (Tomt 5, hus C, D, E), og gnr. 107, bnr. 2928, (Tomt 6, hus B, F), i Lørenskog kommune,

BORI BBL org.nr. 989 987 011

Erlend Rølles
Iht. fullmakt

Velkommen til

# Nordvik Lillestrøm

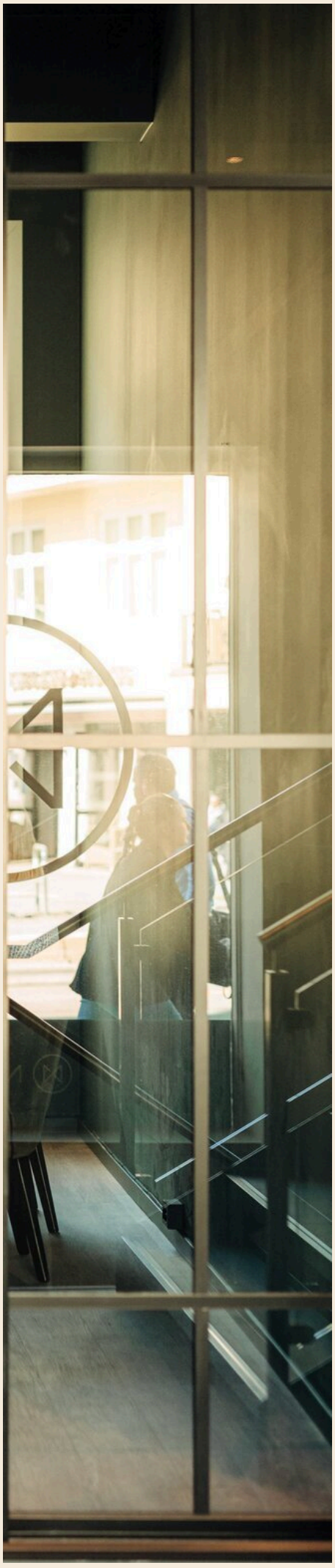
Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som forventer litt mer.

Hos oss står kunnskap, tillit og trygghet i sentrum - enten du skal selge eller kjøpe bolig. Vi har inngående lokalkunnskap om Lillestrøm og Rælingen og vet hva boligkjøperne i området ser etter når de jakter sitt neste hjem.

Gjennom målrettede og effektive digitale løsninger sørger vi for at din bolig når de riktige kjøperne - der de faktisk er.

Ta kontakt for en uforpliktende boligprat, bestill en verdivurdering eller se våre boliger til salgs.

Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
lillestrom@nordvikbolig.no
**482 86 852**



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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

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

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

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

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

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

**1. Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

**8. Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

**10. Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

**13. Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. Postkasse** medfølger.

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

**16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 60-0281/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Margaretalia 12 1470 LØRENSKOG
Matrikkel: Gnr 107, bnr 2927, snr 45 (ideell andel 1/1) / Gnr 107, bnr 2925 (ideell andel 2/403) 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: ____

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

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:




**Linnea Marie Andersson**
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Lillestrøm
l.andersson@nordvikbolig.no
481 98 744





**Marius Enevoldsen**
Eiendomsmegler
Nordvik Lillestrøm
m.enevoldsen@nordvikbolig.no
948 45 655


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