

aktiv.

Margaretalia 11, leil. F-136, 1470 LØRENSKOG

**Pen 4-roms m/balkong i 4.etg.
Utsikt. 2 bad. Romslig stue. Dobbel
garasjeplass. Lave omkostninger.**



eiendomsmegler MNEF / jurist MNJ

Aleksander Myrvold

Mobil 990 07 542

E-post aleksander.myrvold@aktiv.no

Aktiv Asker

Bankveien 11, 1373 ASKER. TLF. 66 90 15 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 690 000,-
Omkostn.: Kr 38 460,-
Total ink omk.: Kr 6 728 460,-
Felleskostn.: Kr 5 770,-
Selger: Selvaag Bolig Pallplassen AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total 99/104 kvm
Tomtstr.: 1097 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 107, bnr. 2928
Gnr. 107, bnr. 2925
Snr. 59
Oppdragsnr.: 1110240414

Pen 4-roms m/balkong i 4.etg. Utsikt. 2 bad. Romslig stue. Dobbel garasjeplass.

- Ny bolig ferdigstilt i 2023. Den holder følgelig en høy standard.
- Garderobrom i tilknytning hovedsoverom.
- 2 bad, hvor det ene er i tilknytning hovedsoverom.
- Moderne kjøkken klargjort for integreringshvitvarer.
- Dobbel garasjeplass.
- Mulighet for elbillader.
- Sportsbod. Heis.
- Felles smørebod, sykkelverksted og sykkelparkering. Kort vei til SNØ helårsarena.
- Fin intern beliggenhet i populært område.
- Kort vei til buss/tog.

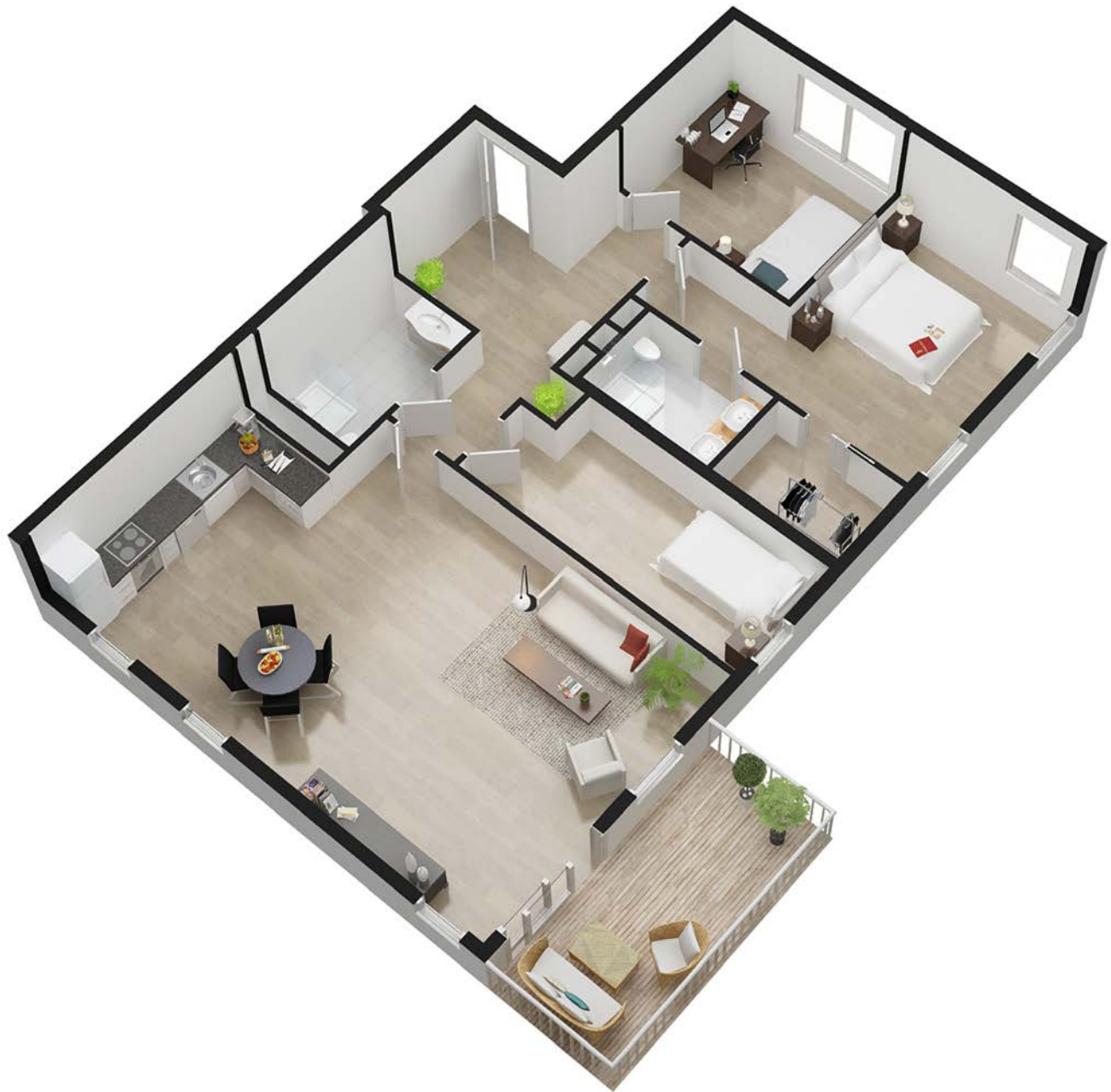
- Utbygger: Selvaag Bolig.
- Lave omkostninger.

- Kjøper kan tegne boligkjøperforsikring hos Help Forsikring.
- Virtuell visning og solmodell: Se ikon/nyttige lenker på Finn.no



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	5
Nabolagsprofil	52
Budskjema	147



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 99 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 104 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Sportsbod i underetasje

4. etasje

BRA-i: 99 m² Stue/kjøkken, hovedsoverom, soverom 2, soverom 3, bad 1, bad 2, gang/entré

TBA fordelt på etasje

4. etasje

10 m² Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1097 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet fellestomt.

Eksisterende bebyggelse ligger på Pallplassen fase 1. Resterende bebyggelse er planlagt etablert på Pallplassen fase 2. Se illustrasjon i salgsoppgave. Byggestøy må påregnes.

Pallplassen Driftsforening drifter felles utomhus og garasjeanlegget:

- Friområdet har tinglyst erklæring om allmenhetens ferdselsrett.
- Friområde 1 er overtatt og driftes av Pallplassen Driftsforening hvor sameiene på felt B10 (Pallplassen) og B12 (Puddertoppen) er pliktige medlemmer.
- Friområde 2 i plan for tomteinndeling vil enten bli tillagt Pallplassen Driftsforening

eller eid og driftet av Lørenskog kommune.

Beliggenhet

Like ved leiligheten ligger SNØ med mulighet for langrenn, alpint, snowboard og isklatring.

Gangavstand til dagligvarebutikk.

Kollektivtilbudet er bra. Lørenskog stasjon ligger i gangavstand. Herfra går det tog, buss og taxi. Det er kort vei til Luhr skole og barnehage, samt store skogsområder, idrettsanlegg, skiløyper og badevann. Metro, Triaden og Strømmen Storsenter har ett stort utvalg butikker og ligger en kort biltur unna.

OM PALLPLASSEN - EN Plass PÅ Pallen -

Husene på Pallplassen er spesielt utformet for å stå godt til omgivelsene, der de ligger helt i skogkanten ovenfor den stadig fremvoksende Stasjonsbyen. Det er samtidig sørget for en hovedvekt av hjørneleiligheter, som sammen med ekstra takhøyde og store vinduer gir enestående utsyns- og lysforhold. Skillet mellom boligene og omgivelsene viskes ut gjennom bruk av naturlige materialer og farger i de ulike fasadene. Skjermtegl og spontegl henter inspirasjon fra tradisjonen med å bygge i stav, mens fasadene med trekledning i varme, gygne toner klinger godt sammen med det furupregede landskapet. De tolv husene på tomten rommer rundt 257 leiligheter til sammen, og omkranser to bilfrie tun i lettкупert terreng. Mellom husene finnes forskjellige soner for både lek og ro, kledd med vekster inspirert av skogbunn. Arkitekten og landskapsarkitekten har lagt mye vekt på at bebyggelsen og friområdene skal fremme et godt naboskap. Et unikt bidrag til bomiljøet er å knytte uteområdene sammen i en felles allmenning, med torg, festplass og møtesteder. Fra her i skogkanten ovenfor stasjonsbyen er det kort vei til alt du behøver i det daglige. I nærmiljøet ligger barnehage, barneskole, dagligvarebutikker og serveringssteder – alt du trenger for å få hverdagen til å gå opp.

PROSJEKTSJEFENS TANKER - ET BOSTED FOR HVERDAGSLIG HARMONI -

På toppen av Lørenskog Stasjonsby, med vidstrakt utsyn over landskapet, ligger Pallplassen. I husene finnes lysrike leiligheter planlagt ned til hver minste detalj og med alle moderne bekvemmeligheter. Prosjektsjef Svein Atle Weyde Wilhelmsen hos Selvaag Bolig har ansvaret for utviklingen av området øverst i Stasjonsbyen. Ifølge ham har tomten en enestående beliggenhet som legger til rette for et godt sted å bo. – Leilighetene på Pallplassen blir liggende på en helt spesiell tomt. I en lysning på skrenten av Haneborgåsen, opplever man en umiddelbar nærhet til den omkringliggende skogen. Plassert høyt og fritt får beboerne utmerket utsyn forbi Lørenskog Stasjonsby og videre ut over landskapet, forteller prosjektsjefen. – Pallplassen ligger ideelt til, enten du aller best liker å spenne på deg skiene for en tur i marka, eller nyte en kopp barista-kaffe mens du tar inn over deg det pulserende bylivet. Her behøver du ikke å velge mellom det ene eller andre. Mulighetene og tilbudene er

perfekt for en innholdsrik hverdag, sier han.

OPTIMALT FOR ET GODT LIV PÅ TOPPEN

Byggene får fire forskjellige størrelser og uttrykk, med fasademateriale i ulike varianter av tegl og treverk som harmonerer med vegetasjonen. For at flest mulig av beboerne på Pallplassen skal få best mulig lys- og utsynsforhold, utformes byggene slik at hovedvekten av leilighetene blir hjørneleiligheter. Takhøyde på 2,6 meter og høye vinduer, gjør at det vil falle mye naturlig lys inn.

– Det blir en god blanding av leilighetsstørrelser, fra toroms på like under 40 kvadratmeter, til fireroms på opp mot 120 kvadratmeter. Alle får privat uteplass i form av markterrasse, balkong eller takterrasse, der man kan høre fuglekvitter og vindsus fra furutoppene like i nærheten, sier prosjektsjefen. Det underjordiske garasjeanlegget dekker behovet for parkering av både bil og sykkel. Lademulighet for elbil er en selvfølge for den som ønsker det. Og kombinert sykkelverksted og smørebod gjør det enkelt å holde sportsutstyret klart for tur – når som helst.

PERSONLIG GLEDE I Å SKAPE NOE FOR ANDRE

– Noe av det som er aller mest givende med jobben min, er at jeg får lov til å være med på å skape det som skal bli gode hjem og nabolag for fremtidige generasjoner, forteller prosjektsjefen. Som småbarnsfar selv opplever prosjektsjefen at mye av tiden i hverdagen tilbringes i og rundt hjemmet.

– For barna er det viktig med trygge omgivelser som stimulerer til lek og læring. Et godt og nært lokalmiljø er også en viktig faktor for mange voksne når barna har forlatt redet, og de skal etablere seg for neste fase i livet på et nytt sted. For både unge og eldre voksne er det også betryggende å slippe vedlikeholdsansvaret som ofte følger med eneboliger.

ARKITEKTENS TANKER

- PRIORITERER GODE HJØRNER FOR ØKT BOKVALITET -

Simon Krohn-Hansen i DARK Arkitekter synes det er spesielt meningsfylt å jobbe med utforming av boliger. Lidenskapen for å skape gode hjem har drevet ham til å sørge for flest mulig hjørner på Pallplassen. Gjennom de siste 30 årene har mange hundre boliger blitt til på tegnebrettet til arkitekt Simon Krohn-Hansen. Han har bred erfaring fra en rekke arkitektfirmaer i Norge, Danmark, Tyskland og Japan, og beskriver seg litt spøkefullt som en rallartype innen arkitektporten.

– Jeg har alltid søkt å trekke veksler på erfaringene fra alle stedene jeg har jobbet, og dra små piksler av dette inn i nybyggprosjekter som Pallplassen, forteller arkitekten, som i tett samarbeid med landskapsarkitekt og Selvaag Bolig har satt et unikt preg på utformingen.

ØKT BOKVALITET MED TERNING-LEK

Selve formen av piksler har stått sentralt i utformingen av husene på Pallplassen. Gjennom lek med terninger har arkitekten skapt forskyvninger med et kubistisk preg i

fasadene. Resultatet er en helhetsfølelse som minner om alt annet enn typiske boligklosser.

– Forskyvningene danner noen mindre rom i tilknytning til de større gårdsrommene. Det skaper en trygghetsfølelse i uteområdene som fremmer intimitet og kvaliteter for godt naboskap. Samtidig bryter det opp formen og motvirker lange, sammenhengende fasader.

Her finnes ingen baksider eller tomme, vindusløse gavler – kun aktive forsider, forklarer arkitekten. – Flere hjørner gir flere leiligheter med to- og tresidig utsyn. Det har verdifull betydning for bokvaliteten. Jeg vil si at det er uvanlig at man her har sikret så mange leiligheter flersidig utsyn, selv i de mindre boligene, sier han.

LEGGER STOLTHET I ENTRÉEN

Arkitekten er ikke bare opptatt av at det skal være godt å bo innenfor egen bolig, men også å komme seg til og fra. Derfor får hver oppgang sin unike materialplan og fargepalett, med en tydelig forankring i omgivelsene.

– Vi har gjenskapt inngangspartiene som noe vesentlig, slik at man kan knytte en stolthet til entréen i eget hus. Inngangene vil harmonere sammen med hvert sitt uttrykk, med farger hentet fra naturen. De brune, lyse og gylne tonene går sammen med elementer som furu, kvae og lyng fra skogen rundt, utdyper arkitekten. Rundt inngangspartiene står trekledning i kontrast til fasadene. Integrerte postkasser og malte fondvegger er med på å danne et respektabelt uttrykk. Både i de moderne materialene og fargevalget vil du oppleve en samklang med omgivelsene, selv når du allerede er kommet et godt stykke inn i huset.

– Idet du kommer inn døren er det tilrettelagt for at du skal se gjennom og ut av leiligheten så mange steder som mulig. Vi har dermed gjenskapt litt av den følelsen du får når du klatrer opp på en liten knaus i skogen og kan skue ut over landskapet, skildrer arkitekten, og fortsetter:

– Når man skal tilbringe så mye tid som man gjør i et hjem er det viktig å sette noen prioriteter. Det skal være interessant å være der, og vi har derfor tatt slike små grep for å heve bokvaliteten. I hvert sitt hjørne vil beboerne ikke bare få et enormt utsyn, men også oppleve en tilhørighet og et godt naboskap, avslutter han.

- EN MODERNE LANDSBY MELLOM LILLESTRØM OG OSLO -

Landlig og tilbaketrukket, men likevel sentralt beliggende mellom Oslo og Lillestrøm, ligger Lørenskog Stasjonsby. Her er det lettvinnt å leve og bo – samtidig som du med toget kun er

en liten podcast unna Oslo sentrum. Lørenskog Stasjonsby føles som en rolig og harmonisk base – hvor det er kort vei til det meste du trenger. Mellom boligene er det gårdstun og grønne parker, med varierte oppholdsarealer du kan finne roen i. For barnefamilier finnes både Luhr skole og Framtia barnehage innen gangavstand. I utbyggingen av Lørenskog Stasjonsby har Selvaag Bolig lagt vekt på å skape et mangfold, både når det gjelder type boliger og i utformingen. Dagligvarebutikken er strategisk plassert ved portalen inn til området. De frodige grøntområdene er tilrettelagt for både aktivitet og ferdsel. Alt vitner om at det skal være godt og enkelt å

leve her.

ALLE VEIER GÅR TIL ROMERIKE, OG VIDERE UT I VERDEN

Det er nettopp nærheten til togstasjonen som har gitt navn til området. Lørenskog stasjon ligger en liten spasertur unna, og etter bare 17 minutter på toget er du på Oslo S. Derfor er både jobb og opplevelser i storbyen lett tilgjengelig, men du kommer også raskt hjem til et mer behagelig tempo når du ønsker det. Nye Lørenskog sentrum er nært nok til at kommer seg dit til fots eller sykkel. Med tog, buss eller bil er det også gode forbindelser til Lillestrøm og videre ut mot Gardermoen.

SNØ - SKI-IN/SKI-OUT – HELE ÅRET -

I 2020 åpnet SNØ – verdens råeste helårsarena for snøopplevelser på Lørenskog. Med en størrelse på 40 000 kvadratmeter skapes det en arena med perfekte forhold for langrenn, alpint og freeski. SNØ har både langrennsløype og alpinbakke, som gjør det mulig å stå på ski året rundt. SNØ favner bredt, og skal dekke behovene til både barn, mosjonister, bredde- og toppidrettsutøvere. Her kan du ta med barna på en hyggelig dag i bakken, eller dra innom etter jobb for en treningsøkt i langrennsløypene. I Spiseri SNØ kan du ta en velfortjent matpause før du setter utfor bakken igjen. Her kan du blant annet velge mellom italiensk pizza, sushi eller ferske bakevarer.

STORE AMBISJONER

SNØ har ambisjoner om å være verdens råeste og mest avanserte helårsarena. Alpinbakken har en lengde på 500 meter og en bredde på mellom 40 og 90 meter. Høydeforskjellen er på ca. 80 meter, og 22 grader på det bratteste. Det er tre heiser, en stolheis, kopperheis og bånd for de minste. SNØ har også langrennsløype på ca 1,5 km. Se www.snooslo.no

SNØBYEN - ET PULSERENDE OG MODERNE BYDELSSENTRUM -

Gjennom de siste årene har Lørenskog Stasjonsby tatt form som et rolig og harmonisk boligstrøk sentralt plassert midt mellom Oslo og Lillestrøm. Like i ytterkant av boligbebyggelsen etableres Snøbyen – et kulturelt og sosialt møtepunkt mellom stasjonsbyen, Lørenskog stasjon og E6. Snøbyen blir et moderne bydelssentrum som vil tilfredsstillende alle behov, og med det blir den nye bydelen ganske så komplett. Her kan du sette deg ned for å nyte en bedre restaurantmiddag, kikke etter det aller siste innen sportsutstyr eller kanskje ta en tur på ski midt i fellesferien. Det store trekkplasteret i området er nemlig SNØ. Her kan alle få oppleve skiglede, uansett ferdighetsnivå. Det blir ski bortover, nedover og i luftige svev. For beboerne i Lørenskog Stasjonsby gir SNØ en helt unik ski-in/ski-out-opplevelse selv hytteiere ved landets beste alpinsentre kan være misunnelig på.

GÅGATER OG MØTEPLASSER

Sentralt plassert i området er den pulserende klyngen av butikk- og handelstilbud. Du får nemlig mer enn helårs snø- og vinterlek i Snøbyen. I rolige gågater skapes det gode byrom, der møteplassene og tilbudene blir lett tilgjengelig på gateplan. Her vil du finne

restauranter og serveringssteder til enhver anledning. I tillegg kommer spennende sportsbutikk-konsepter. Og for tilreisende vil hotellet, som blir den nærmeste naboen til SNØ, dekke behovet for losji og rekreasjon. Midt blant den moderne bebyggelsen ligger Skårerødegården. På gårdstunet står en gammel låve som bygges om til en kulturkafé – et slags moderne bydelshus i gammel drakt.

AKTIVITETER FOR ALLE – HELE ÅRET

Snøbyen skal være et sted for opplevelser og aktiviteter. Side om side med helårs vinteridrett og yrende småbyliv, vil du også kunne trene på å få til en perfekt salto eller dobbel backflip i en av Nord-Europas største trampolineparker.

OMRÅDET

- VEGG-I-VEGG MED NATUREN -

Mange i Lørenskog Stasjonsby har et spesielt forhold til Haneborgåsen som friluft- og rekreasjonsområde. Åsen bærer preg av utstrakt bruk med mange stier både i og utenfor kartet. De nye beboerne i Pallplassen vil få denne marka som sitt friområde like utenfor «baksiden» av bygget.

HANDEL OG KULTUR – VEGG-I-VEGG

Lørenskog har opplevd rivende utvikling de siste årene, noe som har gitt en rekke muligheter innen handel, kultur og offentlige tilbud. Mange fastboende setter selvsagt pris på det brede utvalget av butikker som finnes på kjøpesenteret Metro – det største i Lørenskog. Like ved finner du bussterminalen, med hyppige avganger til alle deler av Lørenskog og videre ut i regionen. Vegg-i-vegg, på den andre siden av kjøpesenteret, ligger Lørenskog Hus med blant annet kino, bibliotek samt musikkog kulturskole. Kulturhuset huser et vell av teaterforestillinger, musikal og konserter gjennom hele året. En forestilling på kulturhuset kan lett kombineres med et besøk til en av de hyggelige restaurantene i sentrum.

Den langsiktige planen om å bygge opp området som et nytt sentrum i Lørenskog har medført en forskjønnelse av hele området. I sentrum er det også lagt til rette med turveier/-stier, slik at du ikke nødvendigvis trenger å trekke ut mot marka for å finne roen.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Nyere bebyggelse bestående av i hovedsak leiligheter, samt næring

Barnehage/Skole/Fritid

Se nabolagsprofil på hjemmeside og områdebeskrivelse.

Skolekrets

Se kommunens hjemmesider.

Offentlig kommunikasjon

Kort vei til Lørenskog stasjon.

Reisetid fra Lørenskog stasjon:

Tog:

- Lillestrøm, 11 min.
- Oslo S, 18 min.
- Nationaltheatret, 20 min.
- Skøyen, 24 min.
- Lysaker, 28 min.

Buss:

- Økern T, 18 min.

Se mer på Vy og Ruters hjemmeside, samt Google Maps for mer info. Minutter er oppgitt i sirkatall i annonse og salgsoppgave.

Innhold

Stue/kjøkken, hovedsoverom, soverom 2, soverom 3, bad 1, bad 2, gang/entré.

Standard

Annet: Boligen er byggsvasket og vaskes ikke utover dette overtakelse. Støv og/eller merker etter oppheng av bilder mm må påregnes ved kjøp av ferdigstilt bolig.

Boligen har ikke vært bebodd.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

2 stk garasje plasser: Garasjeplass nr 164 og 181 er inkl. Innkjøring via 164.

LADER

Strøm til fellesarealer og garasje blir levert fra egne målere. Kostnaden fordeles iht. eierbrøk og andeler i garasjeanlegget. Det er infrastruktur til et billadesystem med effektutjevning, noe som bla. betyr at tilført effekt til hver bil er avhengig av hvor mange biler som lader samtidig. Kontakt megler vedr ladestasjon.

GJESTEPARKERING

Det er 4 gjesteparkeringsplasser på terreng og 2 gjesteparkeringsplasser i garasjeanlegg.

SYKKELPARKERING

Det er sykkelparkering i henhold til reguleringsbestemmelser, som tilsvarer ca. 300 plasser for Pallplassen fase 1. Disse er delvis plassert utvendig og delvis etablert i felles sykkelrom i garasjekjeller.

Garasjeanlegget

Det planlegges etablert totalt 308 p-plasser i garasjeanlegget til hele Pallplassen. Ca. 195 av disse planlegges etablert i fase 1. Ca. 46 av p-plassene i fase 1 er doble med parkering etter hverandre, og ca. 103 av plassene er ordinære enkle p-plasser.

Garasjekjeller er organisert med eget gårds- og bruksnummer.

Hver garasje plass vil utgjøre en ideell andel i Parkeringseiendommen.

Parkeringsplassene tildeles av utbygger før innflytting. Eventuelle usolgte plasser disponeres av utbygger. Parkeringseiendommen er organisert som et tingsrettslig sameie med

realtilknytning, dvs. at eierandelene i Parkeringseiendommen knyttes opp mot den respektive seksjonen/boligen som disponerer plassen. Utbygger tar forbehold om annen organisering dersom det finnes nødvendig eller formålstjenlig, herunder oppdeling av Pallplassen i flere eierseksjonssameier, sammenslåing med senere byggetrinn, og

annen organisering av bodene. I stedet for eierandeler i Parkeringseiendommen kan det bli tinglyst bruksrettigheter, eventuelt i kombinasjon med adkomstretter gjennom garasjen(e), alternativt som tilleggsdeler til boligseksjonene.

Se egne regler/vedtekter for sambruk og inntekts- og kostnadsfordeling for Parkeringseiendommen, og gjesteparkeringsplassene.

Det gjøres oppmerksom på at et overskytende antall parkeringsplasser kan bli solgt til eksterne kjøpere, også evt. uten realtilknytning.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring

Polisenummer

SP4986596.1.4

Radonmåling

Boligen bygges etter TEK17 og radontiltak etter forskriften utføres.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Energi

Oppvarming

Boligene vil bli tilknyttet Akershus Fjernvarme for oppvarming av badegulv, varmt tappevann, og forvarming av ventilasjonsluft. Oppvarming av øvrige rom skjer via panelovner. Fordelingsskap for forbruksvann og varme plasseres i vegg i leilighetene eller i badromshimlingen. Det leveres fjernavleste individuelle målere for oppvarming og varmt tappevann i hver leilighet.

SANITÆR

I leilighetene er vannledninger lagt som rør-i-rør. Det er installert stoppekraner for alle leiligheter. Det er felles system for varmt tappevann som tilkobles fjernvarme.

VENTILASJON

Det er sentralt balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner plassert i garasje eller på tak. Tilluft føres til stue og soverom. Avtrekk føres fra bad og kjøkken. Fellesarealer og parkering ventileres iht. forskriftskrav.

Energikarakter

C

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 690 000

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt for bolig Lørenskog kommune.

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Info formuesverdi

Da boligen er nybygg er likningsverdien ikke fastsatt på nåværende tidspunkt. Skatteetaten beregner en boligverdi, beregnet markedsverdi for bolig, basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig.

Formuesverdien er en prosentandelen av denne boligverdien. Boligens boligverdi er lik boligens areal multiplisert med kvadratmeterpris basert på statistikk over omsatte boliger. Beregningen bygger på opplysninger om boligens areal, beliggenhet, alder og type. Formuesverdien er en gitt prosentdel av denne boligverdien.

Primær

Formuesverdien for primærbolig er 25 prosent av boligens verdi.

For inntektsåret 2024 er prosentandelen 70 prosent for den delen som overstiger kr. 10 000 000,-.

Sekundær

Inntektsåret 2024: 100 prosent av boligens verdi.

Se skatteetaten.no for mer informasjon om fastsettelse av formuesverdien.

Velforening

Pallplassen Driftsforening, Pallplassen (B10) og Puddertoppen (B12).

Foreningens formål er å eie, samt sørge for drift og vedlikehold av fellesarealer og installasjoner, herunder veier, ballplass, skogsområder, arealer til lek og rekreasjon, belysning og annen infrastruktur som er ment til felles benyttelse for beboerne på Pallplassen og felt B12. Selger forbeholder seg retten til å definere omfanget av nevnte arealer og installasjoner under sin utvikling av Pallplassen og Puddertoppen.

Det er tinglyst pliktig medlemskap i Driftsforeningen for alle beboerne på Pallplassen og Puddertoppen (Gjennom sameiet). Kostnader til drift og vedlikehold av Driftsforeningen vil fordeles på foreningens medlemmer, via Boligselskapene/ sameiene.

Driftsforeningen ledes av et styre valgt fra de ulike Boligselskapene, med 1-2 representanter fra hvert sameie. Se egne vedtekter og driftsbudsjett for Driftsforeningen.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Fordeling:

- Felleskostnader for bolig; Inkl.tv, internett, kommunale avgifter, fellesforsikring, vaktmester, forretningsførsel, revisjon, felles strøm, mm; kr. 4 674,-.
- Felleskostnader for garasjeplass, faktureres av Driftsforeningen; kr. 300,-.
- Fjernvarme; varme i baderomsgulv, forvarming ventilasjonsluft og varmt tappevann; avregnes mnd, stipulert til; kr. 796,-.

Fjernvarme: Techem avregner faktisk energiforbruk pr . mnd. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS / techem.no/kundeservice@techem.no

Innboforsikring/strøm kommer i tillegg.

Oppstartskapital på 3 ganger felleskostnad kommer i tillegg: kr. 14 022,-.
Der et éngangs kapitaltilskudd til sameiet tilsvarer to måneders husleie, stipulert, og vil ikke bli avregnet mot månedlige felleskostnader eller tilbakebetalt ved eventuelt salg av seksjonen.

Det tas forbehold om at leiligheten kan skjøtes direkte over på ny kjøper. I motsatt fall fristilles partene fra avtalen. Dette avklares innen to uker etter aksept av bud. Det tas forbehold om aksept av avgiftsgrunnlaget fra tinglysningsmyndighetene og endringer av offentlige satser/avgifter. Andel eierskap til fellesarealene er inkludert i kjøpesummen for boligen.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 770

Sameiet

Sameienavn

5312 Pallplassen Tunhusene Boligsameie

Organisasjonsnummer

931076698

Om sameiet

Sameiet består av 67 boligseksjoner fordelt på to blokker.

Styreleder: Jan Otto Langleite, 454 51 440 / pallplassentunhusene@borimail.no

Forretningsfører: Bori, 909 39 200 / trude.lea@bori.no

- Seksjonseier kan evt. bestille og bekoste montering av screens fra valgt leverandør.

Årsmøte for 2024 ble avholdt 10. juni 2024.

Vedtak:

- Konstituering godkjent.
- Årsrapport og -regnskap godkjent. Årets resultat overføres til egenkapital.
- Styrehonorar fastsatt.
- Vedtektsendring: Ny § 6.1 1.ledd blir som følger "Sameiet skal ha et styre som skal bestå av én styreleder og to – fire styremedlemmer. Det skal i tillegg velges én – to varamedlemmer".
- Valg av tillitsvalgte.

Styrets arbeid 2023-2024, siden stiftelse i ekstraordinært årsmøte, har styret avholdt et møte i 2023 og to møter i 2024:

- Budsjettering.
- Regulering av felleskostnader.
- Husbråk.
- Utarbeidet ordensregler i sameiet.
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan, Helse, Miljø og Sikkerhet.
- Løpende vedlikehold.
- Dialog med leverandører av tjenester.
- Løpende korrespondanse med beboere.

Av andre større saker kan nevnes:

- Overtakelsesbefaringer av bygninger og fellesarealer
- Reklamasjoner overfor utbygger; bla ladeinfrastruktur og garasjeport til parkeringskjeller fungerer ikke tilfredsstillende. Det er pt. ikke mulig for alle å benytte smartladning pga. begrensninger i installert infrastruktur.
- Etablert branninstruks og HMS informasjon til beboere. I november engasjerte driftsforeningen BORI HMS til en gjennomgang av lekeplassene på området.
- Følge opp inngåtte/etablering av avtaler/kontrakter med leverandører av varer/ tjenester.
- Gjennom driftsforeningen etablert parkeringskontroll.

- TOMA leverer vaktmestertjenester og vinterdrift til Pallplassen Driftsforening. Dette fungerer etter styrets vurdering tilfredsstillende. Styret må inngå avtale om sommerdrift/gartneritjenester, dette har første år vært dekket av entreprenør.
- Sameiet har avtale med TOMA om renholdstjenester.
- Det er dessverre mye forsøpling i garasjen, på uteområder og ved avfallsbrønner. Gjentatte henstillinger om overholde ordensregler og bidra til et ryddig miljø har ikke hatt ønsket effekt, og påfører driftsforeningen økte vaktmesterkostnader – som sameiene må dekke.
- I løpet av dette første driftsåret har det flere ganger kommet behov for driftsavtaler som ikke har vært tatt høyde for i opprinnelig kalkyle for felleskostnader. En slik som ikke ligger i 2024 budsjettet er sommerdrift av uteområder, fordi dette har blitt levert av

entreprenøren etter avtale med Selvaag i første år etter overtakelse. Styret er i prosess med å få tilbud og velge leverandør, og disse kostnadene kan medføre behov for økning av fellesutgiftene. Vi ser også behov for et lite vedlikeholdsfond til bl.a. knuste ruter, ødelagte lysstolper osv.

- Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

Driftsforeningen

Styreleder: Jan Otto Langleite, 454 51 440 / pallplassenDF@borimail.no

Årsmøte for 2024 ble avholdt 27. juni 2024.

Vedtak:

- Konstituering godkjent.
- Årsrapport og -regnskap godkjent. Årets resultat overføres til egenkapital.
- Styrehonorar fastsatt.
- Valg av tillitsvalgte.

Styrets arbeid 2023-2024

Avholdt 3 møter og behandlet saker:

- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader - Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet), herunder HMS vurdering av lekeplass
- Løpende vedlikehold
- Forsikringsskader

Av andre større saker kan nevnes:

- Etablert parkeringskontroll og parkeringsregler
- Få bukt med forsøpling ute og i garasjen
- Tilstandsvurdering av bygningsmassen
- Store planlagte vedlikeholdsarbeider for årene fremover
- Serviceavtaler og kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere
- Inngåtte avtaler/kontrakter med f.eks. vaktmesterfirma eller andre leverandører av varer/tjenester
- Håndtering av falske brannalarmer, Securitasavtale
- Ladeinfrastruktur manglende funksjonalitet
- Kurs/møter
- Sendt ut beboerinfo og oppdatert informasjonsskjermer. Informasjon sendes i hovedsak ut gjennom sameiene.
- Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjenning ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler, såfremt det ikke er til sjenanse for øvrige beboere/gjester.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bori BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 107, bruksnummer 2928, seksjonsnummer 59 i Lørenskog kommune.

Gårdsnummer 107, bruksnummer 2925 i Lørenskog kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3222/107/2928/59:

20.11.1918 - Dokumentnr: 55 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:196

Bestemmelse om vannrett

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

Gjelder denne registerenheten med flere

05.08.1919 - Dokumentnr: 118 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver Gnr 107 bnr. 195

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

Gjelder denne registerenheten med flere

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

Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:62

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

Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.1978 - Dokumentnr: 7184 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til areal for vedlikehold
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928
Gjelder denne registerenheten med flere

18.08.1981 - Dokumentnr: 5476 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:363
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:388
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:389
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:1977
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928
Gjelder denne registerenheten med flere

18.06.1992 - Dokumentnr: 7882 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928
Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.1997 - Dokumentnr: 8502 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:630
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928
Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.2019 - Dokumentnr: 1228341 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om grøfter/kummer
Bestemmelse om fordrøyningsanlegg
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928
Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.2019 - Dokumentnr: 1228341 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om lysmast

Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928
Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.2019 - Dokumentnr: 1228341 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om snøopplag
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928
Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.2021 - Dokumentnr: 597624 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om teknisk infrastruktur
herunder men ikke begrenset til rørføringer, kabler og tekniske anlegg for
vannforsyning, spillvann, overvann, elektrisitetsforsyning, telekommunikasjon,
fjernvarme mv.
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder også senere fradelte parseller av eiendommene
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2021 - Dokumentnr: 1486818 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Selvaag Eiendomsoppgjør AS
Org.nr: 971 155 477
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2022 - Dokumentnr: 1129892 - Bruksrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2022 - Dokumentnr: 1129892 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om oppstillingsplass for brann og redning

Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2022 - Dokumentnr: 1129892 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om felles avfallssystem
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2022 - Dokumentnr: 1129892 - Bestemmelse om parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lørenskog Kommune
Org.nr: 842 566 142
Bestemmelse om felles gjesteparkeringsplasser
Bestemmelse om felles sykkelparkeringsplasser
Bestemmelse om adkomst
Overført fra: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2928
Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.2023 - Dokumentnr: 194611 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927 Snr:38
Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.2023 - Dokumentnr: 194611 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:3222 Gnr:107 Bnr:2927 Snr:22
Uteglemt registrert rettighetshaver
Rettet etter tingl. §18
22.03.2023. Arkivref. 23/08777-2
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.2023 - Dokumentnr: 191615 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 59

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 994/35023

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen/boligblokker, datert 31.01.2024.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

31.01.2024.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Privat stikkledning/internei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til formål:

- Bebyggelse og anlegg; Boligbebyggelse, blokkbebyggelse, felt B10.
- Samferdselsanlegg; Vei.
- Grønnstruktur; Friområde, grønnstruktur/boligbebyggelse.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Se vedtekter inntatt i salgsoppgave.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Garanti stilles ikke.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

37 220 (Dokumentavgift av andel tomteverdi, Avgiftsgrunnlag kr. 1 489 000,-)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

38 460 (Omkostninger totalt)

48 860 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

51 660 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 728 460 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 738 860 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 741 660 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 38 460

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen

konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt vederlag fastpris for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

13 000 Markedspakke

4 750 Oppgjørshonorar

15 000 Tilretteleggingsgebyr

500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

240 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Andre utlegg.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag stort kr. 15 000,-.

Oppdragsansvarlig

Aleksander Myrvold

eiendomsmegler MNEF / jurist MNJ

aleksander.myrvold@aktiv.no

Tlf: 990 07 542

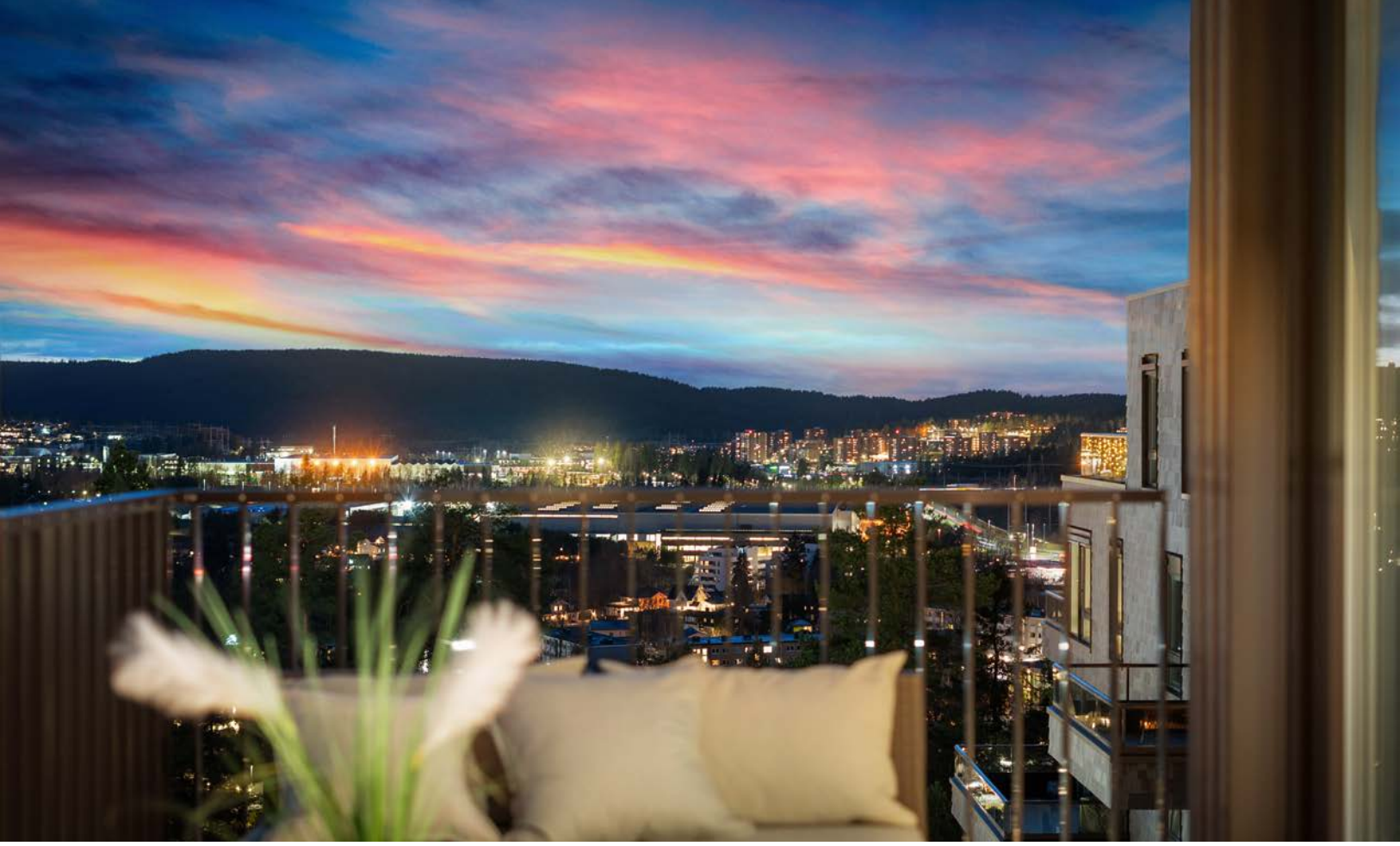
Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS, Bankveien 11

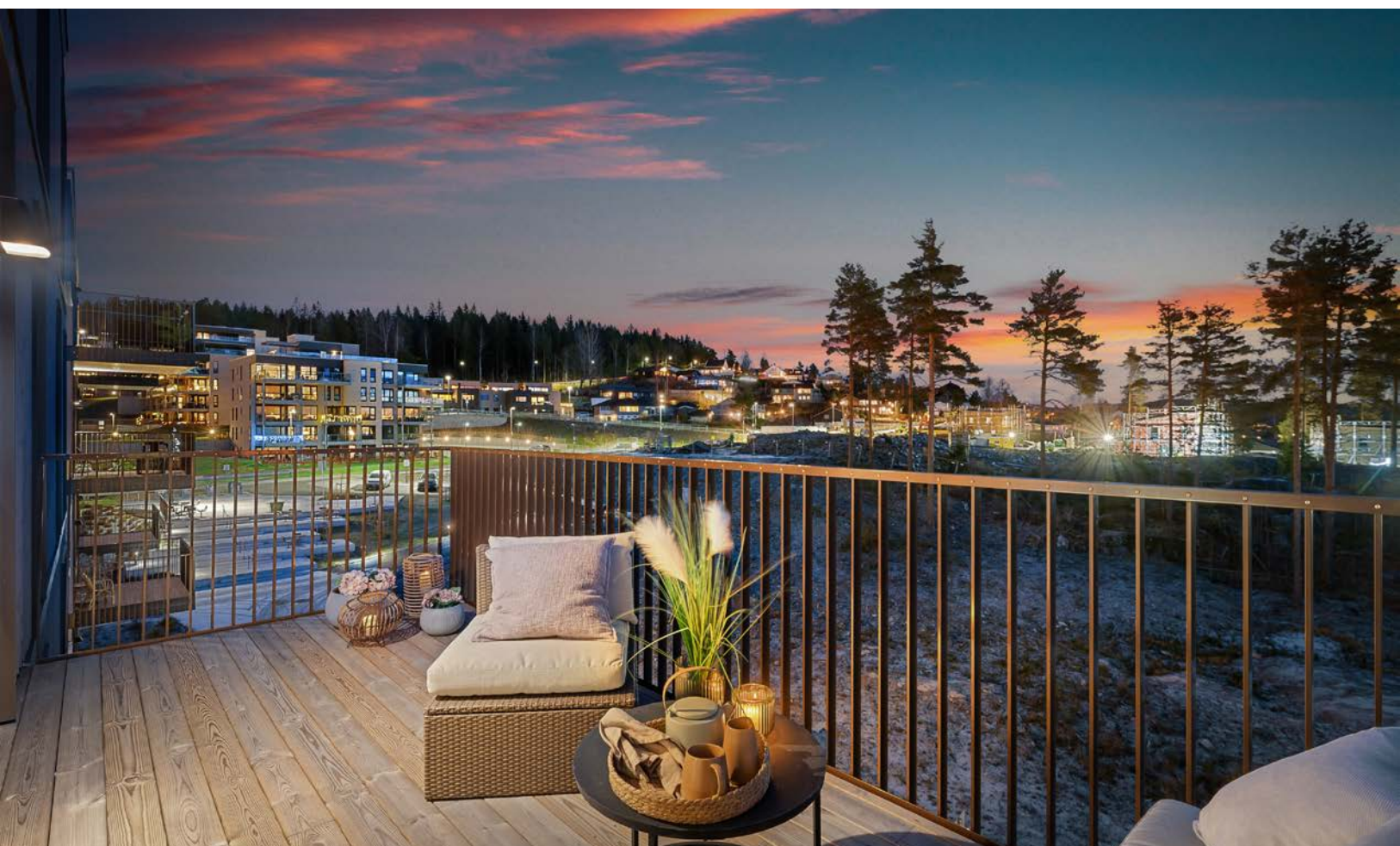
1383 ASKER

Tlf: 669 01 500

Salgsoppgavedato

16.12.2024





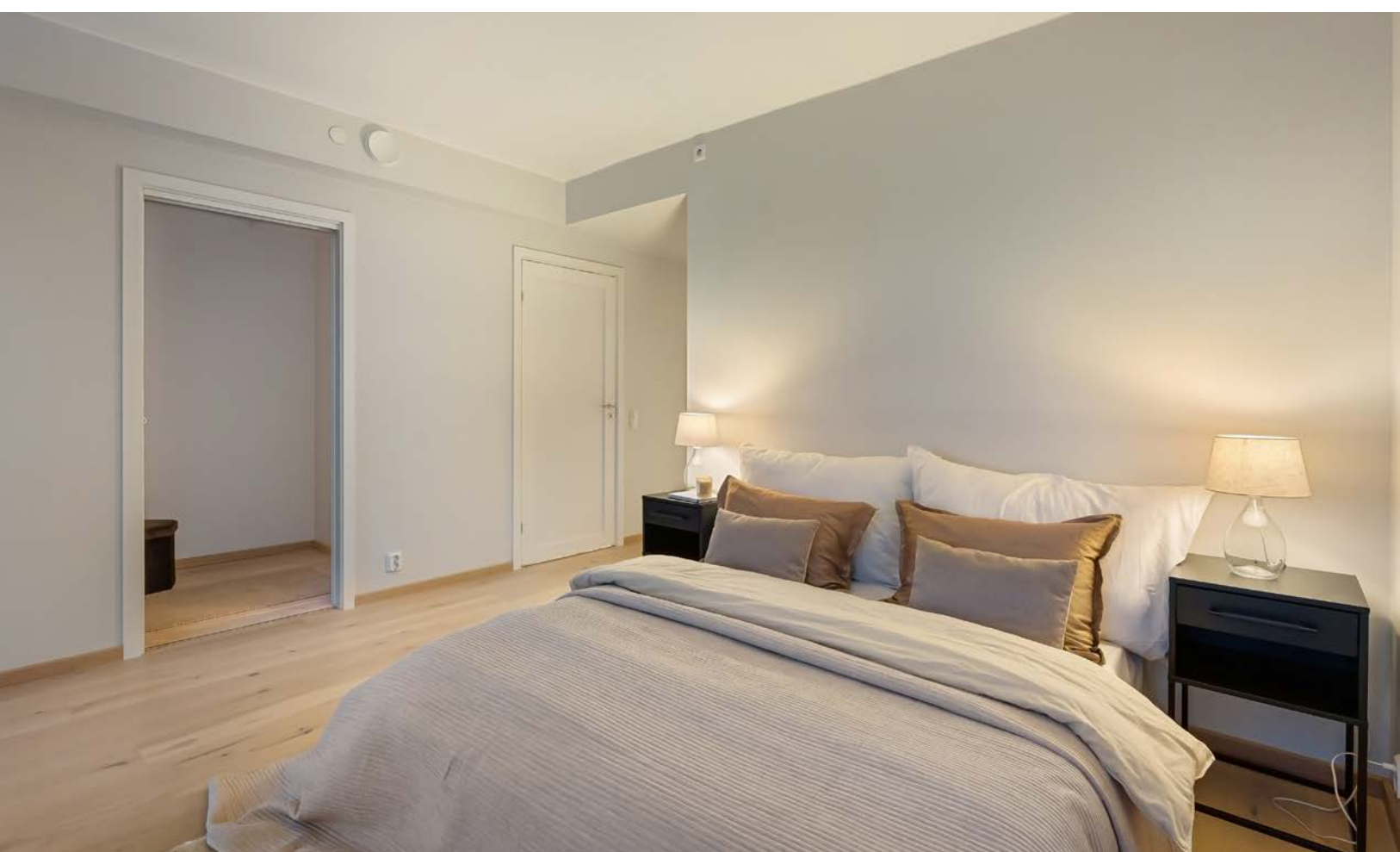










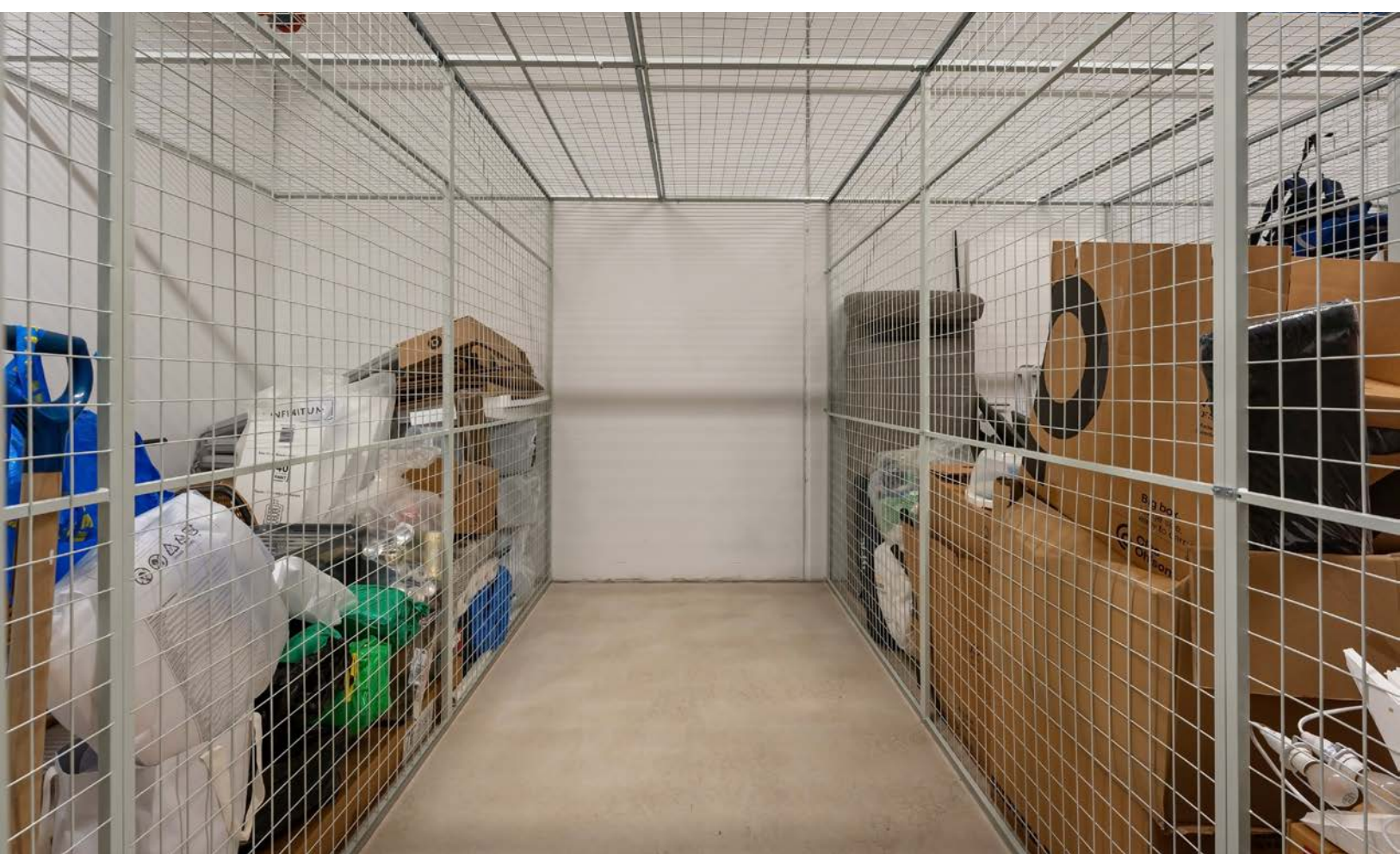


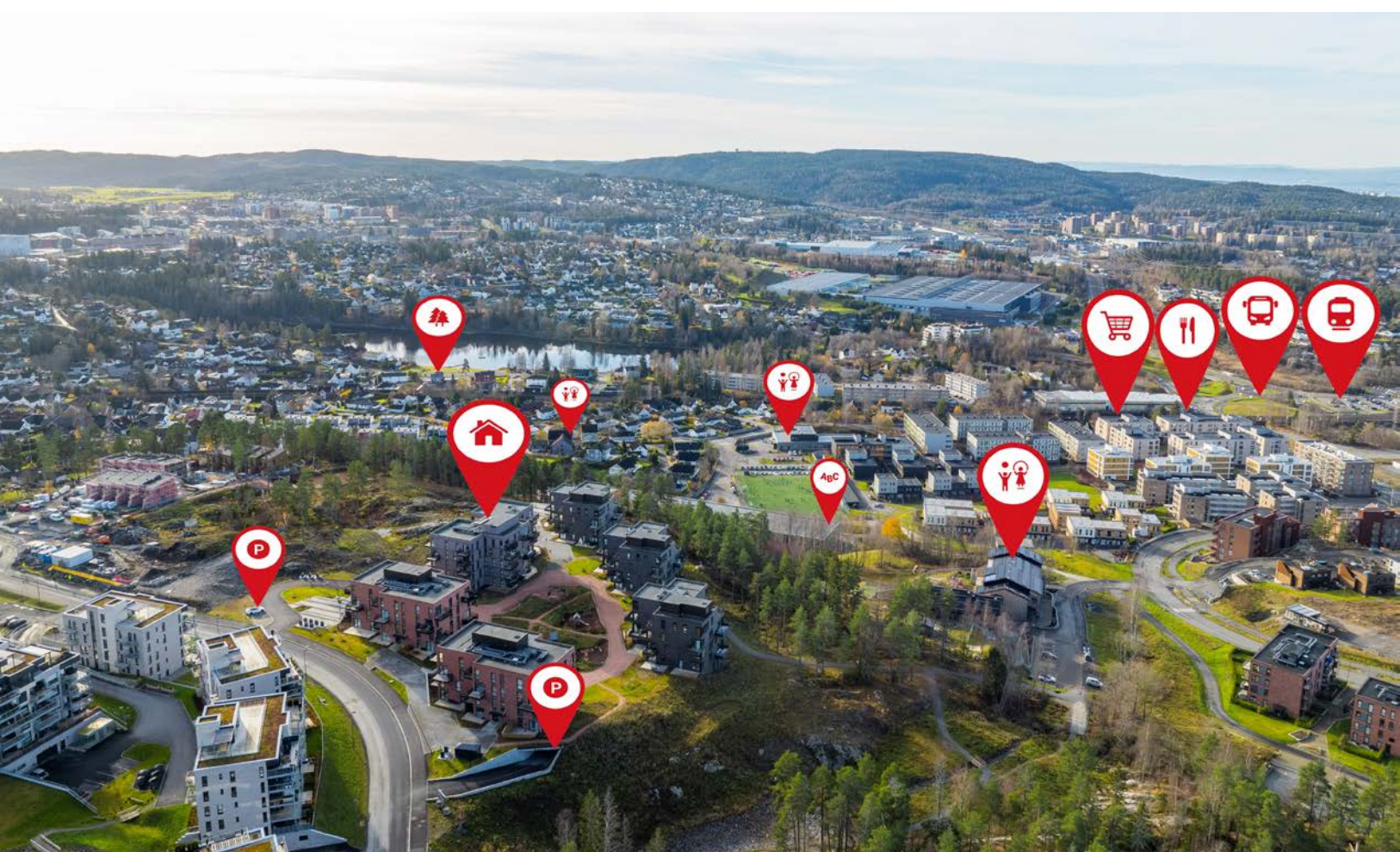












Reisetid fra Lørenskog stasjon.

Tog:

- Lillestrøm, 11 min.
- Oslo S, 18 min.
- Nationaltheatret, 20 min.
- Skøyen, 24 min.
- Lysaker, 28 min.

Buss:

- Økern T, 18 min.

*Se mer på Vy og Ruters hjemmeside,
samt Google Maps for mer info.*

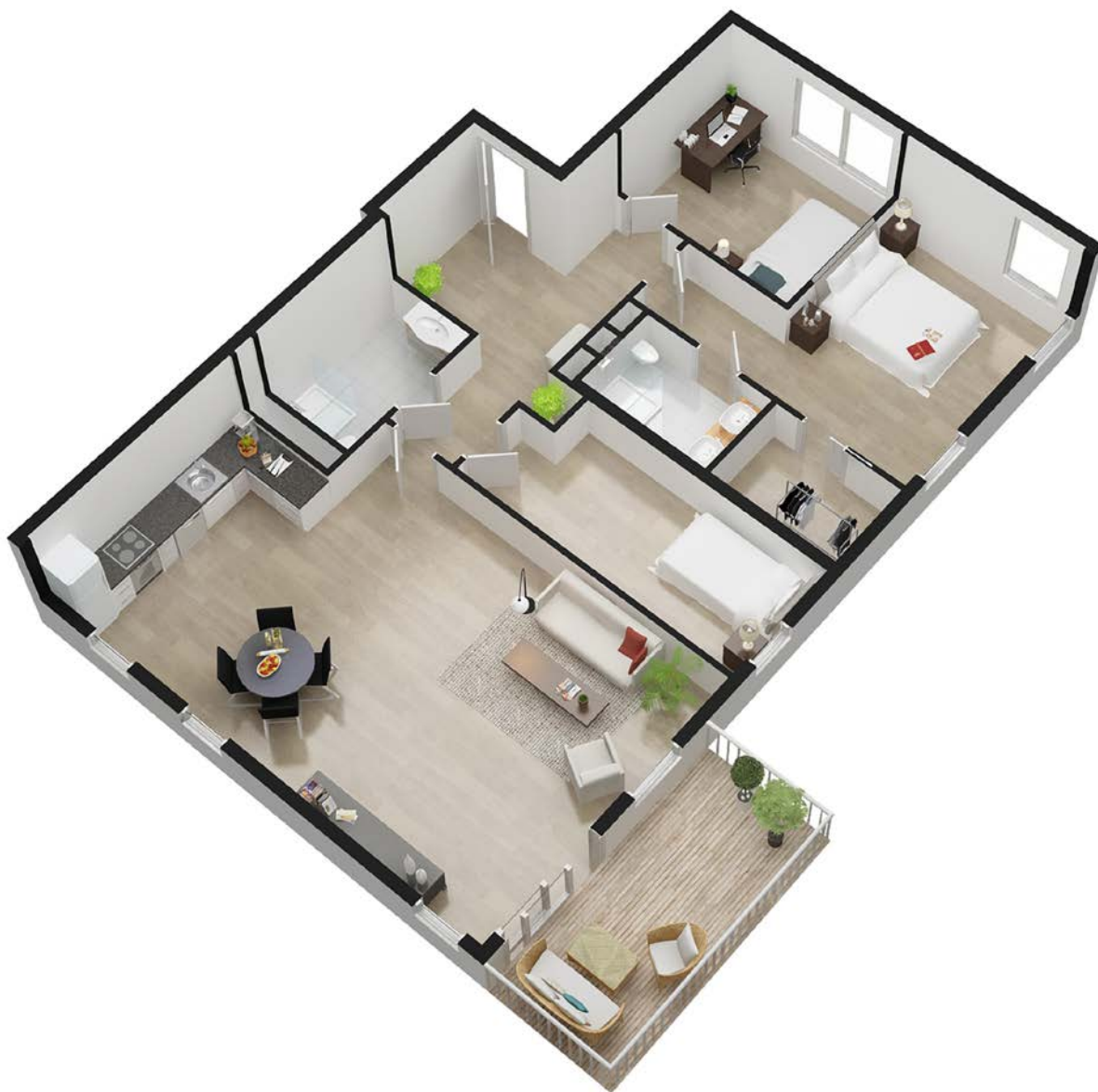
*Minutter er oppgitt i cirkatall i annonse
og salgsoppgave.*





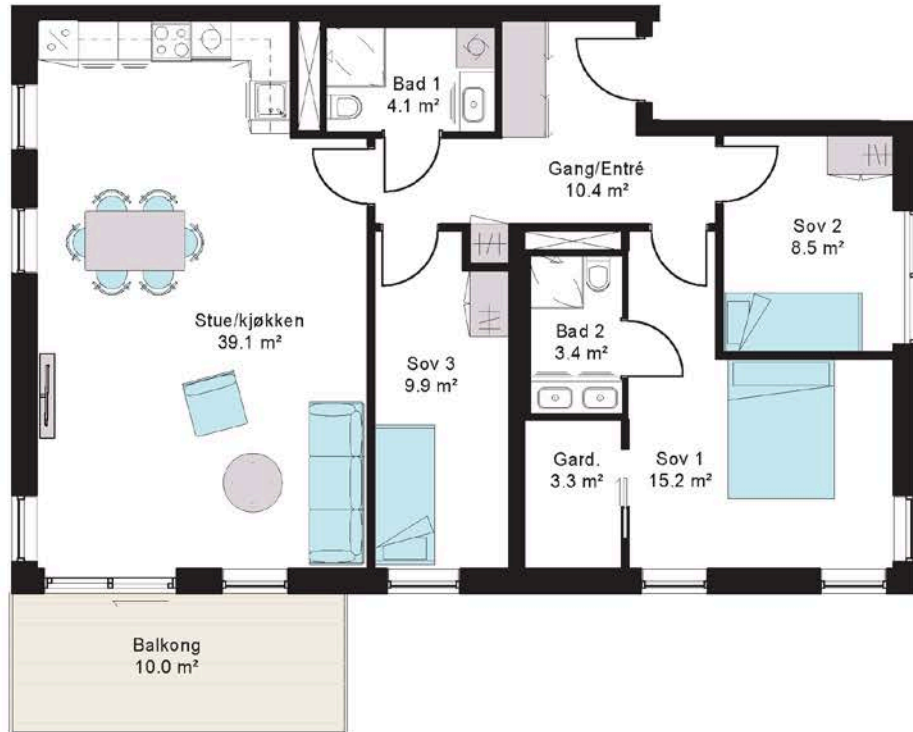






illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

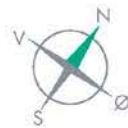
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



4 ROMS

4 ROM
99,5 M² BRA

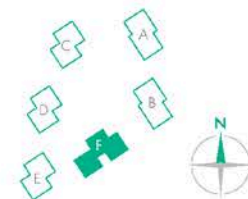
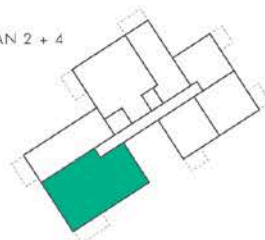
ETG: 2 + 4
P-ROM: 99,5 m²
UTEPLASS: 10 m²



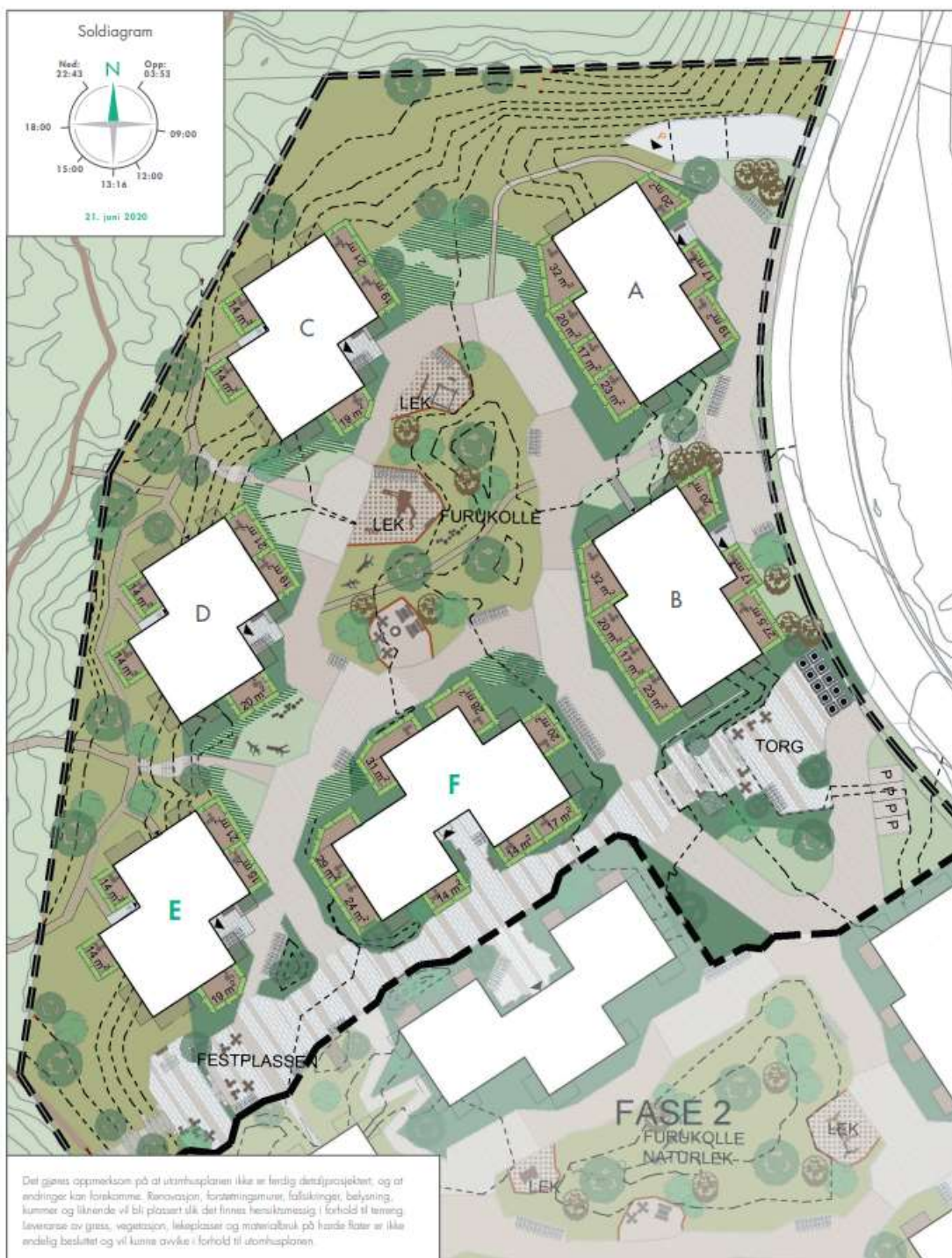
FASADE SØRØST



PLAN 2 + 4

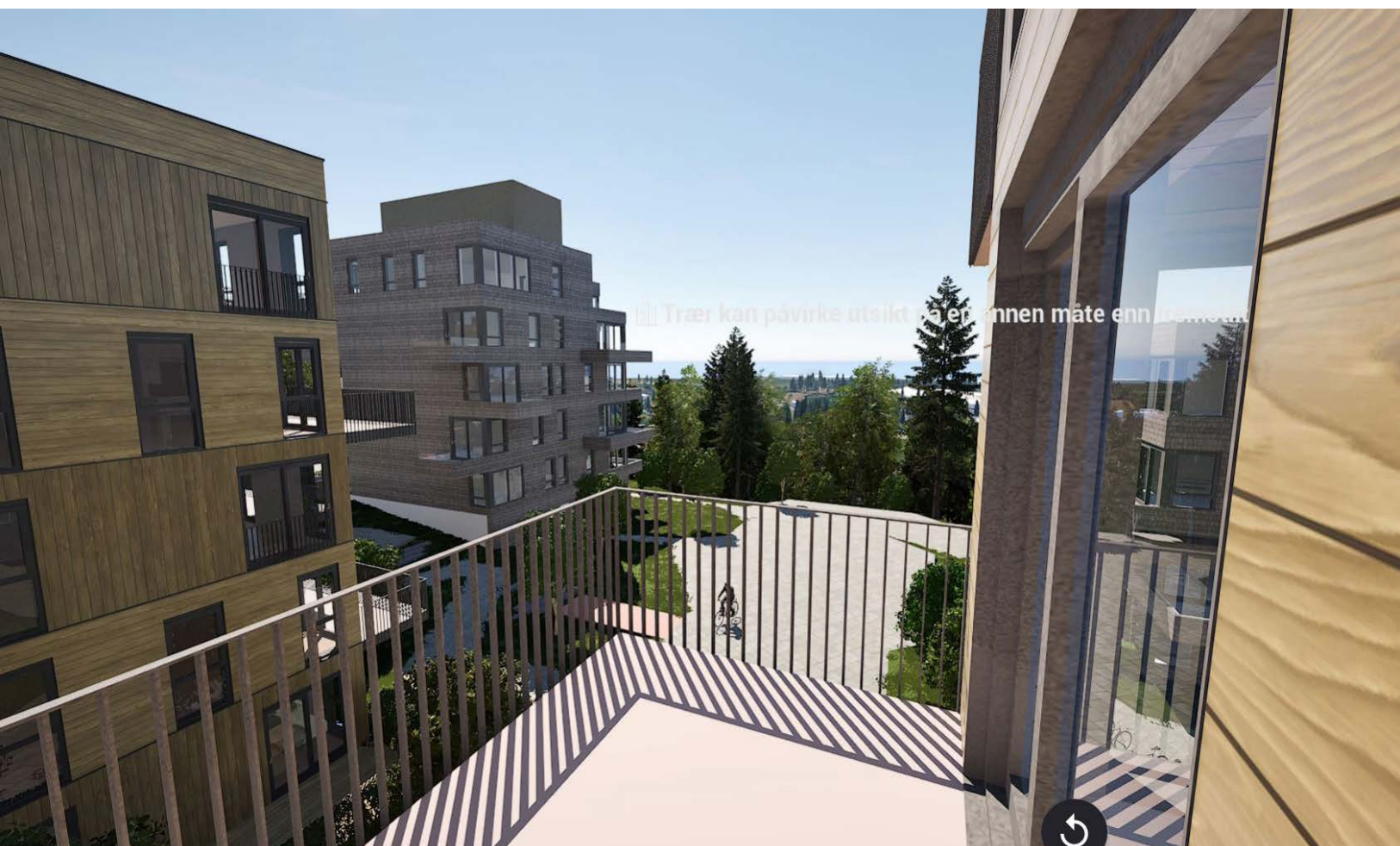


Pallplassen F: Utomhusplan/kart og omtrentlig plassering



Pallplassen F: Utomhusplan/kart og omtrentlig plassering







Nabolagsprofil

Margaretalia 11 - Nabolaget Lur - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Hanaborg Linje 316	12 min 0.9 km
Hanaborg stasjon Linje L1	16 min 1.2 km
Stovner Linje 4, 5	7 min 4.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 15.9 km
Oslo Gardermoen	29 min

Skoler

Luhr skole (1-7 kl.) 514 elever, 21 klasser	12 min 0.8 km
Nye Fjellhamar skole (1-7 kl.) 1176 elever	21 min 1.6 km
Wang Ung Romerike (8-10 kl.) 190 elever, 6 klasser	16 min 1.3 km
Fjellsrud skole (8-10 kl.) 353 elever, 31 klasser	22 min 1.6 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	6 min 2.8 km
Mailand videregående skole 900 elever	7 min 3.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

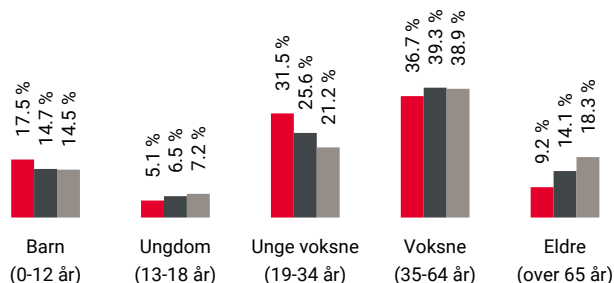
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Margaretalia barnehage (1-5 år) 48 barn	10 min 0.7 km
Steinerud barnehage (1-5 år) 132 barn	11 min 0.8 km
Framtia barnehage (1-5 år) 105 barn	12 min 0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Lørenskog Stasjonsby	15 min
Coop Mega Fjellhamar Post i butikk, PostNord	21 min 1.5 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog/t-bane



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100



Trafikk

Lite trafikk 85/100

Sport

	Roald Amundsensvei 22 - balløkke Ballspill	5 min	0.4 km
	Luhr skole Aktivitetshall, fotball	12 min	0.8 km
	EVO SNØ	16 min	
	Sportytude Lørenskog Snø	21 min	

Boligmasse

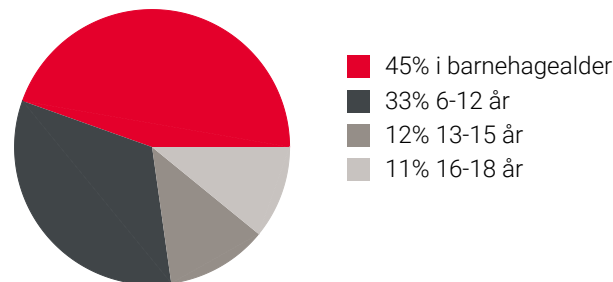


- 73% enebolig
- 11% rekkehus
- 5% blokk
- 12% annet

Varer/Tjenester

	Metro Senter	8 min
	Apotek 1 Fjellhamar	21 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier




0% 47%

- Lur
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

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



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Vedlegg



Dark Arkitekter AS
Postboks 457 Skøyen
0213 OSLO

Simon Krohn-Hansen

Saksbehandler / telefon
Nirosh Theva Ranjan / 969 47 042

Vår referanse:
20/7576- 183

Deres referanse:

Dato:
31.01.2024

Ferdigattest - Boligblokker

Adresse Margaretalia 11, 12, 14 og 16 Ødegårds vei 201 og 203	Gnr./bnr./fnr./snr. 107/2925//	Bygning
Ansvarlig søker Dark Arkitekter AS Postboks 457 Skøyen 0213 OSLO	Tiltakshaver Selvaag Bolig Pallplassen AS Postboks 13 Øvre Ullern 0311 OSLO	
Tiltakets art: Nybygg	Bygningstype: Stort sammenh.boligbygg på 5 -> etasjer eller over (5 boliger eller mer)	

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i mottatt søknad.

Søknad om ferdigattest er mottatt 05.12.2023. Supplerende/etterspurt dokumentasjon ble mottatt 18.01.2024. Rammetillatelse for oppføring av 6 nye boligblokker ble gitt den 21.07.2021 (doknr. 20/7576-15)

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

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

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

Klageadgang

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

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

Med hilsen
byggesaksavdelingen

Kourosh Mastoury for
Na Stephansen
avdelingsleder

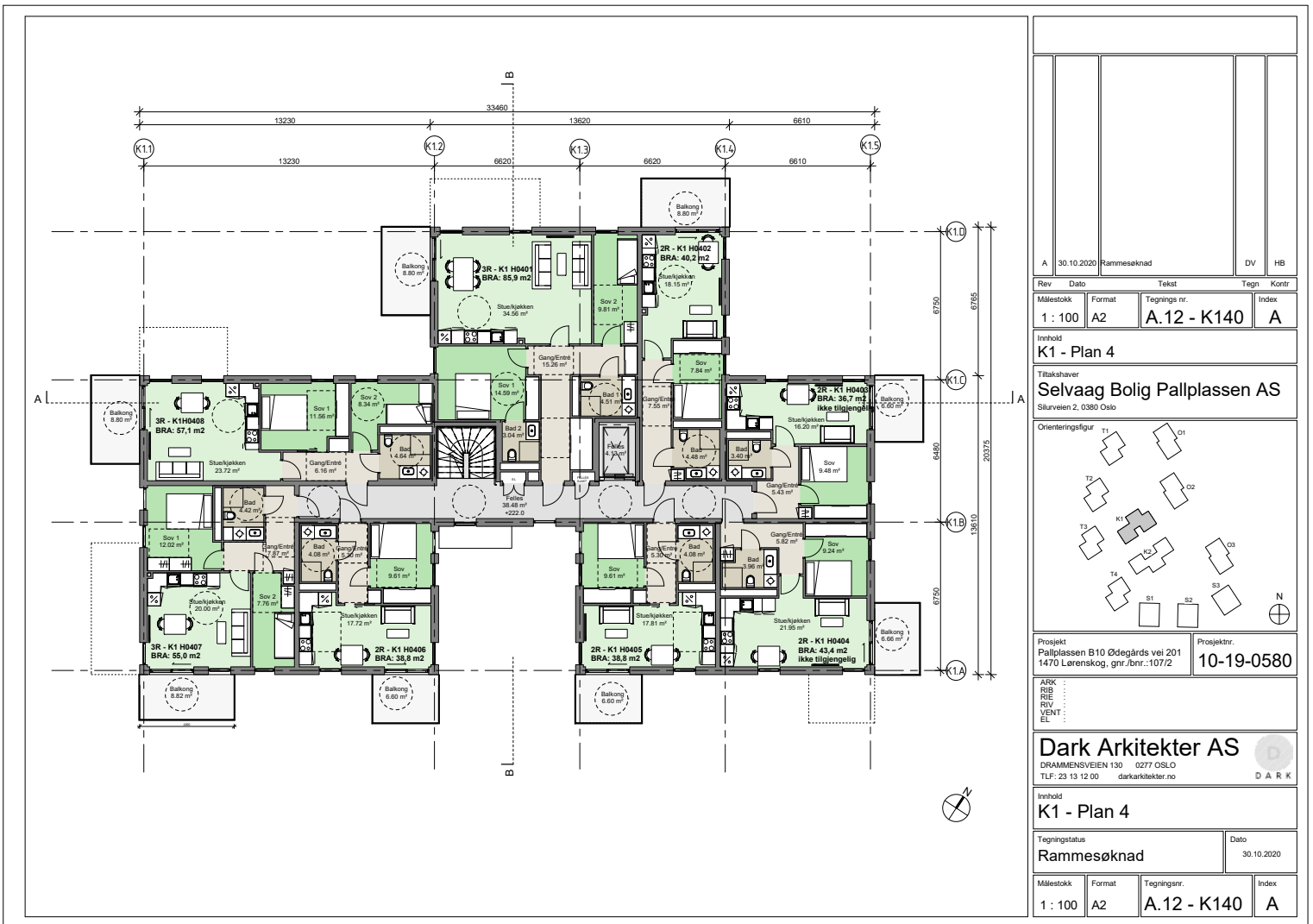
Nirosh Theva Ranjan
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

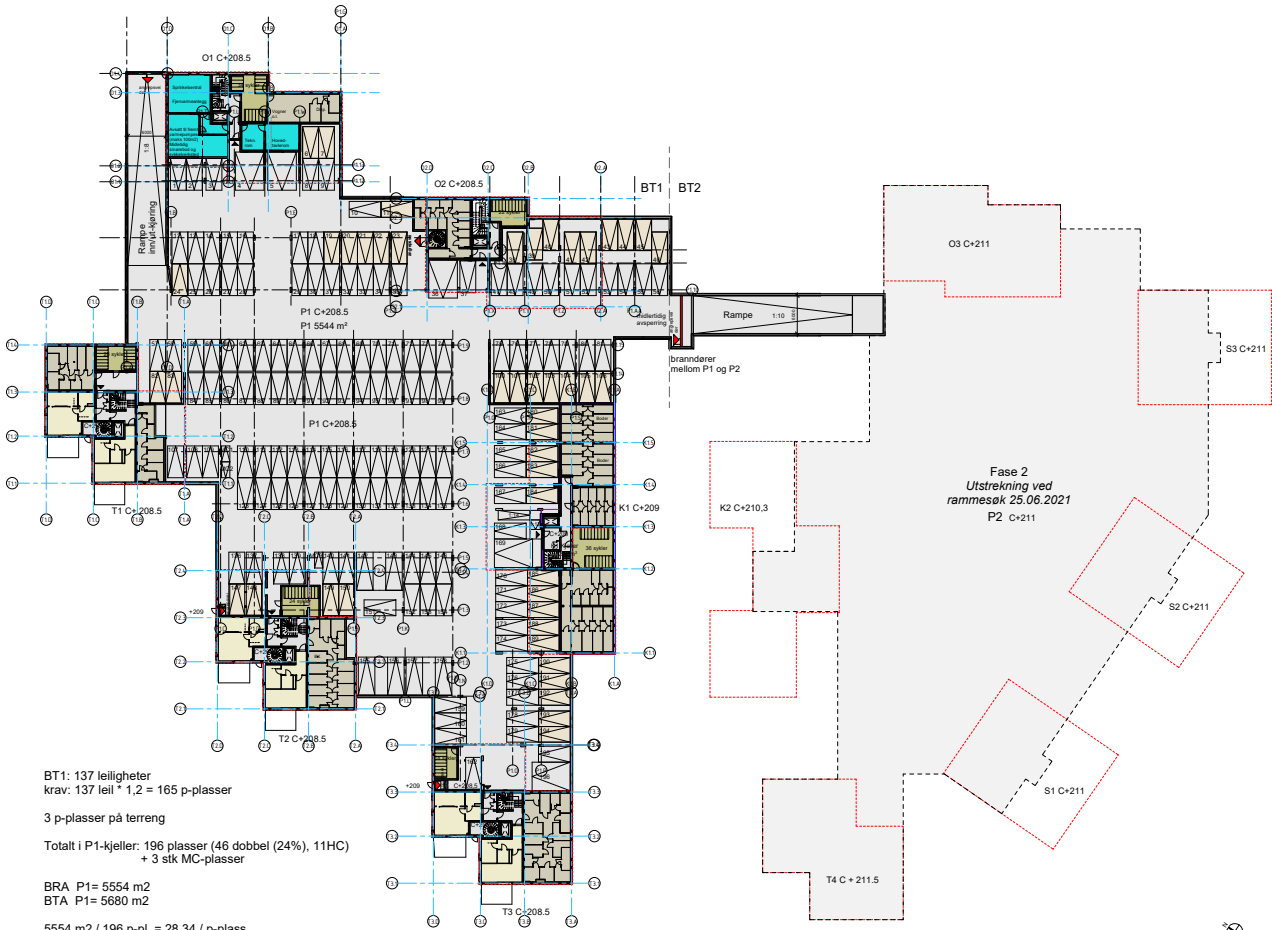
Vedlegg:
G-01-Gjennomføringsplan v23

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	DV	HB
Målestokk	Format	Tegningsnr.	Index	
1 : 100	A2	A.12 - K140	A	
Innhold				
K1 - Plan 4				
Titelshaver				
Selvaag Bolig Pallplassen AS				
Silurveien 2, 0380 Oslo				
Orienteringsfigur				
Prosjekt			Prosjektnr.	
Pallplassen B10 Ødegårds vei 201 1470 Lerenskog, gnr./bnr.:107/2			10-19-0580	
ARK : RIB : RIV : VENT : EL :				
Dark Arkitekter AS				
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO				
TLF: 23 13 12 00 darkarkitekter.no D A R K				
Innhold				
K1 - Plan 4				
Tegningsstatus				Dato
Rammesøknad				30.10.2020
Målestokk	Format	Tegningsnr.	Index	
1 : 100	A2	A.12 - K140	A	

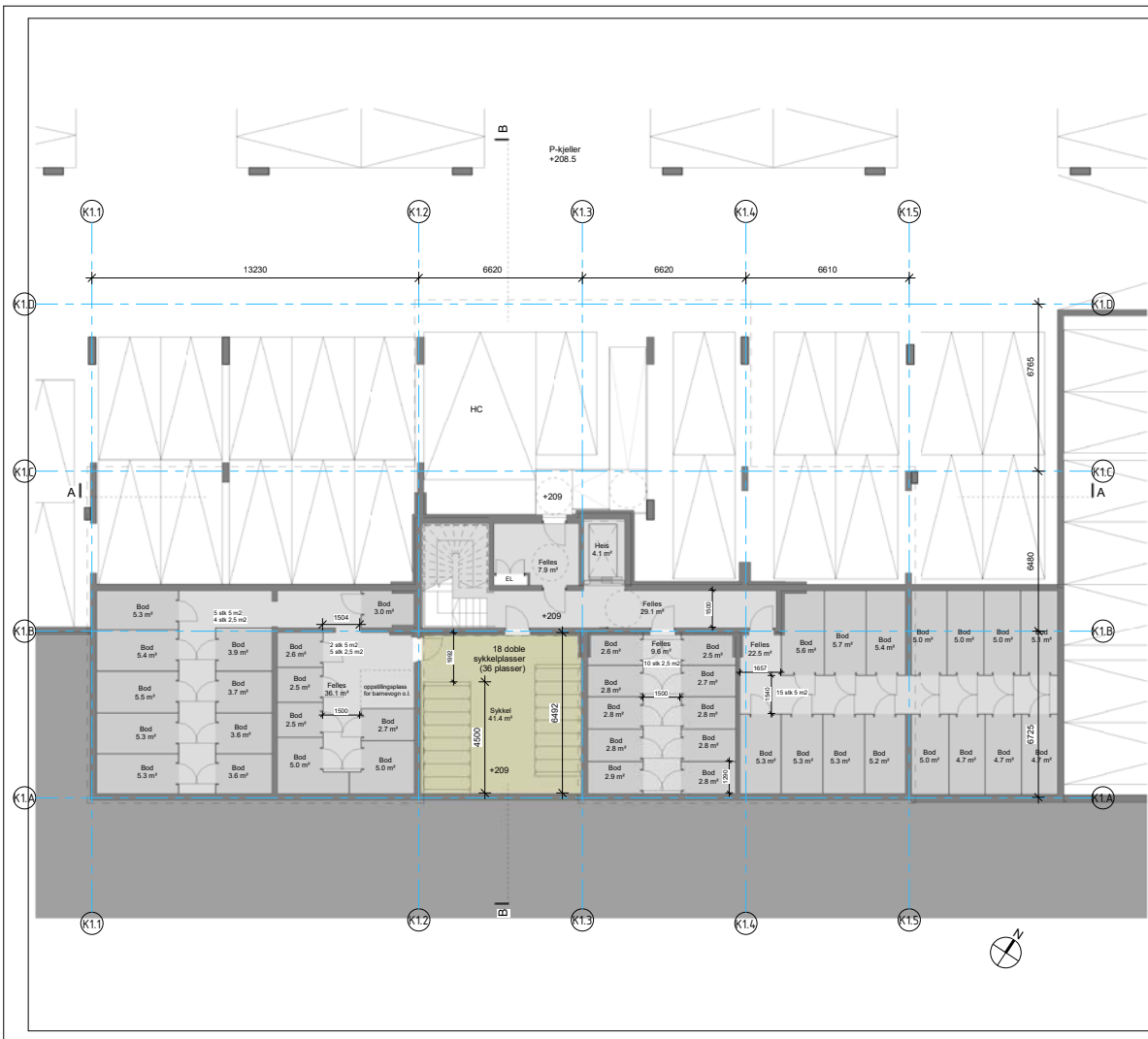


BT1: 137 leiligheter
 krav: 137 leil * 1,2 = 165 p-plasser
 3 p-plasser på terreng
 Totalt i P1-kjeller: 196 plasser (46 dobbel (24%), 11HC)
 + 3 stk MC-plasser
 BRA P1= 5554 m2
 BTA P1= 5680 m2
 5554 m2 / 196 p-pl. = 28.34 / p-plass

- P1
- P2
- 2-roms
- Sykkelparkering
- Bodere og teknisk rom
- Gang/hvils/trapp
- Dobbelt p-plass
- Teknisk rom

BTA Parkering er inkludert ytervegger mot terreng, avgrenset mot ytervegg bygg.
 BTA Sykkelparkering, bodere/teknisk og gangareal er målt til midt i vegg mellom sonene og inkludert ytervegg mot parkering.

1. 01.11.2020 Teknisk og byggteknisk 2. 01.12.2020 Teknisk og byggteknisk 3. 01.01.2021 Teknisk og byggteknisk 4. 01.02.2021 Teknisk og byggteknisk 5. 01.03.2021 Teknisk og byggteknisk	L.Y. L.Y. L.Y. L.Y. L.Y.
Prosjekt: P-kjeller Oppdragsnavn: Selvaag Bolig Pallplassen AS Oppdragsnr.: 10-19-0580	
Utarbeidet av: Dark Arkitekter AS Prosjektleder: Lars Lunde Tegner: Lars Lunde Kontrollant: Lars Lunde Godkjent: Lars Lunde	
Prosjekt: P-kjeller Oppdragsnavn: Rammeseknad Oppdragsnr.: 10-19-0580	
Skala: 1:200 Arkiv: A.06-001 E	



Rev	Dato	Tekst	Tegn	Kontr
C	30.11.2023	Søknad om ferdigattest	LY	LY
B	25.06.2021	Rammesøknad revisjon	DV	LY
A	30.10.2020	Rammesøknad	DV	HB

Målestokk	Format	Tegningsnr.	Index
1 : 100	A2	A.12 - K1U0	C

Innhold
K1 - Plan US

Titelshaver
Selvaag Bolig Pallplassen AS
Silurveien 2, 0380 Oslo

Orienteringsfigur

Totalentreprenør
Kruse Smith Entreprenør AS
Karenslyst Allé 9a, 0278 Oslo

Prosjekt	Prosjektnr.
Pallplassen B10 - K1	10-19-0580

ARK : Dark Arkitekter AS
RIB : Ingeniørene Seim & Hultgreen AS
RIBp : ProfiasDesign AS / Norsk
RIE : Norconsult AS

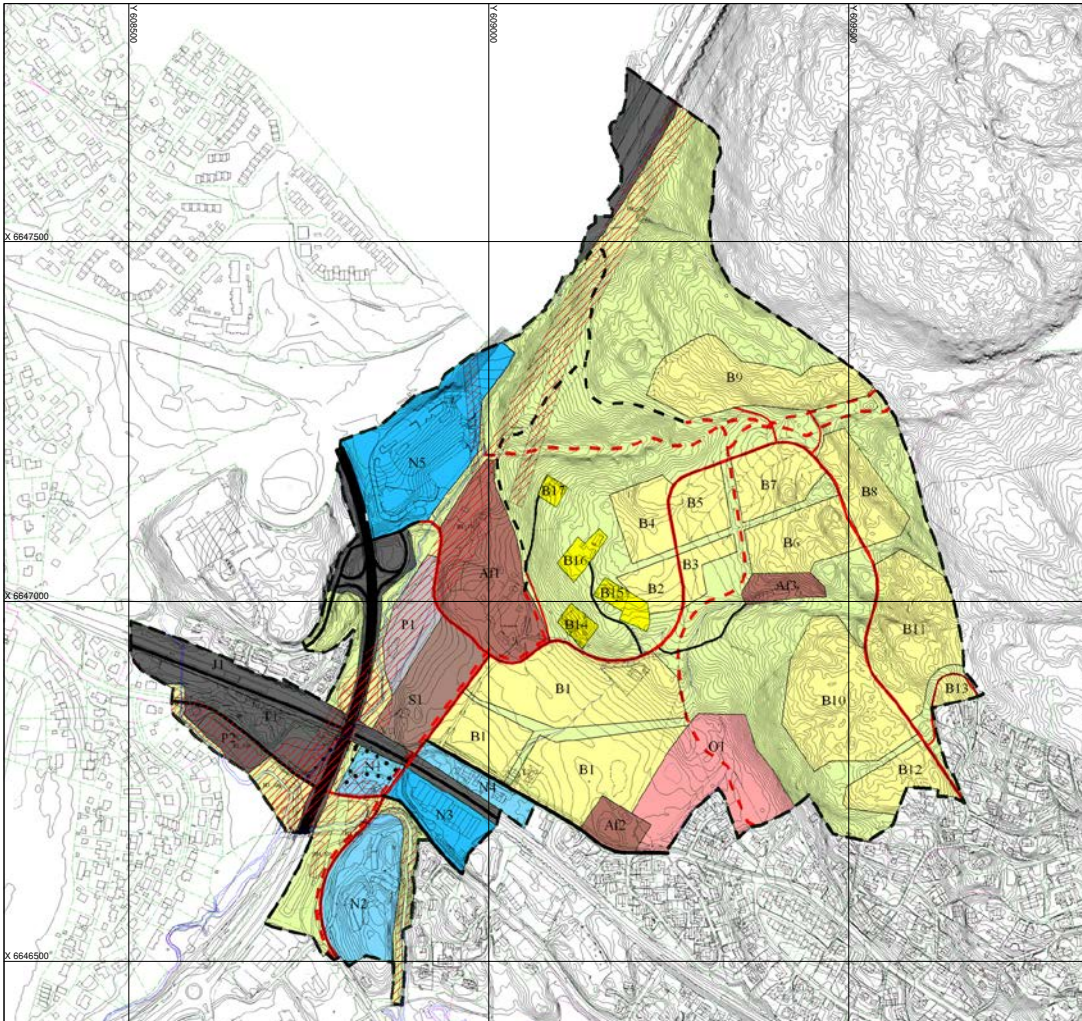
LARK : Lark Landskap AS
RIVA : Sweco Norge AS
RIVV : Ingenia AS
RIVV : Gupex AS

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

Innhold
K1 - Plan US

Tegningstatus	Dato
Rammesøknad	30.11.2023

Målestokk	Format	Tegningsnr.	Index
1 : 100	A2	A.12 - K1U0	C



TEGNFORKLARING

BYGGEOMRÅDER

Nåværende	Framtidig	
[Yellow]	[Light Yellow]	Boligområde
[Brown]	[Light Brown]	Senterområde
[Blue]	[Light Blue]	Erverv
[Red]	[Light Red]	Offentlige bygninger
[Dark Red]	[Light Dark Red]	Bygninger med særskilt angitt almenntilgjengelig formål
[Green]	[Light Green]	Frøiområde

VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET

Nåværende	Framtidig	
[Grey]	[Light Grey]	Veiareal
[Dark Grey]	[Light Dark Grey]	Parkering
[Dark Grey]	[Light Dark Grey]	Jernbanearcal
[Dark Grey]	[Light Dark Grey]	Terminal
[Thick Black Line]	[Thin Black Line]	Hovedvei
[Thick Red Line]	[Thin Red Line]	Samlevei
[Thin Red Line]	[Dashed Red Line]	Lokalvei
[Dashed Black Line]	[Dashed Red Line]	Gang-/sykkelvei
[Dashed Black Line]	[Dashed Red Line]	Hovedturvei
[Thick Dashed Black Line]	[Thin Dashed Black Line]	Jernbane
[Thick Dashed Black Line]	[Thin Dashed Black Line]	Jernbane på bro

RESTRIKSJONER

[Red Hatched Box]	Fareområde - båtspenning-sanlegg
[Red Hatched Box]	Fareområde - flom
[Dashed Line]	Vernesone

LINJESYMBOLER

[Dashed Line]	Planens begrensning
[Solid Line]	Formålsgrense

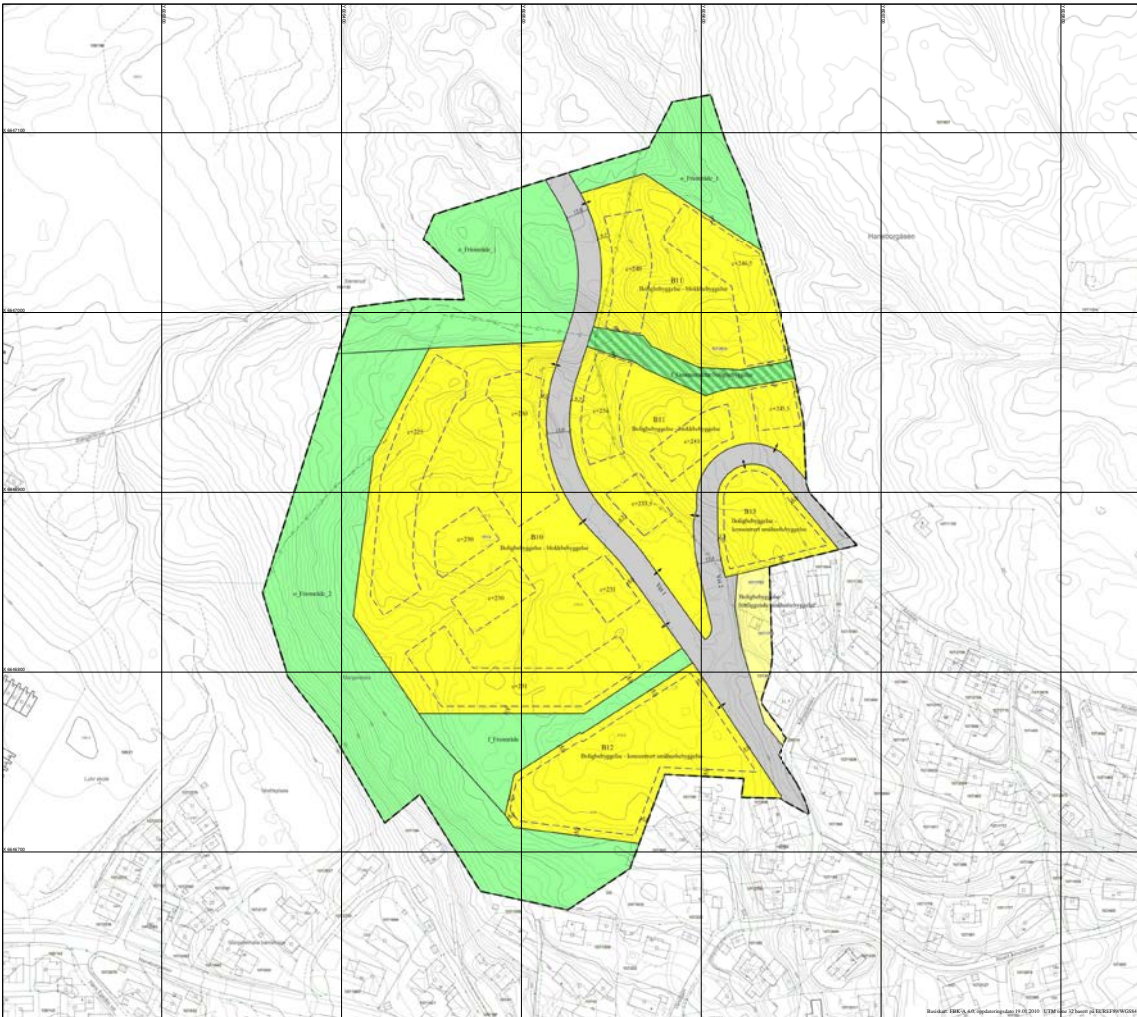
Målestokk: 1:5000
Tegnet dato: 13.09.2010

KOMMUNDELPLAN MED BESTEMMELSER FOR:
Ødegården

REVISJONER:	DATE:	ISGN:
SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN:		
VEIPLAN OG OPPLETT	21.11.2005	
KOMMUNESTYRETS LAGSBEHANDLING	18.06.2008	
ORIENTERINGSSYSTEM I TEBERØYBOTT	18.07. - 01.10.2008	
KOMMUNESTYRETS GODKJENNING	29.09.2010	

LØRENSKOG KOMMUNE
UTBYGGINGSTJENESTEN

PLANNR:
11-2-01



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 12-5

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse - fritliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

2. SAMFERDSLSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- o, Vei

3. GRØNNSTRUKTUR

- o, Friområde
- f, Friområde
- f, Grønnstruktur/boligbebyggelse

JURIDISKE LINJER OG PUNKTSYMBOL

- Plansens begrensning
- Ferdigbegrensning
- Eiendomsgrønne som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Fritiktlinje
- Avkjørsel

STREKSYMBOLER

- Koordinatbestemt eiendomsgrønne
- Ikke koordinatbestemt eiendomsgrønne

Tegnet dato: 24.07.2012

Hans-Bjørn Larsen AS Arkitektur AS
 Vgndirektøren Arkitektur AS
Ødegården, felt B10-B15 - privat

Revidert etter offentlig ettersyn.	REVISJON	REVISJON
28.02.2013	DVs	
19.08.2009	DVs	
17.09.2012	DVs	
20.02.2012	DVs	
15.05.2013	DVs	
27.05.2013	DVs	
04.06.2013	DVs	

LØRENSKOG KOMMUNE
 Teknisk sektor - regulering

PLAN NR. 016

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
Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

Samferdselsanlegg: o_Vei

Grønnstruktur: o_Friområde
f_Friområde
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 m² 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 enkeltrær 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 m² 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 300m². 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 forskjønnnes 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 (koting)
- 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, drenevann, 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 byggetrinn 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).



FØLGESKRIV TIL BOLIGOPPLYSNINGER

Alle megleropplysninger og melding om utlysning av forkjøpsrett og salg, må sendes til oss på e-post: eierskifte@bori.no

BORI utlyser forkjøpsrett hver tirsdag. Bestilling av utlysning kan sendes frem til fredag kl. 12:00 uken før boligen ønskes annonsert på vår forkjøpsrettportal.

Kontakt

BORIs eierskifteavdeling har telefontid hver dag fra kl. 09:00-14:00, for henvendelser som gjelder forkjøpsrett, eierskifter og bruksoverlating. Du kan også kontakte oss på eierskifte@bori.no.

Forbehold

Boligopplysningene inneholder opplysninger som er kjente for boligbyggelaget som forretningsfører. For ytterligere informasjon anbefaler vi boligselskapets hjemmeside, eventuelt at styreleder kontaktes.

Det tas forbehold om opplysninger og eventuelle vedtak som ikke er formidlet til forretningsfører eller registrert i våre systemer. Videre tas det forbehold om eventuelle arealopplysninger i boligsalgsrapportene. Arealopplysningene må anses som historiske verdier og kan ikke formidles videre i prospekter eller annet materiell.

Gebyrer 2024

Gebyrer i forbindelse med prøving av forkjøpsrett og eierskifter er basert på rettsgebyret (R) og følger av Borettslagsloven og Eierseksjonsloven. Gjeldende satser er:

Prøving av forkjøpsrett – forhåndsvrsling (5R + mva)	kr 7 981
Benyttelse for forkjøpsrett (5R + mva)	kr 7 981
Eierskiftegebyr (4R + mva)	kr 6 385
Eierskiftegebyr ved salg av kun garasje	kr 715
Innmelding/tegning av andel i BORI	kr 650
Innmelding/tegning av andel for personer under 20 år	kr 475

Eierskifte

Melding om ny eier sendes BORI på e-post til eierskifte@bori.no

Forkjøpsrett

BORIs medlemmer har forkjøpsrett til boliger i boligselskap tilknyttet BORI. Frittstående boligselskap kan ha intern forkjøpsrett; se selskapets vedtekter. BORI forestår utlysning på vegne av styret i borettslaget.

Boliger kan utlyses med fast pris eller forhåndsvarsling. Ved forhåndsvarsling vil forkjøpsrett kunne være avklart før salget.

Utlysning av forkjøpsrett skjer hver tirsdag på bori.no. Meldefrist for interessenter utløper 5 virkedager etter utlysning, dvs. påfølgende tirsdag kl. 14:00. Meldeskjema og nærmere informasjon om forkjøpsrett finnes på bori.no.

Bestilling av utlysning gjøres på e-post eierskifte@bori.no. Bestilling kan sendes helt frem til fredag kl. 12:00 uken før boligen ønskes lyst ut på forkjøpsrett.

Godkjenning av eier

BORI formidler søknad om godkjenning av ny andelseier til styret i borettslaget. Melding om ny eier sendes BORI på e-post: eierskifte@bori.no. Overtakelse av bolig kan ikke finne sted før forkjøpsrett er avklart, styregodkjenning foreligger og kjøper(ne) har tegnet og betalt medlemskap i boligbyggelaget.

Skadeforsikringselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

I boligopplysningene fremkommer hvorvidt borettslaget har tegnet seg for sikring.

For borettslag som er sikret i ordningen opplyses følgende:

Varighet av avtalen/opsigelsesvilkår:

Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

Forsikringselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.



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

Generert 13.11.24
Vår ref.: 5312 / 59

Boligopplysninger

enhet	59	Bolignr	H0406
Boligselskap	5312 Pallplassen Tunhusene Boligsameie	Etasje	4.etg
Adresse	Margaretalia 11, 1470 Lørenskog	Oppr.ant.rom	0
Eier(e)	Selvaag Bolig Pallplassen As	Bygningstype	Høyblokk

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke sikret. Restanse pr 13.11.24: kr 4 674,00 (med forbehold om feil)

Fakturalinje	2024-11	2024-12	2025-01	2025-02	2025-03	2025-04
Felleskostnader	4 674	4 674	4 674	4 674	4 674	4 674

Andel fellesgjeld for enhet

ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap 5312 Pallplassen Tunhusene Boligsameie (orgnr. 931076698)
Antall enheter 67
Styrets e-post pallplassentunhusene@borimail.no
Styreleder Jan Otto Langleite (45451440)
Forsikring IF Skadeforsikring (Polise SP4986596.1.4)
Festet tomt Nei Felles tomt for alle blokkene på Pallplassen. Pallplassen Driftsforening drifter felles utenomhus og garasjeanlegget.
Gnr/Bnr 107/2928
Dyrehold Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett ingen

Skattemelding 2023

Gjeld	kr 0,00	Andre inntekter	kr 5,00
Formue	kr 12 765,00	Utgifter	kr 0,00

Merknader

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

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

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

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

Viktig: Megler må forsikre seg om at selger av parkeringsplassen er oppdatert med innbetalinger for EL-bil lading før overtagelse. Kontakt 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 førstegangsoverførelse.

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 betalingspørsmål rettes til felleskostnader@bori.no.

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

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

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

1. Formål og omfang

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

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 2200-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer 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 frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameie.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

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

Styret kan kreve at seksjonseier 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 varslings til styret, overlate bruken av boligen til andre. Overlating av bruken reduserer ikke seksjonseiers plikter overfor sameie.

4. Fellesarealer

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

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

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

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

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

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

5. Kjøring og gjesteparkering

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

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet.

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

7. Andre bestemmelser

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

8. Brudd på ordensreglene

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

VEDTEKTER FOR Pallplassen Tunhusene Boligsameie

1. NAVN, OPPRETTELSE OG FORMÅL

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

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

2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

2.1 Organisering av sameiet og garasjekjelleren.

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

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

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

Sameiene har bare rett til bruk av ferdigstilte fellesområder.

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

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

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

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

Vedtekter Pallplassen Tunhusene Boligsameie

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

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

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

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

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

Sameiet er forpliktet til å ha samme forsikringselskap som anleggseiendommen.

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

2.2 Seksjonseierne 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 unnløtelser overfor sameiet og de øvrige seksjonseierne.

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

2.3 Parkeringsplasser for bevegelsehemmede

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

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

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

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

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

2.4 Ladepunkt for el-bil o.l.

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

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

2.5 Særlig om garasjekjelleren – rettigheter

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

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

Vedtekter Pallplassen Tunhusene Boligsameie

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

2.6 Bruken av boligen og fellesarealene

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

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

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

Seksjoner med markterrasse /treplattung kan ikke sette opp skillevegger uten samtykke fra styret. En evt skillevegg kan kun etableres opp på etablert plattung. Stolper ol. kan ikke slås ned i grunnen. 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, varmpumper, markiser o.l. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

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

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

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

2.7 Husordens- og trivselsregler

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

Vedtakter Pallplassen Tunhusene Boligsameie

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

2.8 Bygningsmessige arbeider mv.

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

2.9 Rett til å benytte felles infrastruktur og fellesareal

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

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

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

Sameiet er forpliktet gjennom pliktig tinglyst medlemskap og velforeningens vedtekter.

Endelig organisering av fellesanliggende er ikke avklart.

Pliktig medlemskap i felles velforening er tinglyst på eiendommen.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftninger.

Vedtekter Pallplassen Tunhusene Boligsameie

Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold, reparasjon og utskifting av tapet, vegg-, gulv-, og himling, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmen, 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 oppsteking 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 brannvernustyr, at dette fungerer, og er i forskriftsmessig stand.

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

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

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

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

3.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

bruksenheten dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

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

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

4. FELLESKOSTNADER

4.1 Felleskostnader

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

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

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

TV og internett fordeles likt mellom seksjonene.

Vedtakter Pallplassen Tunhusene Boligsameie

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Lovbestemt panterett for seksjonseiernes forpliktelser

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

4.3 Heftelsesform

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

5. ÅRSMØTET

5.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

5.2 Tidspunkt for årsmøtet

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

5.3 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 5.2.

5.4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet.

Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

Vedtekter Pallplassen Tunhusene Boligsameie

At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

5.5 Hvem kan delta i årsmøtet

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

5.6 Møteledelse og protokoll

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

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

5.7 Beregning av flertall og optelling av stemmer på årsmøtet

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

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

5.8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) endring av vedtektene.

5.9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltakene etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

5.10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

5.11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

5.12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

6. STYRET

6.1 Styrets sammensetning

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

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

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

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

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

6.2 Styremøter

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

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

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

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

6.3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

6.4 Styrets kompetanse

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

6.5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

6.6 Representasjon og fullmakt

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

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



Protokoll ekstraordinært årsmøte i Pallplassen Tunhusene Boligsameie ble avholdt 15.03.23

Møtet ble åpnet av: Trude Lea

Den oppsatte saksliste ble godkjent.

Til behandling forelå:

1. Konstituering

a. Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått: Trude Lea

Vedtak: Godkjent

b. Valg av møtesekretær og et protokollvitne til å undertegne protokollen

Som sekretær ble foreslått:

Til å underskrive protokollen ble foreslått: Trude Lea

Protokoll vitne : Hanne Eliassen

Protokoll vitne: Laique Rana

Vedtak: Godkjent

c. Opptak av navnefortegnelse

Alle ble innregistrert ved oppmøte. Tilstede var 29 stemmeberettigede, utbygger representerer usolgte seksjoner.

Totalt 29 stemmeberettigede

Vedtak: Godkjent

d. Godkjenning av innkalling og dagsorden

Det ble foreslått å godkjenne sakslisten og den måte sameiermøtet var innkalt på og erklære denne for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

2. Budsjett:

Utbygger ved prosjektleder inngår nødvendige serviceavtaler på vegne av sameiet.

3. Vedtekter

Vedtektene ble gjennomgått og tatt til orientering

Vedtak: Tatt til orientering

4. Valg av tillitsvalgte

Styreleder:	Jan Otto Langleite	(velges for 2 år)
Styremedlemmer:	Pål Dickopf Eliassen	(velges for 2 år)
Styremedlemmer:	Mathushan Mayilvaganam	(velges for 1 år)

I henhold til § 11 i vedtektene så vil utbygger inngå serviceavtaler og driftsavtaler på vegne av sameiet. Utbygger kan tegne på vegne av sameiet inntil første innflytting. § 11 fjernes fra vedtektene når siste bygg er overlevert.

Vedtak: Godkjent

Trude Lea /sign/

møteleder

Trude Lea /sign/

sekretær

Hanne Eliassen /sign/

protokollvitne

Laique Rana /sign/

Protokollvitne



Innkalling til ekstraordinært årsmøte for Pallplassen Tunhusene Boligsameie.

**Infomøte 15.03.23, starter kl. 17:00, i Silurveien 2, Oslo i Selva
lokaler. Ekstraordinært årsmøte avholdes etter infomøte.**

Dagsorden:

- 1 Konstituering**
- 1a Valg av møteleder**
- 1b Valg av møtesekretær og to sameiere som skal undertegne protokollen**
- 1c Opptak av navnefortegnelse**
- 1d Godkjenning av innkalling og dagsorden**

Valg av nye styremedlemmer:

Utbygger har opprettet sameie i samarbeid med utbygger. Utbygger besitter alle styreplassene i forbindelse med overlevering av første bygg, ønsker utbygger at beboere skal ta over driften i s

I den forbindelse ble det sendt ut forespørsel til alle kjøperne om de ønsket å påta seg styreverv

Vi har fått 3 kandidater som har meldt sin interesse og ønsker å sitte i styret i sameiet. Alle tre har erfaring fra styreverv i forskjellige organisasjoner.

Forretningsfører har hatt kontakt med alle kandidatene for avklaring av hvilken rolle man ønsker å spille i sameiet.

I henhold til vedtektene skal sameiet ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 styremedlemmer inntil en-to varamedlemmer. Det er plass til flere styremedlemmer og varamedlemmer i styret. I forbindelse med prosjektet som ønskes å stille til valg som styremedlem i sameiet, kan melde interesse på møte mail til trude.lea@bori.no, eller tlf 909 39 200 i forkant av møtet.

Dagens styre ønsker å fremme følgende forslag på nytt styre i Pallplassen Tunhusene Boligsameie

Styreleder:	Jan Otto Langleite	(velges for 2 år)
Styremedlemmer:	Pål Dickopf Eliassen	(velges for 2 år)
Styremedlemmer:	Mathushan Mayilvaganam	(velges for 1 år)

5312 Pallplassen Tunhusene Boligsameie

Protokoll for ordinært årsmøte 10.06.2024

8 av 67 mulige stemmegivere var representert.
8 deltok fysisk

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Vedtatt med 8 stemmer

Forretningsfører ved Trude Lea velges til møteleder. Styreleder signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 8

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag - Vedtatt med 8 stemmer

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 8

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 1.385.328,-

Utgifter: 980.182,-

Resultat: 405.781,-

Sameiet er ny innflyttet i 2023. Blokk B flyttet inn på våren og blokk F høsten. Budsjettet for 2023 er basert på et helt driftsår, det forklarer avviket mellom budsjett og resultat for 2023.

Styrets forslag - Vedtatt med 8 stemmer

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 8

Sak 4: Styrehonorar

Styret i sameiet har hatt svært mange oppgaver i forbindelse med oppstarten og har brukt mye tid på å innhente samt inngå avtaler med leverandører. Styret har hatt oppfølging med entreprenør/utbygger, etablert trivselsregler, klagesaker, rutiner for nøkkel bestilling, mm. Styrehonorar er basert på snittberegninger for styrehonorar.

Styrehonorar - Vedtatt med 8 stemmer

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 122.000,-

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 8

Sak 5: Vedtektsendring

Styret foreslår justering av vedtektenes § 6.1 - Styrets sammensetning, 1. ledd, som i dag har en ordlyd som følger:

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

Styret foreslår å fjerne de 2 siste setningene, sameiet er overlevert i sin helhet og utbygger har ferdigstilt prosjektet. " Utbygger har rett men ingen plikt til å sitte i styret inntil utbyggingen er ferdigstilt. Samt eventuelt sitte i styret i Pallplassen 1 Parkeringssameie (garasjen). til den er overlevert."

Ny § 6.1 1.ledd blir som følger:

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av én styreleder og to – fire styremedlemmer. Det skal i tillegg velges én – to varamedlemmer.

Alternativ 1 - Vedtatt med 8 stemmer

Styret ønsker en justering av vedtektene tilpasset dagens situasjon.

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 8

Sak 6: Personvalg

Styret i sameiet har bestått av tre styremedlemmer. I henhold til vedtektene kan styret bestå av en styreleder og to til fire styremedlemmer, samt en til to varamedlemmer.

Styret har sendt ut henvendelse til beboerne om noen ønsker å sitte i styret i sameiet. Det er en person som har meldt interesse.

Styremedlem (2 år)

Mathushan Mayilvaganam **Valgt**

Totalt antall stemmer: 8

Styremedlem (1 år)

Siri Frigstad **Valgt**

Totalt antall stemmer: 8

Ordinært årsmøte 10.06.2024 protokoll.pdf

Navn

Dato

Navn

Dato

Langleite, Jan Otto A

2024-06-10

Lea, Trude

2024-06-10

Identifikasjon

 Langleite, Jan Otto A

Identifikasjon

 Lea, Trude



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

Innkalling til ordinært årsmøte 10.06.2024 for 5312 Pallplassen Tunhusene Boligsameie.

Møtested: Thon Hotel Snø

Tid: kl. 19:00

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

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: 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 i første omgang 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.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsordenen legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.

Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsordenen og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

Sak 1: Konstituering

Sak 2: Styrets årsrapport

Sak 3: Regnskap

Sak 4: Styrehonorar

Sak 5: Vedtektsendring

Sak 6: Personvalg

Sak 7: Personvalg

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

Forretningsfører ved Trude Lea velges til møteleder. Styreleder signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 1.385.328,-

Utgifter: 980.182,-

Resultat: 405.781,-

Sameiet er ny innflyttet i 2023. Blokk B flyttet inn på våren og blokk F høsten. Budsjettet for 2023 er basert på et helt driftsår, det forklarer avviket mellom budsjett og resultat for 2023.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Styret i sameiet har hatt svært mange oppgaver i forbindelse med oppstarten og har brukt mye tid på å innhente samt inngå avtaler med leverandører. Styret har hatt oppfølging med entreprenør/utbygger, etablert trivselsregler, klagesaker, rutiner for nøkkel bestilling, mm. Styrehonorar er basert på snittberegninger for styrehonorar.

Styrehonorar ★ Styrets innstilling

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 160.000,-

Sak 5: Vedtektsendring

Styret foreslår justering av vedtektenes § 6.1 - Styrets sammensetning, 1. ledd, som i dag har en ordlyd som følger:

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av én styreleder og to – fire styremedlemmer.

Det skal i tillegg velges én – to varamedlemmer. Utbygger har rett men ingen plikt til å sitte i styret inntil utbyggingen er ferdigstilt. Samt eventuelt sitte i styret i Pallplassen 1

Parkeringssameie (garasjen). til den er overlevert.

Styret foreslår å fjerne de 2 siste setningene, sameiet er overlevert i sin helhet og utbygger har ferdigstilt prosjektet. " Utbygger har rett men ingen plikt til å sitte i styret inntil utbyggingen er ferdigstilt. Samt eventuelt sitte i styret i Pallplassen 1 Parkeringssameie (garasjen). til den er overlevert."

Ny § 6.1 1.ledd blir som følger:

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av én styreleder og to – fire styremedlemmer. Det skal i tillegg velges én – to varamedlemmer.

Alternativ 1 ★ **Styrets innstilling**

Styret ønsker en justering av vedtektene tilpasset dagens situasjon.

Sak 6: Personvalg

Styret i sameiet har bestått av tre styremedlemmer. I henhold til vedtektene kan styret bestå av en styreleder og to til fire styremedlemmer, samt en til to varamedlemmer.

Styret har sendt ut henvendelse til beboerne om noen ønsker å sitte i styret i sameiet. Det er en person som har meldt interesse.

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

- Mathushan Mayilvaganam

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

- Siri Frigstad

Sak 7: Personvalg

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

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

Pallplassen Tunhusene Boligsameie

STYRETS ÅRSMELDING 2024

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Jan Otto Langleite	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem: Pål Eliassen	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem: Mathushan Mayilvaganam	(valgt for 1 år i 2023)

Valgkomite:

Ingen valgkomite er valgt. Forretningsfører har sendt ut forespørsel ved det første valget som ble gjennomført vår 2023 på oppdrag fra utbygger.

SELSKAPSFORMASJON

Pallplassen Tunhusene Boligsameie ble stiftet 22.02.2023 og har organisasjonsnummer 931076698

Sameiet består av 67 boligseksjoner, fordelt på 2 bygninger.

Eiendommen har gnr 107, bnr 2928 i Lørenskog kommune.

Sameiet har pliktig medlemskap i Pallplassen Driftsforening. Alle seksjonseiere har tinglyst rett til bruk av fellesarealer utenomhus på Pallplassen.

Pallplassen Driftsforening drifter utenomhusområder mellom sameiene Pallplassen Terningene Boligsameie, Pallplassen Tunhusene Boligsameie og Pallplassen Blokk A Boligsameie, samt fremtidige sameier på Pallplassen. I tillegg drifter Pallplassen Driftsforening felles garasjeanlegg under blokkene.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

STYRETS ARBEID

Siden stiftelse i ekstraordinært årsmøte, har styret avholdt 1 møter i 2023 og 2 møter i 2024, og behandlet løpende saker så som:

- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Husbråk
- Utarbeidet Ordensregler i sameiet
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Dialog med leverandører av tjenester
- Løpende korrespondanse med beboere

Av andre større saker kan nevnes:

- Overtakelsesbefaringer av bygninger og fellesarealer
- Reklamasjoner overfor utbygger, bla
 - Garasjeport til parkeringskjeller fungerer ikke tilfredsstillende
 - Ladeinfrastruktur fungerer ikke tilfredsstillende. Det er p.t. ikke mulig for alle å benytte smartladning pga. begrensninger i installert infrastruktur.
- Etablert branninstruks og HMS informasjon til beboere. I november engasjerte driftsforeningen BORI HMS til en gjennomgang av lekeplassene på området.
- Følge opp inngåtte/etablering av avtaler/kontrakter med leverandører av varer/tjenester
- Gjennom driftsforeningen etablert parkeringskontroll

TOMA leverer vaktmestertjenester og vinterdrift til Pallplassen Driftsforening. Dette fungerer etter styrets vurdering tilfredsstillende. Styret må inngå avtale om sommerdrift (gartnertjenester), dette har første år vært dekket av entreprenør.

Sameiet har avtale med TOMA om renholdstjenester.

Det er dessverre mye forsøpling i garasjen, på uteområder og ved avfallsbrønner. Gjentatte henstillinger om å overholde ordensregler og bidra til et ryddig miljø har ikke hatt ønsket effekt, og påfører driftsforeningen økte vaktmesterkostnader – som sameiene må dekke.

I løpet av dette første driftsåret har det flere ganger kommet behov for driftsavtaler som ikke har vært tatt høyde for i opprinnelig kalkyle for felleskostnader. En slik som ikke ligger i 2024 budsjettet er sommerdrift av uteområder, fordi dette har blitt levert av entreprenøren etter avtale med Selvaag i første år etter overtakelse. Styret er i prosess med å få tilbud og velge leverandør, og disse kostnadene kan medføre behov for økning av fellesutgiftene. Vi ser også behov for et lite vedlikeholdsfond til bl.a. knuste ruter, ødelagte lysstolper osv.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

Godkjent av styret, den 28.mai 2024.

Årsoppgjør 2023

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2023

Pallplassen Tunhusene Boligsameie

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 106 088	0	2 633 904	2 647 050
Annen driftsinntekt	2	279 240	0	0	0
Sum driftsinntekter		1 385 328	0	2 633 904	2 647 050
Kostnader					
Lønnskostnad	3	0	0	76 447	139 202
Konsulenttjenester	4	58 009	0	108 450	160 200
Rep og vedlikehold	5	20 190	0	214 000	138 499
Forsikringer		65 511	0	100 000	118 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	276 517	0	837 500	475 700
Energi og fyring	7	250 291	0	567 304	360 000
Kabel-TV og telefoni		101 626	0	0	311 000
Driftskostnader	8	32 893	0	200 000	81 000
Kostnader til fellessameier		173 146	0	120 600	948 689
Andre driftskostnader	9	1 999	0	320 400	75 500
Sum driftskostnader		980 182	0	2 544 701	2 807 790
Driftsresultat før finansposter		405 146	0	89 203	-160 740
Finansielle poster					
Finansinntekt		635	0	2 000	0
Sum finansposter		635	0	2 000	0
Årsresultat		405 781	0	91 203	-160 740
Overført til annen egenkapital	10	405 781	0	0	0
Sum disponering		405 781	0	0	0

Balanse 31.12.2023

Pallplassen Tunhusene Boligsameie

Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		98 223	0
Kundefordringer		12 778	0
Sum fordringer		111 001	0
Bankinnskudd, kasse o.l.		594 324	0
Sum omløpsmidler		705 325	0
SUM EIENDELER		705 325	0

Balanse 31.12.2023

Pallplassen Tunhusene Boligsameie

Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	405 781	0
Sum egenkapital		405 781	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		225 676	0
Annen kortsiktig gjeld		73 868	0
Sum kortsiktig gjeld		299 544	0
Sum gjeld		299 544	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		705 325	0

Pallplassen Tunhusene Boligsameie

Jan Otto Andersen Langleite
Styrets leder

Pål Dickopf Eliassen
Styremedlem

Mathushan Mayilvaganam
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 15 000,- 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.

Boligsameiet ble etablert i februar 2023 med oppstart drift i mai 2023, ikke alle enheter var solgt i 2023 og har derfor ikke hatt full drift i 2023. Det er derfor avvik mellom regnskapstall og budsjett for 2023.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Generelle Felleskostnader	829 079	0	1 850 000	1 976 050
3606 Kabel TV/bredbånd	101 343	0	281 400	311 000
3626 Kontingent	0	0	40 200	0
3631 Fjernvarme	175 666	0	462 304	360 000
Sum felleskostnader	1 106 088	0	2 633 904	2 647 050

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Oppstartskapital	279 240	0	0	0
Sum andre driftsinntekter	279 240	0	0	0

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	0	0	67 000	122 000
Arbeidsgiveravgift	0	0	9 447	17 202
Sum lønnskostnader	0	0	76 447	139 202

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	0	0	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar	56 494	0	90 450	121 000
Andre forvaltningstjenester	0	0	0	15 000
HMS	1 516	0	12 000	18 200
Sum konsulenttjenester	58 009	0	108 450	160 200

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	0	0	25 000	0
Vedlikehold VVS	0	0	15 000	0
Vedlikehold elektro	0	0	10 000	0
Vedlikehold utvendig anlegg	0	0	35 000	3 999
Vedlikehold heis	20 190	0	40 000	36 000
Vedlikehold varmeanlegg	0	0	20 000	0
Vedlikehold ventilasjon	0	0	33 000	77 500
Vedlikehold brannsikring	0	0	26 000	21 000
Egenandel forsikringsskader	0	0	10 000	0
Sum vedlikeholdskostnader	20 190	0	214 000	138 499

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kommunale avgifter	276 517	0	837 500	475 700
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	276 517	0	837 500	475 700

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	45 903	0	40 000	0
Fjernvarme	204 388	0	527 304	360 000
Sum energi og fyring	250 291	0	567 304	360 000

Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	24 963	0	95 000	0
Renholdstjenester	7 930	0	105 000	81 000
Sum driftskostnader	32 893	0	200 000	81 000

Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Skadedyrbekjempelse	0	0	6 000	0
Søpeltømming/container	0	0	6 000	8 000
Lyspærer, sikringer etc	0	0	2 000	2 000
Driftskostnader	0	0	0	40 000
Verktøy og redskaper	0	0	4 000	0
Nøkler, låser og skilt	0	0	0	12 500
Kontorrekvisita	0	0	2 000	0
Generalforsamling/årsmø	0	0	10 000	8 000
Annen kontorkostnad	0	0	3 000	0
Telefon	0	0	281 400	0
Øredifferanser	-1	0	0	0
Bank og kortgebyrer	2 000	0	6 000	5 000
Sum andre driftskostnader	1 999	0	320 400	75 500

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Tilført til/fra EK fra årets resultat	405 781	0
Sum opptjent egenkapital 31.12	405 781	0
Annen egenkapital 31.12	405 781	0
Sum egenkapital 31.12	405 781	0

Note 11 Arbeidskapital

	2023	2022
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	405 781	0
B. Årets endring i arbeidskapital	405 781	0
C. Arbeidskapital 31.12	405 781	0
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	705 325	0
- Kortsiktig gjeld	299 544	0
= Arbeidskapital 31.12	405 781	0

5312 12 Årsregnskap 2023.pdf

Navn Dato
Langleite, Jan Otto A **2024-03-15**

Identifikasjon

 Langleite, Jan Otto A


Navn Dato
Eliassen, Pål Dickopf **2024-03-17**

Identifikasjon

 Eliassen, Pål Dickopf

Navn Dato
Mayilvaganam, Mathushan **2024-03-14**

Identifikasjon

 Mayilvaganam, Mathushan

Til årsmøtet i Pallplassen Tunhusene Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Pallplassen Tunhusene Boligsameie som viser et overskudd på NOK 405 781. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 18. mars 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

Norwegian Buypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

03/18/2024 21:04:52

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Vedtekter

Foreningens navn

Foreningens navn er Pallplassen Driftsforening.

§ 2 Formål

Foreningen har til formål å drifte fellesområder på Pallplassen i arealplan 016 Ødegård felt B10 og B12, datert 28.02.2013.

Formålet skal oppnås gjennom følgende aktiviteter

- Fremme godt bomiljø
- Ivareta medlemmenes interesser
- Fremme gode oppvekst vilkår og godt naboskap både for voksne og barn

§ 3 Organisasjonsform

Foreningen er en frittstående juridisk person med medlemmer, og er selveiende. At den er selveiende inne bærer at ingen, verken medlemmer eller andre, har krav på foreningens formue eller eiendeler, eller er ansvarlig for gjeld eller andre forpliktelser.

§ 4 Medlemmer

Enhver eier av boligeiendom/seksjon innenfor utbygnings området Pallplassen, gnr. 107, bnr. 2915, 2916 og 2917 i Lørenskog kommune, samt senere fraskilte tomter er pliktig medlem av foreningen.

Pliktig medlemskap er tinglyst på gnr.107 og bnr.2915, 2916 og 2917. Borettslag og boligsameier representerer sine selskaper ved styreleder eller annet styremedlem og er stemmeberettiget i henhold til antall boenheter de representerer. Hver boenhet representerer et pliktig medlemskap og har en stemme på årsmøte representert ved sitt styre.

Styret i velforeningen kan utvide medlemsbrøken etter ferdigstilte og innflyttet boligsameier.

§ 5 Rettigheter og plikter knyttet til medlemskapet

Medlemmer som skylder kontingent for mer enn ett år, har ikke stemmerett eller andre rettigheter. Medlemmene plikter å forholde seg til vedtak som er fattet av årsmøte.

§ 6 Fordeling av utgifter til drift.

Kostnader til drift av grøntarealer, sykkelparkering, lekeplasser, interne stikkveier, gjesteparkering, søppelstasjoner, mm fordeles mellom alle eiendommene som er medlemmer av driftsforeningen, det betales en lik andel pr enhet.

Foreningen skal drifte arealet mellom blokkene på Pallplassen fase 1 og fase 2, gnr. 107, bnr. 2915 og 2917 og alle senere fradelte parseller. Kostnadene skal fordeles på alle 12 blokkene i henhold til antall boenheter.

Foreningen skal i tillegg drifte gnr. 107, bnr. 2918 som er regulert til friområde med ballplass og interne stikkveier. Kostnadene skal fordeles på gnr. 107, bnr. 2915, 2916, 2917 og alle senere fradelte parseller.

Driftsforeningen kan drifte Pallplassen Parkeringssameie 1 og 2 (anleggseiendom) med avdelingsregnskap. Kostnaden for drift av parkeringssameiene skal belastes oven påliggende sameier.

Det er kun boligselskaper som er medlem av driftsforeningen. (ikke anleggseiendommene Pallplassen parkeringssameie 1 og 2).

§ 7 Kontingent

Styret fastsetter medlemskontingenten som innbetales til fastsatt frist. Det faktureres en til to ganger i året, forskuddsvis. Det fastsettes en lik kontingent per boenhet. Boligsameiene betaler pr boenhet. Sameiene faktureres og er ansvarlige for medlems kontingenten for sine seksjonseiere.

Kontigenten skal fastsettes på grunnlag av de utgifter foreningen har hatt og vil få til administrasjon og drift av foreningen og fellesarealene.

Medlemskontigenten begynner å løpe ved første overtagelse i nye boligsameier og gjelder hele sameiet.

§ 8 Tillitsvalgtes godtgjørelse

Tillitsvalgte kan motta godtgjørelse fastsatt av årsmøtet.

§ 9 Årsmøte

Årsmøtet, som holdes hvert år, er foreningens høyeste myndighet. Boligsameiene representerer sine selskaper ved styreleder eller annet styremedlem, og er stemmeberettiget i henhold til antall boenheter de representerer.

Årsmøtet er vedtaksført med det antall stemmeberettigede medlemmer som møter. Hver boenhet representerer et pliktig medlemskap.

Møteleder velges av årsmøtet.

Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak, for å være gyldig, være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

Årsmøtet innkalles av styret med minst en måneds varsel, direkte til medlemmene.

Forslag som skal behandles på årsmøtet skal være sendt til styret senest to uker før årsmøtet.

Fullstendig sakliste må være tilgjengelig for medlemmene senest en uke før årsmøtet.

§ 10 Årsmøtets oppgaver

Årsmøtet skal

- behandle årsmelding
- behandle revidert regnskap
- behandle innkomne forslag
- fastsette kontingent
- vedta budsjett
- velge, leder og nestleder, styremedlemmer, varamedlemmer, revisor.

§11 Ekstraordinære årsmøter

Ekstraordinære årsmøter blir avholdt når styret bestemmer det, eller minst 1/3 av medlemmene krever det. Innkalling skjer på samme måte som for ordinære årsmøter, med minst 14 dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan bare behandle og ta avgjørelse i de sakene som er kunngjort i innkallingen.

§ 12 Styret

Foreningen har et styre bestående av styreleder fra oven påliggende sameier på gnr. 107 og bnr. 2915 og 2917 og senere fradelte parseller. Gnr. 107 og bnr. 2916 (Puddertoppen) er ikke en del av styret i driftsforeningen. Styrene i sameiene kan utpeke annet medlem enn styreleder.

Når området er ferdig utbygget vil styret bestå av 5-8 medlemmer (antall sameier)

Styret er høyeste myndighet mellom årsmøtene. Styret skal holde møte når styreleder eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

Styret skal

- iverksette årsmøtebestemmelser
- oppnevne eventuelle komiteer, utvalg eller personer som skal gjøre spesielle oppgaver, og

- utarbeide instruks for disse
- administrere og føre nødvendig kontroll med foreningens økonomi i henhold til gjeldende instruks og bestemmelser
- representere foreningen utad

Ingen kan ha samme styreverv lenger enn 6 år av gangen.

Styret kan fatte vedtak når et flertall av styrets medlemmer er til stede. Vedtak fattes med flertall av de avgitte stemmene.

Utbygger har rett men ingen plikt til å sitte i styret inntil driftsforeningen er overlevert og utbyggingsområdet ferdigstilt. Da utpekes styremedlemmer av utbygger selv.

§ 13 Signaturrett

Det er styrets leder og et styremedlem som har signaturrett for Pallplassen Driftsforening.

§ 14 Vedtektsendring

Endringer av disse vedtektene kan bare gjøres på ordinært eller ekstraordinært årsmøte etter å ha vært på sakslisten, og det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

§ 15 Oppløsning

Oppløsning av foreningen kan bare behandles på årsmøte, og krever 2/3 flertall. Foreningens formue skal etter oppløsning og gjeldsavleggelse tilfalle det formål foreningen arbeider for å fremme, ved at nettoformuen blir gitt til en ideell organisasjon som årsmøte bestemmer. Ingen medlemmer har krav på foreningens midler eller andel av disse.

§ 16 Under utbygging

Driftsforeningen kan ikke motsette seg utbyggers planer for utførelse. Driftsforeningen drifter kun ferdigstilte områder. Utbygger vil overføre resteiendommen til Pallplassen Driftsforening ved ferdigstilling av hele Pallplassen fase 1 og fase 2.

5310 Pallplassen Driftsforening

Protokoll for ordinær generalforsamling 27.06.2024

Sted: Teams møte

115 stemmer av 137 mulige var representert.

Blokk A, 22 stemmer, ikke møtt

Tunhusene boligsameie, 67 stemmer, ved styreleder Jan Otto Langleite

Terningene boligsameie, 48 stemmer, ved styreleder Hans Georg Helberg

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Vedtatt

"Styreleder Tom Pronstad velges til møteleder. Jan Otto Langleite signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag - Vedtatt

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 1 328 712 (mot budsjett 1 584 400)

Kostnader: 1 000 837 (mot budsjett 1 538 820)

Finans: - 1 176 (mot budsjett - 2 000)

Resultat: 326 698 (mot budsjett 43 580)

Dette er et oppstartsår og Driftsforeningen har ikke hatt full oversikt over nivå på kostnader, og alle kostnadselementer har ikke vært kjent.

Resultatet foreslås overført annen egenkapital.

Styrets forslag - Vedtatt

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Sak 4: Styrehonorar

Styret i Driftsforeningen har hatt svært mange oppgaver i forbindelse med oppstarten og har brukt mye tid på innhenting samt inngå avtaler med leverandører. Styret har hatt oppfølging med entreprenør/utbygger, etablert parkeringskontroll og -regler, mm

Styrehonorar - Vedtatt

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 40 000,-

Mot: 0 stemmer

Sak 5: Personvalg

Hans Georg Helberg har overtatt som styreleder i Terningene Boligsameie, og erstatter tidligere styreleder Tom Pronstad i Driftsforeningens styre.

Styret innstiller

Styreleder (1 år)

Jan Otto Langleite

Styremedlem (1 år) (2 posisjoner)

Hans Georg Helberg
Helge Rognerud

Styrets forslag – Vedtatt

Mot 0 stemmer

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

Alle sameierne i Garasjelegget 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 garasjelegget, 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 tilknytning og kan kun selges under ett da det er en felles innkjøring til parkeringsplassene.

Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike plasser. Det er kun sameiere med sameieandel med rett til parkeringsplass, som kan benytte parkeringsplassene i Garasjelegget, 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

Garasjelegget 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 Garasjelegget må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. All ferdsel i garasjelegget 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 Garasjelegget. Utleie av garasjeplass er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedslignende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på Sameiets eiendom. Bilvask er ikke tillatt i garasjelegget.

§ 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
- Nøkkellåpner
- 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. Kostnader 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 Tervingene 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 Tervingene 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 Tervingene 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 Tervingene 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 anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret engasjerer og sier opp forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruksjoner, fastsetter godtgjørelse og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Forretningsfører skal være den samme som for et av Sameiene Pallplassen Terringene 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 anlegg 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 førstkommande ordinære sameiermøte, med mindre annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

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

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Innkalling kan sendes elektronisk. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

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

5) Årlig vedlikeholdsprogram av Garasjeanlegget

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

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

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

§ 12

Ekstraordinært sameiermøte

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

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

§ 13

Sameiermøtets vedtak

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

Det er styret som innkalles og stemmer på vegne av Sameiene

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

- 1) endring av vedtektene
- 2) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- 3) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- 4) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- 1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av areal som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel ved like,
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 7
- 3) endring av denne bestemmelse
- 4) endring av fordelingen av parkeringsplasser, men med unntak for tilfeller hvor flytting er nødvendig for gjennomføringen og ferdigstillingen 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 regnskapsføring.
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 ferdigstilling 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.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER 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, prismetlamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

Viktig informasjon om arealmåling

Overgang til nye regler for måling av areal og opplysning av areal i takstrapper



Endingene i de nye arealreglene er i hovedsak disse

- Begrepene «P-Rom» og «S-Rom» skal ikke lenger benyttes.
- Boligens areal skal oppgis i BRA (bruksareal)
- BRA deles i underkategoriene BRA-i, BRA-e, BRA-b
- I tillegg opplyses det om åpent areal
- 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).

Vil arealene i boligen nå være et annet?

Nei, du verken mister eller får areal, men sammenlignet med eventuelle tidligere arealmålinger kan det være en differanse som skyldes de nye reglene.

Vil dette kunne påvirke markedsprisen på boligen?

Nei, markedsprisen påvirkes av mange faktorer og dessuten er ikke arealet i boligen endret selv om reglene er endret.

Slik skal arealet måles nå

BRA (bruksareal) deles opp i ulike kategorier		
BRA- i	(internt bruksareal)	Er arealet innenfor boenheten.
BRA-e	(eksternt bruksareal)	Er arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhørere denne, slik som for eksempel bodar.
BRA-b	(innglasset balkong)	Er areal av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenhetene.

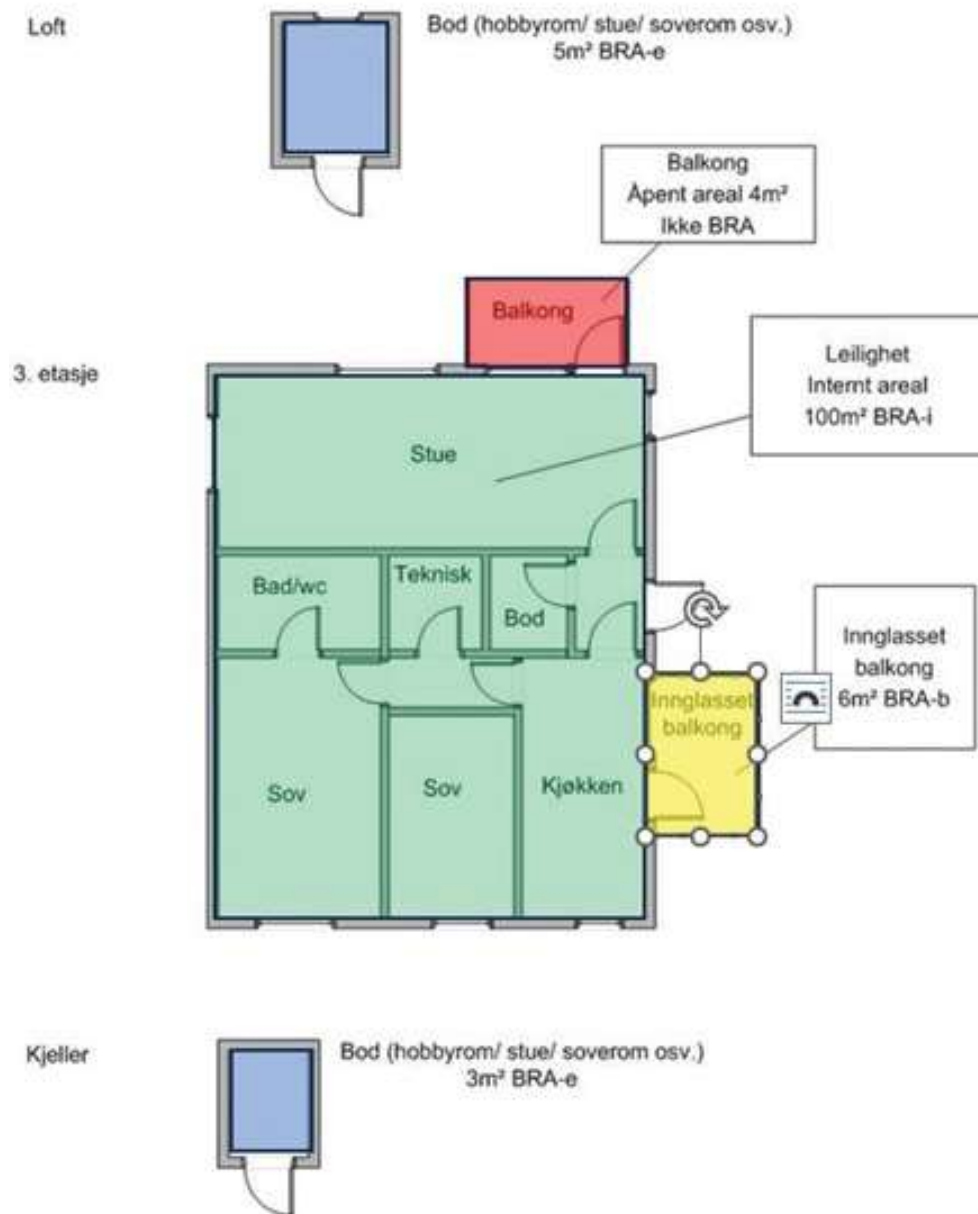
I tillegg opplyses åpent areal, og i tilfeller der gulvareal (GUA) ikke er måleverdig eller hvor det er areal med lav himlingshøyde (ALH).

Åpent areal		Er areal av terrasser og åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. (Dette er ikke Bruksareal BRA.)
--------------------	--	---

GUA	(gulvareal)	Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, kan oppgis som en tilleggsinformasjon. GUA oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde).
ALH	(areal med lav himlingshøyde)	Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. ALH skal opplyses sammen med BRA. Se GUA over.

Eksempel plantegning leilighet

	Internt bruksareal (BRA-i)
	Eksternt bruksareal (BRA-e)
	Innglasset balkong mv (BRA-b)
	Åpent areal (ikke bruksareal)



Hvilken betydning vil dette i praksis ha for leiligheter?

Det meste er som før, men vær oppmerksom på følgende:

- Boder med tilgang utenfor leiligheter vil utgjøre BRA-e (eksternt bruksareal) og regnes med i totalt BRA (bruksareal).
- For leiligheter med tilknyttet innglasset balkong vil dette være BRA-b (innglasset balkong) og være en del av BRA (bruksareal).
- Sjakter, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er en del av boligens BRA (bruksareal) og skal måles selv om de ikke har gulv eller tilkomst. Dersom sjakter ikke er synlige (f.eks. i skille mot nabo eller fellesareal), skal de måles hvis det legges fram tegninger som viser sjaktene.

Eksempel arealoppsett leilighet

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal
Loft		5		
3. etg.	100		6	4
Kjeller		3		
SUM	100	8	6	4

SUM BRA	114
----------------	------------

Hvilken betydning vil dette i praksis ha for enebolig, tomannsbolig og rekkehus?

Det meste er som før. Reglene er tydeliggjort ved at areal med inngang fra utsiden regnes som BRA-e. I dette eksempelet har kjelleren kun utvendig adkomst.

Eksempel arealoppsett enebolig, tomannsbolig og rekkehus

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal
Loft	70			
2 etg.	120		6	5
1 etg.	120			8
Underetasje	80			
Hybel u.etg.	40			
Kjeller		120		
SUM	430	120	6	13

SUM BRA	556
----------------	------------

Ikrafttredelse av nye regler og overgangsperiode

Regler om hvilke standarder som gjelder for henholdsvis bygningssakkyndige og eiendomsmeglere i overgangsperioden, følger av NS 3940: 2023 tillegg D.

- Ved oppmåling av boliger må takstingeniører / bygningssakkyndige følge de nye reglene fra 1. januar 2024.
- Før 1. januar kan takstingeniører / bygningssakkyndige måle areal og opplyse areal etter begge regelsett.
- Eiendomsmeglerbransjen skal følge reglene i den nye standarden for eiendomsmeglingsoppdrag som er inngått fra og med 1. januar 2024.
- For eiendomsmeglingsoppdrag som er inngått før 1. januar 2024, kan arealopplysninger i henhold til gammel standard fortsatt benyttes så lenge eiendomsmeglingsoppdraget løper.

Hva er endringene i de nye reglene?

Det meste er som før og reglene om hvorvidt et areal skal regnes med (målbarhet/måleverdighet) er de samme.

I boligomsetningen og i takstbransjen har man fulgt Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling for å sikre en enhetlig praksis. Denne er nå i den nye arealstandard.

Hvilke regler har vi for måling av areal

Regler for måling av areal fremgår av NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger. Dette er en standard som sier hvordan areal skal måles. Standarden beskriver hvilken metode og krav som gjelder for måling av areal og hvordan dette skal oppgis. Standarden benyttes av takstbransjen, meglerbransjen, utbyggere, arkitekter osv. og når samme regler legges til grunn blir informasjonen ut til deg som forbruker lik.

Målereglene i standarden brukes blant annet for rapporter som oppgir et målt areal, slik som tilstandsrapporter og verditakster. For tilstandsrapporter er det krav om at arealet skal måles og oppgis slik standarden sier. Eiendomsmeglere vil også bruke reglene i standarden i sin markedsføring av bolig. For eiendomsmeglere gjelder de nye reglene for eiendomsmeglingsoppdrag som inngås fra og med 1. januar 2024.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

For eiendommen:

Adresse: Margareta 11, leil. F-136
1470 LØRENSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Aleksander Myrvold

Telefon: 990 07 542
E-post: aleksander.myrvold@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre