

# Trelastveien 20 B



## Innhold

|    |                          |
|----|--------------------------|
| 05 | Kort om boligen          |
| 06 | Nøkkelinformasjon/Megler |
| 19 | Plantegning              |
| 22 | Eiendommen               |
| 31 | Vedlegg                  |



## Kort om boligen

Trelastveien 20B - Moderne 2-roms hjørneleilighet beliggende i 4. etasje. Enkel adkomst med heis. Beliggenheten er svært sentral med kort vei til skoler, barnehager, matbutikk, bakeri, apotek, frisør og marka med flotte turmuligheter. Flere lekeplasser på området. 3 minutters gange til Myrvoll togstasjon og bussholdeplass. Toget tar ca. 23 minutter til Oslo S.

Leiligheten har en effektiv planløsning og inneholder romslig entré/gang, soverom med garderobeskap og vinduer mot øst, stue med gode møbleringsmuligheter, lekkert badrom med opplegg til vaskemaskin og kjøkken med integrerte hvitevarer. Utgang fra stue/kjøkken til balkong på 7 kvm. Praktisk sportsbod på 5 kvm.

Trelastveien 20 B,  
1415 OPPEGÅRD

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| Prisantydning      | 3 750 000,- + omk |
| Fellesutgifter     | 2 893,- pr. mnd.  |
| Andel fellesformue | 5 844,-           |
| Kommunale avgifter | 12 567,- pr. år.  |
| BRA-i              | 49,0 m2           |
| BRA-e              | 5,0 m2            |
| Total BRA          | 54,0 m2           |
| Soverom            | 1                 |
| Tomt               | 5560              |
| Eierform:          | Eierleilighet     |
| Byggeår            | 2021              |



Ola Presterud

Eiendomsmegler MNEF / Partner

+47 922 59 210  
ola.presterud@nord-em.no











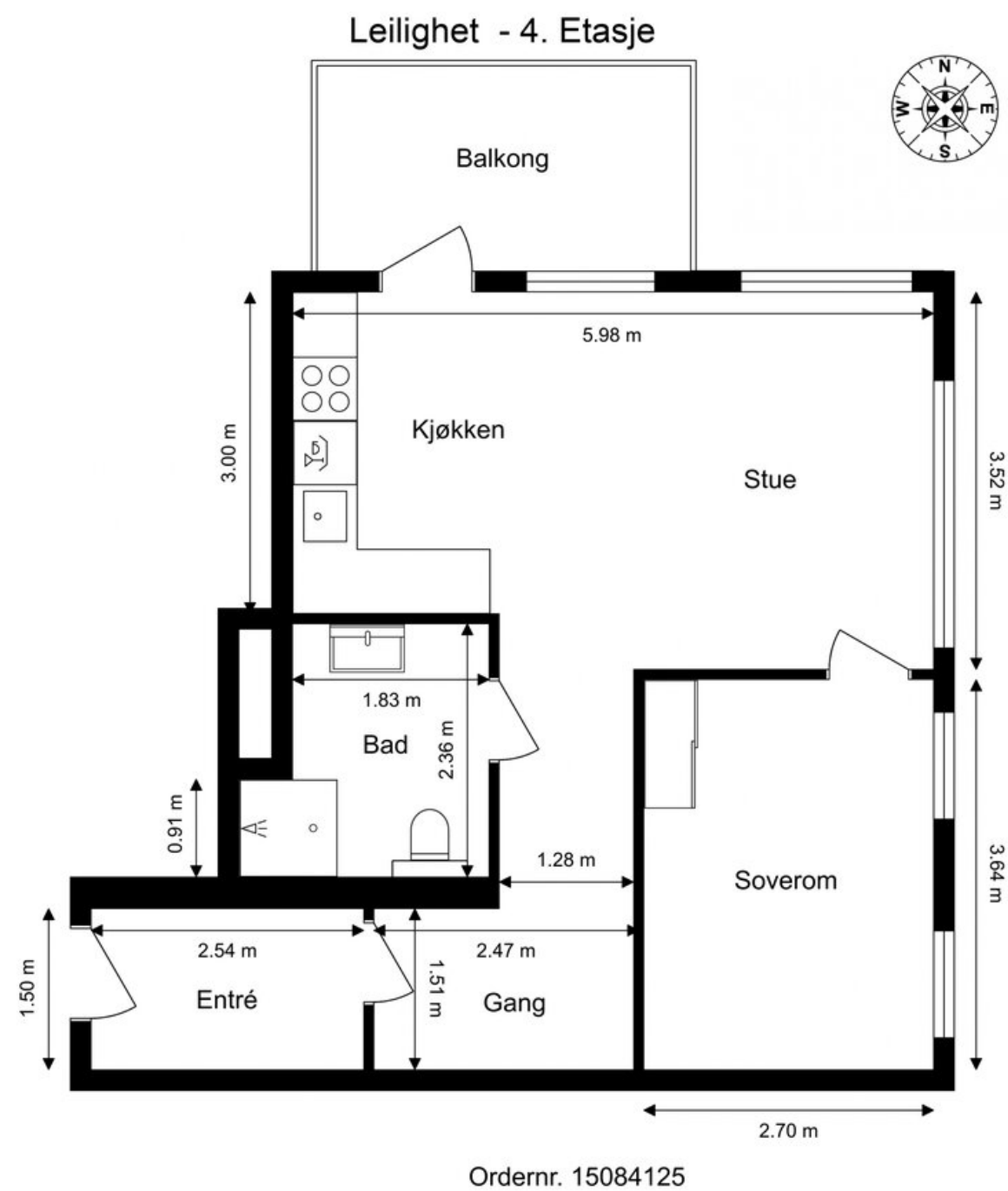




# Plantegning



Plantegning



Vi gjør det lille ekstra  
for at du skal  
finne plassen hvor  
du har lyst til å bo.

N



# Eiendommen

## STANDARD

Lys og moderne 2-roms selveierleilighet fra 2021 med god planløsning.

### Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate av laminat. Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål. Ett-greps armatur. Integrert kjøle/frysenskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Ventilator med innebygget komfyrvakt over platetopp. Automatisk lekkasjesikring i benkeskap.

### Bad:

Pent baderom med vegghengt servantinnredning med slette fronter. Ett-greps armatur. Speil med belysning over servant. Dusjhjørne med glassdører. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Vegghengt toalett med innebygget systerne. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventil med mekanisk avtrekk i vegg. Flislagt gulv med varme. Flislagte vegger. Himling i malt, slett flate. Innfelte downlights.

### Balkong:

Utgang fra stue/kjøkken til nordvendt, overbygget balkong på 7 kvm. Balkongen har dekke av betong belagt med treheller og rekkverk av metall. Stikkontakt og belysning på vegg. Her har du morgensol og kveldssol.

### Overflater øvrige rom:

Gulvflater belagt med parkett. Vegger og himlinger i malte, slette flater. Slette innerdører.

## BYGGEMÅTE

Boligbygg oppført i 2021.

Gulv av betong mot grunn. Grunnmur, bærende elementer og skillende dekker i hovedsak av betong og stålkonstruksjoner. Utvendige fasader forblendet med teglstein

og trekledning. Tilnærmet flat takkonstruksjon. Slett entrédør med brannklasse EI30, lydklasse Rw 35dB og dørkikkert. Balkongdør og vinduer med tre-lags glass.

## TILSTANDSRAPPORT

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende. Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen:

Det er kun gitt TGIU (ikke undersøkt) og TG1 (mindre eller moderate avvik) i tilstandsrapporten.

## AREALER

Totalt bruksareal: 54,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 49,0 m<sup>2</sup>

- BRA-e: 5,0 m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 7,0 m<sup>2</sup>

## OPPVARMING

Oppvarming med vannbåren varme (radiatoranlegg) og elektrisk gulvvarme i bad. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

**ENERGIMERKING**

Energiattest med energimerke Grønn og energikarakter A er vedlagt salgsoppgaven.

**ELEKTRISK ANLEGG**

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang.

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

**LØSØRE OG TILBEHØR**

Alle integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger. Øvrige hvitevarer medfølger ikke.

Interessenter oppfordres til å lese vedlagte liste over løsøre og tilbehør som skal medfølge ved handelen. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Det gjøres oppmerksom på at løsøre som har en klar karakter av å være en del av selgers møbler - selv om det er skrudd opp på veggen, normalt sett ikke vil medfølge boligen ved overtakelse.

**TOMTEN**

5560,00 m² eiet tomt.

Tomten er opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, lekeapparater, gressplen og diverse beplantning. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang eller heis.

**PARKERING**

Det medfølger ikke garasje plass til denne leiligheten. Gjesteparkering på anviste plasser.

**OMRÅDEBESKRIVELSE**

Leiligheten ligger i et attraktivt og nyetablert boligområde på Myrvoll i Nordre Follo kommune.

Området har et godt utvalg av servicetilbud som skoler, barnehager, dagligvare og offentlig kommunikasjon. Gode turmuligheter finnes i den nærliggende skogen, med fine stier, koselige svaberg og gode bade-/fiskemuligheter i Gjersjøen.

I tilknytning til Østli skole er det fint skogsterreng som innbyr til aktivitet. Her er det også kunstgressbane, fine akebakker vinterstid, samt gangvei over til 18-hulls golfbane og Østre Greverud idrettspark. På golfbanen er det lysløype om vinteren med oppkjørte skispor.

Fra Myrvoll er det også kort vei til svømmehall, hesteridning, treningssenter, Ingierkollen slalåmsenter og Kolbotn tennisanlegg. Kolben kulturhus på Kolbotn har kino og bibliotek, og ikke minst en scene for ulike konserter og arrangementer. På Kolbotn finnes også flere hyggelig restauranter. Videre er det en kort kjøretur til The Well, Tusenfryd og Ski Storsenter med bowlinghall og 8 kinosaler.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Meny Greverud og Kiwi Myrvoll. Sistnevnte ligger rett utenfor døra. For ytterligere servicetilbud ligger Kolbotn Torg en liten kjøretur unna, med over 60 butikker og restauranter, samt helse- og servicetjenester. Vinterbro senter og Ski storsenter er også godt innen rekkevidde.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste bussholdeplass er Myrvoll stasjon, som ligger rett ved innkjøringen til Trelastveien. Går du noen minutter kommer du til Myrvoll jernbanestasjon, og herfra bruker toget ca. 23 min til Oslo S. Med bil fra Myrvoll tar det ca. 6 min til Kolbotn Torg, 12 min til Ski Storsenter, 12 min til Vinterbro senter, 18 min til Oslo S og 45 min til Oslo Lufthavn Gardermoen.

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter utgjør 12 567 pr. år (stipulert for 2026). I dette inngår forbruk vann/avløp, abonnement vann/avløp samt fellesrenovasjon. Summen avhenger av faktisk forbruk.

**FELLESUTGIFTER**

Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter, og de fordeler seg som følger:

Kr. 2 893,- pr. mnd. og inkluderer: Trelasttomta huseierforening: kr. 221,- Felleskost. avd. BO kr. 2 208,- TV/Bredbånd avd. BO kr. 464,-

Felleskostnader inkluderer blant annet forretningsførsel, grunnpakke TV/internett, styrehonorar, revisjon, avgift huseierforening, drift og vedlikehold, m.m.

**ANDRE LØPENDE KOSTNADER**

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende løpende tilleggsutgifter:

Estimert strømforbruk som tilsvarer ca 1 500 kwh. pr. år.

Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk. Ny eier må selv tegne innboforsikring.

**NORGESPRIS**

Det er inngått avtale om Norgespris for denne eiendommen, og avtalen følger boligens målepunkt. Kjøper vil derfor overta denne avtalen sammen med eiendommen, som løper til og med 31. desember 2026. For inneværende periode er strømprisen fastsatt til 50 øre per kWh inkludert mva, og neste prisjustering vil gjøres 1. januar 2027.

**FORSIKRING**

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer: 92237325

**FORMUESVERDI**

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret.

2024:  
Som primærbolig kr. 1 017 731,00,- som forutsetter at boligen brukes som primærbolig.

Som sekundærbolig kr. 4 070 924,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon.

**SAMEIET**

Myrvoll Torg Sameie, Org.nr: 924 474 777

Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning

Sameiet består av 151 boligseksjoner og 9 næringsseksjoner.

Vedtekter og ordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven. Øvrige dokumenter for sameiet kan fås ved henvendelse til megler.

Det gjøres oppmerksom på at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn

2 boligseksjoner i samme  
eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner.

**STYREGODKJENNELSE OG  
FORKJØPSRETT**

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper.  
Boligen er heller ikke beheftet med  
forkjøpsrett.

**DYREHOLD**

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke  
medfører urimelig sjenanse for naboer.  
Hunder skal alltid være i bånd i fellesarealer,  
inne og ute. Katter skal ikke bevege seg fritt  
i innvendige fellesarealer. Det er eiers ansvar  
å påse at dyr ikke gjør fra seg i sameiets  
fellesarealer eller utearealer som  
eies/disponeres av den enkelte sameier. Eier  
skal plukk opp etterlatenskaper.

**TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER**

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 93 750,00,-  
Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,-  
Tgl.gebyr skjøte kr 545,00,-  
Boligkjøperpakken Gjensidige kr 9 950,00,-

Dersom eiendommen selges til  
prisantydning og det kun tinglyses ett  
pantedokument, er totalprisen inkl.  
offentlige gebyrer, avgifter og øvrige  
kostnader kr 3 854 790,-. Det tas forbehold  
om endringer i offentlige gebyr.

**BETALINGSBETINGELSER**

Kjøpesummen inkludert omkostninger,  
samt pantedokument tilknyttet eventuelt  
lån, skal være disponibelt hos megler senest  
2 virkedager før overtagelsen. Kjøper  
oppfordres til å innbetale kjøpesummen  
som ikke kommer fra låneinstitusjon i én  
samlet innbetaling fra egen konto i norsk  
bank.

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG  
FERDIGATTEST**

Midlertidig brukstillatelse (datert  
03.02.2021) foreligger.

**KONTROLL AV BYGGETEGNINGER**

Byggetegninger fra kommunen samsvarer  
med dagens bruk av boligen. Kopi av  
tegninger og eventuelle attester kan fås ved  
henvendelse hos megler.

**REGULERING**

Eiendommen er regulert til boligformål iht.  
reguleringsplan for Trelasttomta  
ID:2014003.

For øvrig ligger eiendommen i et område  
som er avsatt til prioritert  
utbyggingsområde Myrvoll og  
sentrumsformål i kommuneplanens  
arealdel.

Området ligger i henssynsone gul og delvis  
rød for støy mot jernbane. For øvrig ligger  
området i hensynssone for flomfare,  
nedslagsfelt drikkevann og ras- skredfare.

Planopplysninger og kart er vedlagt  
salgsoppgave. Utsnitt av plan med  
tilhørende bestemmelser kan fås ved  
henvendelse til megler.

**VEI, VANN OG KLOAKK**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei  
og private internveier.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt  
ledningsnett via private stikkledninger.

**RETTIGHETER OG HEFTELSE**

Kommunen har lovbestemt legalpant i  
sameiets eiendom som sikkerhet for  
betaling av kommunale gebyr.  
Eiendommen overdras fri for  
pengeheftelser, foruten om sameiets

legalpant iht. eierseksjonsloven § 25, som  
sikkerhet for forfalte felleskostnader og  
andre krav.

Det er tinglyst en rekke servitutter på  
eiendommen helt tilbake til 1925 som  
antas å kun ha historisk betydning. I  
forbindelse med utbyggingen av området  
ble det tinglyst servitutter som omhandler  
blant annet adkomstrett, vann/kloakk,  
bruksretter og bebyggelse.

**RADON**

Med tanke på boligens plassering i bygget  
vurderes radon og radonundersøkelser som  
lite aktuelt.

**EIENDOMMEN**

Trelastveien 20 B  
241/86/0/153 i Nordre Follo  
Type bolig: Leilighet

**SELGER**

Joel Mikael Gustav Dunder

**EIENDOMSMEGLER**

Oppdragsnummer: 3260106  
Ansvarlig megler: Ola Presterud  
NORD Eiendomsmegling  
Nord Eiendomsmegling AS  
NO 929 451 422 MVA

**OM SALGSOPPGAVEN**

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers  
opplysninger gitt til bygningssakkyndig og  
eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra  
det offentlige og eventuelle  
forretningsføreropplysninger. Interessenter  
oppfordres til å undersøke eiendommen  
godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til  
å lese gjennom fullstendig salgsoppgave  
med vedlegg før bud inngis.

Salgsoppgaven med alle opplysninger er  
lest og godkjent av selger. Den er ikke

komplett uten følgende vedlegg:

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Opplysninger fra forretningsfører
- Opplysninger fra kommune

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av tekst  
og bilder fra denne salgsoppgaven er ikke  
tillatt.

**OVERTAKELSE**

Overtakelse etter avtale med selger.  
Interessenter oppfordres til å angi ønsket  
overtakelse i budskjema. Antall nøkkelsett  
ved overtakelse kan variere, og kjøper må  
selv besørge nye nøkler og/eller låser for  
egen regning.

**BOLIGKJØPERFORSIKRING**

Nord Eiendomsmegling tilbyr sammen  
med Gjensidige et gunstig  
forsikringskonsept for deg som kjøper bolig  
gjennom Nord Eiendomsmegling AS.  
Kjøpere (ikke juridiske personer) har  
anledning til å tegne Boligkjøperpakken.  
Pakken inkluderer bl.a. husforsikring,  
innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning,  
flytteforsikring og boligkjøperforsikring som  
gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å  
reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke  
juridiske personer) kan også velge å kun  
tegne Boligkjøperforsikring.  
Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må  
tegnes senest i forbindelse med  
kontraktsmøtet. Produktark for  
Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring  
ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Ta kontakt med megler for ytterligere  
informasjon.

**BOLIGSELGERFORSIKRING**

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

## BUDGIVNING

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud. Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt denne salgsoppgaven.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gi bud"-knappen på eiendommens hjemmeside. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Eventuelle forhøyelser eller endringer av budet kan bekreftes pr SMS eller på e-post. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver, så akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter. Bud kan uansett ikke settes med kortere frist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er

det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler, eller megler rekker å bringe budet videre til selger.

Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form.

## OPPGJØR

Oppgjøret gjennomføres av Frem Eiendomsmegling, NO 979915772 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

## LOVANVENDELSE

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader

kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar

med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

## PERSONVERN

Vi gjør oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for oppfølging, og at personopplysninger om budgivere og kjøpere vil bli lagret. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine

personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften.

#### **HVITVASKINGSREGLENE**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering er eiendomsmegler forpliktet til å gjennomføre kontrolltiltak overfor selger og kjøper, herunder også fullmektiger. Kontrolltiltak kan eksempelvis være å bekrefte kunders og reelle rettighetshaveres identitet, innhente kopi av gyldig legitimasjon, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Hvis slike kontrolltiltak ikke lar seg gjennomføre, vil eiendomsmegler ikke kunne etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Dersom kjøper og selger ikke bidrar til å gjennomføre kontrolltiltakene, og dette medfører vesentlig forsinkelse eller at transaksjonen ikke kan gjennomføres, er dette å anse som mislighold av avtalen. Slikt mislighold kan gi rettigheter etter henholdsvis kapittel 5 og kapittel 4 i avhendingsloven.

Partene er selv ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre. Eiendomsmegleren eller foretaket kan ikke ansvarliggjøres for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen.

Megler må melde inn eiendomshandler som fremstår mistenkelige til Økokrim. Innmelding av saker vil skje uten at partene varsles.

#### **MEGLERS VEDERLAG**

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:  
Fastpris 49 500 inkl. mva  
Andre vederlagsinntekter: kr. 46 350,-  
Visningsbistand pr. visning og overtagelse: kr. 3 000,-

Selger skal betale utlegg iht. oppdragsavtalen stipulert til ca. kr. 16 164,-.

I tillegg kommer tilstandsrapport, boligselgerforsikring og fotograf.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.



# Tilstandsrapport

## Selveierleilighet

Trelastveien 20 B  
1415 OPPEGÅRD  
Gnr./Bnr.: 241/86  
Nordre Follo kommune

Rapportdato: 06.07.2026  
Befaringsdato: 03.07.2026  
Referansenummer: 15084125

## Areal

Leilighet  
Bruksareal: 54 m<sup>2</sup> (BRA-i: 49 m<sup>2</sup>)

Totalt bruksareal: 54 m<sup>2</sup> (BRA-i: 49 m<sup>2</sup>)

### Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128  
[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)  
E-post: [boliginspeksjoner.ost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.ost@anticimex.no)

### Utførende bygningssakkyndig:

Magnus Langvik  
48276107

## Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Teppet, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

## Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

**Årsak** er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

*Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjer for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.*

**Konsekvens** er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

*Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.*

**Utbedring / foreslått tiltak** gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

*Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.*

**Sjablongmessig anslag** er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

*Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskifting. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings- og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.*

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0

Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TG 1

Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TG 2

Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TG 3

Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU

Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



HMS

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

|                                 |                           |
|---------------------------------|---------------------------|
| Befaringsdato                   | 03.07.2026                |
| Referansenummer                 | 15084125                  |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 3-26-0106                 |
| Hjemmelshaver/selger            | Joel Mikael Gustav Dunder |
| Bygningssakkyndig inspektør     | Magnus Langvik            |
| Tilstede på befaringen          | Joel Mikael Gustav Dunder |
| Utvendige snødekte flater       | Nei.                      |
| Utetemperatur                   | 20 °C                     |
| Rapportdato                     | 06.07.2026                |

Eiendomsopplysninger

|                  |                     |
|------------------|---------------------|
| Type objekt      | Selveierleilighet   |
| Gate/vei adresse | Trelastveien 20 B   |
| Postnummer/sted  | 1415 OPPEGÅRD       |
| Kommune          | 3207 - Nordre Follo |
| Gnr./Bnr.:       | 241/86              |
| Seksjonsnr.      | 153                 |
| Tomt             | Eiet tomt: 5560 m²  |

Bygninger på eiendommen

|              |        |         |           |
|--------------|--------|---------|-----------|
| Bygningstype | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
| Leilighet    | 2021   |         |           |

**Tomtebeskrivelse**  
Selveierleilighet tilhørende Myrvoll Torg Sameie, beliggende i Oppegård i Nordre Follo kommune. Sameiet består av 160 seksjoner. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, lekeapparater, gressplen og diverse beplantning. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang eller heis.

**Byggemåte**  
Boligbygg over fem etasjer, samt to underetasjer. Gulv av betong mot grunn. Grunnmur, bærende elementer og skillende dekker i hovedsak av betong og stålkonstruksjoner. Utvendige fasader forblendet med teglstein og trekledning. Tilnærmet flat takkonstruksjon. Slett entrédør med brannklasse EI30, lydklasse Rw 35dB og dørkikkert. Balkongdør og vinduer med tre-lags glass fra byggeår. Balansert ventilasjon.

**Oppvarming**  
Oppvarming med vannbåren varme (radiatoranlegg) og elektrisk gulvvarme i bad. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

**Boligen inneholder**  
4. etasje: Entré, gang, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og soverom. Utgang fra stue/kjøkken til nordvendt balkong. I tillegg disponerer leiligheten en bod beliggende i byggets underetasje.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

|         |        |               |      |                           |
|---------|--------|---------------|------|---------------------------|
| Element | Status | Kontrollpunkt | Side | Sjablongmessig prisanslag |
|---------|--------|---------------|------|---------------------------|

Areal

**Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper**  
I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

|                                  |                                                                                                                     |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Arealbegreper</b>             |                                                                                                                     |
| Internt bruksareal (BRA-i):      | Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.                     |
| Eksternt bruksareal (BRA-e):     | Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.                       |
| Innglasset balkong (BRA-b):      | Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.                  |
| Totalt bruksareal (BRA):         | Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.                                                                                    |
| Terrasse- og balkongareal (TBA): | Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. |

**Måleverdige arealer**  
Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

**Arealer med lav himlingshøyde**  
Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

**Fysisk oppmåling og kontrollmåling**  
Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

**Lovlighet**  
Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

**Skjønnsvurderinger**  
I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



# Arealberegninger

| Leilighet               | Bruksareal (BRA)                                           |                               |                              |            | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|-------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|------------|---------------------------------|
|                         | Internt bruksareal (BRA - i)                               | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje |                                 |
| 4. Etasje               | 49                                                         |                               |                              | 49         | 7                               |
|                         | Entré, gang, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og soverom. |                               |                              |            | Balkong.                        |
| Underetasje.            |                                                            | 5                             |                              | 5          |                                 |
|                         |                                                            | Bod.                          |                              |            |                                 |
| SUM                     | 49                                                         | 5                             |                              | 54         | 7                               |
| Total bruksareal: 54 m² |                                                            |                               |                              |            |                                 |

## Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i leiligheten. Takhøyder er målt til mellom 2,25 og 2,50 meter.

Sjakt i bad er medregnet i leilighetens bruksareal. Arealet som opptas av sjakten utgjør ca. 0,9 m2.

# Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

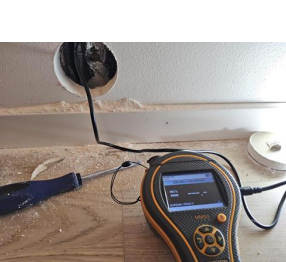
| Type dokumentasjon                                                                                                                      | Kommentar                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Egenerklæringsskjema                                                                                                                    | Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 02.07.2026.        |
| Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)                                                                                      | Fremlagt plantegning, datert 05.12.2018.                           |
| Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse                                                                                          | Fremlagt midlertidig brukstillatelse, datert 03.02.2021.           |
| Situasjonsplan                                                                                                                          | Ikke fremlagt på befaringsdagen.                                   |
| Energiattest                                                                                                                            | Ikke fremlagt på befaringsdagen.                                   |
| Eventuelle service- og tilsynsrapporter                                                                                                 | Ikke fremlagt på befaringsdagen.                                   |
| Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere                                                            | Ikke fremlagt på befaringsdagen.                                   |
| Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)                                                             | Ikke fremlagt på befaringsdagen.                                   |
| FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)                                                                                   | Ikke fremlagt på befaringsdagen.                                   |
| Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg | Fremlagt samsvarserklæring vedrørende nyanlegg, datert 11.01.2021. |

# Rapport

## Våtrom - Bad.

Baderom fra byggeår.  
Flislagt gulv med varme.  
Flislagte vegger.  
Himling i malt, slett flate.  
Innfelte downlights.  
Vegghengt servantinnredning med slette fronter.  
Ett-greps armatur.  
Speil med belysning over servant.  
Dusjhjørne med glassdører.  
Dusjarmatur tilkoblet hånddusj.  
Vegghengt toalett med innebygget systerne.  
Opplegg for vaskemaskin.  
Avtreksventil med mekanisk avtrekk i vegg.  
Vannrør av typen plastrør.  
Synlige avløpsrør av plast.

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|      | Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilleggende konstruksjon                           |
| TG 1 | Fallforhold rundt sluk<br><div>Dusjsonen er nedsenket i gulvet med ca. 10 mm. Lokalfall til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 10 mm over en avstand på 37 cm. Dette er vurdert som tilfredsstillende.</div>                                                                                                                                                                                                                |
|      | Lekkasjesikkerhet<br><div>Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved døråpning og overflate gulv ved sluk er målt til ca. 43 mm. Dette er vurdert som tilfredsstillende.</div>                                                                                                                                                                                                                                                |
|      | Utført kontroll i tilleggende konstruksjon<br><div>Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (entré). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold.<br/>Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.<br/>Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til under 8 vektprosent.</div> |



Utført kontroll i tilleggende konstruksjon - Fuktmåling bad.



Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger - Sluk i bad.

## Kjøkken

Innredning med slette fronter.  
Benkeplate av laminat.  
Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål.  
Ett-greps armatur.  
Kjøle/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.  
Ventilator med innebygget komfyrvakt over platetopp.  
Vannrør av typen plastrør.  
Avløpsrør av plast.  
Automatisk lekkasjesikring i benkeskap.

|      |                                                                                                    |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: |
|      | Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning                                        |

## Tekniske anlegg

Vannrør av typen plastrør (rør-i-rør-system).  
Avløpsrør av plast.  
Fordelerskap for forbruksvann og vannvarme med stoppekraner og vannmålere plassert i entré.  
Oppvarming med vannbåren varme (radiatoranlegg) og elektrisk gulvvarme i bad.

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|      | Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| TGIU | Innvendig stakeluke<br><div>Stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.</div> |
|      | Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)<br><div>Anlegget er felles for flere boenheter, og er derfor ikke en del av undersøkelsene i denne rapporten. Funksjonen er vurdert indirekte under andre sjekkpunkter i rapporten.</div>                                                                                                                       |

## Andre rom

Gulvflater belagt med parkett.  
Vegger og himlinger i malte, slette flater.  
Slette innerdører.  
Balansert ventilasjon.

|      |                                                                                                    |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: |
|      | Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon                     |

## Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskiller av betong.  
Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.  
Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

|      |                                                                                                                                                                                                   |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:                                                                                                |
|      | 4. Etasje                                                                                                                                                                                         |
| TG 1 | 4. Etasje<br><div>Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.<br/>I stue/kjøkken og soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 12 mm.</div> |

## Yttervegger inkl. fasader

Yttervegger i betong og trekonstruksjon, utvendig forblendet med teglstein og trekledning. Kun vegger med nær tilknytning til leiligheten er tilstandsvurdert.

|                                                                                   |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:<br><br>Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende - Synlige skjevheter eller deformasjoner |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Vinduer og ytterdører

Slett entrédør med brannklasse EI30, lydklasse Rw 35dB og dørkikkert. Balkongdør og vinduer med tre-lags glass fra byggeår.

|                                                                                   |      |                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:<br><br>Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til nordvendt overbygget balkong. Balkongen har dekke av betong belagt med treheller og rekkverk av metall. Stikkontakt og belysning på vegg.

|                                                                                    |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:<br><br>Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter                                                                                                                          |
|  | HMS  | Rekkverkshøyde og lysåpninger<br><br>Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.<br>Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet). |

## Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

### Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):  
[Nei.](#)

### Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

### Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:  
[Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.](#)

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:  
[Byggeår.](#)

Forekommer det at sikringer løses ut:  
[Nei.](#)

Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget:  
[Nei.](#)

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:  
[Ja.](#)

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?  
[Nei.](#)

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?  
[Nei.](#)

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:  
[Nei.](#)

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?  
[Nei.](#)

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?  
[Nei.](#)

### Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:  
[Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang.](#)

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:  
[Ikke relevant.](#)

Er det synlig tegn på andre termiske skader:  
[Nei.](#)

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:  
[Nei.](#)

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:  
[Nei.](#)

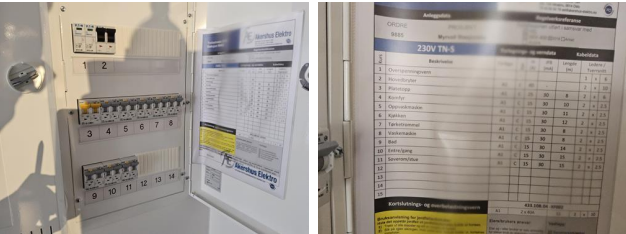
Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:  
[Nei.](#)

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:  
[Nei.](#)

### Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:  
[Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert forhold som tyder på behov for utvidet kontroll.](#)



## Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

### Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

Ja.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

**Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold**

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

### Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

**Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige**

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

## Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

### Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke kjent.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført etter at krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført, og var derfor ifølge normal byggeskikk vanlig å etablere på oppføringstidspunktet. Om slike komponenter og løsninger er hensyntatt under oppføring er ikke mulig å påvise, siden de ligger skjult under bygningen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

**Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak**

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

### Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Nei.

**Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold**

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Basert på en skjønnsvurdering av boligens plassering vurderes risiko som lav.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

- Kjøkken:
- A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
  - Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
  - Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
  - Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tillegssundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tillegssundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tillegssundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tillegssundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tillegssundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tillegssundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tillegssundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tillegssundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tillegssundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tillegssundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
  - Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
  - Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tillegssundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
  - Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
  - Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
  - Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

A.3.23.1 Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

NORD Eiendomsmegling

Egenerklæring

Trelastveien 20 B, 1415 OPPEGÅRD

02 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Trelastveien 20 B

Trelastveien 20 B

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2020/2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Från den var ny i feb 2021 och fram tills nu

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Dunder, Joel Mikael Gustav

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

.....

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 48276107

Side 1



## Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



## Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Borettslaget har informert på Vibbo om en mus på en balkong någonstans. Vet inte vart eller hur. Men har inte fått någon mer information om det



eller tiltag.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

### Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

### Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

### Boligselgerpakke



### Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 66994479

Egenerklæringsskjema

Name Date  
Joel Mikael Gustav Dunder 2026-07-02

Identification  
 Joel Mikael Gustav Dunder

Nord Eiendomsmegling AS  
v/Ola Presterud  
Trelastveien 8A, 1415 OPPEGÅRD  
E-post: ola.presterud@nord-em.no

Deres ref.: 3260106 . Vår ref.: 7959-1-153 Dato: 02.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Myrvoll Torg Sameie  
Organisasjonsnr: 924474777  
Seksjonseier: Dunder, Joel Mikael Gustav  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 153  
Adresse: Trelastveien 20 B, 1415 OPPEGÅRD  
Seksjonsnummer: 153  
Gnr. 241  
Bnr. 86

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 92237325.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

2026: Varen Felleskostnadene øker med 7,25% fra 1.5.  
Det er et felles parkeringsanlegg under bygningene. Det er ingen tinglysning av garasjeplassene, men forretningsfører må få beskjed ved bytte av garasjeplasser (hvis ikke garasjeplassen følger seksjonen ved salg). Garasjeplassene er opprettet som objekter hos OBOS og det påløper et eierskiftegebyr ved eierskifter som belastes kjøper. El bil ladere bestilles gjennom styret (myrvolltorg@styrommet.no). Det er av merket Movel. Hver boks for elbil ladere blir fakturert med en engangssum på kr 31 500.  
Felleskostnader inneholder ikke kommunale avgifter. Det blir fakturert direkte fra Nordre Follo Kommune. Det er ingen avregning av fjernvarme (Myrvoll Energi AS). Det blir belastet gjennom sameiet. Avdelingsregnskap hvor avdeling bolig er 95,287% og avdeling næring er 4,713%. Sameiet har et felleslokale som seksjonseiere kan leie. Sameiet er en del av Trelasttomta Huseierforening som håndterer fellesareal som veier, parkeringsplasser, grønt- og lekearealer (herunder Salamanderdammen) m.v. Foreningens medlemmer er eierseksjonssameiene innenfor utbyggingsområde Trelasttomta. Alle eierseksjonssameier innenfor det nevnte delområdet har rett og plikt til å være medlemmer av Trelasttomta Huseierforening. Myrvoll Torg (160 seksjoner), Damkvartalet (176 seksjoner), Sameiet Roof Gardens/Myrvoll Tårn (72 seksjoner) og Centralen Sameie (49 seksjoner).

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

|                                                                            |               |                         |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------|
| Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 893,33,-<br><u>Herav:</u> |               |                         |
| Trelasttomta huseierforening                                               | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
| Felleskost. avd. BO                                                        | 221,00        |                         |
| TV/Brebånd avd. BO                                                         | 2 208,33      |                         |
|                                                                            | 464,00        |                         |



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

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**  
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

|                                  |         |
|----------------------------------|---------|
| Innberetningspliktige inntekter: | 315,-   |
| Fradragsberettigede kostnader:   | 0,-     |
| Annen formue:                    | 5 844,- |
| Gjeld:                           | 0,-     |

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

**Kontaktinformasjon:**  
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Stine Hermandsen Veiberg pr. e-post: [stine.veiberg@obos.no](mailto:stine.veiberg@obos.no) eller telefon: 22 86 56 19.

#### Annen informasjon:

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

#### Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Signe Maria Wold, e-post: [myrvolltorg@styerommet.no](mailto:myrvolltorg@styerommet.no)  
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no).  
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

#### Elektronisk kommunikasjon:

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

#### Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Myrvoll Torg Sameie

## VEDTEKTER for Myrvoll Torg Sameie

Organisasjonsnummer: 924 474 777

Endret på årsmøtet 04.06.25.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Myrvoll Torg Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 08.11.2019 og reseksjonert i forbindelse med sammenslåing 28.12.2022.

#### 1-2 Hva sameiet omfatter

- (1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 151 boligseksjoner og 9 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 241, bnr. 86 i Nordre Follo kommune.
- (2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og eventuelt en tilleggsdel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av:

- terrasse på støpt grunn.

- (3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

#### 1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

### 2. Rettslig disposisjonsrett

#### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

- (2) Ingen kan eie mer enn to boligseksjoner. Dette gjelder også hvis eierskap av en boligseksjon eller aksjer/andeler i et selskap fører til at noen indirekte eier mer enn to boligseksjoner, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23

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

Eier må informere styret via e-post om utleie, slik at dette kan registreres i Vibbo.

- (4) Ved lovlig utleie må eier informere styret via e-post om utleie slik at dette kan registres i Vibbo (legge til dette punktet)
- (5) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i punkt 3. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.
- (6) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

**3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**

**3-1 Rett til bruk**

- (1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Seksjonseier kan med styrets samtykke gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
- (3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes på en måte som skader eller plager andre seksjonseiere unødvendig.
- (4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.
- (5) Boligseksjonene skal ha enerett til bruk av innvendig fellesareal som ikke betjener næringsseksjonene i 1. etasje (inngangspartier, trappeoppgang mv), trappeløp, heiser med tekniske anlegg, ventilasjonsanlegg og andre tekniske anlegg for betjening av boligene, samt fasader/yttervegger (inkl. balkongfasader) som tilhører boligseksjonene.
- (6) Næringsseksjoner skal ha enerett til bruk av tekniske anlegg for betjening av forretningene, samt næringsseksjonenes fasader/yttervegger.

Eier av næringsseksjoner har anledning til å skilte virksomheten i normalt omfang og slik det måtte tillates av bygningsmyndighetene for å profilere bygget. Foruten skilting som etableres etter avtale med utbygger ved første gangs åpning av virksomhet i lokalene, skal evt. ytterligere skilting kun skje på fasaden utenfor og i samme plan som vedkommende seksjon. Næringsseksjonene kan følgelig ikke disponere fasadene til boligseksjonene til skilting. Skiltingen skal ikke kunne bestå av blinkende lys eller annen belysning som kan sjenere andre seksjonseiere.

En næringsseksjon med utvendig tilleggsareal må dekke alle merkostnader dette medfører for sameiet, inkludert avfallshåndtering, feiing og renhold. Seksjonseieren må også følge regler fra

- Nordre Follo kommune og andre myndigheter, inkludert åpningstidsbestemmelser. (Lagt til en presisering)
- (7) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret. Dette gjelder tiltak som:
- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(8) Kostnader til demontering og remontering av installasjoner som seksjonseieren har montert, må ved rehabilitering belastes den seksjonen installasjonen tilhører. Styret avgjør om remontering skal tillates.

(9) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

**3-2 Ordensregler og dyrehold**

- (1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
- (2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

**4. Sameiets parkeringsplasser og boder**

**4-1 Organisering**

- (1) Parkeringsplasser og boder i egen eiendom eiet av sameiet. Eierne av parkeringsplasser har midlertidig enerett til bruk av en bestemt plass i henhold til vedlegg 1 til vedtektene. Alle eiere har rett til en bestemt bod i henhold til vedlegg 1 til vedtektene.

**5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

**5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

- (1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
- (2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:
  - a) Inventar
  - b) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Det vil si VA-Utstyr, som vannklosett, badekar, vasker, sluk og membran
  - c) Brannslukningsapparater
  - d) Vegg-, gulv- og himlingsplater
  - e) Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
  - f) Innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- (3) Vedlikeholdet omfatter nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter.
- (4) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk ol.
- (6) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å varsle styret.
- (7) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseieren straks å varsle styret.
- (8) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.
- (9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tapet dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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

- (1) Sameiet skal vedlikeholde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, på en forsvarlig måte. Vedlikeholdet skal forhindre skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene, og sikre at seksjonseierne ikke opplever ulemper. Vedlikeholdsplikten dekker alt som ikke er seksjonseierens ansvar, jf. punkt 5-1. Den inkluderer også nødvendig reparasjon og utskifting, samt utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- (5) Dersom sameiet som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

**6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

**6-1 Felleskostnader**

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.
- (2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og kabel-TV fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon. Det samme gjelder kostnader til Trelasttomta Huseierforening.

Kostnader forbundet med eventuelt kjøp og installering av målerutstyr skal fordeles med en lik andel pr. seksjon.

Kostnader til varmt tappevann og oppvarming fordeles etter eierbrøk.

Kostnadene til vedlikehold som boligseksjonene har eksklusiv bruksrett til, dekkes av boligseksjonene basert på sameierbrøken, jf.3-1.

Kostnader til drift av garasjeanlegget betales med likt beløp pr. p-plass den enkelte disponerer.

(Næringsseksjonene må dekke vedlikeholdskostnader for områder de har eksklusiv bruk av jf. 3-1.

Kostnader som kun gjelder boligseksjonene, skal betales av boligseksjonene. Både bolig- og næringsseksjonene må selv håndtere og betale for søppelhåndtering fra egen virksomhet. Den enkelte seksjonseier faktureres direkte av kommunen.

- (3) Dersom de seksjonseierne som berøres, sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av punkt 1.
- (4) Kostnader som fordeles på boligseksjonene: Kostnader som kun gjelder boligseksjonene, som heis, trappevask og ventilasjon, skal dekkes av boligseksjonene.
- (5) Kostnader som fordeles på næringsseksjonene; Kostnader som bare gjelder næringsseksjonen, skal dekkes av næringsseksjonen.
- (6) Ved kostnadsfordeling mellom næring og bolig skal det føres avdelingsregnskap.
- (7) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelsen er ugyldig.

**6-2 Betaling av felleskostnader**

- (1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.
- (2) Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

**6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse**

- (1) De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som tilsvarer to ganger folketrygdens grunnbeløp per bruksenhet på tidspunktet for tvangsdekning. Panteretten omfatter også krav som skulle vært betalt etter at en begjæring om tvangsdekning er sendt til namsmyndighetene

**6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

- (1) Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

**7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

- (1) 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 husordensregler.

**7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

- (1) Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan også uten varsel pålegge en ny eier å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

**7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

- (1) Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

**8. Styret og dets vedtak**

**8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

- (1) Sameiet skal ha et styre som består av en leder og to til seks medlemmer. Det kan velges inntil fire varamedlemmer. Styret skal settes sammen slik at det best mulig representerer hele sameiet.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år, med mindre årsmøtet bestemmer noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Begge kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette et eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

## 8-2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styrelederen skal lede styremøtet. Hvis styrelederen ikke er til stede og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal undertegnes elektronisk.

## 8-3 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal sørge for forvaltning, vedlikehold og drift av eiendommen i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

## 8-4 Styrets beslutningsmyndighet

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke er lagt til andre organer i loven eller vedtektene. Beslutninger som kan tas med vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret, med mindre annet er bestemt i lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
- (2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som gir noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på bekostning av andre seksjonseiere.

## 8-5 Inhabilitet

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

## 8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

- (1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette inkluderer å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, samt rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom.
- (2) Styret kan også fremme krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet gjelder mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse.
- (3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

## 9. Årsmøtet

### 9-1 Årsmøtetes myndighet og mindretallsvern.

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### 9-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 9-3 Innkalling til årsmøte

- (1) Styret innkaller til årsmøte med minst åtte og maks tjue dagers varsel. Ved behov kan styret innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men aldri mindre enn tre dager. Innkallingen skal også sendes til forretningsfører.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi sakene som skal behandles på årsmøtet. Hvis et forslag krever minst to tredjedels flertall, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

### 9-4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) 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
  - Fastsette vederlag til styret
- (3) Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal sendes ut til seksjonseiere senest en uke før ordinært årsmøte.

- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

#### 9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.
- (3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig, og fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet, men rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

#### 9-6 Møteledelse og protokoll

- 1) Styrelederen leder årsmøtet, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
- 2) Møtelederen er ansvarlig for å føre protokoll over alle saker som behandles og beslutninger som tas på årsmøtet. Protokollen skal signeres av møteleder og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de tilstedeværende. Protokollen skal alltid være tilgjengelig for seksjonseierne.

#### 9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

- (1) I årsmøtet har hver seksjon en stemme og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.
- (2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
- (3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

#### 9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om;

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

- (3) For å overføre vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere, kreves det to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, samt samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

#### 9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

- (1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet dersom tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene. Hvis tiltaket derimot fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
- (2) Hvis tiltakene medfører et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere som overstiger halvparten av folketrygdens grunnbeløp på beslutningstidspunktet, kan tiltaket kun gjennomføres dersom disse seksjonseierne uttrykkelig gir sitt samtykke.

#### 9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

- (1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om;
  - a) Salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
  - b) Tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
  - c) Tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

#### 9-11 Inhabilitet

- (1) Ingen kan delta i en avstemning om;
  - a) Et søksmål mot en selv eller ens nærstående

- b) Ens eget eller ens nærstående 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.

**10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

**10-1 Forretningsfører**

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

**10-2 Regnskap og revisjon**

- (1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

**10-3 Forsikring**

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

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

**11 Diverse opplysninger**

**11-1 Definisjoner**

- (1) I disse vedtektene menes med;
  - a) Eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
  - b) Bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
  - c) Bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
  - d) Bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
  - e) Fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
  - f) Boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
  - g) Næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
  - h) Samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
  - i) Sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
  - j) Seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
  - k) Reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom. l) Sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

### **11-2 Hjemmelshaver til formuesgode**

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

### **11-3 Endringer i vedtektene**

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

### **11-4 Generelle plikter**

(1) Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

### **11-5 Videoovervåkning**

(1) Styret kan iverksette videoovervåkning i sameiet. Ved videoovervåkning skal datatilsynets anbefalinger følges.

## **12 Organisering av Myrvoll Stasjon**

### **12-1 Generelt**

I forbindelse med organiseringen av Trelasttomta huseierforening er alle eiendommene innenfor prosjektet (heretter eiendommene) i en tinglyst erklæring gitt rettigheter og plikter for adkomst, bruk, drift og vedlikehold av arealer som er ment til felles bruk.

### **12-2 Adkomstrett**

Eiendommene skal ha gjensidig og vederlagsfri rett til adkomst på alle kjøreveier og gangveier anlagt på eiendommene.

### **12-3 Bruksrett**

Eiendommene skal ha gjensidig og vederlagsfri rett til bruk av alt utvendig areal til opphold, rekreasjon og lek som ikke blir seksjonert som tilleggsareal grunn i eierseksjonssameiene i eiendommene.

### **12-4 Drift og vedlikehold**

Eiendommene har gjensidig ansvar for drift og vedlikehold av arealene de har adkomst- og bruksrett til som angitt i avtalens punkt 1 og 2. Kostnadene til drift

og vedlikehold skal fordeles mellom eiendommene etter en brøk basert på totalt areal BRA over bakken for bruksenhetene (eksklusivt fellesareal) på eiendommene.

### **12-5 Organisering Trelasttomten Huseierforening**

Styreleder i de enkelte sameier utgjør styret i Huseierforeningen. Ved behov for spesiell kompetanse, kan årsmøtet også velge styremedlem(er) fra de enkelte sameiene. Saker skal søkes løst ved konsensus. Eventuell stemmegivning skjer ved alminnelig flertall. Ved tiltak som går utover alminnelig drift og vedlikehold, f.eks. oppføring av nye konstruksjoner eller anlegg, kreves i tillegg samtykke fra den eiendommen der dette skal plasseres.

### **12-6 Eierskap til felles eiendom (eiendom som ikke tilhører noen av sameiene)**

Deler av den opprinnelige eiendommen vil ikke skilles ut og tilhøre et av sameiene. Dette vil i det vesentlige være de delene av eiendommen som er regulert som friareal, men nødvendigvis ikke begrenset til dette. Denne eiendommen vil overføres til samtlige boligselskap som er etablert på området med en ideell eierandel til hvert boligselskap. Overføringen vil skje fortløpende eller ved ferdigstilling av hele prosjektet. Det enkelte boligselskap har ikke rett til å kreve salg av sin eierandel eller kreve sameiet oppløst etter reglene i sameieloven. Enhver rettslig beføyelse over eiendommen krever at alle eiere er enige.

### **12-7 Midlertidige bestemmelser i byggetiden**

JM Norge AS, org.nr.: 829 350 122, har som utbygger av eiendommene rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre prosjektet. Denne retten omfatter etablering av adkomst over og under bakken, etablering av grøntanlegg, sammenføyning og tilknytning av bygningsmassen og anleggelse av kulverter i forbindelse med utføringen av disse arbeidene har utbygger rett til å ha stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker m.v., gjerder og skilt på eiendommene.

# Vedtekter for Myrvoll Torg garasje

Gnr. 241, bnr. 85, Nordre Follo kommune

Vedtatt på årsmøte 04.06.25

§1

## Hva garasjen omfatter

Garasjen består av arealer for parkering inkludert kjørearealer, boder, tekniske rom mv. for Myrvoll Torg Sameie.

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

Eieren er: Myrvoll Torg Sameie, org.nr. 924 474 777

§2

## Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte garasjeanlegget, boder og øvrig areal til beste for sameierne og bruksrettshaverne.

§ 3

## Styret

Styret i Myrvoll Torg er ansvarlig for drift, vedlikehold og forøvrig det som hører til i garasjen.

§ 4

## Bruk av garasjen

Den enkelte sameier/bruksrettshaver har enerett til bruk av enkelte deler av garasjeeiendommen slik det er nærmere bestemt i disse vedtekter, jf. §§ 4 og 5, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Garasjen omfatter også bodarealer. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike garasjeplassene og bodene.[\[1\]](#)

- I garasjeanlegget er det kun bil, tilbehør til bil, sykler og MC som skal lagres. Med tilbehør til bil menes takgrind, skistativ, skiboks og ett sett med dekk/hjul. Tilbehør skal henges på vegg. Før kroker eller stativ monteres, skal det sendes søknad til styret som avgjør plassering. Sykler og MC skal plasseres på oppmerkede plasser.
- Det er ikke tillatt å utføre bilreparasjoner eller brannfarlige arbeider av noe slag
- Det er ikke tillatt å lagre brannfarlig gass i underjordiske garasjer/ kjellere (Forskrift om håndtering av farlig stoff § 5, 4. ledd)
- Lading av el-biler skal kun gjøres på ladepunkter som er spesielt tilrettelagt for dette
- Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser
- Det er ikke tillatt å la bil gå på tomgang
- Det er kun tillatt med ett kjøretøy per plass.

Bruken av garasje skal ikke medføre urimelig skade eller ulempe for andre sameiere. All ferdsel i garasjen og innkjøringen må foregå på en hensynsfull måte, slik at annen ferdsel ikke unødig ikke hindres eller skades.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra garasjen. I tillegg er det forbudt å utføre verkstedaktiviteter eller lignende oppgaver relatert til biler, tilhengere eller annet som er parkert i garasjen.

§ 5

## Rettslige disposisjoner

Sameierne og bruksrettshaverne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel eller bruksrett innenfor rammen av disse vedtekter.

Bruksrett med rett til spesialrom (tekniske rom, boder som ikke er direkte tilstøtende parkeringsplass med dør fra denne, sykkelparkering mv) kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelse arealene skal betjene. Det samme gjelder sameieandel med rett til parkeringsplasser eiet av eierseksjonssameier.

§ 6

## Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjen gir rett til en eller flere parkeringsplass(er) i sameiets garasjeanlegg. JM Norge fordelte parkeringsplassene ved første salg av parkeringsplassene. Styret/forretningsfører holder oversikt over hvilke p-plasser som tilhører hvilken eierseksjon.

En sameieandel med rett til parkeringsplass kan, med mindre den overdras sammen med eierseksjon, kun overdra til andre eiere av eierseksjon i Myrvoll Torg Sameie.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon og flytter fra Myrvoll Torg Sameie uten samtidig å overdra sin garasjeplass, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommende sin andel i sameiets selges innad i sameiet, evt kan sameiet kjøpe garasjeplassen.

Eier av sameieandel står fritt til å selge sin parkeringsplass til andre med sameierandel i Myrvoll Torg Sameie.

- Parkeringsplassen kan leies ut fritt innenfor Myrvoll Torg Sameie. Eier av parkeringsplassen varsler styret/forretningsfører om leietaker.
- Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie/-låneforholdet.
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntakerleietaker for skader som påføres sameiet eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

Rettighetshaver (eier) til p-plass som er i behov av en HC-plass må ta kontakt med styret. Det tillegger styret i sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelige. (jf lov om eierseksjoner §26 andre ledd) Styret må derfor beslutte bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til p-plasser dersom en annen sameier med parkeringsplass i garasjeanlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombygging av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten. Styret kan ikke ved slik ombygging endre det antall p-plasser som den enkelte sameier disponerer.

§ 7

Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål. Når skader på sameiets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter Lov om erstatningsplikt av 2. desember 1969. Ansvar kan også følge av annen lovgivning. Sameieren eller bruksrettshaveren er også ansvarlig for skade forårsaket av en person som sameieren eller bruksrettshaveren har gitt adgang til garasjeanlegget (gjennom utleie, utlånsforhold og/eller på annen måte).

Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forestås av Sameiet og ikke den enkelte Sameier eller bruksrettshaver. Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 9

Vedlikeholdskostnader

1. Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel eller spesialrom, jf. pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierne og bruksrettshaverne etter kostnadsfordelingsbrøken i pkt 3 under.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- a. eiendomsforsikring, jf § 12
- b. kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
- c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
- d. renhold av fellesarealer
- e. kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer

2. Kostnader som i all hovedsak gjelder parkeringsplasser eller spesialrom, skal dekkes av vedkommende sameier(e) eller bruksrettshaver(e) som har nytte av objektet. Dette innebærer eksempelvis at kostnader som utelukkende gjelder parkeringsplassene kun fordeles på de sameiere som har andel med rett til parkering (iht. sameiebrøk dem imellom).

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- a. Garasjeport
- b. Portåpner/GSM-key
- c. Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
- d. Oppmerking av p-plasser

§10

Betaling av felleskostander

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

## §11

### Ansvar Utad

Den enkelte sameier eller bruksrettshaver hefter utad ikke for en annen sameier eller bruksrettshavers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier eller bruksrettshaver således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet eller vedtektene er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite

## §12

### Forsikring

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

## §13

### Kamera/videoovervåking av fellesarealer

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kamera-/videoovervåking av sameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking innenfor den ramme sameiermøtet har gitt

## §14

### Sameieloven

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

## Myrvoll Torg Sameie Husordensregler

Vedtatt på årsmøte 30.11.2022

Endret på årsmøtet 04.06.2025

### 1.FORMÅL

Husordensreglene skal regulere forhold som kan være til sjenanse for andre for derigjennom å skape et godt bomiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

Det er viktig at seksjonen, fellesarealene og fellesanlegg brukes på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre.

Det er ønskelig at den enkelte eier og beboer bidrar til og tar ansvar for at husordensreglene følges. Sameierne er selv ansvarlig for vedlikehold av egen seksjon. Se punkt 5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar i vedtektene: [7959 Myrvoll Torg Sameie](#)

### 2.GENERELT

Beboerne i Myrvoll Torg sameie plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Eier av seksjon er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av alle i husstanden, leietakere og av andre personer som har tilgang til seksjonen eller eiendommen for øvrig. Seksjonen og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke benyttes slik at det er til unødige eller urimelige ulemper for brukerne av de øvrige seksjoner.

Eier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av vedtekter og husordensregler eller annen mangel på aktsomhet. Hvis skade oppstår og sameiets forsikring benyttes vil eier, som er årsak til skaden, måtte betale sameiets egenandel, til forsikringsselskapet.

Alvorlige brudd på ovennevnte kan medføre utkastelse, se vedtektene

### 3.AKTIVITETER OG STØYNIVÅ

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene.

Det skal være ro i sameiet mellom klokken

- Ukedager 23.00–06.00
- Helge./høytidsdager 24.00-08.00

I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles naboer og styret i god tid. Styret forbeholder seg retten til å sette nødvendig begrensning mht støy

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner, i boligen, som medfører støy varsles naboer, og dette tillates i tidsrommet:

- Ukedager 07.00–20.00
- Lørdager 10.00–18.00

Sameiet har avtale med Securitas vedr bomiljøvakt. Alle beboere kan ringe Tlf nr **22881474** og be om bistand vedr støy/bråk eller annet som oppfattes som ugreit

#### 4. FELLESAREALER

Beboere skal ivareta fellesarealene på en god og forsvarlig måte til glede for alle

Alle fellesdører som er låsbare skal være låst.

Bruk betjeningspanel for å åpne døren

Motorstyrte dører må ikke sperres, i åpen stilling, da dette medfører skader på dørmotor.

Sett ikke gjenstander i heisdøråpning for å hindre at heisdøren lukkes. Dette skader automatikken.

Den enkelte beboer er ansvarlig for at det er ryddig i inngangsparti, trappeoppgang, garasjeområdet og fellesareal rundt bygget.

Det er ikke anledning til å sette fra seg søppel, møbler, barnevogner, sykler oa i fellesarealer eks trappeoppganger.

Vask av fellesarealer settes ut til firma. Skulle beboer være uheldig å grise til i fellesarealene er de ansvarlige for å rydde/vaske etter deg.

#### 5. HELHETLIG SKILTING

Styret ønsker at sameiet har en helhetlig skilting av postkasser, porttelefon og dører.

5.1 Postkasseskilting Det er ikke tillatt å klistre håndskrevne eller på annen måte hjemmelagde navnelapper på postkassene.

Merking av postkasser; for **Trelastveien 10 og 12** sendes melding til Styret, for de øvrige bestilles navneskilt fra Posten. Dersom du ikke ønsker å motta uadressert reklame, skal du benytte skilting som finnes i postkassen.

5.2 Dørskilt Det er frivillig om du som beboer ønsker å montere et dørskilt.

Navneskilt bestilles og monteres selv.

**OBS: Det må IKKE bores i inngangsdøren, denne er en del av brannsikringen i leiligheten.**

5.3 Porttelefon

Alle seksjoner er tilknyttet porttelefonsystemet, noen seksjoner har også montert kamera.

Husk at du aldri skal åpne for folk som ringer på hvis du ikke vet hvem de er eller hvor de skal. Dette for vår egen sikkerhet.

#### 6. SØPPEL

Det er satt opp flere avfallsbrønner på området.

I avfallsbrønner for **papp og papir** skal det ikke kastes plastposer.

I avfallsbrønner for **restavfall** kastes matavfall og øvrig restavfall (dog ikke glass og metall og spesialavfall) Matavfall skal legges i egne avfallposer, disse skal være knyttet igjen. Øvrig restavfall kan gjerne legges i poser som knyttes igjen. Nye avfallposer kan hentes i skapet som er ved avfallsbrønnene ved Trelastveien 12.

Det er ikke tillatt å plassere restavfall, papiravfall eller annet anfall på utsiden av avfallsbrønnene. Sjekk nettsiden til Forside - Follo Ren IKS

Det er ikke lov til å mate dyr som fugler, katter og hunder ute. Matrester tiltrekker seg uønskede skadedyr som rotter og mus.

#### 7. TERRASSER og SIKKERHET

Det er kun tillatt å benytte elektrisk grill eller gassgrill på terrasser.

Gassbeholdere skal ikke oppbevares innendørs i leilighet, garasje eller bod pga. eksplosjonsfaren.

Det ikke tillatt å henge blomsterkasser på utsiden av rekkverket på balkong grunnet risiko for at den/de skal kunne falle ned.

Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser på innsiden av rekkverket på balkong. Dette vil kunne medføre søl av vann og jord på balkongene i etasjene under.

Bruk av parasoller på terrassene medfører fare og kan derfor kun benyttes om disse er forsvarlig sikret.

#### 8. SOLSKJERMING

Markiser og utvendig screen skal følge gjeldene regler som fremkommer i dette innlegget på Vibbo: Solskjerming - oppdaterte retningslinjer | Vibbo

#### 9. UTEAREALER

Bruk av engangsgrill på sameiets eiendom er forbudt. Det skal ikke settes private eiendeler på sameiets uteareal. Styret oppfordrer til et røykfritt miljø på sameiets områder.

Det er ikke anledning til å nyplante eller klippe vegetasjon på sameiets fellesarealer uten eksplisitt godkjenning fra styret. Styret har avtaler med gartnerfirma og vedlikeholdsfirm for oppgradering og vedlikehold av utearealer.

#### 10. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Hunder skal alltid være i bånd i fellesarealer, inne og ute. Katter skal ikke bevege seg fritt i innvendige fellesarealer. Det er eiers ansvar å påse at dyr ikke gjør fra seg i sameiets fellesarealer eller utearealer som eies/disponeres av den enkelte sameier. Eier skal plukk opp etterlatenskaper.

#### 11. MELDINGER OG HENVENDELSER

Henvendelser til styret skal i hovedsak skje skriftlig via Vibbo. Anonyme henvendelser behandles ikke.

#### 12. INSTALLASJONER

Den enkelte seksjonseier kan ikke uten styrets godkjenning foreta installasjoner i fellesarealer, bod arealer og garasjeanlegg. Eventuell utsmykning av fellesarealer skal kun gjennomføres etter samtykke fra styret i sameiet, eller etter styrets beslutning.

Utvendige lyslenker/ lysslynger o.l. må brukes med omtenksomhet, slik at disse ikke er til sjenanse for andre. Blinkende lyslenker/ lysslynger tillates ikke.

13. SYKKELPARKERING

Sykler skal settes i egen bod eller egne sykkelrom. Sykkelboder er kun til oppbevaring av sykler og sykkelvogner.

Det er avsatt egne rom for sykkelparkering i Trelastveien 10 og 12 med direkte adgang fra garasjeanlegget, og eget sykkelrom i Trelastveien 14 med inngang fra Salamanderdammen. Det er i tillegg egne områder for sykkelparkering i parkeringsanlegget. Plassene er umerket.

14. BODER

Bodområdet har installert sprinkleranlegg. Det skal derfor ikke lagres nærmere enn 0,5 meter fra sprinklerhodene.

Det kan etableres tette vegger så lenge disse følger ovenstående.

Det kan ikke etableres tett «tak» i bod da dette vil hindre vann fra sprinkler

Det kan monteres åpne nettinghyller eller bøyler for lagring

15. SIKKERHET

Beboere plikter å sette seg inn i branninstruks, rømningsvei og bruk av brannslukningsutstyr. Det vises til retningslinjer og instruks for brannsikkerhet gjengitt på Vibbo. Brannsikring | Vibbo

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

Eiendomsdata (Seksjon)

|                |              |                      |     |
|----------------|--------------|----------------------|-----|
| Bruksnavn      |              | Beregnet areal       | 0   |
| Etablert dato  | 23.11.2020   | Arealmerknader       |     |
| Oppdatert dato | 09.09.2025   | Antall teiger        | 0   |
| Seksjonsformål | Boligseksjon | Tilleggsareal (Bygg) |     |
| Sameiebrøk     | 49/12264     | Bruk av grunn        | ( ) |

☒ Tinglyst☐ Del i samla fast eiendom☒ Grunnforurensning☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående☐ Under sammenslåing☐ Kulturminne

☐ Klage er anmerket☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester☐ Jordskifte er krevd☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

| Brukstilfelle<br>Forretningstype | Forr.dato<br>M.før.dato  | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------|--------------------------|-----------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Omnummerering<br>Omnummerering   | 01.01.2024<br>01.01.2024 |                             | Tinglyst<br>01.01.2024    | 241/86, 241/86/0/1, 241/86/0/2, 241/86/0/3, 241/86/0/4, 241/86/0/5, 241/86/0/6, 241/86/0/7, 241/86/0/8, 241/86/0/9, 241/86/0/10, 241/86/0/11, 241/86/0/12, 241/86/0/13, 241/86/0/14, 241/86/0/15, 241/86/0/16, 241/86/0/17, 241/86/0/18, 241/86/0/19, 241/86/0/20, 241/86/0/21, 241/86/0/22, 241/86/0/23, 241/86/0/24, 241/86/0/25, 241/86/0/26, 241/86/0/27, 241/86/0/28, 241/86/0/29, 241/86/0/30, 241/86/0/31, 241/86/0/32, 241/86/0/33, 241/86/0/34, 241/86/0/35, 241/86/0/36, 241/86/0/37, 241/86/0/38, 241/86/0/39, 241/86/0/40, 241/86/0/41, 241/86/0/42, 241/86/0/43, 241/86/0/44, 241/86/0/45, 241/86/0/46, 241/86/0/47, 241/86/0/48, 241/86/0/49, 241/86/0/50, 241/86/0/51, 241/86/0/52, 241/86/0/53, 241/86/0/54, 241/86/0/55, 241/86/0/56, 241/86/0/57, 241/86/0/58, 241/86/0/59, 241/86/0/60, 241/86/0/61, 241/86/0/62, 241/86/0/63, 241/86/0/64, 241/86/0/65, 241/86/0/66, 241/86/0/67, 241/86/0/68, 241/86/0/69, 241/86/0/70, 241/86/0/71, 241/86/0/72, 241/86/0/73, 241/86/0/74, 241/86/0/75, 241/86/0/76, 241/86/0/77, 241/86/0/78, 241/86/0/79, 241/86/0/80, 241/86/0/81, 241/86/0/82, 241/86/0/83, 241/86/0/84, 241/86/0/85, 241/86/0/86, 241/86/0/87, 241/86/0/88, 241/86/0/89, 241/86/0/90, 241/86/0/91, 241/86/0/92, 241/86/0/93, 241/86/0/94, 241/86/0/95, 241/86/0/96, 241/86/0/97, 241/86/0/98, 241/86/0/99, 241/86/0/100, 241/86/0/101, 241/86/0/102, 241/86/0/103, 241/86/0/104, 241/86/0/105, 241/86/0/106, 241/86/0/107, 241/86/0/108, 241/86/0/109, 241/86/0/110, 241/86/0/111, 241/86/0/112, 241/86/0/113, 241/86/0/114, 241/86/0/115, 241/86/0/116, 241/86/0/117, 241/86/0/118, 241/86/0/119, 241/86/0/120, 241/86/0/121, 241/86/0/122, 241/86/0/123, 241/86/0/124, 241/86/0/125, 241/86/0/126, 241/86/0/127, 241/86/0/128, 241/86/0/129, 241/86/0/130, 241/86/0/131, 241/86/0/132, 241/86/0/133, 241/86/0/134, 241/86/0/135, 241/86/0/136, 241/86/0/137, 241/86/0/138, 241/86/0/139, 241/86/0/140, 241/86/0/141, 241/86/0/142, 241/86/0/143, 241/86/0/144, 241/86/0/145, 241/86/0/146, 241/86/0/147, 241/86/0/148, 241/86/0/149, 241/86/0/150, 241/86/0/151, 241/86/0/152, 241/86/0/153, 241/86/0/154, 241/86/0/155, 241/86/0/156, 241/86/0/157, 241/86/0/158, 241/86/0/159, 241/86/0/160 |
| Sammenslåing<br>Sammenslåing     | 28.12.2022<br>16.12.2022 | OPPM-22/01627               | Tinglyst<br>28.12.2022    | 3020-241/91 (-1007,4), 3020-241/92 (-1790,1), 241/86 (2797,5), 241/86/0/1, 241/86/0/2, 241/86/0/3, 241/86/0/4, 241/86/0/5, 241/86/0/6, 241/86/0/7, 241/86/0/8, 241/86/0/9, 241/86/0/10, 241/86/0/11, 241/86/0/12, 241/86/0/13, 241/86/0/14, 241/86/0/15, 241/86/0/16, 241/86/0/17, 241/86/0/18, 241/86/0/19, 241/86/0/20, 241/86/0/21, 241/86/0/22, 241/86/0/23, 241/86/0/24, 241/86/0/25,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |



|              |            |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
|--------------|------------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|              |            |               | 241/86/0/26, 241/86/0/27, 241/86/0/28, 241/86/0/29, 241/86/0/30, 241/86/0/31, 241/86/0/32, 241/86/0/33, 241/86/0/34, 241/86/0/35, 241/86/0/36, 241/86/0/37, 241/86/0/38, 241/86/0/39, 241/86/0/40, 241/86/0/41, 241/86/0/42, 241/86/0/43, 241/86/0/44, 241/86/0/45, 241/86/0/46, 241/86/0/47, 241/86/0/48, 241/86/0/49, 241/86/0/50, 241/86/0/51, 241/86/0/52, 241/86/0/53, 241/86/0/54, 241/86/0/55, 241/86/0/56, 241/86/0/57, 241/86/0/58, 241/86/0/59, 241/86/0/60, 241/86/0/61, 241/86/0/62, 241/86/0/63, 241/86/0/64, 241/86/0/65, 241/86/0/66, 241/86/0/67, 241/86/0/68, 241/86/0/69, 241/86/0/70, 241/86/0/71, 241/86/0/72, 241/86/0/73, 241/86/0/74, 241/86/0/75, 241/86/0/76, 241/86/0/77, 241/86/0/78, 241/86/0/79, 241/86/0/80, 241/86/0/81, 241/86/0/82, 241/86/0/83, 241/86/0/84, 241/86/0/85, 241/86/0/86, 241/86/0/87, 241/86/0/88, 241/86/0/89, 241/86/0/90, 241/86/0/91, 241/86/0/92, 241/86/0/93, 241/86/0/94, 241/86/0/95, 241/86/0/96, 241/86/0/97, 241/86/0/98, 241/86/0/99, 241/86/0/100, 241/86/0/101, 241/86/0/102, 241/86/0/103, 241/86/0/104, 241/86/0/105, 241/86/0/106, 241/86/0/107, 241/86/0/108, 241/86/0/109, 241/86/0/110, 241/86/0/111, 241/86/0/112, 241/86/0/113, 241/86/0/114, 241/86/0/115, 241/86/0/116, 241/86/0/117, 241/86/0/118, 241/86/0/119, 241/86/0/120, 241/86/0/121, 241/86/0/122, 241/86/0/123, 241/86/0/124, 241/86/0/125, 241/86/0/126, 241/86/0/127, 241/86/0/128, 241/86/0/129, 241/86/0/130, 241/86/0/131, 241/86/0/132, 241/86/0/133, 241/86/0/134, 241/86/0/135, 241/86/0/136, 241/86/0/137, 241/86/0/138, 241/86/0/139, 241/86/0/140, 241/86/0/141, 241/86/0/142, 241/86/0/143, 241/86/0/144, 241/86/0/145, 241/86/0/146, 241/86/0/147, 241/86/0/148, 241/86/0/149, 241/86/0/150, 241/86/0/151, 241/86/0/152, 241/86/0/153, 241/86/0/154, 241/86/0/155, 241/86/0/156, 241/86/0/157, 241/86/0/158, 241/86/0/159, 241/86/0/160 |  |
| Seksjonering | 27.10.2020 | OPPM-20/02385 | Tinglyst                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| Seksjonering | 30.10.2020 |               | 01.12.2020                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |

Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID                                | Rolle<br>Andel           | Adresse<br>Poststed               | Status<br>Kategori |
|-------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|--------------------|
| DUNDER JOEL MIKAEL GUSTAV<br>F200587***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/1 | Trelastveien 20B<br>1415 OPPEGÅRD | Bosatt (B)         |

Registrert grunnforurensing

|                |                                |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------|--------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lokalitetsnr   | 17707                          | Påvirkningsgrad   | Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Lokalitetsnavn | Myrvoll stasjon, boligprosjekt | Myndighet         | Kommune                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Ført dato      | 28.12.2021                     | Url               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Oppdatert dato | 13.01.2026                     | Tilkn. eiendommer | 241/1, 241/5, 241/43, 241/77, 241/79, 241/79/0/1, 241/79/0/2, 241/79/0/3, 241/79/0/4, 241/79/0/5, 241/79/0/6, 241/79/0/7, 241/79/0/8, 241/79/0/9, 241/79/0/10, 241/79/0/11, 241/79/0/12, 241/79/0/13, 241/79/0/14, 241/79/0/15, 241/79/0/16, 241/79/0/17, 241/79/0/18, 241/79/0/19, 241/79/0/20, 241/79/0/21, 241/79/0/22, 241/79/0/23, 241/79/0/24, 241/79/0/25, 241/79/0/26, 241/79/0/27, 241/79/0/28, 241/79/0/29, 241/79/0/30, 241/79/0/31, 241/79/0/32, 241/79/0/33, 241/79/0/34, 241/79/0/35, 241/79/0/36, 241/79/0/37, 241/79/0/38, 241/79/0/39, 241/79/0/40, 241/79/0/41, 241/79/0/42, 241/79/0/43, 241/79/0/44, 241/79/0/45, 241/79/0/46, 241/79/0/47, 241/79/0/48, 241/79/0/49, 241/80, 241/80/0/1, 241/80/0/2, 241/80/0/3, 241/80/0/4, 241/80/0/5, 241/80/0/6, 241/80/0/7, 241/80/0/8, 241/80/0/9, 241/80/0/10, 241/80/0/11, 241/80/0/12, 241/80/0/13, 241/80/0/14, 241/80/0/15, 241/80/0/16, 241/80/0/17, 241/80/0/18, 241/80/0/19, 241/80/0/20, 241/80/0/21, 241/80/0/22, 241/80/0/23, 241/80/0/24, 241/80/0/25, 241/80/0/26, 241/80/0/27, 241/80/0/28, 241/80/0/29, 241/80/0/30, 241/80/0/31, 241/80/0/32, 241/80/0/33, 241/80/0/34, 241/80/0/35, 241/80/0/36, 241/80/0/37, 241/80/0/38, |



|  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  | 241/80/0/39, 241/80/0/40, 241/80/0/41, 241/80/0/42, 241/80/0/43, 241/80/0/44, 241/80/0/45, 241/80/0/46, 241/80/0/47, 241/80/0/48, 241/80/0/49, 241/80/0/50, 241/80/0/51, 241/80/0/52, 241/80/0/53, 241/80/0/54, 241/80/0/55, 241/80/0/56, 241/80/0/57, 241/80/0/58, 241/80/0/59, 241/80/0/60, 241/80/0/61, 241/80/0/62, 241/80/0/63, 241/80/0/64, 241/80/0/65, 241/80/0/66, 241/80/0/67, 241/80/0/68, 241/80/0/69, 241/80/0/70, 241/80/0/71, 241/80/0/72, 241/80/0/73, 241/80/0/74, 241/83, 241/85, 241/86, 241/86/0/1, 241/86/0/2, 241/86/0/3, 241/86/0/4, 241/86/0/5, 241/86/0/6, 241/86/0/7, 241/86/0/8, 241/86/0/9, 241/86/0/10, 241/86/0/11, 241/86/0/12, 241/86/0/13, 241/86/0/14, 241/86/0/15, 241/86/0/16, 241/86/0/17, 241/86/0/18, 241/86/0/19, 241/86/0/20, 241/86/0/21, 241/86/0/22, 241/86/0/23, 241/86/0/24, 241/86/0/25, 241/86/0/26, 241/86/0/27, 241/86/0/28, 241/86/0/29, 241/86/0/30, 241/86/0/31, 241/86/0/32, 241/86/0/33, 241/86/0/34, 241/86/0/35, 241/86/0/36, 241/86/0/37, 241/86/0/38, 241/86/0/39, 241/86/0/40, 241/86/0/41, 241/86/0/42, 241/86/0/43, 241/86/0/44, 241/86/0/45, 241/86/0/46, 241/86/0/47, 241/86/0/48, 241/86/0/49, 241/86/0/50, 241/86/0/51, 241/86/0/52, 241/86/0/53, 241/86/0/54, 241/86/0/55, 241/86/0/56, 241/86/0/57, 241/86/0/58, 241/86/0/59, 241/86/0/60, 241/86/0/61, 241/86/0/62, 241/86/0/63, 241/86/0/64, 241/86/0/65, 241/86/0/66, 241/86/0/67, 241/86/0/68, 241/86/0/69, 241/86/0/70, 241/86/0/71, 241/86/0/72, 241/86/0/73, 241/86/0/74, 241/86/0/75, 241/86/0/76, 241/86/0/77, 241/86/0/78, 241/86/0/79, 241/86/0/80, 241/86/0/81, 241/86/0/82, 241/86/0/83, 241/86/0/84, 241/86/0/85, 241/86/0/86, 241/86/0/87, 241/86/0/88, 241/86/0/89, 241/86/0/90, 241/86/0/91, 241/86/0/92, 241/86/0/93, 241/86/0/94, 241/86/0/95, 241/86/0/96, 241/86/0/97, 241/86/0/98, 241/86/0/99, 241/86/0/100, 241/86/0/101, 241/86/0/102, 241/86/0/103, 241/86/0/104, 241/86/0/105, 241/86/0/106, 241/86/0/107, 241/86/0/108, 241/86/0/109, 241/86/0/110, 241/86/0/111, 241/86/0/112, 241/86/0/113, 241/86/0/114, 241/86/0/115, 241/86/0/116, 241/86/0/117, 241/86/0/118, 241/86/0/119, 241/86/0/120, 241/86/0/121, 241/86/0/122, 241/86/0/123, 241/86/0/124, 241/86/0/125, 241/86/0/126, 241/86/0/127, 241/86/0/128, 241/86/0/129, 241/86/0/130, 241/86/0/131, 241/86/0/132, 241/86/0/133, 241/86/0/134, 241/86/0/135, 241/86/0/136, 241/86/0/137, 241/86/0/138, 241/86/0/139, 241/86/0/140, 241/86/0/141, 241/86/0/142, 241/86/0/143, 241/86/0/144, 241/86/0/145, 241/86/0/146, 241/86/0/147, 241/86/0/148, 241/86/0/149, 241/86/0/150, 241/86/0/151, 241/86/0/152, 241/86/0/153, 241/86/0/154, 241/86/0/155, 241/86/0/156, 241/86/0/157, 241/86/0/158, 241/86/0/159, 241/86/0/160, 241/95, 241/96, 241/97, 241/97/0/1, 241/97/0/2, 241/97/0/3, 241/97/0/4, 241/97/0/5, 241/97/0/6, 241/97/0/7, 241/97/0/8, 241/97/0/9, 241/97/0/10, 241/97/0/11, 241/97/0/12, 241/97/0/13, 241/97/0/14, 241/97/0/15, 241/97/0/16, 241/97/0/17, 241/97/0/18, 241/97/0/19, 241/97/0/20, 241/97/0/21, 241/97/0/22, 241/97/0/23, 241/97/0/24, 241/97/0/25, 241/97/0/26, 241/97/0/27, 241/97/0/28, 241/97/0/29, 241/97/0/30, 241/97/0/31, 241/97/0/32, 241/97/0/33, 241/97/0/34, 241/97/0/35, 241/97/0/36, 241/97/0/37, 241/97/0/38, 241/97/0/39, 241/97/0/40, 241/97/0/41, 241/97/0/42, 241/97/0/43, 241/97/0/44, 241/97/0/45, 241/97/0/46, 241/97/0/47, 241/97/0/48, 241/97/0/49, 241/97/0/50, 241/97/0/51, 241/97/0/52, 241/97/0/53, 241/97/0/54, 241/97/0/55, 241/97/0/56, 241/97/0/57, 241/97/0/58, 241/97/0/59, 241/97/0/60, 241/97/0/61, 241/97/0/62, 241/97/0/63, 241/97/0/64, 241/97/0/65, 241/97/0/66, 241/97/0/67, 241/97/0/68, 241/97/0/69, 241/97/0/70, 241/97/0/71, 241/97/0/72, 241/97/0/73, 241/97/0/74, 241/97/0/75, 241/97/0/76, 241/97/0/77, 241/97/0/78, 241/97/0/79, 241/97/0/80, 241/97/0/81, 241/97/0/82, 241/97/0/83, 241/97/0/84, 241/97/0/85, 241/97/0/86, 241/97/0/87, 241/97/0/88, 241/97/0/89, 241/97/0/90, 241/97/0/91, 241/97/0/92, 241/97/0/93, 241/97/0/94, 241/97/0/95, 241/97/0/96, 241/97/0/97, 241/97/0/98, 241/97/0/99, 241/97/0/100, 241/97/0/101, 241/97/0/102, 241/97/0/103, 241/97/0/104, |
|--|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  | 241/97/0/105, 241/97/0/106, 241/97/0/107, 241/97/0/108, 241/97/0/109, 241/97/0/110, 241/97/0/111, 241/97/0/112, 241/97/0/113, 241/97/0/114, 241/97/0/115, 241/97/0/116, 241/97/0/117, 241/97/0/118, 241/97/0/119, 241/97/0/120, 241/97/0/121, 241/97/0/122, 241/97/0/123, 241/97/0/124, 241/97/0/125, 241/97/0/126, 241/97/0/127, 241/97/0/128, 241/97/0/129, 241/97/0/130, 241/97/0/131, 241/97/0/132, 241/97/0/133, 241/97/0/134, 241/97/0/135, 241/97/0/136, 241/97/0/137, 241/97/0/138, 241/97/0/139, 241/97/0/140, 241/97/0/141, 241/97/0/142, 241/97/0/143, 241/97/0/144, 241/97/0/145, 241/97/0/146, 241/97/0/147, 241/97/0/148, 241/97/0/149, 241/97/0/150, 241/97/0/151, 241/97/0/152, 241/97/0/153, 241/97/0/154, 241/97/0/155, 241/97/0/156, 241/97/0/157, 241/97/0/158, 241/97/0/159, 241/97/0/160, 241/97/0/161, 241/97/0/162, 241/97/0/163, 241/97/0/164, 241/97/0/165, 241/97/0/166, 241/97/0/167, 241/97/0/168, 241/97/0/169, 241/97/0/170, 241/97/0/171, 241/97/0/172, 241/97/0/173, 241/97/0/174, 241/97/0/175, 241/97/0/176, 241/100, 241/102, 241/102/0/1, 241/102/0/2, 241/102/0/3, 241/102/0/4, 241/102/0/5, 241/102/0/6, 241/102/0/7, 241/102/0/8, 241/102/0/9, 241/102/0/10, 241/102/0/11, 241/102/0/12, 241/102/0/13, 241/102/0/14, 241/102/0/15, 241/102/0/16, 241/102/0/17, 241/102/0/18, 241/102/0/19, 241/102/0/20, 241/102/0/21, 241/102/0/22, 241/102/0/23, 241/102/0/24, 241/102/0/25, 241/102/0/26, 241/102/0/27, 241/102/0/28, 241/102/0/29, 241/102/0/30, 241/102/0/31, 241/102/0/32, 241/102/0/33, 241/102/0/34, 241/102/0/35, 241/102/0/36, 241/102/0/37, 241/102/0/38, 241/102/0/39, 241/102/0/40, 241/102/0/41, 241/102/0/42, 241/102/0/43, 241/102/0/44, 241/102/0/45, 241/102/0/46, 241/102/0/47, 241/102/0/48, 241/102/0/49, 241/102/0/50, 241/102/0/51, 241/102/0/52, 241/102/0/53, 241/102/0/54, 241/102/0/55, 241/102/0/56, 241/102/0/57, 241/102/0/58, 241/102/0/59, 241/102/0/60, 241/102/0/61, 241/102/0/62, 241/102/0/63, 241/102/0/64, 241/102/0/65, 241/102/0/66, 241/102/0/67, 241/102/0/68, 241/104, 250/27 |
|--|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Bruksenheter**

| Type  | Adresse          | Br.enhet | Eiendom      | BRA  | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|------------------|----------|--------------|------|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Trelastveien 20B | H0402    | 241/86/0/153 | 48,5 | 2   | 1   | 1  | Kjøkken        |

**Adresse**

**Vegadresse:** Trelastveien 20 B

**Adressetilleggsnavn:**

|            |                    |            |                  |
|------------|--------------------|------------|------------------|
| Poststed   | 1415 OPPEGÅRD      | Kirkesogn  | 02100103 Kolbotn |
| Grunnkrets | 909 Østre Ekornrud | Tettsted   | 801 Oslo         |
| Valgkrets  | 7 Sofiemyr         | Skolekrets | 3 Sofiemyr       |

**Bygg**

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type                                                  | Bygningsstatus                   | Dato       |
|----|------------|-----|-------------------------------------------------------|----------------------------------|------------|
| 1  | 300759895  |     | Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143) | Midlertidig brukstillatelse (MB) | 05.02.2021 |

**1: Bygning 300759895: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Midlertidig brukstillatelse 05.02.2021**

**Bygningsdata**

|               |           |            |      |
|---------------|-----------|------------|------|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig  | 2416 |
| Sefrakminne   | Nei       | BRA Annet  |      |
| Kulturminne   | Nei       | BRA Totalt | 2416 |

|                  |                      |                    |     |
|------------------|----------------------|--------------------|-----|
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering  | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Ja                   | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    | Tilkn. off. vannverk | BTA Totalt         |     |
| Avløp            | Offentlig kloakk     | Bebygd areal       | 651 |
| Energikilder     | Elektrisitet         | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | Elektrisk            | Antall boenheter   | 32  |

**Bygningsstatushistorikk**

| Bygningsstatus              | Dato       | Reg.dato   | Referanse |
|-----------------------------|------------|------------|-----------|
| Rammetillatelse             | 23.05.2019 | 22.08.2019 |           |
| Igangsettingstillatelse     | 26.01.2021 | 27.01.2021 |           |
| Midlertidig brukstillatelse | 05.02.2021 | 09.02.2021 |           |

**Bruksenheter**

| Type  | Adresse          | Br.enhet | Eiendom      | BRA  | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|------------------|----------|--------------|------|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Trelastveien 20B | H0402    | 241/86/0/153 | 48,5 | 2   | 1   | 1  | Kjøkken        |

**Etasjer**

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H05    | 4           | 267       | 0         | 267     | 0         | 0         | 0       |
| H04    | 8           | 538       | 0         | 538     | 0         | 0         | 0       |
| H03    | 7           | 538       | 0         | 538     | 0         | 0         | 0       |
| H02    | 7           | 538       | 0         | 538     | 0         | 0         | 0       |
| H01    | 6           | 535       | 0         | 535     | 0         | 0         | 0       |

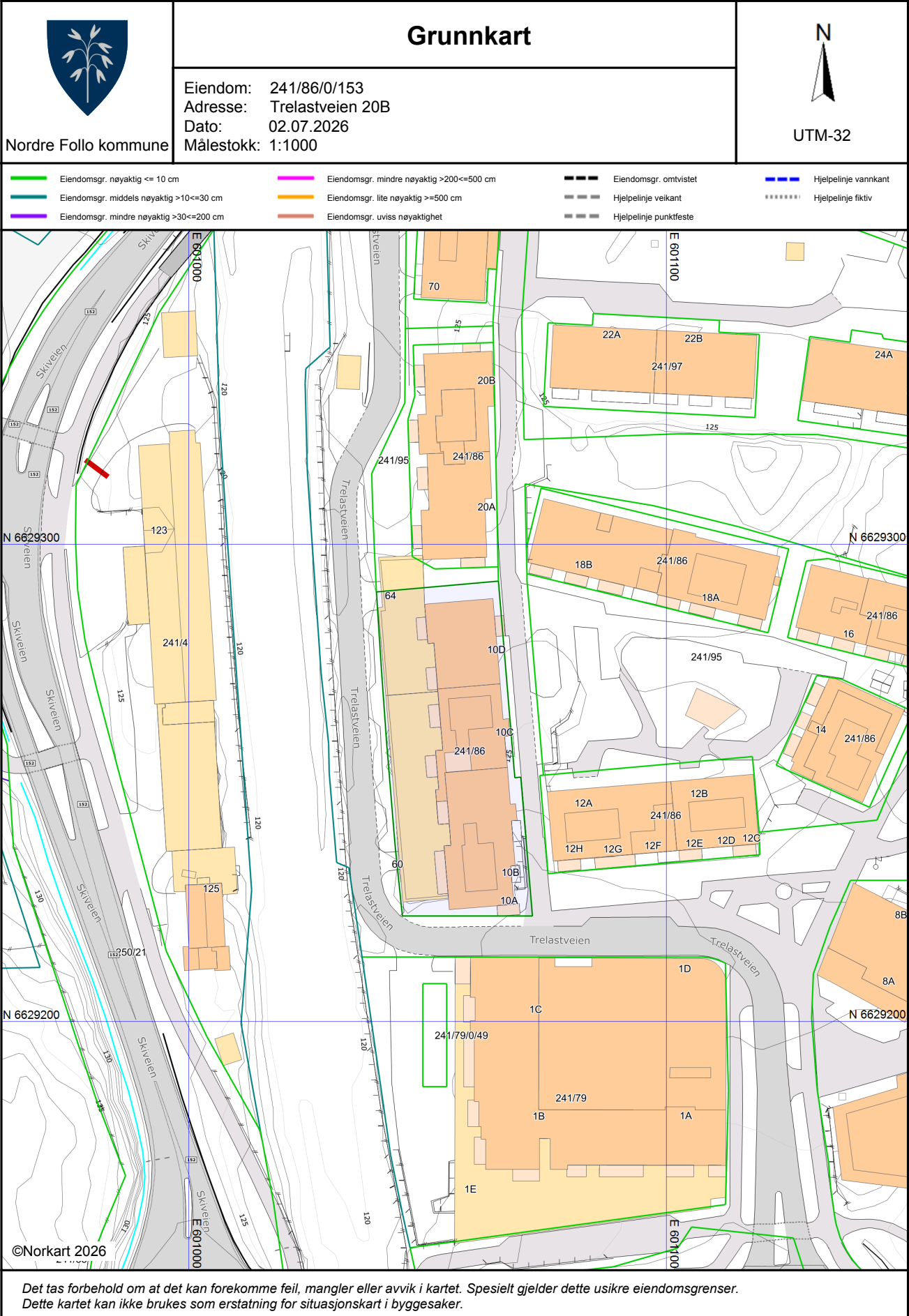
**Seksjonert eiendom: Grunneiendom 241/86**

|                |            |                         |                  |
|----------------|------------|-------------------------|------------------|
| Bruksnavn      |            | Beregnet areal          | 5559.8           |
| Etablert dato  | 11.02.2019 | Historisk oppgitt areal | 0                |
| Oppdatert dato | 20.12.2023 | Historisk arealkilde    | Ikke oppgitt (0) |
| Skyld          | 0          | Antall teiger           | 6                |
| Bruk av grunn  |            |                         |                  |
| Arealmerknader |            |                         |                  |

- ☒ Tinglyst
- ☐ Del i samla fast eiendom
- ☒ Grunnforurensning
- ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
- ☒ Bestående
- ☐ Under sammenslåing
- ☐ Kulturminne
- ☒ Seksjonert
- ☐ Klage er anmerket
- ☐ Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- ☐ Har fester
- ☐ Jordskifte er krevd
- ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

**Teiger**

| Type teig    | X          | Y         | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|--------------|------------|-----------|---|--------|------------|--------------|
| Eiendomsteig | 6629237.9  | 601058.1  |   | Ja     | 1839.4     |              |
| Eiendomsteig | 6629238.97 | 601091.22 |   | Nei    | 922.9      |              |
| Eiendomsteig | 6629257.88 | 601136.17 |   | Nei    | 469.7      |              |
| Eiendomsteig | 6629285.51 | 601149.96 |   | Nei    | 537.7      |              |
| Eiendomsteig | 6629306.31 | 601094.29 |   | Nei    | 963.5      |              |
| Eiendomsteig | 6629316.44 | 601046.73 |   | Nei    | 826.6      |              |



**Telefon: 02178**

## Planopplysninger

Kilde: Nordre Follo kommune

|                   |                                 |                 |     |                 |    |                 |  |                    |     |
|-------------------|---------------------------------|-----------------|-----|-----------------|----|-----------------|--|--------------------|-----|
| <b>Kommunenr.</b> | 3207                            | <b>Gårdsnr.</b> | 241 | <b>Bruksnr.</b> | 86 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> | 153 |
| <b>Adresse</b>    | Trelastveien 20B, 1415 OPPEGÅRD |                 |     |                 |    |                 |  |                    |     |

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

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

### Plantyper med treff

- ☒ Kommuneplaner
 ☒ Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

- |                                 |                                  |
|---------------------------------|----------------------------------|
| ❗ Kommuneplaner under arbeid    | ❗ Kommunedelplaner               |
| ❗ Kommunedelplaner under arbeid | ❗ Reguleringsplaner under bakken |
| ❗ Reguleringsplaner over bakken | ❗ Reguleringsplaner under arbeid |
| ❗ Reguleringsplaner bunn        | ❗ Bebyggelsesplaner              |
| ❗ Bebyggelsesplaner over bakken | ❗ Bebyggelsesplaner under bakken |
| ❗ Midlertidige forbud           |                                  |

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                      |  |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--|
| <b>Id</b>             | KPLAN2026 ( <a href="https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunenummer=3207&amp;planidentifikasjon=KPLAN2026">https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunenummer=3207&amp;planidentifikasjon=KPLAN2026</a> )                                                                                                                                                                                                                                              |                      |  |
| <b>Navn</b>           | Kommuneplan Nordre Follo 2026 - 2037                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                      |  |
| <b>Plantype</b>       | Kommuneplanens arealdel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                      |  |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                      |  |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 17.06.2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                      |  |
| <b>Bestemmelser</b>   | <a href="https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11482/KPLAN2026_Bestemmelser%20med%20retningslinjer.pdf">https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11482/KPLAN2026_Bestemmelser%20med%20retningslinjer.pdf</a><br><a href="https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11483/KPLAN2026_Forhold%20som%20avklares%20og%20belyses%20%20reguleringsplaner.pdf">https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11483/KPLAN2026_Forhold%20som%20avklares%20og%20belyses%20%20reguleringsplaner.pdf</a> |                      |  |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 203 m <sup>2</sup>   |  |
|                       | <b>KPHensynsonenavn</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | H320_2               |  |
|                       | <b>KPFare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Flomfare             |  |
|                       | <b>Delareal</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 3 694 m <sup>2</sup> |  |
|                       | <b>KPHensynsonenavn</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | H220                 |  |
|                       | <b>KPStøy</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Gul sone iht. T-1442 |  |

|  |                                                                                                                                                                                        |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>Delareal</b> 5 561 m <sup>2</sup><br><b>BestemmelseOmrådenavn</b> Prioritert utbyggingsområde Myrvoll<br><b>KPBestemmelseHjemmel</b> byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav |
|  | <b>Delareal</b> 1 972 m <sup>2</sup><br><b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende                                                                                                     |
|  | <b>Delareal</b> 5 561 m <sup>2</sup><br><b>KPHensynsonenavn</b> H110<br><b>KPSikring</b> Nedslagsfelt drikkevann                                                                       |
|  | <b>Delareal</b> 3 589 m <sup>2</sup><br><b>Arealbruk</b> Sentrumsformål,Nåværende                                                                                                      |
|  | <b>Delareal</b> 154 m <sup>2</sup><br><b>KPHensynsonenavn</b> H310_1<br><b>KPFare</b> Ras- og skredfare                                                                                |
|  | <b>Delareal</b> 682 m <sup>2</sup><br><b>KPHensynsonenavn</b> H210<br><b>KPStøy</b> Rød sone iht. T-1442                                                                               |

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

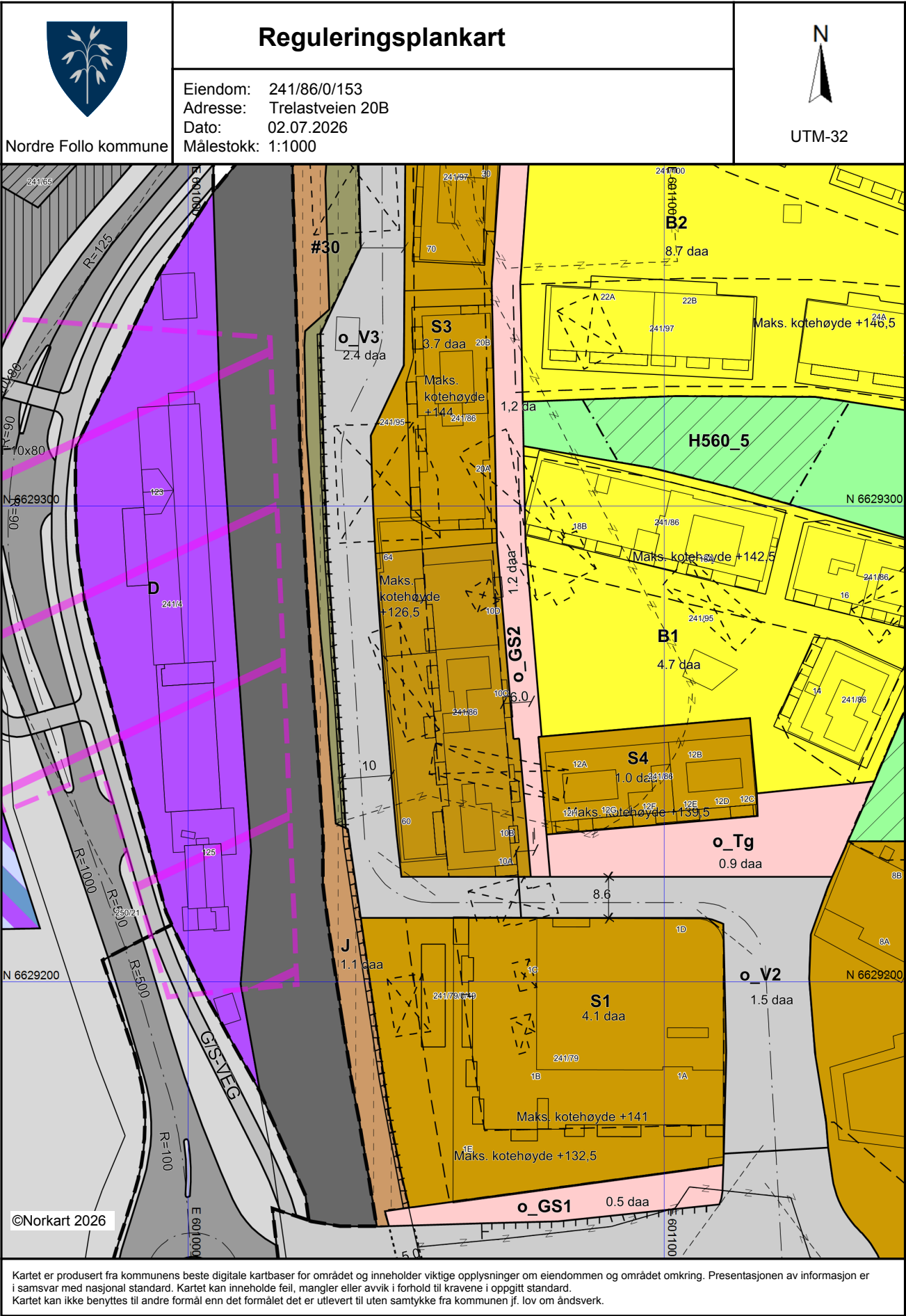
|                       |                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Id</b>             | 2014003 ( <a href="https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3207&amp;planidentifikasjon=2014003">https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3207&amp;planidentifikasjon=2014003</a> ) |
| <b>Navn</b>           | Trelasttomta                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Plantype</b>       | Detaljregulering                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 23.11.2015                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/7358/2014003_bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/7358/2014003_bestemmelser.pdf</a>                                                                               |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 1 972 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Boligbebyggelse, blokker<br><b>Feltnavn</b> B1                                                                                                                                            |
|                       | <b>Delareal</b> 2 666 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Sentrumsformål<br><b>Feltnavn</b> S3                                                                                                                                                      |
|                       | <b>Delareal</b> 923 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Sentrumsformål<br><b>Feltnavn</b> S4                                                                                                                                                        |

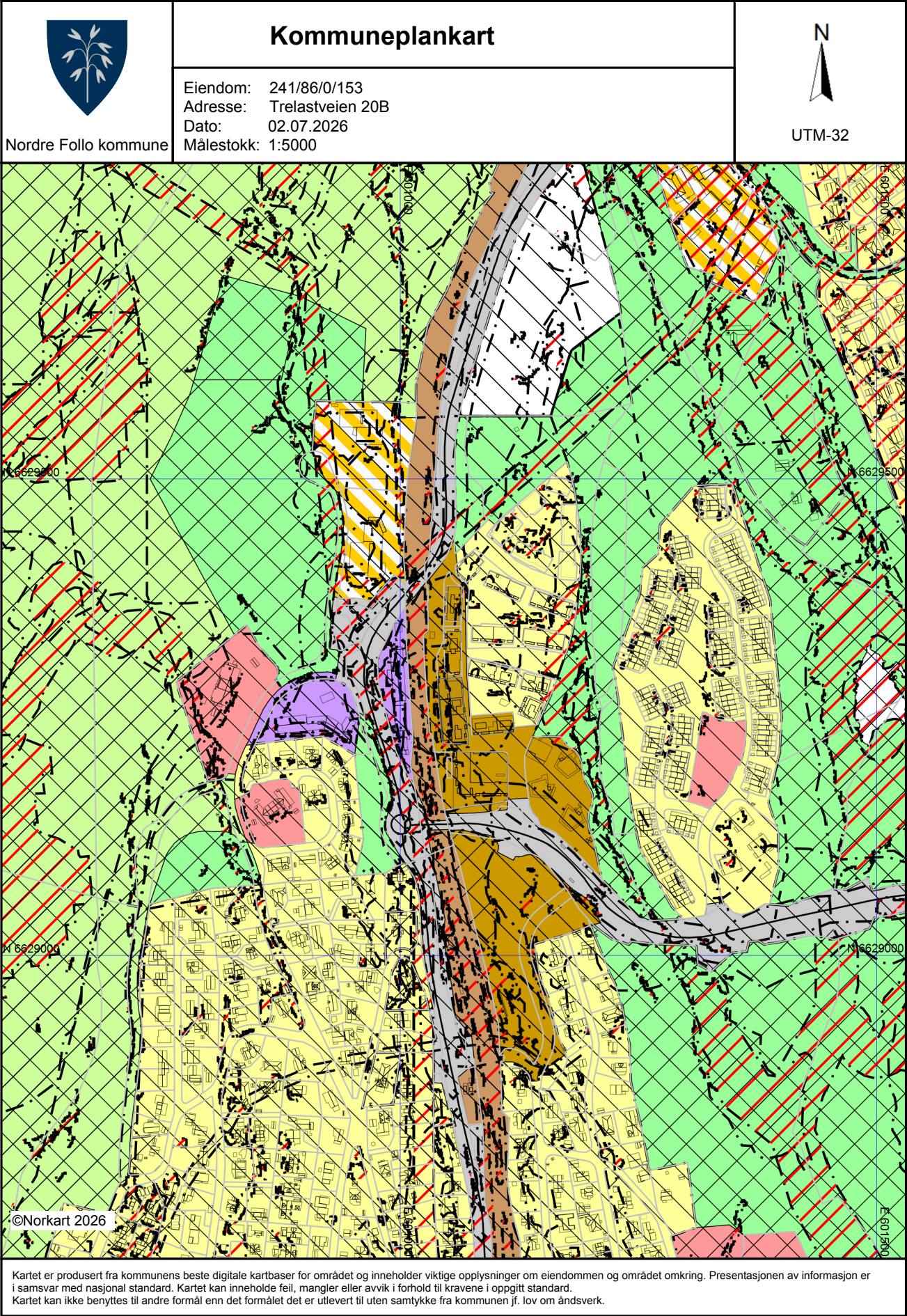
## Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Id</b>       | 2018006 ( <a href="https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3207&amp;planidentifikasjon=2018006">https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3207&amp;planidentifikasjon=2018006</a> ) |
| <b>Navn</b>     | Nedre Ekornrud                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Status</b>   | Planlegging igangsatt                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Plantype</b> | Områderegulering                                                                                                                                                                                                                                |
|                 |                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Id</b>       | 202601 ( <a href="https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3207&amp;planidentifikasjon=202601">https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3207&amp;planidentifikasjon=202601</a> )    |
| <b>Navn</b>     | Behandlingsanlegg for slam fra drikkevannsproduksjon ved Stangåsen VBA                                                                                                                                                                          |

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| <b>Status</b>   | Planlegging igangsatt |
| <b>Plantype</b> | Detaljregulering      |





| Tegnforklaring                                 |                                                    |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>     |                                                    |
|                                                | Faresone grense                                    |
|                                                | Faresone - Ras- og skredfare                       |
|                                                | Faresone - Flomfare                                |
|                                                | Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler) |
|                                                | Sikringsonegrense                                  |
|                                                | Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann              |
|                                                | Sikringsone - Andre sikringssoner                  |
|                                                | Støysonegrense                                     |
|                                                | Støysone - Rød sone iht. T-1442                    |
|                                                | Støysone - Gul sone iht. T-1442                    |
|                                                | Angitthensyngrense                                 |
|                                                | Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv              |
|                                                | Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø             |
|                                                | Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø            |
|                                                | Infrastrukturgrense                                |
|                                                | Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastruktur   |
|                                                | Gjennomføringgrense                                |
|                                                | Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging    |
|                                                | Gjennomføringsone - Omforming                      |
|                                                | Båndlegginggrense nåværende                        |
|                                                | Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende  |
|                                                | Bestemmelseområde                                  |
|                                                | Bestemmelsegrense                                  |
|                                                | Boligbebyggelse - nåværende                        |
|                                                | Sentrumsformål - nåværende                         |
|                                                | Tjenesteyting - nåværende                          |
|                                                | Næringsbebyggelse - nåværende                      |
|                                                | Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende  |
|                                                | Veg - nåværende                                    |
|                                                | Bane- nåværende                                    |
|                                                | Naturområde - nåværende                            |
|                                                | LNFR-areal - nåværende                             |
|                                                | LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse - nåværende     |
|                                                | Drikkevannr - nåværende                            |
| <i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i> |                                                    |
|                                                | Planområde                                         |
|                                                | Grense for arealformål                             |
|                                                | Hovedveg - nåværende                               |



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår referanse:  
BYGG-20/02486-7

Deres referanse:  
Aina Lian

Saksbehandler:  
Roger Haug

Dato:  
03.02.2021

## Midlertidig brukstillatelse til boligblokk

### Saksopplysninger

Tiltaket gjelder: Oppføring av boligblokk – hus 10 på Trelasttomta  
Brukstillatelsen gjelder: Hele tiltaket  
Byggested: Trelastveien 20 A og B – gnr./bnr. 241/92  
Byggningsnummer: 300759895  
Tiltakshaver: JM Norge AS  
Ansvarlig søker: Halvorsen & Reine AS  
Rammetillatelse og dispensasjon: 23.05.2019  
Igangsettingstillatelse og endringstillatelse: 26.01.2021

### Nytt saksnummer

I forbindelse med kommunesammenslåingen 01.01.2020 har saken fått nytt saksnummer, 20/2486. Tidligere saksnummer i Oppegård kommune (ESAO) var 18/7730.

### Vedtak

Nordre Follo kommune gir midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven § 21-10 til boligblokk – hus 10 på Trelasttomta. Brukstillatelsen er svar på søknad mottatt 27.01.2021, komplett 04.02.2021.

Dette er vilkårene for brukstillatelsen:

| Beskrivelse                                                                          | Må oppfylles                    | Dato stilt | Dato oppfylt                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------|-----------------------------------|
| 1. Tiltakshaver må betale behandlingsgebyret på kr 8 100,-. Kommunen sender faktura. | Innen forfallsdato, se faktura. | 05.02.2021 | Følges opp av faktura-avdelingen. |
| 2. Dispensasjonen gjelder bare for dette tiltaket (hus 10).                          | -                               | 23.05.2019 | -                                 |

## Nær og nyskapende

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                               |            |                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------|-------------------------------------------|
| 3. Dere kan ikke sette i gang tiltaket før kommunen har gitt igangsettingstillatelse. Søknad om igangsettingstillatelse, med tilhørende dokumentasjon, skal sendes inn av ansvarlig søker.                                                                                                                  | Før igangsettingstillatelse.                  | 23.05.2019 | 16.12.2019                                |
| 4. Ansvarlig søker må sende inn reviderte tegninger hvor sykkelboden er fjernet, jf. avsnittet «Godkjente tegninger» i rammetillatelsen.                                                                                                                                                                    | Før igangsettingstillatelse.                  | 23.05.2019 | 16.12.2019                                |
| 5. Ansvarlig søker må sende inn skriftlig samtykke fra Arbeidstilsynet.                                                                                                                                                                                                                                     | Før igangsettingstillatelse.                  | 23.05.2019 | 16.12.2019                                |
| 6. Ansvarlig søker må sende inn situasjonsplan – VA, jf. avsnittet «Vei, vann og avløp» i rammetillatelsen. Planen skal godkjennes av kommunen (virksomhet Vann og avløp).                                                                                                                                  | Før igangsettingstillatelse.                  | 23.05.2019 | 16.12.2019                                |
| 7. Ansvarlig søker må sende inn GOF-regnskap for hus 10.                                                                                                                                                                                                                                                    | Før igangsettingstillatelse.                  | 23.05.2019 | 16.12.2019                                |
| 8. Ansvarlig søker må sende inn bekreftelse på at rekkefølgebestemmelser tilknyttet søknad om igangsettingstillatelse er oppfylt.                                                                                                                                                                           | Før igangsettingstillatelse.                  | 23.05.2019 | 16.12.2019                                |
| 9. Dere kan ikke ta i bruk tiltaket før kommunen har gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest, med tilhørende dokumentasjon, skal sendes inn av ansvarlig søker.                                                                             | Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. | 23.05.2019 | 04.02.2021<br>(Dato for komplett søknad.) |
| 10. Ansvarlig søker må sende inn plasseringsdokumentasjon/stikningskart som viser: <ul style="list-style-type: none"><li>Høyde på overkant gulv i 1. etasje og topp gesims</li><li>Alle hushjørner (innmålt med x-, y- og z-koordinater ved terreng)</li><li>Avstand til grenser og nabobygninger</li></ul> | Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. | 23.05.2019 | 27.01.2021                                |

|                                                                                                                                                                                       |                                                 |            |                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------|
| 11. Atkomst og veier til hus 10 skal være ferdigstilt.                                                                                                                                | Før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest.  | 23.05.2019 | 27.01.2021                                                    |
| 12. Vann og avløp for hus 10 skal være ferdigstilt og synet.                                                                                                                          | Før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest.  | 23.05.2019 | 27.01.2021                                                    |
| 13. Avfallsanlegget for Torgkvartalet skal være ferdigstilt.                                                                                                                          | Før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest.  | 23.05.2019 | 27.01.2021                                                    |
| 14. Ansvarlig søker må sende inn bekreftelse på at kvalitetsprogrammet og masterplanen er oppfylt.                                                                                    | Før ferdigattest.                               | 23.05.2019 | 27.01.2021                                                    |
| 15. Ansvarlig søker må sende inn bekreftelse på at alle tiltak mot støy er ferdigstilt.                                                                                               | Før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest.  | 23.05.2019 | 04.02.2021                                                    |
| 16. Ansvarlig søker må sende inn skiltplan hvis blokka skal skiltes. Skiltplanen skal godkjennes av kommunen.                                                                         | Før midlertidig brukstillatelse / ferdigattest. | 23.05.2019 | Blokka skal ikke skiltes, se vedlegg F1 i saksdok. 20/2486-6. |
| 17. Midlertidig skolevei skal være opparbeidet.                                                                                                                                       | Før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest.  | 23.05.2019 | 27.01.2021                                                    |
| 18. Utearealene for hus 10 skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan/ landskapsplan.                                                                                   | Før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest.  | 23.05.2019 | 27.01.2021                                                    |
| 19. All parkering og sportsboder for hus 10 skal være ferdigstilt.                                                                                                                    | Før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest.  | 23.05.2019 | 27.01.2021                                                    |
| 20. Ansvarlig søker må sende inn bekreftelse på at rekkefølgebestemmelser tilknyttet søknad om midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest er oppfylt må sendes inn.                    | Før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest.  | 23.05.2019 | 27.01.2021                                                    |
| 21. Ansvarlig søker må sende inn sluttrapport med dokumentasjon for den faktiske disponeringen av avfallet.                                                                           | Før ferdigattest.                               | 23.05.2019 | -                                                             |
| 22. Ansvarlig søker må sende inn sluttrapport med dokumentasjon for faktisk håndtering av forurensede masser. Sluttrapporten skal godkjennes av kommunen (virksomhet Klima og miljø). | Før ferdigattest.                               | 23.05.2019 | -                                                             |

|                                                                                                                                                                   |                   |            |   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------|---|
| 23. Ansvarlig søker må sende inn oppdatert gjennomføringsplan og erklæring om ansvarsrett hvor ansvarsområdet «utførelse av støyskjermingstiltak» går klart fram. | Før ferdigattest. | 05.02.2021 | - |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------|---|

## Klage

Hvis dere vil klage på vedtaket, må dere gjøre det **innen tre uker** etter at dere fikk melding om vedtaket. Dere finner mer [informasjon om klagerett og klagefrist på kommunens nettsider](#).

## Godkjente tegninger

Ansvarlig søker har ikke sendt inn nye tegninger til søknaden, slik at tidligere godkjente tegninger gjelder for tiltaket.

Merk at situasjonsplanen og landskapsplanen som er sendt inn viser både hus 8 og 10. Vi gjør derfor oppmerksom på at det kun er hus 10 på situasjonsplanen og området innenfor den sorte, stiplede linja rundt hus 10 på landskapsplanen som vi har vurdert i denne saken.

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen:

| Beskrivelse         | Tegningsnummer          | Mottatt    | Saksdokument |
|---------------------|-------------------------|------------|--------------|
| Situasjonsplan      | NN, rev. 19.05.2020     | 04.06.2020 | 20/2486-2    |
| Situasjonsplan – VA | NN, datert 12.08.2019   | 16.12.2019 | 20/2486-4    |
| Landskapsplan       | L_17_0_LA101_Pt, rev. Q | 04.06.2020 | 20/2486-2    |
| Landskapssnitt N-P  | L_40_0_LA212_Ra, rev. B | 10.04.2019 | 18/7730-15   |
| Landskapssnitt Q-S  | L_40_0_LA213_Ra, rev. A | 21.12.2018 | 18/7730-1    |
| Landskapssnitt V-W  | L_40_0_LA213_Ra, rev. A | 01.09.2020 | 20/2486-3    |
| Plan 1. etasje      | A_20_10-01_Ra, rev. A1  | 16.12.2019 | 20/2486-4    |
| Plan 2. etasje      | A_20_10-02_Ra           | 21.12.2018 | 18/7730-2    |
| Plan 3. etasje      | A_20_10-03_Ra           | 21.12.2018 | 18/7730-2    |
| Plan 4. etasje      | A_20_10-04_Ra           | 21.12.2018 | 18/7730-2    |
| Plan 5. etasje      | A_20_10-05_Ra           | 21.12.2018 | 18/7730-2    |
| Takplan             | A_20_10-01_Ra           | 21.12.2018 | 18/7730-2    |
| Snitt A-A og B-B    | A_40_10_Ra              | 21.12.2018 | 18/7730-2    |
| Fasade sør og vest  | A_45_10-1_Ra, rev. 2    | 10.04.2019 | 18/7730-15   |
| Fasade nord og øst  | A_45_10-2_Ra, rev. 1    | 10.04.2019 | 18/7730-15   |

## Ansvar

### Ansvar for støyskjerming

Etter gjennomgang av søknaden, har kommunen bedt ansvarlig søker om å oppklare hvilket foretak som har ansvaret for støyskjerming av bygningen. Blokka ligger i gul støysone og er avhengig av støyskjermingstiltak som beskrevet i støyrapporten for Torgkvartalet (vedlegg Q3 i saksdokument 17/3111-1) og prosjektbeskrivelsen for hus 10 (vedlegg F3 i saksdokument 18/7730-3). Kommunen vurderer at ansvarsforholdet ikke går klart nok fram av gjennomføringsplanen.

I epost 04.02.2021, saksdokument 20/2486-8, opplyser ansvarlig søker at det er foretaket JM Norge AS som har ansvaret for ansvaret for støyskjerming av bygningen. Ansvaret inngår i ansvarsområdet «utførelse av dører og vinduer».

For at det ikke skal være noen tvil om ansvarsforholdet i ettertid, setter kommunen krav om at ansvarlig søker sender inn oppdatert gjennomføringsplan og erklæring om ansvarsrett til søknaden om ferdigattest, der ansvarsområdet «utførelse av støyskjermingstiltak» går klart fram.

**Gjennomføringsplan**

Kommunen har mottatt en oppdatert gjennomføringsplan til søknaden, se vedlegg G1 i saksdokument 20/2486-6. Kommunen legger denne gjennomføringsplanen, versjon 3, datert 26.01.2021, til grunn for brukstillatelsen.

Hvis det er ansvarsområder i tiltaket som ikke er tilstrekkelig ansvarsbelagt med foretak, har tiltakshaver ansvaret alene. Dette gjelder også hvis tiltaket ikke krever særskilt kvalifiserte foretak. Les mer i plan- og bygningsloven § 23-1.

**Kommunens kommentar og vurdering av søknaden**

**Oppsummering**

Kommunen mottok søknaden om midlertidig brukstillatelse 27.01.2021, komplett 04.02.2021. Med søknaden har ansvarlig søker identifisert gjenstående arbeid, bekreftet at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå, og angitt tidspunkt for ferdigstillelse. Kommunen gir brukstillatelse på dette grunnlaget.

**Tiltaket**

Tiltaket omfatter en boligblokk på fem etasjer, med et totalt bruksareal (BRA) på 2568 m<sup>2</sup>. Blokka trapper ned til fire etasjer mot syd (omtrent halve grunnflaten).

Det er til sammen 32 leiligheter i blokka. Ti av leilighetene utgjør et bofellesskap for mennesker med en viss funksjonsnedsettelse.

Bofellesskapet går over to etasjer (andre og tredje etasje), med fem leiligheter i hver etasje. I tillegg til leilighetene, omfatter bofellesskapet fellesarealer for beboerne og personalrom for de ansatte. Bofellesskapet vil være bemannet på dag og kveld. Ansvarlig søker har tidligere sendt inn en egen redegjørelse for bofellesskapet, se saksdokument 18/7730-3. Tegninger som viser bofellesskapets planløsning er journalført i saksdokument 18/7730-2.

All parkering og sportsboder ligger i kjelleren under blokka, i det underjordiske parkeringsanlegget for Torgkvartalet (hus 5-10). Parkeringsanlegget behandles i egen sak, 20/228 (17/3096 i ESAO).

**Søknaden**

Søknaden og brukstillatelsen gjelder hele tiltaket. Søknaden er journalført i saksdokumentene 20/2486-6 og -8.

Kommunen har 24.11.2020 gitt brukstillatelse til de delene av det tilhørende parkeringsanlegget som inneholder parkering og sportsboder for hus 10, se saksdokument 20/228-10.

**Gjenstående arbeider**

Ansvarlig søker har sendt inn en oversikt over gjenstående arbeider i tiltaket, se vedlegg F1 i saksdokument 20/2486-6.

Ifølge oversikten gjenstår det kun uavhengig kontroll av rapporter om innregulering av luftmengder og tetthetsmåling.

Ansvarlig søker opplyser at hun planlegger å søke om ferdigattest 01.03.2021.

**Bekreftelse på at vilkår i tillatelser er oppfylt**

I følgebrevet til søknaden, vedlegg F1 i saksdokument 20/2486-6, bekrefter ansvarlig søker at vilkårene for brukstillatelse, satt i tidligere tillatelser, er oppfylt. Vilårene er listet opp i tabellen ovenfor.

**Plassering**

Kommunen har mottatt plasseringsdokumentasjon for bygget, se vedlegg Q1 i saksdokument 20/2486-6.

**Oversikt over behandlingsgebyr**

Saksbehandlingen gebyrlegges etter Nordre Follo kommunes gebyrregulativ for behandling og oppfølging av byggesaker. Tiltaket gir følgende gebyr:

|                                                |          |                         |           |                |
|------------------------------------------------|----------|-------------------------|-----------|----------------|
| Behandlingsgebyr – midlertidig brukstillatelse | Vnr. 560 | Gebyrregulativet § 3-12 | kr        | 8 100,-        |
| <b>Sum behandlingsgebyr</b>                    |          |                         | <b>kr</b> | <b>8 100,-</b> |

**Har dere spørsmål?**

Husk å oppgi saksnummer og saksbehandler når dere tar kontakt med oss. Send melding her: <https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/889718552>. Dere kan også ringe oss på telefon 02178.

Vennlig hilsen

Roger Haug  
Ingeniør, saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

Mottakere:  
HALVORSEN & REINE AS

Kopi til:  
FOLLO BRANNVESEN IKS  
JM NORGE AS  
ARBEIDSTILSYNET  
Nordre Follo kommune - Vei og Park  
Nordre Follo kommune - Vann og avløp  
Nordre Follo kommune - Fakturering byggesak

# Nabolagsprofil

Trelastveien 20B - Nabolaget Sofiemyr/Sofiemyråsen - vurdert av 77 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| Myrvoll stasjon         | 3 min  |
| Linje 81, 81N, 84E, 580 |        |
| 0.3 km                  |        |
| Myrvoll stasjon         | 6 min  |
| Linje L2                |        |
| 0.5 km                  |        |
| Vevelstad stasjon       | 12 min |
| Buss, tog               |        |
| 5.6 km                  |        |
| Hauketo stasjon         | 14 min |
| Buss, tog               |        |
| 7 km                    |        |
| Sundbrygga              | 24 min |
| Totalt 2 ulike linjer   |        |
| 20.8 km                 |        |

## Skoler

|                                   |        |
|-----------------------------------|--------|
| Østli skole (1-7 kl.)             | 12 min |
| 422 elever, 22 klasser            |        |
| 1 km                              |        |
| Fløysbonn ungdomsskole (8-10 kl.) | 20 min |
| 252 elever, 14 klasser            |        |
| 1.7 km                            |        |
| Flåtestad ungdomsskole (8-10 kl.) | 6 min  |
| 241 elever, 18 klasser            |        |
| 2.3 km                            |        |
| Wang Ung Follo (8-10 kl.)         | 8 min  |
| 190 elever, 6 klasser             |        |
| 2.7 km                            |        |
| Roald Amundsen videregående skole | 18 min |
| 597 elever, 39 klasser            |        |
| 1.5 km                            |        |
| Ski videregående skole            | 19 min |
| 640 elever, 25 klasser            |        |
| 9.6 km                            |        |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

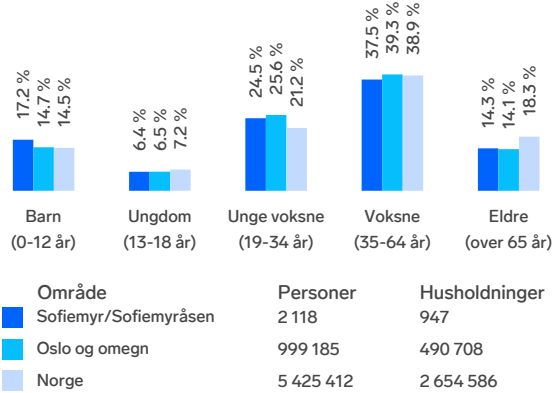
Veldig bra 80/100



## Naboskapet

Godt vennskap 74/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                   |       |
|-----------------------------------|-------|
| Myrvoll idrettsbarnehage (1-5 år) | 3 min |
| 80 barn                           |       |
| 0.2 km                            |       |
| Ekornrud barnehage (1-5 år)       | 5 min |
| 97 barn                           |       |
| 0.4 km                            |       |
| Haukeliveien barnehage (1-5 år)   | 8 min |
| 56 barn                           |       |
| 0.6 km                            |       |

## Dagligvare

|               |        |
|---------------|--------|
| Kiwi Myrvoll  | 2 min  |
| PostNord      |        |
| 0.2 km        |        |
| Meny Greverud | 22 min |

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



3. Buss



## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



## Støynivået

Lite støynivå 94/100



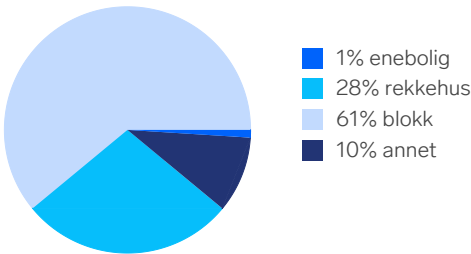
## Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

## Sport

|                                    |        |
|------------------------------------|--------|
| Ekornrud ballplass                 | 8 min  |
| Ballspill                          |        |
| 0.7 km                             |        |
| Østli skole                        | 12 min |
| Aktivitetshall, ballspill, fotball |        |
| 1 km                               |        |
| Feel24 Myrvoll                     | 4 min  |
| Puls Greverud                      | 21 min |

## Boligmasse



«Rolig, solrikt, nærhet til naturen, nærhet til skoler, barnehager, idrettsanlegg, fotballbaner, golfbane og skog og mark!»

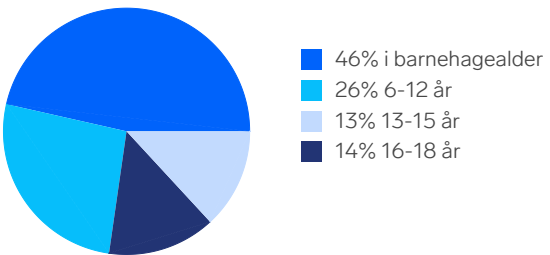
“

Sitat fra en lokalkjent

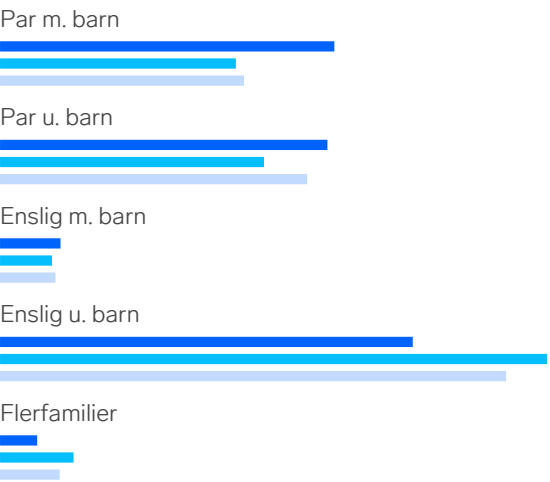
## Varer/Tjenester

|                  |       |
|------------------|-------|
| Myrvoll Torg     | 3 min |
| Apotek 1 Myrvoll | 3 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



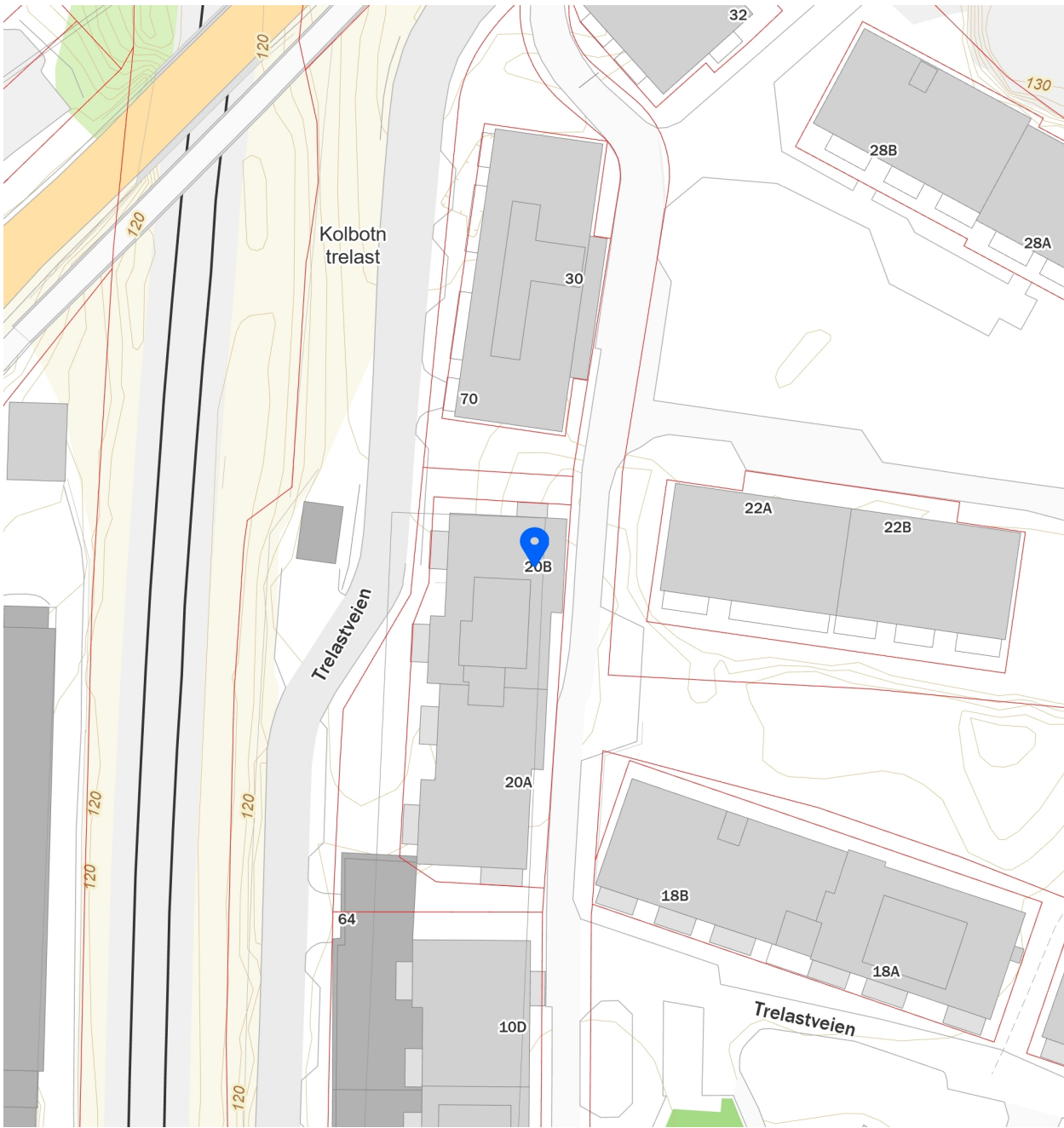
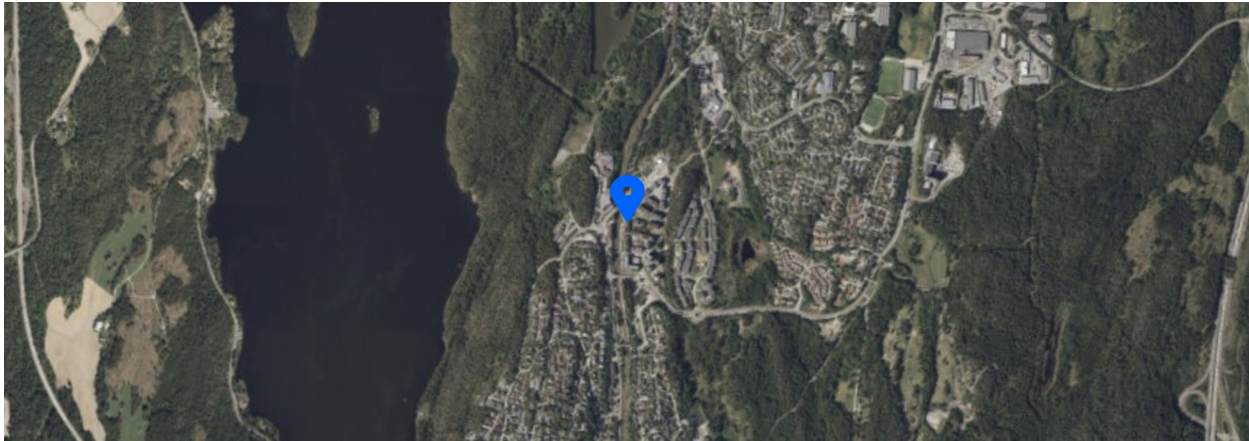
## Familiesammensetning



|                       |     |
|-----------------------|-----|
| 0%                    | 47% |
| Sofiemyr/Sofiemyråsen |     |
| Oslo og omegn         |     |
| Norge                 |     |

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 37% | 33%   |
| Ikke gift     | 52% | 54%   |
| Separert      | 9%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 3%  | 4%    |





# Gjensidige



## Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

### Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

**Pris:** Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post [boligkjoperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjoperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://gjensidige.no).



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

# 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 Eiendoms-  
meglingsgruppen, 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 avgis.
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 mot-tatt.
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.





Nord