

Trelastveien 1 A



Innhold

05	Kort om boligen
06	Nøkkelinformasjon/Megler
21	Plantegning
24	Eiendommen
33	Vedlegg



Kort om boligen

Trelastveien 1A - 3-roms toppleilighet fra 2019 med gjennomgående planløsning. Leiligheten ligger i et attraktivt og nylig etablert boligområde på Myrvoll med nærhet til togstasjon med hyppige avganger, stor Kiwibutikk og marka med flotte turmuligheter. Toget bruker ca. 23 min til Oslo S. Videre er det kort vei til barnehage, skoler i alle trinn og idrettsanlegg.

Det er romslig entré, 2 soverom (hovedsoverom med egen balkong) vendt mot stille bakhage, badrom med opplegg for vaskemaskin, kjøkken fra Sigdal med integrerte hvitevarer fra Siemens, praktisk innvendig bod og stue med utgang til innglasset balkong mot syd. Enkelt system for åpning og lukking av innglassing. Bod på 5 kvm. Garasjeplass med elbillader. Felles sykkel- og smørebod.

Trelastveien 1 A,
1415 1415 OPPEGÅRD

Prisantydning	4 975 000,- + omk
Fellesutgifter	3 395,- pr. mnd.
Andel fellesformue	8 481,-
Kommunale avgifter	9 396,- pr. år.
BRA-i	64,0 m2
Total BRA	72,0 m2
Soverom	2
Tomt	3964
Eierform:	Eierleilighet
Byggeår	2019



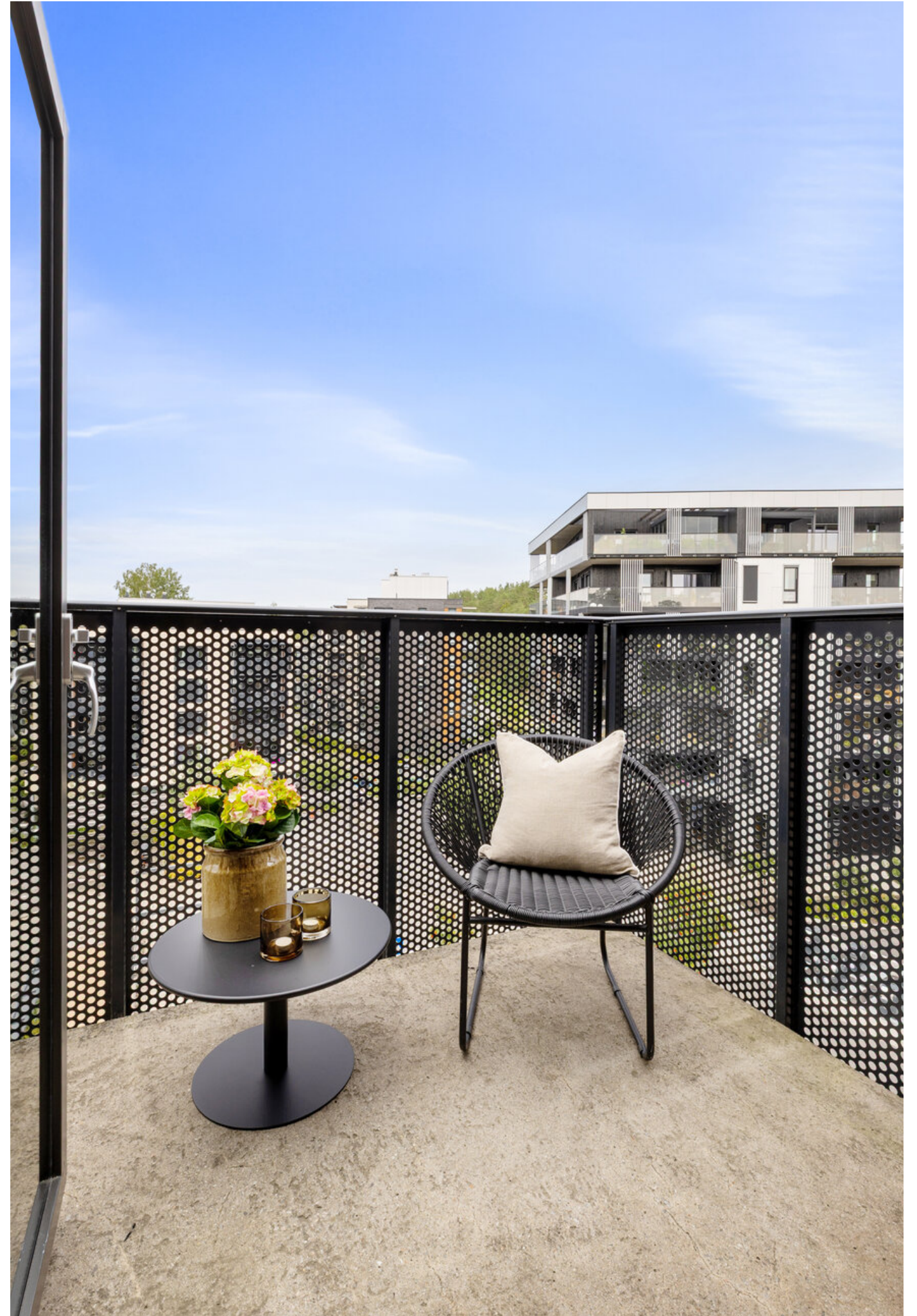
Bent André Norderhaug

Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder
+47 915 14 822
bent.norderhaug@nord-em.no















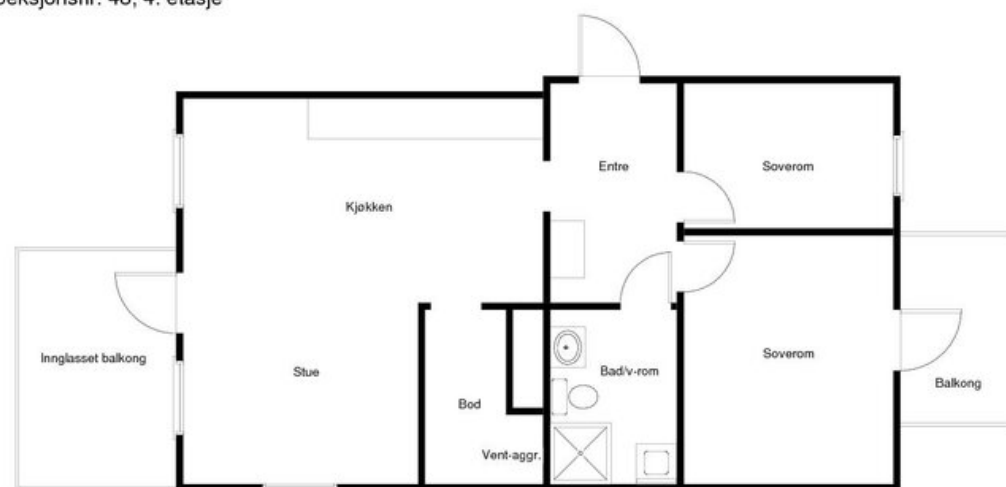


▲
Plantegning



Trelastveien 1 A, 14515 Oppegård

Seksjonsnr. 48, 4. etasje



Planskissen er kun ment som illustrasjon, og er ikke målbar.

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

N



Eiendommen

STANDARD

Flott beliggende 3-roms toppleilighet med gjennomgående planløsning og store vindusflater.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og ventilator. Kjøkkenet har integrert komfyr, kjøl/frys, oppvaskmaskin og platetopp.

Bad:

Baderom med veggmontert wc, servant, dusj og opplegg til vaskemaskin. Det er glatt innredning og speil i rommet. Dusjsone er nedsenket og dusjdører er i glass. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger med fliser og malte flater. Malte himlinger. Det er balansert ventilasjon i rommet.

Balkonger:

Utgang fra soverom til balkong på ca. 4,5 kvm med betongdekke. Utgang til innglasset balkong fra stue/kjøkken på ca. 8 kvm med betongdekke.

Overflater øvrige rom:

Gulv med parkett og fliser. Vegger med malte flater og fliser. Malte himlinger. Innvendige malte dører.

BYGGEMÅTE

Bygg oppført i 2019.

Bygningen er antatt fundamentert til fjell, yttervegger i betong og treverk med teglstein på fasader, etasjeskillere i betong, vinduer med 3-lags glass, innvendige malte dører og flatt tak antatt tekket med papp eller folie.

Se tilstandsrapport for detaljer.

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: Boligen har fått følgende TG2:

Innvendige overflater: gulv.

Innvendige overflater: vegger og himlinger.

Innvendig dører.

Bad: overflater, vegger og himling.

Bad: overflater gulv.

Øvrige elementer er gitt TG1 (mindre eller moderate avvik).

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

AREALER

Totalt bruksareal: 72,0 m²

- BRA-i: 64,0 m²

- BRA-b: 8,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 5,0 m².

1 biloppstillingsplass nr. 48, i felles garasjeanlegg.

1 kjellerbod på ca. 10 m².

Takhøyder på ca 2,20 - 2,48m.

Felles sykkelbod og felles ski-smøre rom med benk. etc.

OPPVARMING

Vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken.
Elektrisk gulvvarme på badet.
Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Lys grønn og energikarakter B er vedlagt salgsoppgaven.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Fordelerskap i bod. Innvendige visuelle avløpsrør i plast.
Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat plassert i bod.
Felles sprinkleranlegg. Felles brannvarslingsanlegg.

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap i bod utstyrt med automatsikringer.
Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, og at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk på eiendommen.

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.

TOMTEN

3964 kvm felles eiet tomt.

PARKERING

Garasje plass med elbillader.

OMRÅDEBESKRIVELSE

Leiligheten ligger i et sentralt boligområde på Myrvoll i Nordre Follo kommune. Myrvoll ligger midt i mellom Kolbotn og Oppegård, og har et godt utvalg av servicetilbud som skoler, barnehager, dagligvare og offentlig kommunikasjon. I tillegg er det kort vei til flotte tur- og rekreasjonsområder. 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. Idrettsparken består av idrettshall, kunstgressbane, grusbane, skateanlegg og idrettshus. 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 m.m. Området gir gode muligheter for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste holdeplass for begge er Myrvoll stasjon, som ligger i umiddelbar nærhet. Toget bruker 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.

ADKOMST

Ved å trykke på kartet i annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter utgjør 9 396 pr. år. I dette inngår abonnement vann/avløp og fellesrenovasjon.

FELLESUTGIFTER

Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter, og de fordeler seg som følger:
Kr. 3 395,- pr. mnd. og inkluderer:
Felleskostnader: kr. 2 620,-
Administrasjonskostnad målere Usbl og Techem: kr. 62,-
Tv/internett: kr. 469,-
2096/48 Felleskostnader parkeringsplass (1513 - 39): kr. 244,-
Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene.

ANDRE LØPENDE KOSTNADER

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende løpende tilleggsutgifter:
Strøm etter forbruk og abonnement.
Forbruk oppvarming/varmtvann.
Forsikring som dekker innbo og løsøre.

FORSIKRING

Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring NUF med polisenummer: SP2375046.

FORMUESVERDI

Formuesverdien er ikke fastsatt for denne eiendommen. Skatteetaten har en beregningsmodell som hensyntar om boligen er "primærbolig" (der eier er bosatt iht. Folkeregisteret) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier).
Formuesverdi for primærbolig er p.t. 25% av beregnet markedsverdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70% av det som overstiger 10 millioner kroner.
Formuesverdi for sekundærbolig er p.t. 100% av beregnet markedsverdi.
Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv må sende inn opplysninger om adresse, areal, boligtype og byggeår til skattemyndighetene. Det tas forbehold om

endring av satser, og henvises til Skatteetatens websider dersom ytterligere informasjon er ønskelig.

SAMEIET

Centralen boligsameie består av 48 boligseksjoner samt 1 samleseksjon næring (Kiwi og Apotek1).
Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste som vel eiere og brukerne av seksjonene for bolig og næring.
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sameiets vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger som vedlegg til salgsoppgave.
Med mindre annet er opplyst må kjøper påregne dugnadsplikt, samt at det forefinnes konkrete regler om husdyrhold, fremleie og bruk av fellesarealer.

FELLESGJELD

Boligselskapet har ikke lån.

STYREGODKJENNELSE OG FORKJØPSRETT

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

DYREHOLD

Dyrehold er ikke tillatt.

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:
Dokumentavgift kr 124 370,00,-
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 5 110 410,-. 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

Ferdigattest foreligger.

KONTROLL AV BYGGETEGNINGER

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

REGULERING

Eiendommen er regulert til boligformål. Området for øvrig er regulert til sentrumsformål, prioritert utbyggingsområde Myrvoll samt gul/rød støysone mot jernbane. Kommunen opplyser om følgende reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter): Nedre Ekorndrud. Planlegging igangsatt for områderegulering. Behandlingsanlegg for slam fra drikkevannsproduksjon ved Stangåsen VBA. Planlegging igangsatt for detaljregulering. Planrapport og aktuelle kart følger vedlagt salgsoppgaven.

VEI, VANN OG KLOAKK

Offentlig med private internveier og ledningsnett.

RETTIGHETER OG HEFTELSE

Det er tinglyst en rekke servitutter på eiendommen helt tilbake til 1949 som antas å kun ha historisk betydning. Det ble i forbindelse med utbyggingen tinglyst en rekke servitutter som omhandler blant annet bestemmelser om vann-/kloakkledning, vei, adkomstrett og bruksrett. Videre har sameiet pant for inntil 2G for ubetalte felleskostnader.

UTLEIE

Seksjonen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av seksjonen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kortidsutleie av hele seksjonen i mer enn 90 døgn per år allikevel ikke er lov iht. eierseksjonsloven. Leietaker må følge ordensregler, vedtekter og må ev. styregodkjennes på lik linje som kjøper.

RADON

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

EIENDOMMEN

Trelastveien 1 A
241/79/0/48 i Nordre Follo
Type bolig: Leilighet

SELGER

LUP Eiendom AS.

EIENDOMSMEGLER

Oppdragsnummer: 3260119
Ansvarlig megler: Bent André Norderhaug
NORD Eiendomsmegling
Nord Eiendomsmegling AS
NO 929 451 422 MVA

DIVERSE

Selger har selv ikke bebodd eiendommen, og sitter derfor med begrenset kjennskap til eiendommens tilstand. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig.

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
Selgers 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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring i forbindelse med salget. Det er likevel utarbeidet en egenerklæring som interessenter bør gjøre seg kjent med før budgivning. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

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 og kan også finnes på vår hjemmeside [LENKE].

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 på [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 rettighetshavers 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:

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva

Andre vederlagsinntekter: kr. 41 250,-.

Utlegg: ca. kr. 16 000,-.

Foto og tilstandsrapport tilkommer.

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.



Vedlegg

Tilstandsrapport



Eiet seksjon



Trelastveien 1 A, 1415 OPPEGÅRD



NORDRE FOLLO kommune



gnr. 241, bnr. 79, snr. 48



Norsk takst

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



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

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

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

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS er et rådgivende ingeniør og takseringsfirma med bred og stor kompetanse. Bistår private og offentlige instanser knyttet til taksering, prosjekt/byggeledelse, byggherrekoordinatør, SHA-oppfølgning, byggesøknader og uavhengig kontroll.



Rapportansvarlig

Thomas A. Haugan

Uavhengig Takstingeniør

takst@thomashaugan.no

970 83 083



Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 64 m²

Befaringsdato: 04.08.2026

Rapportdato: 17.08.2026

Oppdragsnr.: 15882-2301

Eiendomsverdi ref nr: MR2202

Autorisert foretak: Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS

Sertifisert Takstingeniør: Thomas A. Haugan

Vår ref: Haugan



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes 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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

Bygningen fremstår med standard hovedsaklig fra byggeåret på bygningsdeler/elementer/overflater.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Særlig kritiske punkter som drenssystem, utforede vegger under terreng, loft/takkonstruksjoner, tettesjikt i våtrom, utvendige/innvendige vann- og avløpsledninger, isolasjon i gulv, vegger og tak. Ved eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøperen informasjon om at bygningen kan være oppført iht. andre krav og byggeskikker enn de som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Det har vært mange og store endringer av byggeforskriften frem til i dag. Endring i bruk, kombinert med elde og utidsmessighet, kan føre til at det over tid kan dukke opp skjulte feil og mangler som en ikke kan se ved en visuell befaring.

Bygningen er oppført i 2019, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeåret om ikke annet er opplyst. Forskrift til avhendingslova og Sintef Byggforsks byggdetaljblader. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Konsekvens: Om ikke anbefalte undersøkelser og/eller tiltak blir utført på de bygningsdelene der dette er anbefalt, vil konsekvensen kunne være at bygningsdelen svekkes og over tid den vil da ikke opprettholde sin tiltenkte funksjon. Dette vil da medføre seg kostnader for utbedring av avviket og eventuelle følgeskader o.l.

Eiet seksjon - Byggeår: 2019

UTVENDIG
3-lags vinduer med isolerglass.
Malt ytterdør. B-30.
Malte balkongdører med glassfelt.
Utgang til balkong fra soverom. Størrelse på ca 4,5 kvm.
Betongdekke.
Utgang til innglasset balkong fra stue/kjøkken. Størrelse på ca 8 kvm.
Betongdekke.

INNVEDIG
Innvendige gulv er hovedsakelig overflatebehandlet med parkett.
Innvendige vegger er hovedsakelig overflatebehandlet med malteflater.
Innvendige himlinger er hovedsakelig overflatebehandlet med malteflater.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.
Innvendige malte dører.

VÅTROM
Bad/vaskerom fra byggeår.
Veggoverflater med fliser og malt tapet.
Malte flater i tak.
Vegghengt-toalett, servant, dusj med glassdører og opplegg til vaskemaskin.
Speil og servantskap.
Våtrommet har balansert ventilasjon.

KJØKKEN
Sigdal kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate. Int. platetopp/komfyr/oppvaskmaskin/kjøl/frys. Oppvaskkum. Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Fordelerskap i bod. Innvendige visuelle avløpsrør i plast. Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat plassert i bod. Vannbåren gulvvarme i boligen. Fordelerstokk i bod. Sikringsskap i bod. Automatsikringer. Felles sprinkleranlegg. Felles brannvarslingsanlegg.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Eiet seksjon
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger.

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

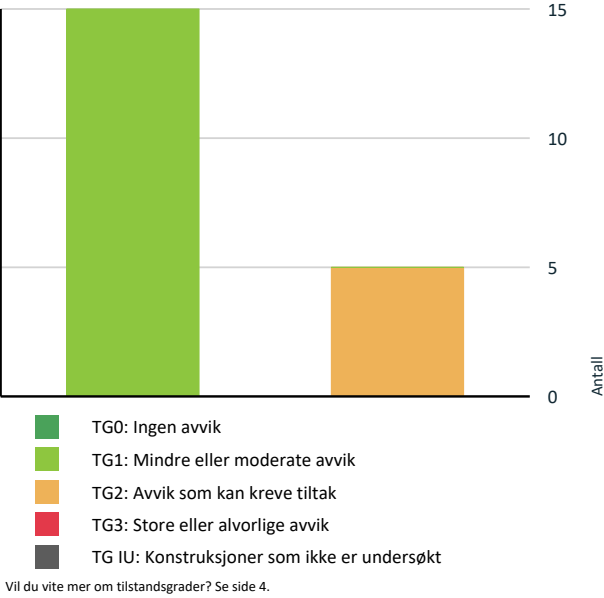
[Gå til side](#)

[Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det foretas kun enkel funksjonsprøving av bygningsdeler som vinduer, dører, ventilasjon, el-anlegg, vann og avløp, og ingen funksjonsprøving av isolasjon/varmetap, piper og ildsteder, hvite- og brunevarer og annet inventar/utstyr osv. Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere eksakt tilstand på VVS. Dette krever spesialutstyr. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av kvalifisert personell. Normalt vil alder indikere tilstanden og samtidig forventet brukstid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Brukstid vil være høyst usikker og forskjellig. Brukerfrekvens, vedlikehold og vannkvalitet vil være avgjørende for levetid. Angivelse av tilstand og levetid er dermed forstått å være usikker. Tilleggsbygninger som eksempelvis garasje, uthus, redskapsbod m.m. blir visuelt besiktiget og enkelt beskrevet uten at tilstand vurderes med tilstandsgrad. Det forutsettes at gjenstander som veier mer enn 25 kg og gjenstander som er for store og u håndterbare ikke blir flyttet på befaringsdag iht. vurderingsmodell/anbefalinger fra arbeidstilsynet. Tilstandsrapporter som utføres for borettslag/sameier tar i utgangspunktet ikke vurdering av fellesområder og utvendig forhold da dette ansees å være borettslag/ sameiets felles anliggende og ansvar. Det er kun lovligheten av boligens bruk som er kontrollert opp imot byggemeldte godkjente tegninger. Lovligheten av frittliggende tilleggsbygninger og om totalt bebygd areal overskrider bestemmelsene i området er ikke kontrollert av takstmann. . Rekvirenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Er rapporten eldre enn 12 mnd, bør takstmannen kontaktes for ny befaring/oppdatering. Takstmann viser til kjøpers undersøkelsesplikt, denne rapporten erstatter ikke på noen måte plikten til å undersøke eiendommen grundig, jmf avhendingslovens §3-10, 2. ledd. Rapporten er tilpasset gjeldende føringer i NS3600 og gjeldende forskrift til avhendingsloven. Det vil i alle rapporter være områder som ikke er undersøkt av varierende årsaker. Dette kan f.eks. være manglende tilrettelegging til befaring, tilgjengelighet eller at bygningsdeler ikke lar seg inspisere av Bygningsinspektøren. Eksempel på dette er membranløsninger, der vi ikke kan plukke av fliser for å sjekke at det er membran bak. Der det er videreformidlet opplysninger fra eier, utførende håndverker eller andre kontrollører er dette ikke videre undersøk, og ansvar for opplysningenes riktighet ligger hos kilden til opplysningene. Videre foretas ikke befaring av tak, vanskelig tilgjengelige områder eller krypkjeller der dette er i konflikt med Bygningsinspektørens HMS rutiner. Bygningenes lovlighet er ikke kontrollert utover opplyste dokumenter mottatt fra eier eller via megler. Bilder som er lagt ved rapporten er et utvalg fra befaringsdag og det kan være større eller mindre omfang som det ikke er vedlagt bilder av. Det er begrenset hvor mange bilder som kan legges ved og bilder er derav skjønsmessig vurdert.

Oppsummering av avvik

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



Sammendrag av boligens tilstand

Eiet seksjon

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
!	Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side



Tilstandsrapport

EIET SEKSJON

Byggeår	Kommentar
2019	Iflg. EDR

Standard
Normal god standard fra byggeår. Vegger er malt opp i leiligheten.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
3-lags vinduer med isolerglass.
Noe løst håndtak på stuevindu.

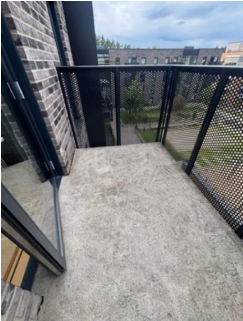
TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Malt ytterdør. B-30.
Malte balkongdører med glassfelt.



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Utgang til balkong fra soverom. Størrelse på ca 4,5 kvm. Betongdekke.
Utgang til innglasset balkong fra stue/kjøkken. Størrelse på ca 8 kvm.
Betongdekke.



INNSENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Innvendige gulv er hovedsakelig overflatebehandlet med parkett.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert noe sår/riper/hakk i parkettgulvet, samt gliper mellom parkettgulv og gulvlist.

Konsekvens/tiltak
• Lokale tiltak/utbedringer.



Tilstandsrapport

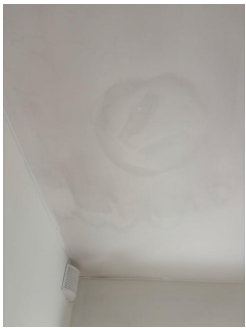


TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Innvendige vegger er hovedsakelig overflatebehandlet med malteflater. Innvendige himlinger er hovedsakelig overflatebehandlet med malteflater.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert stedvis skjolder i overflater, samt gliper i fuge overgang vegg/tak.

Konsekvens/tiltak
• Lokale tiltak/utbedringer.



TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

Radon

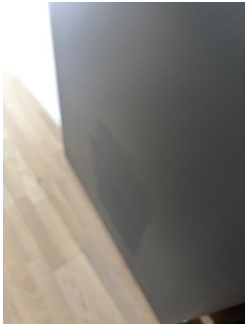
Beskrivelse
Eiendommen er beliggende i område avmerket med radon-aksomhet 1, dvs. moderat til lav aktsomhet. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige malte dører.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har noe slitasje/skjolder.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.



Tilstandsrapport



VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Bad/vaskerom fra byggeår.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Utbygger besitter dokumentasjon på oppbygning og utførelse av bad/vaskerom.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Veggoverflater med fliser og malt tapet. Malte flater i tak.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert noe skjolder i tapet, samt sparklede flekker.

Konsekvens/tiltak
• Lokale tiltak/utbedringer.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Membranløsninger fra byggeår. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 30 mm.



Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt-toalett, servant, dusj med glassdører og opplegg til vaskemaskin.
Speil og servantskap.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i bod, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 0 %.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Sigdal kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate. Int. platetopp/komfyr/oppvaskmaskin/kjøl/frys. Oppvaskkum.



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Fordelerskap i bod.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige visuelle avløpsrør i plast.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat plassert i bod.



TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme i boligen. Fordelerstokk i bod.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og er opplyst installert i 2019. Sikringskap i bod. Automatsikringer.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Felles sprinkleranlegg.
Felles brannvarslingsanlegg.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

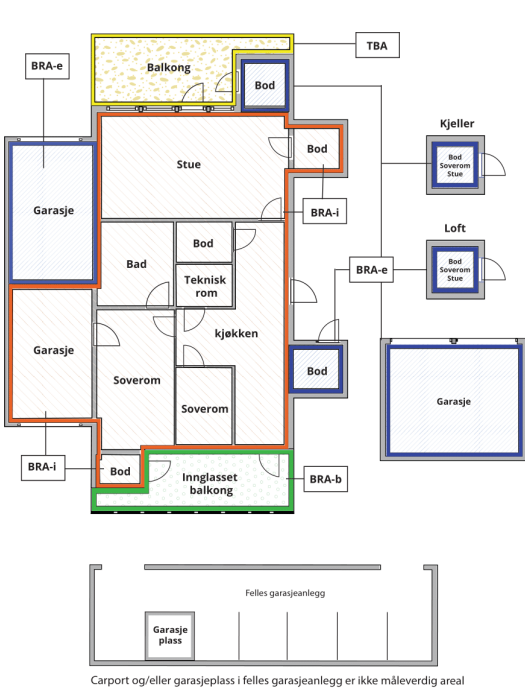
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Eiet seksjon

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	64		8	72	5
Kjeller					
SUM	64		8		5
SUM BRA	72				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, soverom, soverom 2, bod, stue/kjøkken, bad/vaskerom		Innglasset balkong
Kjeller		Lagringsbod	

Kommentar

Takhøyder på ca 2,20 - 2,48m.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐

Ja

☒

Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede			Rolle			
04.8.2026	Thomas A. Haugan			Takstingeniør			
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	241	79		48	3964.4 m²	Iflg. EDR. Gjelder for hele sameiet.	Eiet
Adresse							
Trelastveien 1 A							
Hjemmelshaver							
Lup Eiendom AS							
Boligselskap		Eierandel		Forretningsfører		Organisasjonsnr	
Centralen Sameie		64 / 4955		USBL		923779612	

Eiendomsopplysninger
Beliggenhet Leilighet beliggende på Centralen, ved Myrvoll Stasjon, i Nordre Follo kommune. Kort vei til golfbane, idrettsbaner, butikker, togstasjon, tur- og rekreasjonsområder, og barneskole m.m. Centralen sameie består av 48 boligseksjoner samt 1 samleseksjon næring.
Adkomstvei Offentlig.
Tilknytning vann Offentlig.
Tilknytning avløp Offentlig.
Regulering Regulert område.
Om tomten Takhagene på fellesområdene er opparbeidet med ferdigplen, planter, pergolaer, gangstier, plantekasser, samt lek- og treningsapparater. 1 biloppstillingsplass nr. 48, i felles garasjeanlegg. 1 kjellerbod. Ca 10 m². Felles sykkelbod og felles ski-smøre rom med benk. etc.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Tettertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Egenerklæring

Trelastveien 1 A, 1415 OPPEGÅRD

19 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Trelastveien 1 A	Trelastveien 1 A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?

2019

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

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 selger

Selger

Gundersen, Ulla Johnsen

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.

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Ulla Johnsen Gundersen	2026-08-19

Identification

 Ulla Johnsen Gundersen



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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Heidi Nissen

Dato utført: 20.08.26 Side 1 av 2

Centralen sameie	Vår ref.:	2096/48
Trelastveien 1 A	Type:	Boligsameie
1415 OPPEGÅRD	Eiere:	LUP Eiendom
Organisasjonsnr:	923 779 612	Seksjonsnr: 48

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:		3 395
Felleskostnader:	Felleskostnader	2 620
Tilleggsytelser:	Administrasjonskostnad målere Usbl og Techem	62
	Tv/internett	469
Objekt:	2096/48 Felleskostnader parkeringsplass (1513 - 39)	244
Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden		
Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.		

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Aiman Aleesami
Adresse: Trelastveien 1C
Postnr/-sted: 1415 OPPEGÅRD
Telefon: Mob.: 93010491
E-post: aiman.aleesami@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 20.08.2026

Utestående saldo:	5 201,56
Felleskostnader:	3 395
Andre krav:	1 806,56

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

	Gjeld:	0	Andre inntekter:	233
Annen formue:	8 481	Utgifter:	2	

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 48	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 241/79 - seksjon:48

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	3964.4
------------------	------	-------------	--------

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP2375046
--------------	------------------------	-----------	-----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

	Første innflytting:	23.10.2019	SSBnr:	H0401
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Grunnvarmeanlegg	
Heis:	Ja			
Parkeringstype:	Ingen ()			
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Heidi Nissen

Dato utført: 20.08.26 Side 2 av 2

Centralen sameie	Vår ref.:	2096/48
Trelastveien 1 A	Type:	Boligsameie
1415 OPPEGÅRD	Eiere:	LUP Eiendom
Organisasjonsnr:	923 779 612	

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard:	Ja	Kategori:	Leilighet
Fasiliteter:	Vaktmester: Ja, kontakt styret for mer informasjon. Styret kan kontaktes på e-post: centralen@mittusbl.no Måleravlesning: Det er tre målere til hver leilighet. Varmt vann, kaldt vann og energi (gulvvarme). Disse må leses av ved overtagelse og sendes inn til eierskifte@usbl.no. Det foretas avregning 1x pr år (pr 31.12) Faktura / Kreditnota blir ettersendt tidligere eier når avregning foreligger. Målestand noteres på overtakelsesprotokollen og sendes sammen med oppgjørsbrevet til eierskifte@usbl.no. Det foretas ikke avregning ved eierskiftet. I forbindelse med eierskifte skal det straks gis skriftlig melding til styret v/ forretningsfører om ny eier. Eierskifte skal ikke styregodkjennes. Parkeringsplassene i kjellern er seksjonert som en tilleggsdel til noen av leilighetseksjonene. Parkeringsplassen(e) medfølger automatisk ved salg av de leilighetseksjonene som har garasje plass. Ingen forkjøpsrett		

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

V E D T E K T E R

for

**Centralen sameie
(org. nr. 923 779 612)**

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, vedtatt på konstituerende årsmøte 14.10.2019.

1. Navn, hva sameiet omfatter og dets formål

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Centralen sameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 07.10.2019.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 48 boligseksjoner samt 1 samleseksjon næring på eiendommen med gnr. 41 bnr. 79 i Oppegård kommune.

Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av en hoveddel og tilleggsdel(er). Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten.

Bruksenhetens hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er) utgjør til sammen bruksenheten.

Sameiebrøken for boligseksjonene tar utgangspunkt i areal BRA for bruksenhetens hoveddel, mens det for samleseksjon næring (heretter omtalt som «næringsseksjonen») tas utgangspunkt i BTA for bruksenhetens hoveddel. Til sameiebrøken medregnes ikke tilleggsdeler, herunder arealer på terrasse/balkong osv.

1-3 Formål

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for så vel eiere og brukere av seksjonene for bolig og næring.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over sin seksjon og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

I forbindelse med eierskifte skal det straks gis skriftlig melding til styret v/forretningsfører om ny eier, samt melding om ny adresse på eier, eller navn og adresse på eiers kontaktperson.

3. Bruken av boligen, næringslokalene og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Sameiet er et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. Næringsseksjonen kan brukes til den virksomhet som til enhver tid er tillatt iht. reguleringen.

Eierne av boligseksjonene er kjent med at virksomheten i næringsseksjonen kan medføre noe ekstra støy, matlukt og lignende i forbindelse med drift i bruksenhetene. Næringsseksjonen har rett til å benytte fellesareal, bl.a. for persontransport, levering av varer og tjenester. Herunder har næringsseksjonen vederlagsfri rett til å ha og etablere kjøleaggregat og fettutskillere på eiendommens fellesarealer samt legge tekniske føringer som ventilasjon, gass, strøm og lignende gjennom eiendommens fellesarealer og frem til egen seksjon.

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

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

3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet. Verken årsmøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller unødvendig vil vanskeliggjøre lovlig næringsvirksomhet i sameiets næringsseksjon.

Virksomheten i næringsseksjonen kan ha åpningstid i henhold de til enhver tid gjeldende regler for åpning som gjelder for virksomheten, herunder serveringstider.

(4) Som følge av at sameiet er et kombinert bygg, skal deler av fellesarealene være undergitt tidsubegrenset enerett for to eller flere seksjonseiere, jf. esl. § 25 sjette ledd. Arealene med tidsubegrensede eneretter er fordelt slik:

a) Boligseksjonene (snr. 1-48) skal ha tidsubegrenset enerett til å bruke innganger og inngangsdører til boligene, ganger og korridorer, trapper, heiser og fellesrom i boligetasjene, felles bodareal, garasjeareal, felles takterrasser samt innvendig gårdsrom som utelukkende er beregnet for boligene. Næringsseksjonen (snr. 49) skal likevel ha tilgang til disse arealene dersom det er nødvendig for å få tilgang til næringsseksjonens hoveddel eller tilleggsdel.

Takterrassene fungerer som tak for næringsseksjonen, og har en membran som ikke må skades. Boligseksjonene må dermed utvise forsiktighet ved tiltak på takterrassene. Eksempelvis må det ikke plantes vekster som kan føre til at takmembranen tar skade. Boligseksjonene må undersøke muligheten for skade dersom det skal foretas ytterligere beplantning på taket. Det må heller ikke oppføres konstruksjoner som fører til at takmembranen skades.

b) Boligseksjonene (snr. 1-48) har tidsubegrenset enerett til areal merket som «teknisk rom boliger» i u-etg. på seksjoneringstegningene.

c) Boligseksjonene (snr. 1-48) har tidsubegrenset enerett til areal merket som «fellesbod/redskapsbod» i u-etg. på seksjoneringstegningene.

d) Boligseksjonene (snr. 1-48) har tidsubegrenset enerett til areal merket som sykkelparkering og motorsykkelparkering («MC-plasser») i u-etg på seksjoneringstegningene.

Øvrige seksjoner har ikke adgang til nevnte arealer, med unntak av for nødvendig drift og vedlikehold av installasjoner som betjener sin seksjon eller ved rømning.

Endring av en etablert tidsubegrenset enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen, jf. esl. § 25 (6).

(5) I tillegg gjelder følgende:

Næringsseksjonen (snr. 49) har rett til å benytte fellesareal, bl.a. for persontransport, levering av varer og tjenester.

Næringsseksjonen (snr. 49) har vederlagsfri rett til å ha og føre kanaler for ventilasjon gjennom eiendommens fellesarealer og frem til egen seksjon.

(6) For boligseksjonene skal utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc., samt øvrige bygningsmessige arbeider godkjennes av styret, som skal skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet.

(7) Næringsseksjonen skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sin seksjon, ha rett til å sette opp markiser, parasoller, varmelamper, blomsterkasser, beplantning og andre innretninger som er vanlige for den bruk som skal drives. Iverksettelse av disse tiltakene krever ikke godkjenning fra sameiets styre. Næringsseksjonen (snr. 49) beslutter selv åpningstidene, dog slik at virksomheten skal drives etter de til enhver tid gjeldende offentligrettslige bestemmelser, herunder bestemmelser om lukketid.

Oppsett av faste skilt og andre reklame/profileringsanordninger på byggets næringsfasade skal skje innenfor det tillatte etter offentlig regulering og oppsettet er ikke avhengig av godkjenning fra styret. Medfølgende denne retten følger også en vedlikeholdsplikt for slike skilt o.l. som i sin helhet skal besørges og bekostes av næringsseksjonen. Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i sameiet slik at disse ikke blir unødig sjenerende. Skilt og reklame på fasade skal ta hensyn til byggets arkitektur.

(8) Renovasjon for boligene ivaretas på sameiets eiendom. Alt avfall generert i forbindelse med aktiviteten i næringsseksjonen, skal håndteres separat for næringsseksjonen.

(9) Sameiet tillater kameraovervåking. Kameraovervåking skal merkes. Kameraovervåking skal normalt ikke finne sted dersom vakthold/overvåking kan løses eller risikoen minimeres gjennom alternative tiltak.

(10) Det er forbud mot oppsetting av parabolantenner i sameiet.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler som kun skal gjelde for boligseksjonene. Selv om det i ordensreglene skulle vedtas forbud mot dyrehold, kan bruker av boligseksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold, ombygning og endring av egen seksjon

4-1 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. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmar

- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass. Seksjonseierne for næringsseksjonen har ansvar for utskifting av vinduer.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og 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 bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer for boligseksjonene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer (kun for boligseksjonene), herunder nødvendig utskifting av isolerglass (kun for boligseksjonene), og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, 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 installasjoner som nevnt i andre ledd. 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) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

4-3 Ombygning og endring av egen seksjon

(1) Verken styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere.

(2) Utvendige endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas uten samtykke fra sameiet, videre kreves godkjenning fra bygningsmyndighetene.

(3) Dersom en seksjonseier erverver flere seksjoner og ønsker å slå disse sammen, skal årsmøtet vedta resekjonering forutsatt at den aktuelle seksjonseieren dekker kostnadene og det ikke er bygningsmessige forhold til hinder for sammenslåing.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv. er undergitt sameiets felles ansvar.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene slik det fremgår av dette punktet i vedtektene.

Felleskostnadene er ikke uttømmende oppregnet, og eventuelle andre felleskostnader vil bli fordelt etter samme prinsipper som fremgår av dette punkt 5-1. Dette innebærer at kostnad som kan tilbakeføres til en bestemt seksjonstype (næring eller bolig) skal belastes der, mens andre kostnader fordeles på begge seksjonstyper etter fordelingsnøkkel slik som angitt nedenfor. Hvis en kostnad bare eller i det vesentligste betjener næringsseksjonen, skal eieren av denne seksjonen belastes for kostnaden. Hvor det er hensiktsmessig skal næringsseksjonen og boligseksjonene inngå egne driftsavtaler.

”Næringsseksjonen” med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som næringsdelen.

”Boligseksjonene” med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som boligdelen.

- (1) **Eier av næringsseksjonen skal dekke følgende kostnader knyttet til egen seksjon**
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener sin næringsdel,
 - Snøbrøyting, strøing og grønt vedlikehold som bare eller i det vesentligste gjelder sin næringsdel
 - Utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer (isolerglass) ytterdører og fasade som gjelder næringsdelen
 - Håndtering av avfall tilhørende sin næringsdel (dersom hver seksjon ikke har etablert et eget system)

- Drift og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg som bare eller i det vesentligste betjener sin næringsdel
- Vedlikehold og drift av garasjen som ligger som tilleggsdel til næringsseksjonen.
- Vedlikehold og drift av inngangsparti og trapperom som bare eller i det vesentligste gjelder sin næringsdel.
- Kommunale avgifter som gjelder sin næringsdel.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder sin næringsdel.

(2) **Eierne av boligseksjonene skal sammen dekke følgende kostnader**

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen, herunder ventilasjonsanlegg.
- Vedlikehold av heiser og elektriske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Snøbrøyting, strøing og grønt vedlikehold som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer (isolerglass) ytterdører og fasade som gjelder boligdelen, herunder balkonger og takterrasser.
- Håndtering av avfall i boligseksjonene.
- Drift og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg i boligseksjonene.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Drift og vedlikehold av bod arealene som gjelder boligdelen.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealene og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen.
- Kostnader i tilknytning til utgifter forbundet med etablering av felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV, o.l. til boligdelen.
- Drift og vedlikeholdskostnader til porttelefon, låser og portsystem som gjelder boligdelen.
- Kommunale avgifter som gjelder boligdelen.
- Vedlikehold og drift av inngangsparti, trapperom, innvendig og utvendig gårdsrom som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.

Fordelingen mellom eierne av boligsseksjonene skal skje ut fra sameiebrøken til boligsseksjonene likevel slik at fordelingen skal skje ved at 30 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver boligseksjon, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver boligseksjon etter sameiebrøken.

(3) **Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle seksjonseierne**

- Byggforsikring
- Styrehonorar
- Kostnader til daglig drift og renhold av fortau
- Kostnader for elektronisk forvaltning-, drift- og vedlikeholds perm (FDV)
- Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsseksjonen, jf. dog avsnitt (4) nedenfor
- Kostnader til drift og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles sprinklersentral, og hovedinntak for fjernvarme, felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg.
- Kostnader til det ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt foran under punkt (1) og (2), herunder alle tak og øvrige bygningskonstruksjoner, tekniske anlegg og utstyr. Den utvendige fasade, fellesområdene ute og inngangspartiene skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.
- Forretningsførsel som ikke er særskilt omtalt under punkt (1) og (2), revisjon og andre administrasjonskostnader for sameiet.

- Andre kostnader som ikke kan henføres enten til boligdelen eller næringsdelen.

Fordelingen skal skje ut fra sameiebrøken likevel slik at fordelingen skal skje ved at 30 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver seksjon, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver seksjon etter sameiebrøken.

(4) **Følgende kostnadselementer fordeles etter faktisk forbruk/nytte**

- Forutsatt at det er etablert egne målere pr. seksjon fordeles følgende på den enkelte seksjon: kostnader til fjernvarme, forbruk av vann, oppvarming varmt vann og fjernkjøling.

(5) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp til dekning av felleskostnader fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Andel felleskostnader for næringsseksjonen skal avregnes innen 30. april påfølgende år. Dersom næringsseksjonen har innbetalt for mye a-konto felleskostnader skal differansen refunderes. Dersom næringsseksjonen har innbetalt for lite a-konto felleskostnader skal differansen innbetales. Næringsseksjonen plikter å dekke sin andel av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen direkte.

(6) Seksjonseiere som disponerer parkeringsplass i garasjen i u-etg., skal betale et tillegg i felleskostnadene på kr. 200 per måned pr. parkeringsplass som disponeres til dekning av kostnader som direkte gjelder parkeringskjelleren (u-etg.) og det indre vedlikehold av garasjen mv. Beløpet justeres årlig for endringer i KPI.

Månedskostnadene skal blant annet dekke følgende kostnader for parkeringsplassene i u-etg. som sameiet har ansvar for:

- vedlikehold og drift av tekniske anlegg,
- vedlikehold og utskiftning av port og dører til garasjekjelleren,
- vedlikehold av adkomstarealer som gjelder garasjekjelleren,
- vaktmestertjenester og andre vedlikeholdstjenester som gjelder garasjekjelleren,
- årlig rengjøring av dekke i garasjekjelleren,
- kostnader ved oppvarming og belysning i garasjekjelleren, og
- andre vedlikeholds- og driftskostnader som åpenbart knytter seg til garasjekjelleren

Månedskostnadene for parkeringsplassene i u-etg. faktureres sammen med felleskostnadene.

Næringsseksjonene har alene ansvaret for vedlikehold og drift av parkeringsplassene i garasjen tilknyttet næring (plan næring). Brukere av disse plassene skal derfor ikke betale månedlige kostnader per plass slik som fremgår av (6).

(7) Seksjonseiere som disponerer el-uttak for lading av el-bil må betale for faktisk forbruk av strøm og for administrative kostnader i tilknytning til avregning mv. Kostnadene faktureres månedlig a-konto og vil bli gjenstand for avregning etter faktisk målt forbruk og medgåtte administrasjonskostnader. Forbruk avregnes hvert kvartal, hvert halvår eller en gang i året, avhengig av hva sameiet/leverandør bestemmer. Faktura for ovennevnte kostnader kan komme direkte fra leverandør av ladesystem og/eller fra styret.

5-2 Panterett for seksjonseienes forpliktelse

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

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Mislighold m.m.

6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med inntil 5 varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Næringsseksjonen anbefales representert i styret.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder myndighet til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Styret kan videre inngå avtale om forretningsførsel.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. **Årsmøtet**

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På ordinært årsmøte skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Årsregnskap
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier. For næringsseksjon gjelder følgende regel: Næringsseksjonen har femten stemmer.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Seksjonseierne har rett til å ha med én rådgiver på årsmøte.

8-7 Vedtak på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

8-8 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. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(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
- g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av vedtektene
- Endring av etablerte eneretter, jf. pkt. 3-1

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

9. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10. Forsikring

Styret skal sørge for og påse at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret.

Seksjonseiere har selv ansvar for å tegne forsvarlig forsikring som dekker inventar, innbo og løsøre i seksjonen.

11. Ladepunkt for el-bil o.l.

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

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

12. Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Det er parkeringsplasser i garasjen som er definert som og tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plasser). Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

13. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65.

Husordensregler Centralen sameie

"Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vi ber alle om å utvise nødvendig hensyn ovenfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget.

Eventuelle klager på egen nabo for brudd på husholdningsreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses ved samtaler mellom partene. Gjentatte og/ eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftelig til styret.

Styret viser til sameiets Facebookside "Centralen sameie" denne skal brukes til informasjon fra styret til beboere, men også mellom beboere som f.eks ved nabovarsler. Det oppfordres til å lese FDVen til leiligheten som alle seksjonseiere har fått tilsendt på mail. Kontaktinformasjon til styret: centralen@mittusbl.no

Balkong

1. For å skape og sikre et enhetlig utemiljø skal alle markiser, utepersienner og levegger være like. Ta kontakt med styret på centralen@mittusbl.no for mer informasjon hvilken leverandør og utvalg som er gjeldende for sameiet.
2. Det er tillat å sette opp flere lamper på balkong, lik den som er der allerede, så estetisk som mulig.
3. Det er ikke tillat med private, utvendige radio/TV eller parabolantenner på balkong eller på fasade. Sameiet har en bredbånds- og TV-avtale med Altibox og Viken fiber.
4. Det er ikke tillatt å benytte balkong som lagringsplass for søppel. Det oppfordres også til å begrense generell lagring av diverse interiør, bygningsmaterieell og lignende på balkonger og terrasser som kan være til sjenanse for naboer og/eller forringe det generelle uttrykket av bygningen.
5. Det tillates ikke å endre utseende på glass i balkong eller terrasserekkverk. Det skal være klart, gjennomiktig glass.
6. Det er ikke tillatt å henge balkongkasser utvendig på balkong- eller terrasserekkeverk, de skal plasseres på innsiden. Dette både av sikkerhetsmessige og estetiske hensyn.
7. Det er tillat med gassgrill og elektrisk grill på balkongene. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres av røyk og lukt.
8. Det er ikke tillatt med bruk av engangsgrill eller annen kullgrill på balkonger, plattinger foran leilighetene i 1. etasje og felles arealer.

Garasje, heis, boder og fellesarealer

9. Det er bare styremedlemmer som skal bestille service på heisen
10. Hvis det er ønske om å få installert EL-lader, ta kontakt med styret på centralen@mittusbl.no for mer informasjon hvilken leverandør og utvalg som er gjeldende for sameiet.
11. Alle beboere og leietakere skal parkere innenfor tildelt oppmerket parkeringsplass i garasjeanlegg. Det finnes ikke felles parkeringsplasser eller gjesteparkeringer i sameiet.

12. Ingen gjenstander, herunder sykler, bilutstyr som dekk, takstativ og lignende oppbevares på parkeringsplassene. Det henvises til den enkeltes bod for oppbevaring av slike gjenstander og sykkelbod for oppbevaring av sykler og vogner.
13. Av hensyn til renhold og uhindret adkomst til rømningsveier er det ikke tillatt å ha private gjenstander på fellesområdene, dette innebefatter sko, møbler, søppel o.l. Vogner og rullatorer kan tillates om det settes slik at det ikke er til sjenanse.
14. Det er forbudt å oppbevare eksplosiver, gasser under trykk og brannfarlige væsker i garasjen eller bod.
15. Det skal ikke utføres manuell åpning av garasjeporten utenom i nødstilfeller som f.eks brann. Alle leiligheter har fått utdelt en portåpner og det forventes at åpner, grønn knapp (fra innsiden) eller nøkkel (fra utsiden) brukes.
16. Alle beboere og leietakere må påse at fellesdører blir låst
17. Beboere er selv ansvarlig på skader de påfører eiendommen.
18. Det er ikke tillatt med puss/vask av bil i garasjeanlegget. Vanlig polering er tillatt.

Stilletider og nabovarsel

19. Ved spesielle anledninger som festligheter, innflytning og lignende hvor det kan bli litt bråk forventes det at det postes et nabovarsel i Facebookgruppen til sameiet.
20. Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 22.00 og kl. 07.00 i hverdagen, fra kl. 23.00 til kl. 08.00 på lørdager og dager før helligdager.
21. Utvis hensyn ved boring, banking og bruk av annen støyende redskap. Slik aktivitet skal legges til et tidspunkt på dagen når det er til minst sjenanse for øvrige beboere. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager, skal det utvises særlig hensynsfullhet. Overnevnte aktiviteter skal ikke foregå over et lengre tidsrom uten at naboene er varslet og har akseptert dette på forhånd.

Dyrehold

22. Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets fellesarealer gjelder båndtvang hele året.
23. Beboere med ansvar for hund plikter å fjerne dyrenes ekskrementer fra sameiets fellesarealer umiddelbart, likeså spor etter sølete hundepoter m.v. i oppgangene. Hundeeierne oppfordres til å sørge for at sine dyr ikke gjør sine fornødne på sameiets område.

Søppel og skadedyr

24. Kun husholdningsavfall skal kastes i søppelsjaktene. Hvis det ikke er plass til avfall i søppelsjaktene skal det oppbevares i husstanden til sjakten er tømt, eller kjøres til miljøstasjon. Lagres søppel på utsiden av sjakten vil styret sørge for bortkjøring for beboers regning.
25. Det er ikke tillat å mate fugler fra balkong, oppbevare mat i bod eller i fellesarealer da dette kan tiltrekke seg rotter og mus.

Brannsikkerhet

26. Alle leiligheter har fått utlevert godkjent brannslukningsapparat. Det er beboerens ansvar å sørge for at disse er funksjonsdyktige til enhver tid.

27. Alle beboere har et ansvar for å sette seg godt inn i branninstruksene, brannalarmen er koblet direkte til brannvesenet, men alle har muligheten til å stoppe dette innen en viss tid før det genereres utrykking. Utrykking grunnet falsk alarm vil utløse et gebyr på 5000,- (dette gebyret kan endre seg da det er brannvesenet som fastsetter gebyrene til en hver tid). Dette blir fakturert seksjonseier som er ansvarlig for utløst brannalarm. Seksjonseiere som leier ut sine seksjoner kan da viderefakturere sin leietaker. Reell brann med utrykking og behov for bistand fra nødetaten utløser ikke gebyr. Dette er det brannetaten som avgjør.

Øvrig

28. Sameiere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å opplyse om dette til styret i sameiet.
29. For å sikre at vi får behandlet og har kontroll på alle ønsker og forslag fra beboere til styret, må disse meldes skriftlig på mail til: centralen@mittusbl.no

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	07.10.2019	Arealmerknader	
Oppdatert dato	09.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	64/4955	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 Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	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
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	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
Seksjonering Seksjonering	02.10.2019 03.10.2019	19/3175	Tinglyst 09.10.2019	241/79 (-108), 241/79/0/49 (108)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LUP EIENDOM AS S923456864	Hjemmelshaver (H) 1/1	Kolbotnveien 14 1410 KOLBOTN	

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 1A	H0401	241/79/0/48	65	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Trelastveien 1 A

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	300661062		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Ferdigattest (FA)	31.03.2020

1: Bygning 300661062: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Ferdigattest 31.03.2020

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	3792
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	5370
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	9162
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	3168
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	48

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	08.12.2017	14.12.2017	
Igangsettingstillatelse	14.03.2018	15.03.2018	
Midlertidig brukstillatelse	15.11.2019	19.11.2019	
Ferdigattest	31.03.2020	01.04.2020	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Trelastveien 1A	H0401	241/79/0/48	65	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	12	948	0	948	0	0	0
H03	12	948	0	948	0	0	0
H02	12	948	0	948	0	0	0
H01	12	948	0	948	0	0	0
U01	0	0	3085	3085	0	0	0
U02	0	0	2285	2285	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 241/79

Bruksnavn		Beregnet areal	3964.4
Etablert dato	11.07.2017	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skylld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst
- ☐ Del i samla fast eiendom
- ☒ Grunnforurensning
- ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
- ☒ Bestående
- ☐ Under sammenståing
- ☐ Kulturminne

☒ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

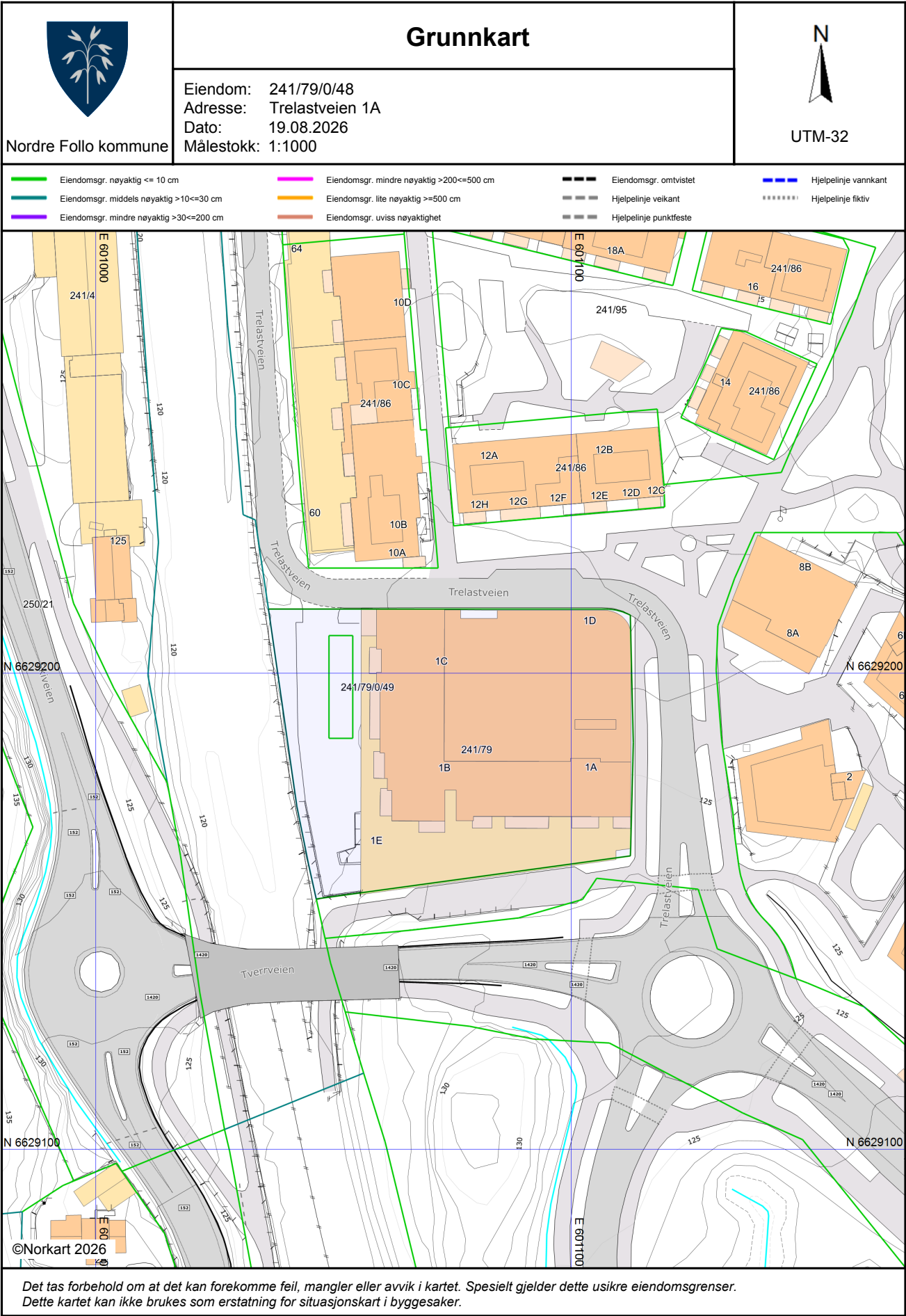
☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6629176.95	601071.31		Ja	3964.4	

<



Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Utskriftsdato: 19.08.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	241	Bruksnr.	79	Festenr.		Seksjonsnr.	48
Adresse	Trelastveien 1A, 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 under arbeid i nærheten
- ☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2026 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2026)		
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2026 - 2037		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	17.06.2026		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11482/KPLAN2026_Bestemmelser%20med%20retningslinjer.pdf https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11483/KPLAN2026_Forhold%20som%20avklares%20og%20belyses%20i%20reguleringsplaner.pdf		
Delarealer	Delareal	4 072 m ²	
	KPHensynsonenavn	H110	
	KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann	
	Delareal	89 m ²	
	KPHensynsonenavn	H320_2	
	KPFare	Flomfare	

	Delareal	3 922 m ²	
	KPHensynsonenavn	H220	
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442	
	Delareal	507 m ²	
	KPHensynsonenavn	H210	
	KPStøy	Rød sone iht. T-1442	
	Delareal	4 072 m ²	
	Arealbruk	Sentrumsformål, Nåværende	
	Delareal	4 072 m ²	
	BestemmelseOmrådenavn	Prioritert utbyggingsområde Myrvoll	
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

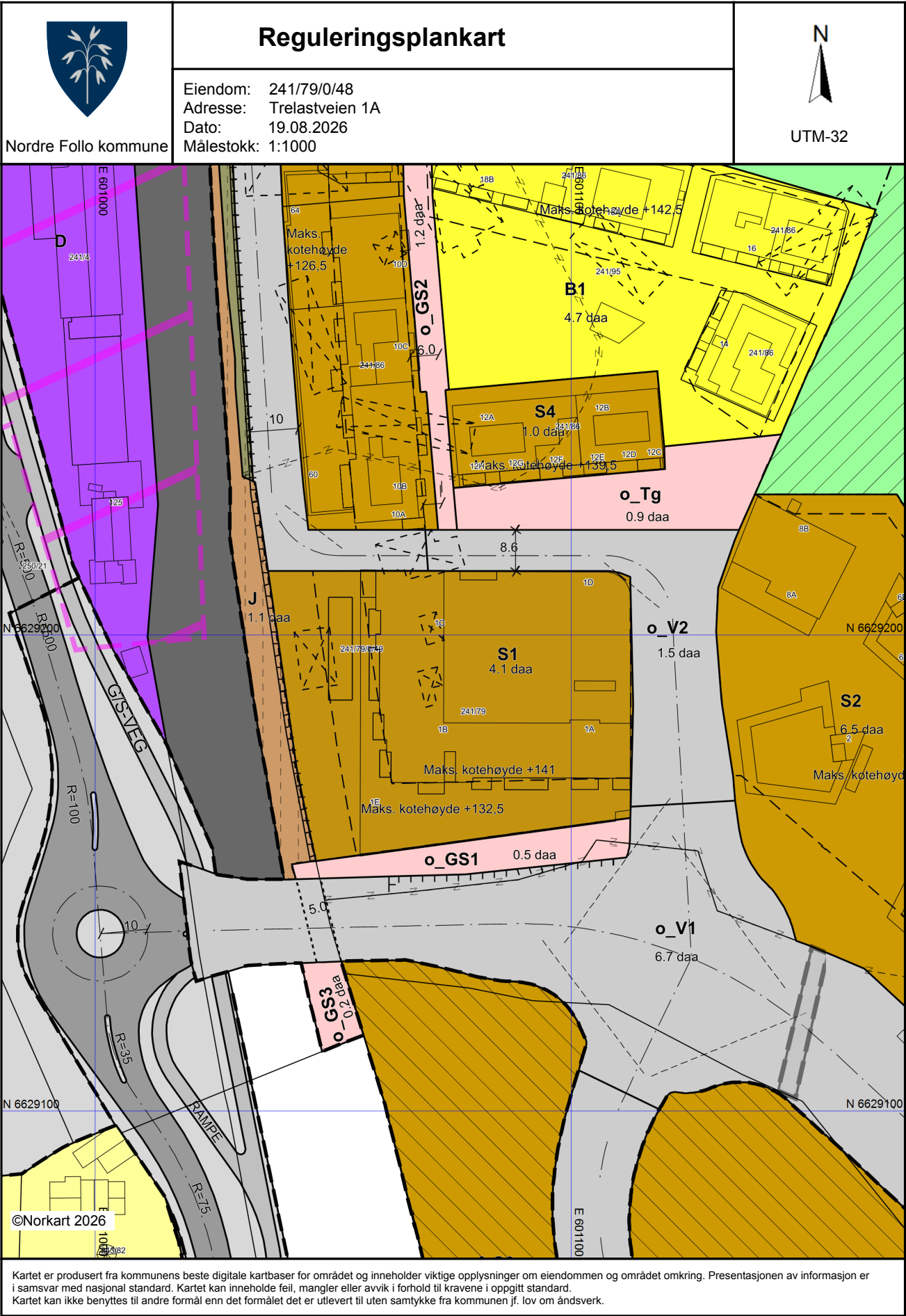
Id	2014003 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=2014003)		
Navn	Trelasttomta		
Plantype	Detaljregulering		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	23.11.2015		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/7358/2014003_bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	4 072 m ²	
	Formål	Sentrumsformål	
	Feltnavn	S1	

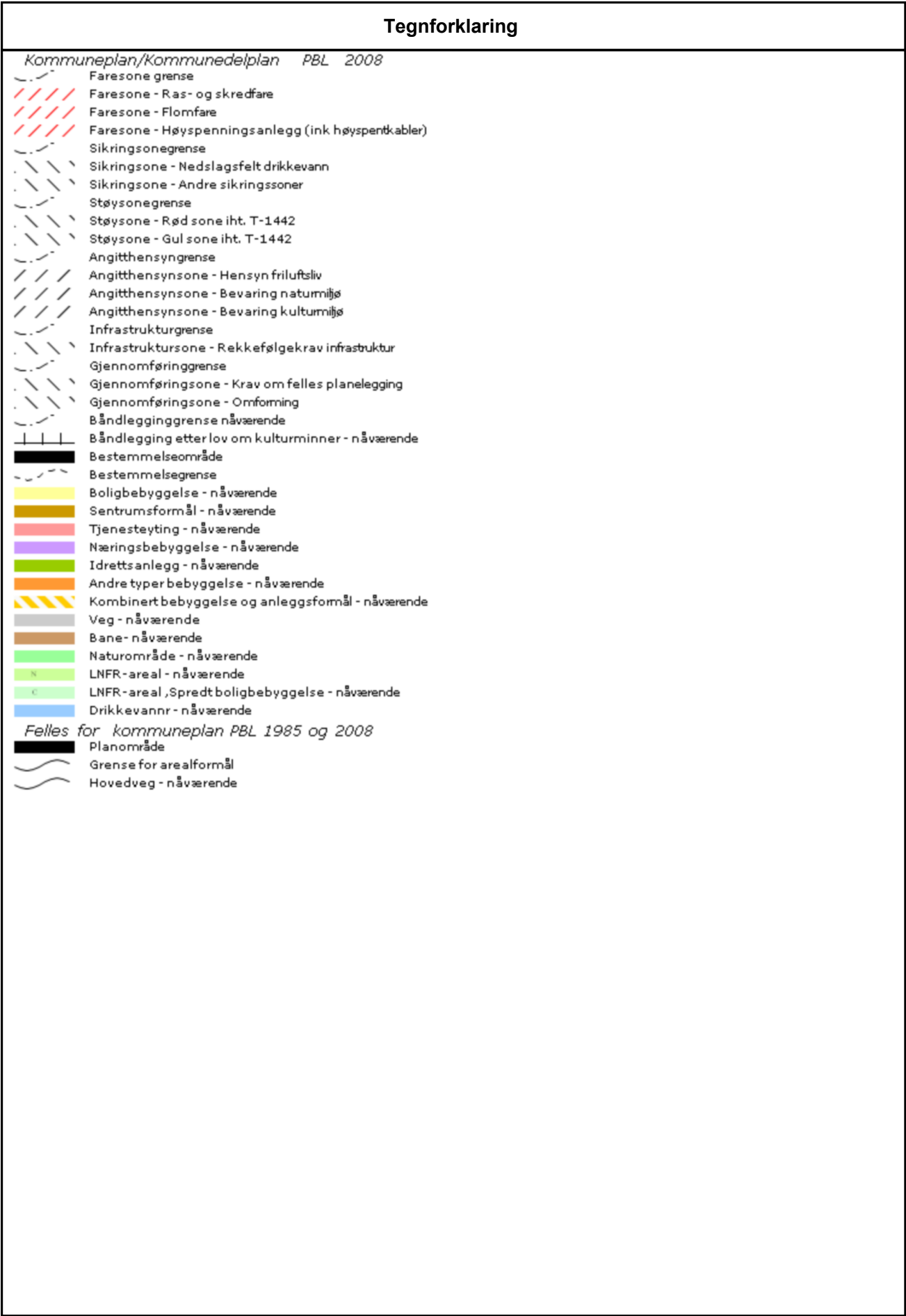
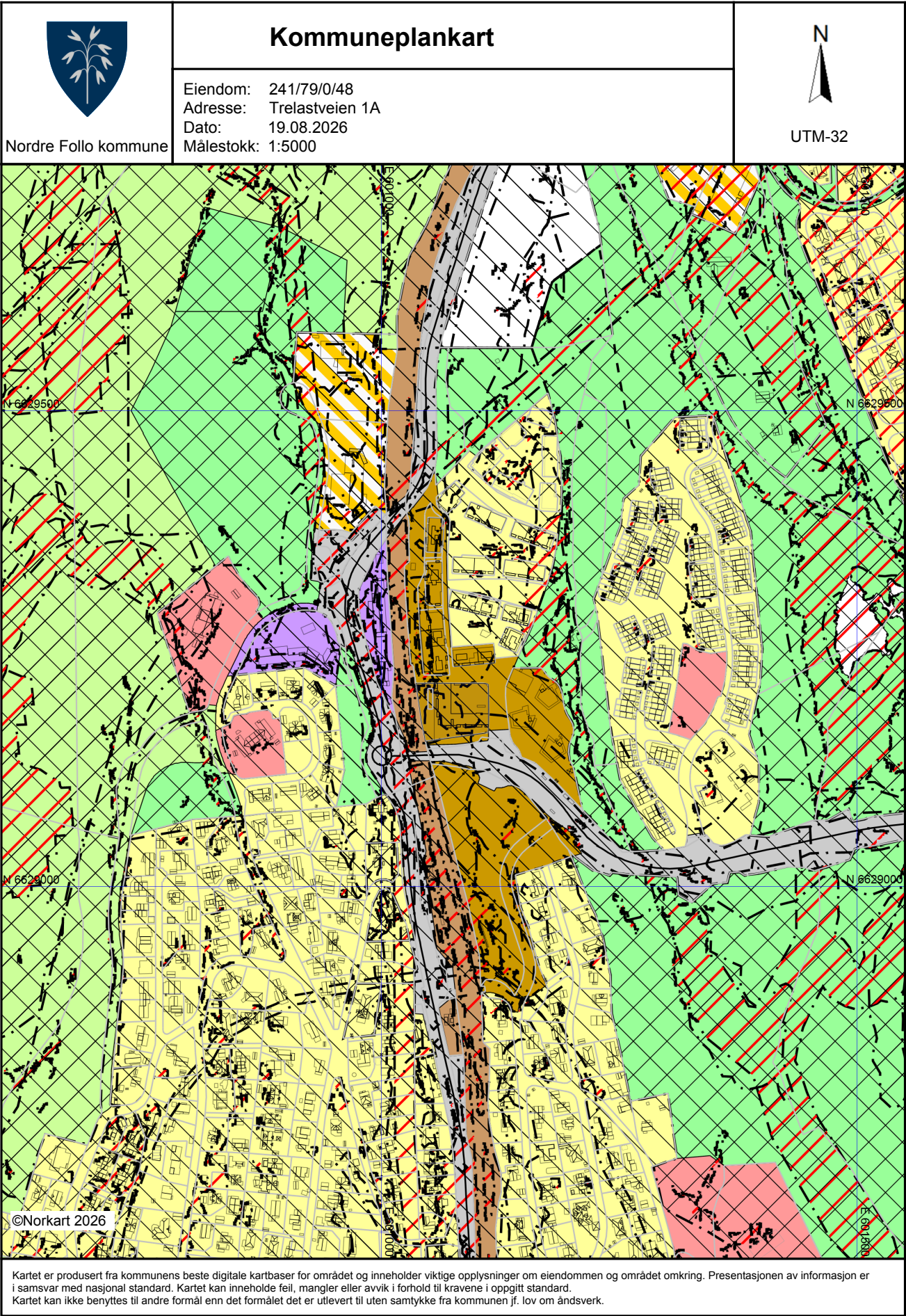
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	2018006 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=2018006)
Navn	Nedre Ekorrud
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

Id	202601 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3207&planidentifikasjon=202601)
Navn	Behandlingsanlegg for slam fra drikkevannsproduksjon ved Stangåsen VBA
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering







STED HELHET ARKITEKTUR - SHARK. AS
Postboks 143
1411 KOLBOTN

Vår referanse:
BYGG-20/00839-4

Deres referanse:
Kari Sivertsen

Saksbehandler:
Roger Haug

Dato:
31.03.2020

Ferdigattest til ny boligblokk med næringsdel og parkeringskjeller

Saksopplysninger

Byggested: Trelastveien 1 A-E – gnr/bnr 41/79
Tiltakshaver: Bolig & Eiendomsutvikling AS
Ansvarlig søker: Sted Helhet Arkitektur – SHARK. AS
Rammetillatelse: 08.12.2017
IG 1 og endringstillatelse 1: 14.03.2018
IG 2: 16.05.2018
Endringstillatelse 2: 10.10.2019
Midlertidig brukstillatelse 1: 15.11.2019
Midlertidig brukstillatelse 2: 10.12.2019

Nytt saksnummer

I forbindelse med kommunesammenslåingen 01.01.2020 har saken fått nytt saksnummer, 20/839. Tidligere saksnummer i Oppegård kommune var 17/3141.

Vedtak

Nordre Follo kommune gir ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10 til ny boligblokk med næringsdel og parkeringskjeller. Ferdigattesten er svar på søknad mottatt 02.03.2020, komplett 31.03.2020.

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.

Kommunens kommentar til søknaden

Kommunen mottok søknaden om ferdigattest 02.03.2020, 31.03.2020. Med søknaden bekrefter de ansvarlige å ha ferdigstilt tiltaket i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningsloven med tilhørende bestemmelser. Kommunen gir ferdigattest på dette grunnlaget.

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er godkjent og gjelder for tiltaket:

NB! Tegningene gjelder ikke skilting og avfallsanlegg. Disse tiltakene er behandlet i egne saker, 20/343 (19/1978 i Oppegård), 20/342 (19/4716 i Oppegård) og 19/434.

Beskrivelse	Tegningsnr.	Datert	Mottatt	Saksdok.
Situasjonsplan	NN, rev. A	25.09.2017	26.09.2017	17/3141-13
Utomhusplan	A002, rev. D	29.04.2019	06.05.2019	17/3141-48
Plan kjeller (foreløpig)	A100, rev. D	23.10.2019	25.10.2019	17/3141-57
Plan 1. etasje (plan for næring)	A101, rev. D	23.10.2019	25.10.2019	17/3141-57
Plan 2. etasje (1. etasje for boliger)	A103, rev. A	22.10.2019	25.10.2019	17/3141-57
Plan 3. etasje (2. etasje for boliger)	A104, rev. A	22.10.2019	25.10.2019	17/3141-57
Plan 4. etasje (3. etasje for boliger)	A105, rev. A	22.10.2019	25.10.2019	17/3141-57
Plan 5. etasje (4. etasje for boliger)	A106, rev. A	22.10.2019	25.10.2019	17/3141-57
Plan tak	A107	22.09.2017	26.09.2017	17/3141-12
Snitt A-A	A154, rev. C	10.10.2019	10.10.2019	17/3141-56
Snitt B-B	A155, rev. C	10.10.2019	10.10.2019	17/3141-56
Fasade vest	A150, rev. C	07.10.2019	08.10.2019	17/3141-54
Fasade øst	A151, rev. C	07.10.2019	08.10.2019	17/3141-54
Fasade nord	A152, rev. C	07.10.2019	08.10.2019	17/3141-54
Fasade sør	A153, rev. C	07.10.2019	08.10.2019	17/3141-54

As built VA-plan

VA-traseen ble endret underveis i byggingen. Ansvarlig søker har sendt inn as built VA-plan som viser den nye/endrede traseen, se saksdokument 20/839-5. Planen er godkjent av virksomhet Vann og avløp, se bekreftelse i saksdokument 20/839-6.

Ansvar

Ansvarlig søker har sendt inn endelig gjennomføringsplan, se saksdokument 20/839-1. Kommunen legger denne gjennomføringsplanen, nr. 9, datert 02.03.2020, til grunn for ferdigattesten.

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

Roger Haug
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Nær og nyskapende

Kopi til:
Vann og Avløp, Nina Larsen Tveten
FOLLO BRANNVESEN IKS
Bolig & Eiendomsutvikling AS
Virksomhet vann og avløp



Energiattest

Adresse Trelastveien 1A, 1415 OPPEGÅRD	
Dato for energimerking 21.08.2026	Merkenummer Energiattest-2026-336675
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 300661062
Gårdsnummer 241	Bruksnummer 79
Seksjonsnummer 48	Bruksenhetsnummer H0401

A

B

C

D

E

F

G



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 2019	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 64,0 m²	Oppvarmet bruksareal 64,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet, Fjernvarme	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 82,31 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 90,71 kWh/m²	Totalt levert pr. år 8 469 kWh
---------------------------------------	--



Trelastveien 1A, 1415 OPPEGÅRD



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Trelastveien 1A, 1415 OPPEGÅRD



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 16: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 17: Slå av lyset og bruk sparepærer

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Trelastveien 1A - Nabolaget Sofiemyr/Sofiemyråsen - vurdert av 77 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Myrvoll stasjon	2 min
Linje 81, 81N, 84E, 580	0.1 km
Myrvoll stasjon	3 min
Linje L2	0.3 km
Vevelstad stasjon	11 min
Buss, tog	5.4 km
Hauketo stasjon	12 min
Buss, tog	6.8 km
Sundbrygga	22 min
Totalt 2 ulike linjer	20.6 km

Skoler

Østli skole (1-7 kl.)	10 min
422 elever, 22 klasser	0.8 km
Sofiemyr skole Holbergsvei (1-7 kl.)	5 min
481 elever, 23 klasser	2.4 km
Greverud skole (1-7 kl.)	5 min
495 elever, 26 klasser	2.6 km
Fløysbonn ungdomsskole (8-10 kl.)	19 min
252 elever, 14 klasser	1.5 km
Flåtestad ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min
241 elever, 18 klasser	2.1 km
Roald Amundsen videregående skole	18 min
597 elever, 39 klasser	1.4 km
Ski videregående skole	17 min
640 elever, 25 klasser	9.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

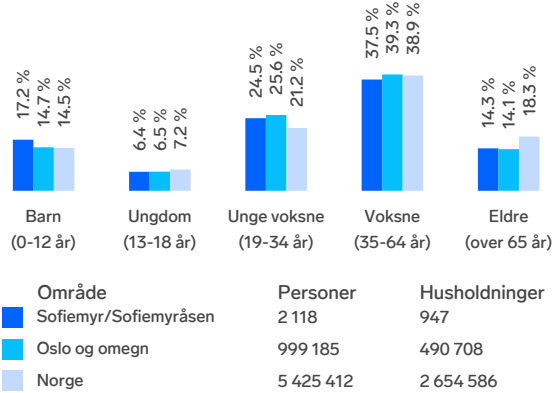
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

Myrvoll idrettsbarnehage (1-5 år)	2 min
80 barn	0.1 km
Ekornrud barnehage (1-5 år)	6 min
97 barn	0.5 km
Haukeliveien barnehage (1-5 år)	9 min
56 barn	0.7 km

Dagligvare

Kiwi Myrvoll	0 min
PostNord	0 km
Meny Greverud	20 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



3. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



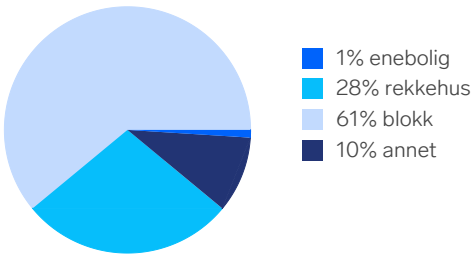
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

Sport

Ekornrud ballplass	9 min
Ballspill	0.7 km
Østli skole	10 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.8 km
Feel24 Myrvoll	5 min
Puls Greverud	19 min

Boligmasse



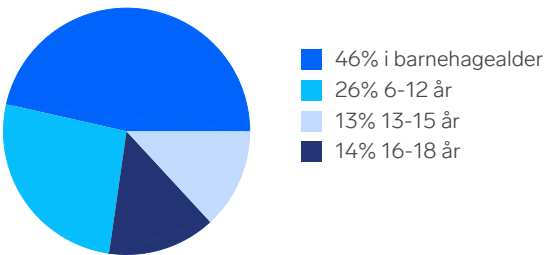
«Rolig, solrikt, nærhet til naturen, nærhet til skoler, barnehager, idrettsanlegg, fotballbaner, golfbane og skog og mark!»

Sitat fra en lokalkjent

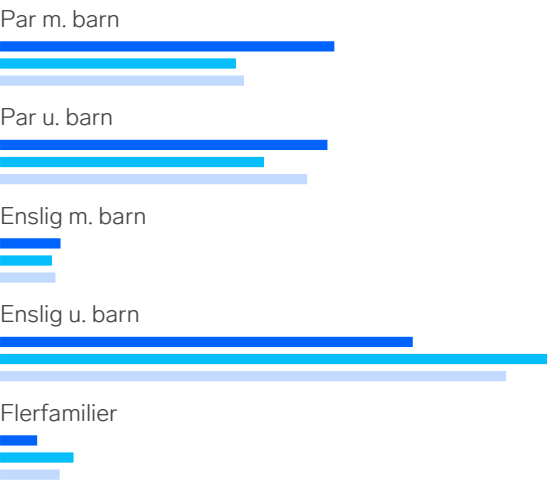
Varer/Tjenester

Myrvoll Torg	1 min
Apotek 1 Myrvoll	1 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



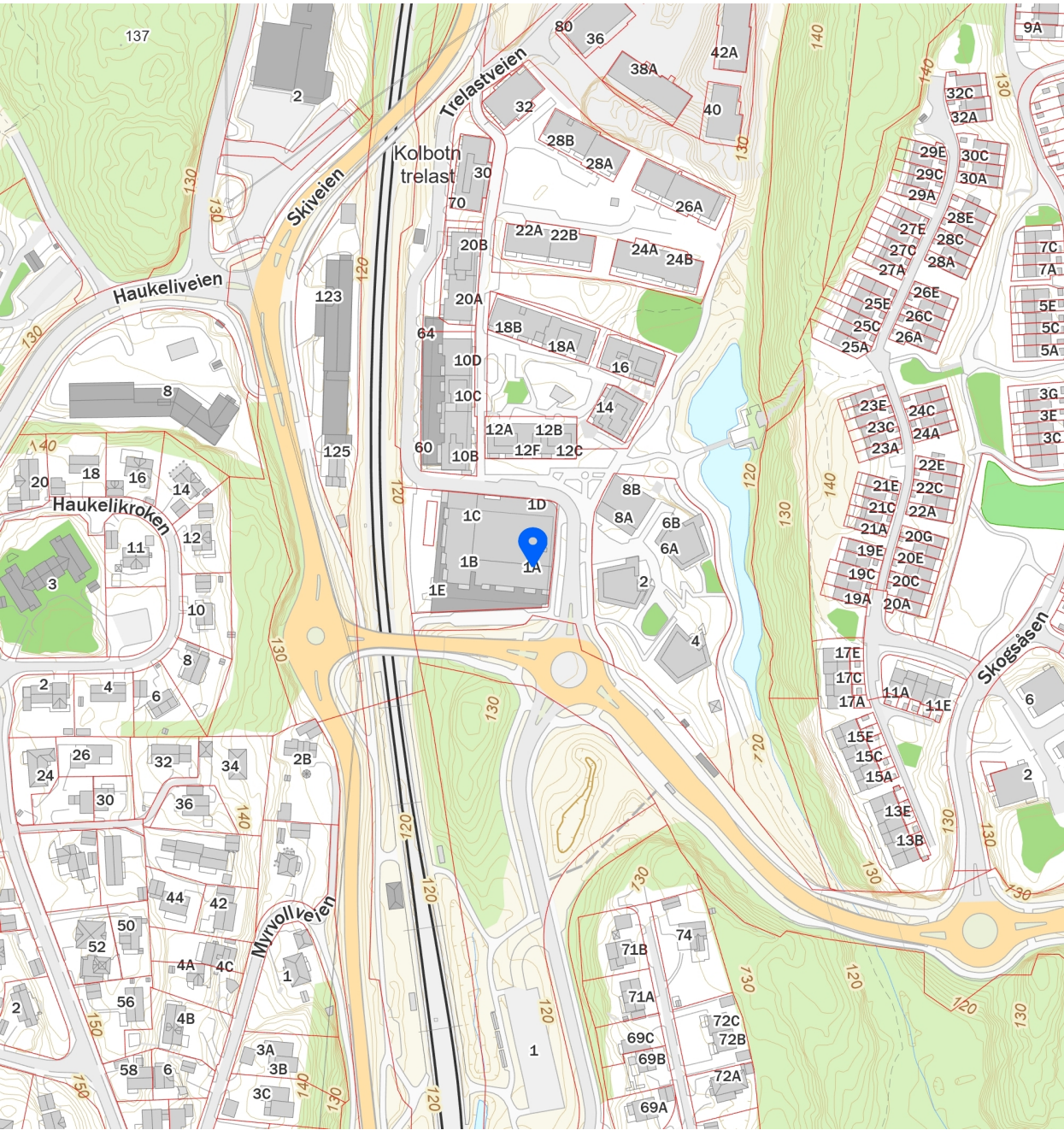
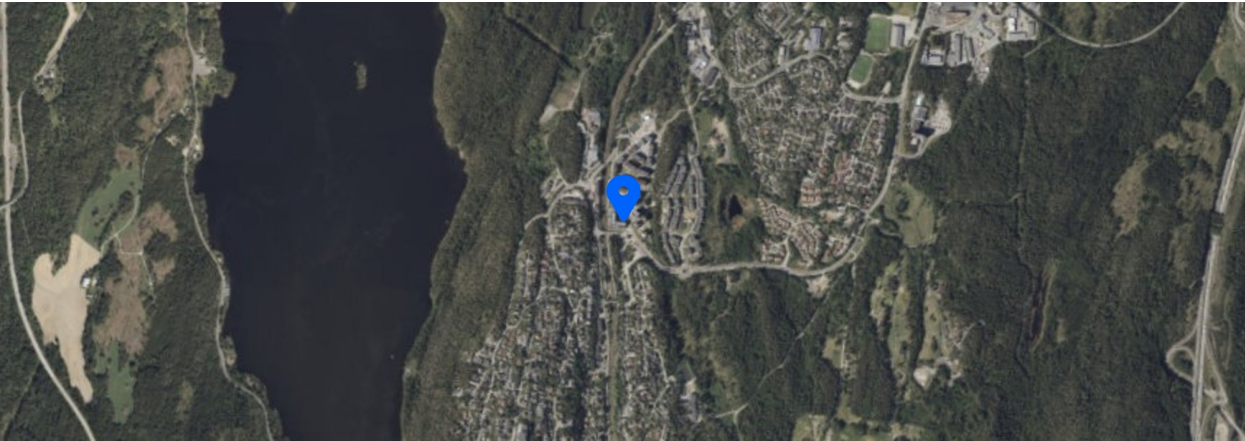
Familiesammensetning



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. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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