TRELASTVEIEN 1B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Meglers verdivurdering
Energiattest
Opplysninger fra forretningsfører
Opplysninger fra kommunen
Nabolagsprofil
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Leilighet
Trelastveien 1 B, 1415 OPPEGÅRD
NORDRE FOLLO kommune
gnr. 241, bnr. 79, snr. 30

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 16.05.2025 **Rapportdato:** 20.05.2025 **Oppdragsnr.:** 10040-1687 **Referansenummer:** VB8523

Autorisert foretak: Follo Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Bratberg **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

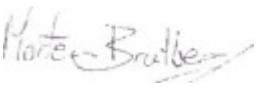
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

Follo Takst AS



Rapportansvarlig



Morten Bratberg
Uavhengig Takstingeniør
morten@follo-takst.no
957 81 845

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 SKI

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Generelt oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner annet enn ev. kort og omtale disse. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Av den grunn anbefales det å settes seg inn i vedlikeholdsplaner, årsmøter osv i forhold til fremtidig planer for vedlikehold/påkostninger, dette vil også berøre andel fellesgjeld.

Leiligheten har en innvendig normal/god standard hovedsakelig fra hovedsakelig fra byggeåret.

Leilighet - Byggeår: 2019

UTVENDIG Gå til side

- Vinduer : Malte trevinduer med 3-lags glass. Utvendig rammer og karmer forblendet med aluminium.

- Malt hovedytterdør til leiligheten med B30 og db 35.
- Balkongdør i fabrikkmalt tre og 3- lags glass. Utvendig omramming i aluminium.

- Utgang til innglasset balkong på ca 12 kvm fra stue. Oppført i betong. Gulv med løse tremmer av tre. Rekkverk og levegger i tre, aluminium og glass.

INNVENDIG Gå til side

- Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:
Gulv: parkett på alle rom og fliser på bad.
Vegg: sparklet og malte flater. Fliser på bad.
Himling: sparklet og malte flater.

- Etasjeskille i betongelementer.

- Radon : Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

- Dører : Innvendige hvitmalte slette dører (formpresset). Fabrikkmalt.

- Div. belysning.
- Innvendig plisse gardiner.
- Dørcallinganlegg med åpner.

VÅTROM Gå til side

Bad er fra byggeåret og aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon er fremlagt.
Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:
Ferdigattesten/ brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.
Flislagte vegger og gulv med varmekabler. Malt slett himling med innfelt downlights.
- Innredninger: dusjhjørnet med svingbare glassdører, vegghengt toalett, servantinnredning, speil med lys på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon med tilluft via spalte mellom terskel og dørblad.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra bod og mot baderom. Grunnet dyp veggkonstruksjon ved der ikke mulig å komme til bunnsvill mot bad for å måle fuktkote % i treverket. Det ble foretatt visuell kontroll i borehullet og det ble ikke avdekket synlig skadesymptomer eller andre avvik i dette aktuelle område.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med slette fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum. Lys under overskap ved vask. Integrert : kjøleskap med fyrsedel, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.
Komfyrvakt : ja.
Vannstopper : ja.
Det er kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert i boden.
- Det er avløpsrør av plast.

- Ventilasjon : Balansert ventilasjon i leiligheten. Avtrekk fra bad, bod og kjøkken. Tilluft til stue og soverom.

- Oppvarming : Leiligheten oppvarmes av vannbåren gulvvarme på stue/kjøkken. Varmekabler på bad.

- El.anlegg bestående av:
Sikringsskap : plassert i entre.
Hovedsikring: 40 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: ja.

- Brannslukningsapparat og røykvarsler tilkoblet strøm. Er også etablert sprinkel anlegg i leiligheten og bebyggelsen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Utvendig tomteforhold er ikke vurdert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

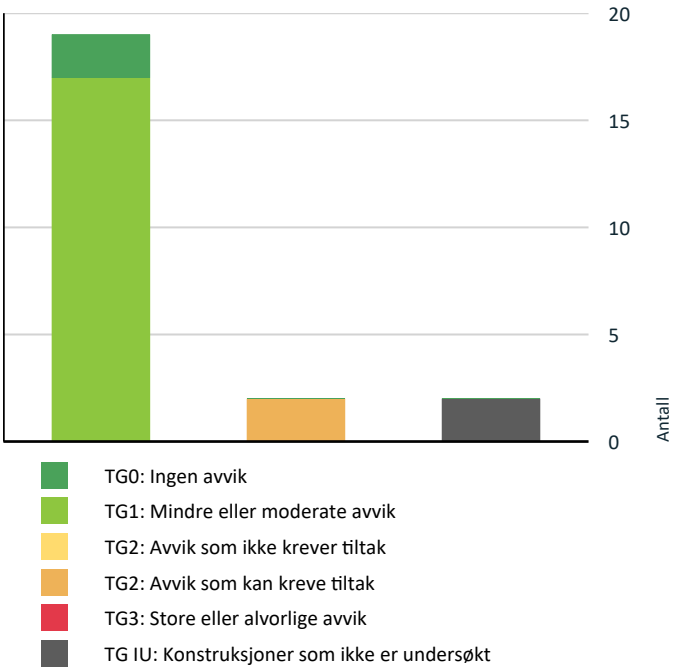
Leilighet

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

Det er mottatt byggemeldte tegninger for leiligheten etter befaringen. Det er ikke noe som tyder på at opprinnelig planløsning er forandret.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmann har ikke bedømt utvendig terrengforhold eller vært på yttertaket. Tilleggsbygninger på eiendommen er kun enkel visuelt befart.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/ seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner annet enn ev. kort og omtale disse.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Av den grunn anbefales det å settes seg inn i vedlikeholdsplaner, årsmøter osv i forhold til fremtidig planer for vedlikehold/påkostninger, dette vil også berøre andel fellesgjeld. Blir ikke kostandsestimert forhold/bygningsdeler med TG2 i denne rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Andre innvendige forhold Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2019

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk . Bebodd av eier siden 2020.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass. Utvendig rammer og karmer forblendet med aluminium.

TG 1 Dører

- Malt hovedytterdør til leiligheten med B30 og db 35.
- Balkongdør i fabrikkmalt tre og 3- lags glass. Utvendig omramming i aluminium.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til innglasset balkong på ca 12 kvm fra stue. Oppført i betong. Gulv med løse tremmer av tre. Rekkverk og levegger i tre, aluminium og glass.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:

Gulv: parkett på alle rom og fliser på bad.
Vegg: sparklet og malte flater. Fliser på bad.
Himling: sparklet og malte flater.

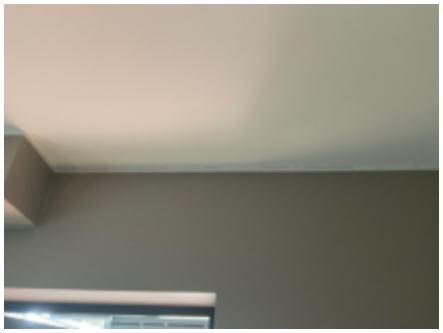
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte sprekker i overgang tak/ vegg. Enkelte hull i vegger etter tidligere montert utstyr. Enkelte hakk/ merker i gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen strakstiltak synes nødvendig.

Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Parkett har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.





Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betongelementer.

TG 0 Radon

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige hvitmalte slette dører (formpresset). Fabrikkmalt.

TG IU Andre innvendige forhold

- Div. belysning.
- Innvendig plisse gardiner.
- Dørcallinganlegg med åpner.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad er fra byggeåret og aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon er fremlagt.

Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:
Ferdigattesten/ brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

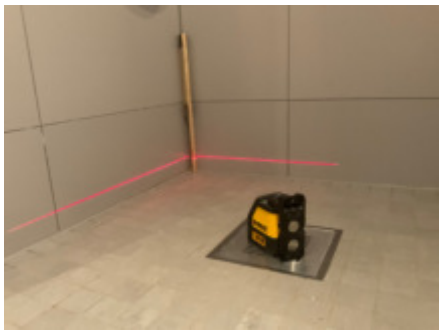
Flislagte vegger og malt slett himling med innfelt downlights.

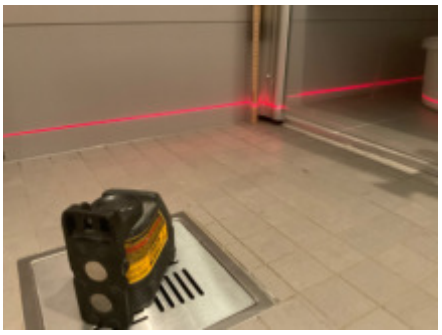
3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler som varmekilde.

Tilstandsrapport







3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredninger: dusjhjørnet med svingbare glassdører, vegghengt toalett, servantinnredning, speil med lys på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med tilluft via spalte mellom terskel og dørblad.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra bod og mot baderom. Grunnet dyp veggkonstruksjon ved der ikke mulig å komme til bunnsvill mot bad for å måle fuktkote % i treverket. Det ble foretatt visuell kontroll i borehullet og det ble ikke avdekket synlig

skadesymptomer eller andre avvik i dette aktuelle område.



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med slette fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum. Lys under overskap ved vask.
Integrert : kjøleskap med fyrsedel, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.
Komfyrvakt : ja.
Vannstopper : ja.

Til info : hvitevarer er ikke blitt funksjonstestet av undertegnede.



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert i boden.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i leiligheten. Avtrekk fra bad, bod og kjøkken. Tilluft til stue og soverom.

Generell info :
Gjøres oppmerksom på at filter og kanaler jevnlig må rengjøres.
Viktig at et slikt anlegg aldri skrus helt av (med unntak av ved service og filterskift).
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Front på aggregat manglet feste skrue ved befaring men eier skal fremskaffe ny skrue før visning.

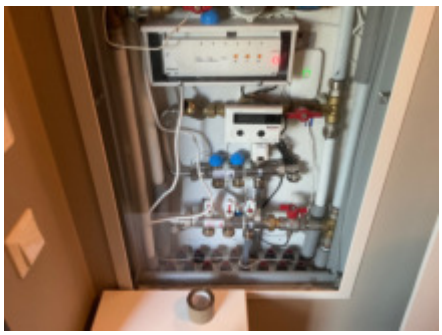
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG IU Varmtvannstank

Leiligheten har ikke egen varmtvannsbereder. Felles for bebyggelsen.
Denne er ikke inspisert eller vurdert på tilstand.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme på stue/kjøkken.





TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

El.anlegg bestående av:

Sikringsskap : plassert i entre.
Hovedsikring: 40 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: ja.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2020

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Bekreftet av selger.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei

   Bekreftet av selger.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Bekreftet av selger.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Bekreftet av selger.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Bekreftet av selger.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

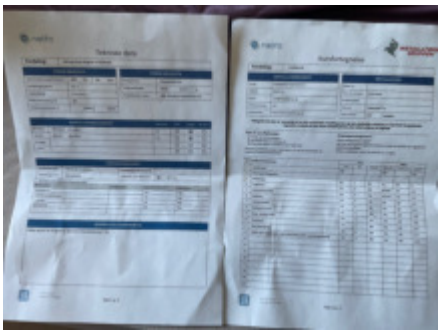
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarsler tilkoblet strøm.
Er også etablert sprinkel anlegg i leiligheten og bebyggelsen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

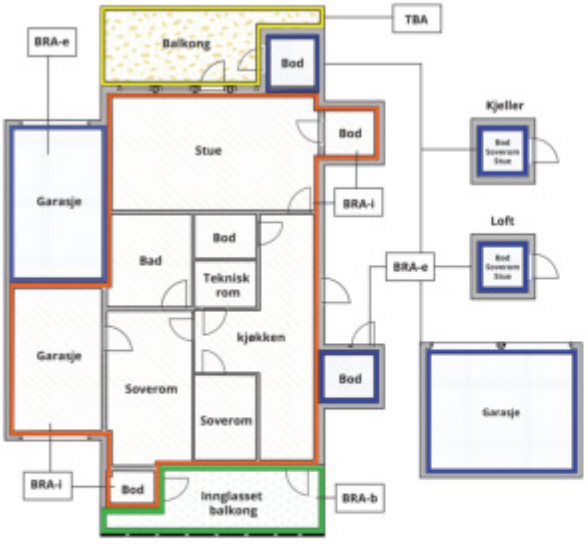
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	52		12	64	
Kjeller		5		5	
SUM	**52**	**5**	**12**		
SUM BRA	**69**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré/gang, Bod, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealer er innvendig målt med laser fra Bosch og blir avrundet til nærmeste hele tall).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er mottatt byggemeldte tegninger for leiligheten etter befaringen. Det er ikke noe som tyder på at opprinnelig planløsning er forandret.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	49	15

Kommentar

Leilighet	Arealer er innvendig målt med laser (Bosch laser og blir avrundet til nærmeste hele tall). Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 SKI

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.5.2025	Morten Bratberg	Takstingeniør
	Cecilia Karlsen Gnaly	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	241	79		30	3964.4 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse
Trelastveien 1 B

Hjemmelshaver
Gnaly Cecilia Karlsen

Kommentar
Tomten og oppbygningen av denne er ikke gjennomgått på tilstand. Andel gjeld og formue er gitt av forretningsfører.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Centralen sameie	52 / 4955	Boligbyggerlaget USBL. Tlf.: 22 98 38 00.	923779612

Felles formue
Kr. 9 031 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et attraktivt og sentral boligområde på Myrvoll i Nordre Follo kommune. Fra eiendommen er det kort vei til skole, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Barnehage på område. Baker Nordby er et hyggelig treffpunkt, og at det er åpent på kveldstid med pizza og vin/ ølservering. Det er ca. 2 min til Myrvoll stasjon, noe som passer ypperlig for pendlere. Fra stasjonen bruker toget ca. 20 min til Oslo S. Nærmeste matvareforretning er Kiwi og ønsker du ytterligere servicetilbud har Kolbotn Torg ca. 60 butikker. Gode turmuligheter finnes i den nærliggende skogen, på fine stier og koselige svaberg. Det er gode bade/fiskemuligheter i Gjersjøen, og det er også godt turterreng i området nedover mot Bunnefjorden. Til badeplassene Ingierstrand og Hvervenbukta er det ca. 15 min å kjøre. I tilknytning til barneskolen er det fint skogsterreng som innbyr til aktivitet. Her er det også kunstgressbane, fine akebakker vinterstid, samt gangvei over til 18-hulls golfbane og Østre Greverud idrettspark. På golfbanen er det lysløype om vinteren med oppkjørte skispor. Fra Myrvoll er det også kort vei til svømmehall, hesteridning, treningssenter, Ingierkollen slalåmsenter og Kolbotn tennisanlegg. Kolben kulturhus på Kolbotn har kino, bibliotek og scene for ulike konserter og arrangementer. På Kolbotn er det også flere hyggelig restauranter. Videre er det en kort kjøretur til The Well, Tusenfryd og Ski Storsenter med bowlinghall og 8 kinosaler.

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei og private internveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Henviser til salgsprospekt for info vedr. reguleringsplan for område/eiendommen.

Om tomten

Felles tomt for sameiet opparbeidet med asfalterte internveier, lekeapparater, sykkelstativer, gressplen, trær og diverse beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått ved utarbeidelsen av denne rapporten.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.

Kort beskrivelse av bebyggelsen

Kombinert næring og leilighetsbygg. Oppført med grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker i hovedsak av betong og stålkonstruksjoner. Tilnærmet flat takkonstruksjon antatt tekket med papp/membran ⟪taket er ikke besiktiget⟫. Leiligheten har slett entrédør med brannklasse EI 30, lydklasse 35 db. Balkongdør og vinduer med tre-lags glass.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
3 200 000	2020	Siste registrerte salg av denne seksjonen

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring NUF	SP2375046			

Kommentar
Fellespolise for sameiet. Eier må selv tegne hjemforsikring, som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Undertegnede fikk oversendt eiers egenerklæring. Denne samsvarer med takstmanns bedømmelse dog jmf. beskrivelse gjort i denne rapporten.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Eier		Eier viste leiligheten og ga opplysninger. Rapporten er blitt gjennomlest og gitt tilbakemelding til takstmann.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Div. informasjon hentet gjennom Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger fra forretningsfører er oversendt pr. e-post.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Div. eiendomsinformasjon er hentet fra Statens Kartverk. Gjennom Ambita.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/VB8523

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kvadrat

Oppdragsnr.
120250061

Selger 1 navn
Cecilia Karlsen Gnaly

Gateadresse
Trelastveien 1B

Poststed	Postnr
Oppegård	1415

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120250061

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sameiet hadde skjeggkre i 2023/2024 som spredte seg til flere leiligheter inkludert min. Sameiet satt igang behandling av alle leiligheter, som ga effekt. Ingen skjeggkre siden.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sameiet standard kontroller.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120250061

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se tidligere punkt om skjeggkre.

Document reference: 120250061

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 120250061

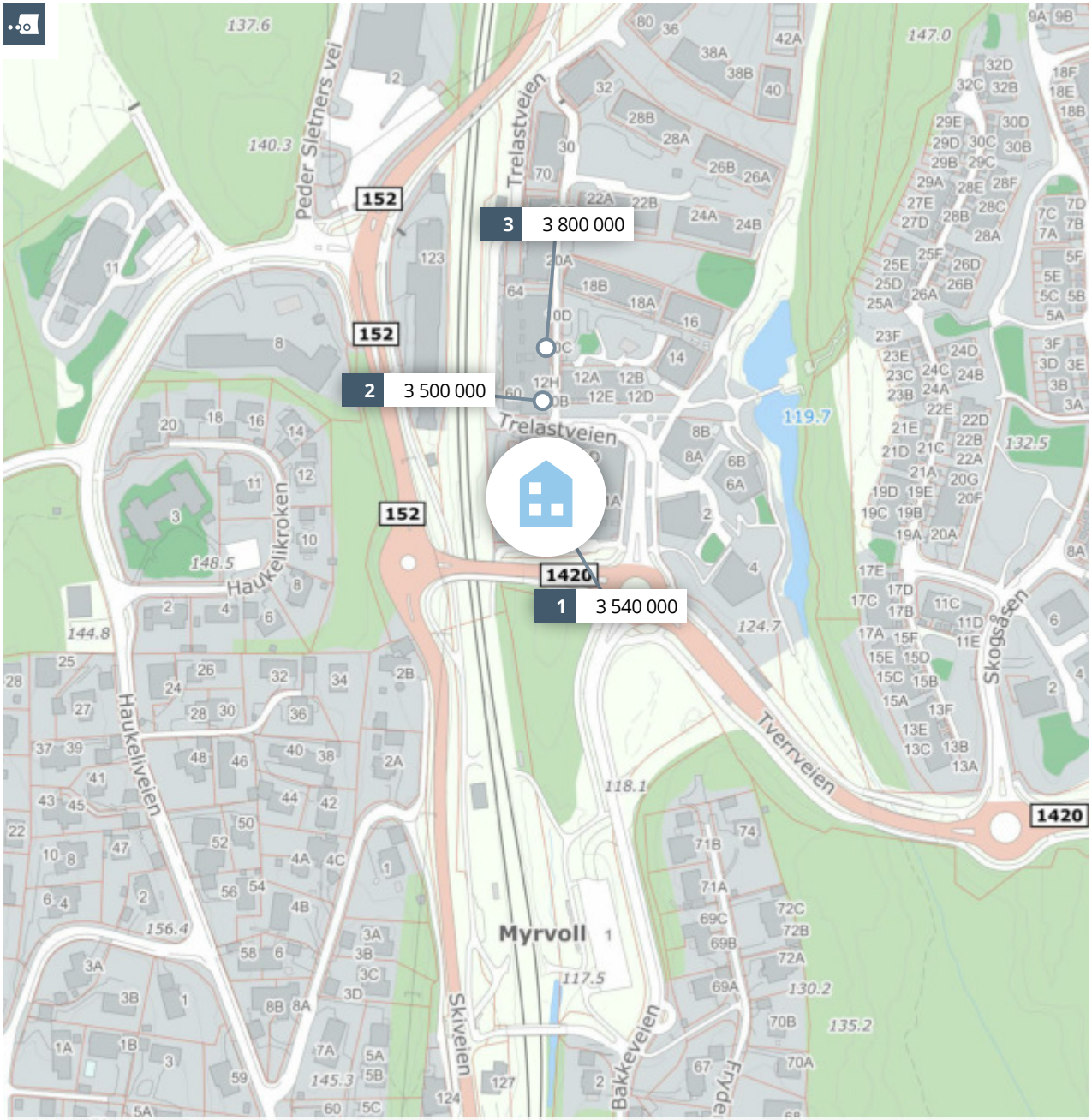
E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cecilia Gnaly	86ffd2fa4d568bcb0071ee4c e7a653798ffd3c19	12.05.2025 07:15:10 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 120250061

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

TRELASTVEIEN 1 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kvadrat den 28.05.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Roger Edvardsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Trelastveien 1 B, 1415 OPPEGÅRD

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2019

GNR 241 BNR 79 FNR 0 SNR 30 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS ØSTRE EKORNRUD

Verdivurdert til

3 700 000

-	3 700 000	71 154
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	52 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2019

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	1
Etasje	3

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Trelastveien 1 B 48 m² 2019 4. etg 1 sov				19.09.2024	3 590 000	**3 540 000**	0	3 540 000	**73 750**
2	Trelastveien 10 B 49 m² 2020 4. etg 1 sov				07.02.2023	3 650 000	**3 500 000**	0	3 500 000	**71 429**
3	Trelastveien 10 C 50 m² 2020 4. etg 1 sov				26.08.2022	3 690 000	**3 800 000**	0	3 800 000	**76 000**

Jeg takker for et hyggelig møte-, og befaring, og har laget en Verdivurdering/E-takst av eiendommen i dagens marked. Vurderingen er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers opplysninger om eiendommen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at megler ikke har målt opp tomten eller boligen, og det er ikke foretatt noen teknisk gjennomgang av eiendommen.

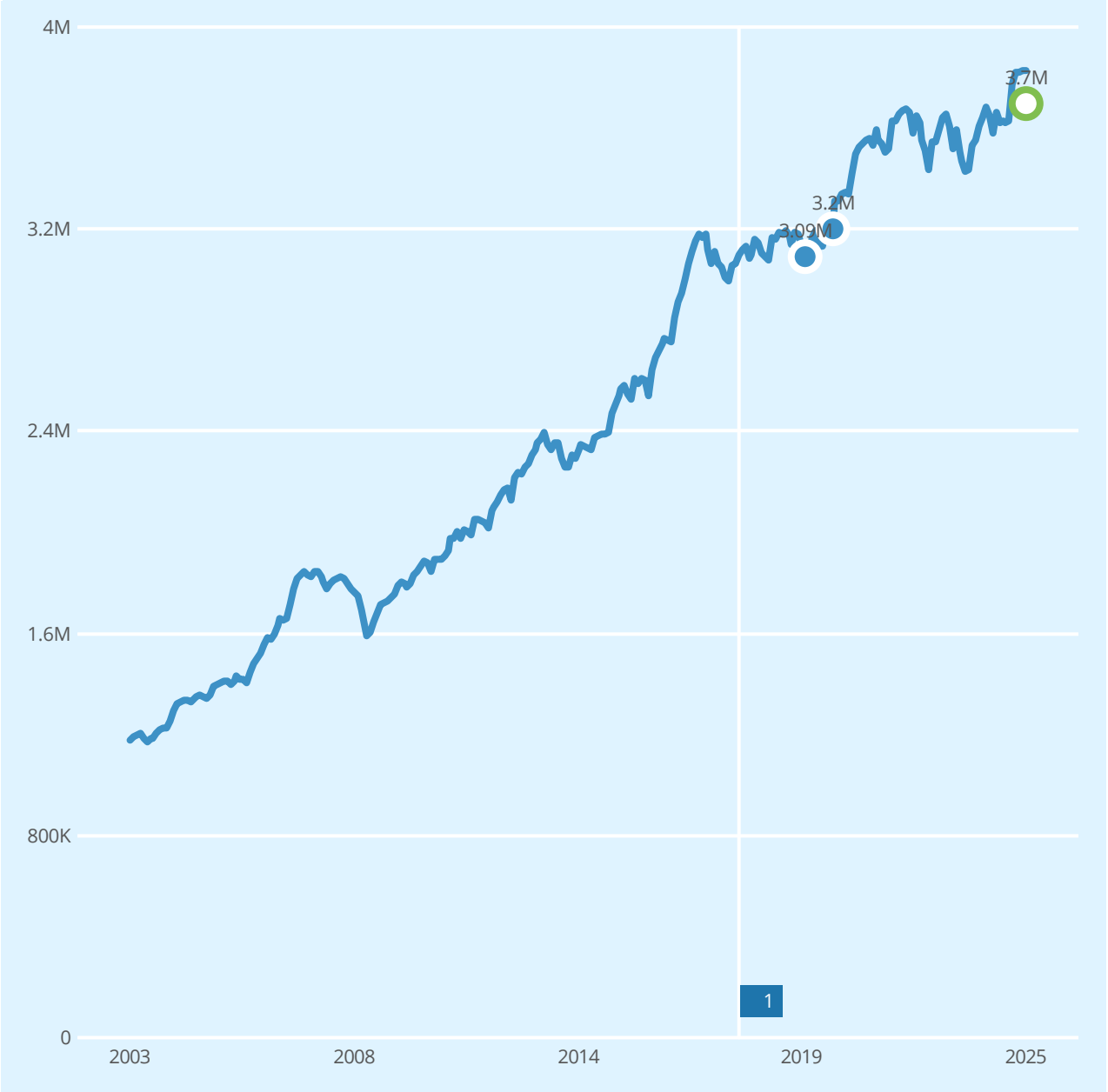
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
19.05.2020	07.07.2020	16.09.2020	3 250 000	3 200 000	2 121	3 202 121	2
29.11.2019		29.11.2019	-	3 090 000	-	3 090 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Basert på salg i område

Leiligheter til salgs i Østre Ekornrud grunnkrets nå

10
leiligheter til salgs

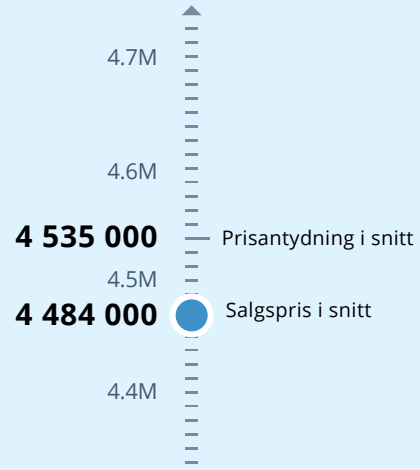


Annonsene har i snitt ligget ute i

38
dager

Leiligheter solgt i Østre Ekornrud grunnkrets siste 3 mnd

21
leiligheter solgt

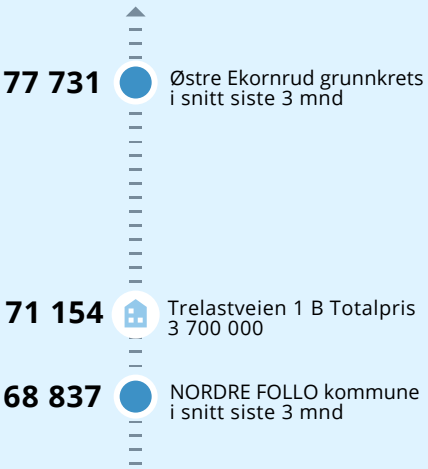


Solgt i snitt i løpet av

34
dager

for 1% under prisantydning

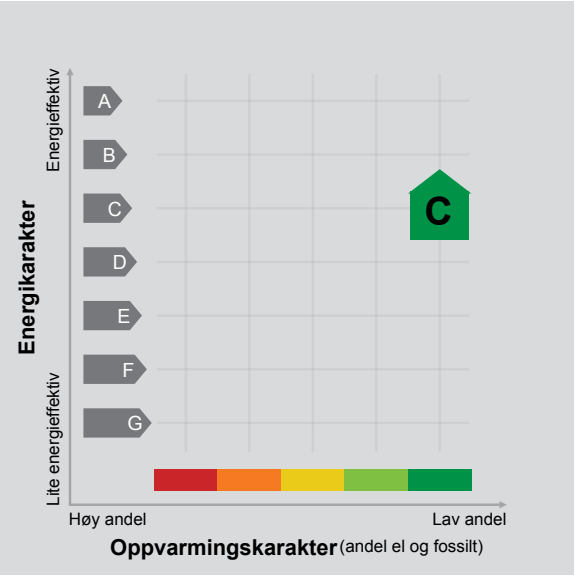
Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Trelastveien 1B
Postnummer	1415
Sted	OPPEGÅRD
Kommunenavn	Nordre Follo
Gårdsnummer	241
Bruksnummer	79
Seksjonsnummer	30
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300661062
Bruksenhetsnummer	H0304
Merkenummer	Energiattest-2025-122114
Dato	19.05.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tiltak utendørs
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Montere urbryter på motorvarmer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2019
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	52
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova-...).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: 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: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

OPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Boligopplysninger:

Centralen sameie		V³r ref.:	2096/30	Fødselsdato eier:	24.12.1992
Trelastveien 1 B		Type:	Boligsameie		
1415 OPPEGÅRD		Eiere:	Cecilia Karlsen Gnaly		
Organisasjonsnr:	923 779 612	Seksjonsnr:	30		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ned: 3 127

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 040
Tilleggsytelser:	Administrasjonskostnad m³lere Usbl og Techem	62
	Tv/internett	399
M³ler:	2096 Techem avleser - Kaldtvann: Enhet: 2096/30 (20962 - 30)	226
	2096 Techem avleser - Fjernvarme: Enhet: 2096/30 (2096 - 30)	400

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³neden

Hvis boligselskapet har felles l³n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³nekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	0	Gjeld siste ³rsoppg.:	0
Klient ajourf. l³n:		Klient gj. s. ³rsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Thomas Kristian Persson
Adresse:	Trelastveien 1 B
Postnr/-sted:	1415 OPPEGÅRD
Telefon:	Mob.: 98008907
E-post:	thomas.kristian.persson@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 08.05.2025

Utest³ende saldo: 0

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³kontaktes for ³f³oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	133
Annen formue:	9 031	Utgifter:	0		

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

7: P³lydende

P³lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	30	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

G³rds/bruksnr:	241/79 - seksjon:30		
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:	H0304
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Grunnvarmeanlegg		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systeml³s:	Nei	Antall rom:	2		

Boligopplysninger:

Centralen sameie		V³r ref.:	2096/30	Fødselsdato eier:	24.12.1992
Trelastveien 1 B		Type:	Boligsameie		
1415 OPPEGÅRD		Eiere:	Cecilia Karlsen Gnaly		
Organisasjonsnr:	923 779 612				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Husdyrhold: Oppr. antall rom:

Livsløp standard: Ja Kategori: Leilighet

Fasiliteter:

Vaktmester: Ja, kontakt styret for mer informasjon.

Styret kan kontaktes på e-post: centralen@mittusbl.no

Selskapstype: Eierseksjonssameie

Måleravlesning: Det er tre målere til hver leilighet. Varmt vann, kaldt vann og energi (gulvvarme).
Disse måles 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 garasjeplass.

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.



INNKALLING 2024

Centralen sameie

Onsdag 24.04.2024 kl. 19:00
Trelastveien 12, 1415 Oppegård. Inngang mot Salamanderbekken.

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Centralen sameie

Tid og sted: Onsdag 24.04.2024 kl. 19:00 - Trelastveien 12, 1415 Oppegård. Inngang mot Salamanderbekken

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Årsmelding 2023

3 Godkjenning av årsregnskap 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 RFID-kort inngangsparti - orienteringssak

5.2 Service klimaanelgg - orienteringssak

5.3 Retningslinjer for utleiere - orienteringssak

5.4 Henvendelser skal til styrets e-post - orienteringssak

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av ett medlem til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

3. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Styrehonoraret er tatt i utgangspunkt 1700k pr enhet, så med 49 enheter så er forslaget vårt 83.300kr. Tallene er tatt i utgangspunkt av hva gjennomsnittet ligger på rundt om i landet. Vi har valgt å legge oss under gjennomsnittet, men vi ønsker å øke honoraret da vi ser en trend de siste årene med at det blir mer arbeid, flere oppgaver for hvert styremedlem, og vi forventer en økning mot 2025 i arbeidsoppgaver.

En rapport fra OBOS viser et gjennomsnittlig styrehonorar i 2022 på 31-80 boliger lå på 1821 per bolig.
https://www.obos.no/boligforvaltning/tips-og-rad/hva-far-styrene-betalt/

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 83 300,- godkjennes

Styrets innstilling: Styrehonorar på kr 83 300,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 RFID kort inngangsparti - orienteringssak

Vi ser det er en økning av tapte nøkler, nye leietakere og bruk av kodelås på inngangsdører. Vi fremmer derfor et forslag om å se på kostnaden av å få installert RFID leser på inngangspartiene slik at man ikke er avhengig av en nøkkel for å komme inn hovedinngangene. Det er flere løsninger der ute, men før vi begynner å undersøke prisforskjeller og løsninger, ønsker vi å sjekke interessen av et slikt system sammen med sameiet.

5.2 Service klimaanlegg - orienteringssak

Det ble tatt opp på årsmøtet i fjor om at det var interesse om å få tatt en årlig service på klimaanlegget. Dette innebærer da bytte av filter og rensing av ventilasjonsrørene fra anlegget. Styret ønsker å se om interessen for en slik jobb fremdeles er attraktivt for beboerne i sameiet og om det blir gitt godkjennelse for å gå frem med forslaget.

Preliminær undersøkelse tilsier at pris på en slik jobb ligger på Kr 3590,- pr leilighet. Dette er uten befaring og eventuelle tilbud. Pris er ikke fastsatt, men satt som en pekepinn på hva en slik jobb kan koste. Jobben som ligger i prisen er følgende:

Ventilering med undertrykk

Børsterens avtrekkskanaler

Avtrekksventiler rengjøres

Før- og etterbilder

Kontroll av luftmengder

Rengjøring av aggregat

Rengjøring av vifter

5.3 Retningslinjer for utleiere - orienteringssak

Mange leietakere tar kontakt med styret med henvendelser relatert til leilighetene. Dette skal gå via utleiere da dette er selveierleiligheter og styret er ikke ansvarlig for leilighetene

Forslag til vedtak: Leietakere skal henvende seg til utleier.

5.4 Henvendelser skal til styrets e-post - orienteringssak

Styret ber om at henvendelser går via styrets e-postadresse. Grunnen til dette er for historikk og at våre mobilnummeret og Messenger er for privat bruk. Securitas og Facilitech er tilgjengelig på tlf. ved akutte saker.

E-postadressen til styret er **centralen@mittusbl.no**

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Lise Helgestad
Styremedlem, Thomas Kristian Persson
Styremedlem, Lars Robin Hjelm
Varamedlem, Cecilia Karlsen Gnaly

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av ett medlem til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Iht. vedtektene skal styret ha inntil 5 varamedlemmer.
Funksjonstiden er 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Årsmelding 2023 - Centralen sameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Lise Helgestad
Styremedlem, Thomas Kristian Persson
Styremedlem, Lars Robin Hjelm
Varamedlem, Cecilia Karlsen Gnaly

Styret i Centralen sameie består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Centralen sameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Centralen sameie ligger i Nordre Follo kommune, og har organisasjonsnummer 923779612
Centralen sameie består av 48 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Centralen sameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP2375046. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

Sjekk av brannalarm og system

Kontroll av det elektriske anlegg, v/Installatøren AS

Styrets arbeid

- Årsmøter og oppfølging av saker
- Oppfølging av Overvannspumper
- Oppfølging av Søppelcontainere og vann
- Vannlekkasjer I alle oppgangene
- Overvåkingsanlegg garasje
- Ny Serviceavtale Heis (Kone)
- Reklamasjoner (Installatøren, Sollid, Elbilladerskap)
- Oppfølging av Rengjøringen
- Ringeklokker (skilting)
- Varmtvann og Myrvoll Energi
- Rydde opp Facebook gruppa
- Anticimex skadedyr
- Dugnader gjort av styret (grillene, utelys, vannslanger, beplanting, uteområde etc)
- Flere henvendelser på tlf og Messenger fra beboere
- Henvendelser på e-post fra beboere
- Meglingsmøter vedrørende noen leiligheter
- Avlesning av elbil-ladere
- Avviklet måking av innskjørsel og flyttet ansvaret til Kiwi
- Innstilling av brannanlegget (mindre brannalarmer forhåpentligvis)
- M.m.
- Forslag til Styrehonorar 83.300, 1700,- pr enhet.
- Valg av nytt styret, styreleder Lise Helgestad og Robin Hjelm er på valg.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foreg³ ende ³ rsregnskap	38 709	53 593
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	100 779	-14 884
Tilbakefŋring av avskrivning	546	0
Kjŋp / salg anleggsmidler	-98 350	0
B. Endring arbeidskapital	2 976	-14 884
C. Arbeidskapital	41 685	38 709
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omlŋpsmidler	728 998	2 371 589
Kortsiktiggjeld	-687 313	-2 332 880
C Arbeidskapital	41 685	38 709

Sameiets arbeidskapital er de ŋkonomiske midlene som de har til r³ dighet pr. 31.12
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Centralen sameie

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	3	1 568 494	1 310 219	1 513 476	1 784 970
Sum leieinntekt		1 568 494	1 310 219	1 513 476	1 784 970
Andre inntekter					
Diverse inntekt	4	53 916	1 200	0	0
Sum annen inntekt		53 916	1 200	0	0
Sum inntekt		1 622 409	1 311 419	1 513 476	1 784 970
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	5	6 909	5 217	5 217	6 909
Styrehonorar	5	49 000	37 000	37 000	49 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	6	546	0	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		254 224	276 403	326 000	290 000
Kostnad eiendom/lokaler	7	374 744	353 811	373 000	352 000
Kommunale avgifter/renovasjon		-7 878	0	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	6 911	7 040	10 000	10 000
Reparasjon og vedlikehold	9	215 617	39 076	220 000	368 000
Revisjonshonorar		6 225	5 453	6 000	7 000
Forretningsførerhonorar		86 103	83 677	86 000	91 000
Andre honorar		32 781	53 175	31 500	49 000
Kontorkostnad		2 070	0	0	0
TV/bredb³ nd		232 665	214 015	226 000	241 000
Kontingenter og gaver		0	88 200	0	113 000
Forsikringer		177 606	164 449	178 000	187 000
Andre kostnader		3 055	1 976	10 500	10 500
Andel av driftskostnad i sameie		86 142	0	0	0
Sum kostnad		1 526 720	1 329 491	1 509 217	1 774 409
Driftsresultat		95 689	-18 072	4 259	10 561
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		5 090	3 188	0	0
Netto finansposter		-5 090	-3 188	0	0
Årsresultat		100 779	-14 884	4 259	10 561
Overført sameiekapital		100 779	-14 884	0	0
SUM OVERFØRINGER		100 779	-14 884	0	0

Balanse 2023 Centralen sameie

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	6	97 804	0
Sum anleggsmidler		97 804	0
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		22 221	39 113
Kundefordringer		50 312	359
Kostnader til avregning		354 363	1 722 235
Andre kortsiktige fordringer		5 989	1 276
Forskuddsbetalte kostnader		128 641	256 088
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		167 471	352 519
Sum omløpsmidler		728 998	2 371 589
SUM EIENDELER		826 801	2 371 589

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		139 488	38 709
Sum opptjent egenkapital		139 488	38 709
Sum egenkapital	10	139 488	38 709
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		60	9 091
Leverandørgjeld		404 087	580 036
A konto til avregning		245 492	1 730 333
Annen kortsiktig gjeld		37 674	13 421
Sum kortsiktig gjeld		687 313	2 332 880
Sum gjeld		687 313	2 332 880
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		826 801	2 371 589

Sted:_____ Dato:_____

Lise Helgestad Styreleder	Lars Robin Hjelm Styremedlem	Thomas Kristian Persson Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

¡rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³r. đvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer/ tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsfŋres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lŋnnskjŋring overfŋres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet best³r av 49 seksjoner. Eiendommen er oppfŋrt p³ g.nr 241, b.nr 79 i 3020 Nedre Follo kommune. Eiertomt p³ 3964,4 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF, polise nr. SP2375046.

Boligselskapet har avdelingsregnskap, og fordelingen er ifŋlge vedtektene 73,85% p³ avdeling 01 Bolig og 26,15% p³ avdeling 02 Nŋŋringŋ.
Resultat for de ulike avdelingene finner dere etter prinsippnoten.

M³lingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner fjernvarme, kaldtvann og varmtvann, og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og st³r p³ rapportlinjen ĭ Kostnader til avregningŏ.
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og st³r p³ rapportlinjen ĭ A konto til avregningŏ.
Avregning gjŋres p³ avtalt tidspunkt for boligselskapet.

Note

Note 1 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 01

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	3	1 443 819	1 203 590	1 371 000	1 642 494
Sum leieinntekt		1 443 819	1 203 590	1 371 000	1 642 494
Andre inntekter					
Diverse inntekt	4	53 916	1 200	0	0
Sum annen inntekt		53 916	1 200	0	0
Sum inntekt		1 497 735	1 204 790	1 371 000	1 642 494
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	5	5 102	3 853	3 807	5 076
Styrehonorar	5	36 187	27 325	27 000	36 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	6	546	0	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		254 224	276 403	326 000	290 000
Kostnad eiendom/lokaler	7	337 182	346 582	335 000	312 000
Kommunale avgifter/renovasjon		-7 878	0	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	6 911	7 040	10 000	10 000
Reparasjon og vedlikehold	9	215 617	39 076	201 000	327 000
Revisjonshonorar		4 597	5 453	4 500	5 000
Forretningsførerhonorar		63 587	61 795	64 000	67 000
Andre honorar		30 877	53 175	30 000	43 000
Kontorkostnad		2 070	0	0	0
TV/bredb³nd		232 665	214 015	226 000	241 000
Kontingenter og gaver		0	65 136	0	113 000
Forsikringer		131 162	121 446	131 000	138 000
Andre kostnader		3 055	1 565	9 000	9 000
Andel av driftskostnad i sameie		86 142	0	0	0
Sum kostnad		1 402 046	1 222 862	1 367 307	1 596 076
Driftsresultat		95 689	-18 072	3 693	46 418
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		5 090	3 188	0	0
Netto finansposter		-5 090	-3 188	0	0
¡rsresultat		100 779	-14 884	3 693	46 418
Overført sameiekapital		100 779	-14 884	0	0
SUM OVERFØRINGER		100 779	-14 884	0	0

Note

Note 2 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 02

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	3	124 674	106 629	142 476	142 476
Sum leieinntekt		124 674	106 629	142 476	142 476
Sum inntekt		124 674	106 629	142 476	142 476
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	5	1 807	1 364	1 410	1 833
Styrehonorar	5	12 814	9 676	10 000	13 000
Driftskostnad					
Kostnad eiendom/lokaler	7	37 563	7 229	38 000	40 000
Reparasjon og vedlikehold	9	0	0	19 000	41 000
Revisjonshonorar		1 628	0	1 500	2 000
Forretningsførerhonorar		22 516	21 881	22 000	24 000
Andre honorar		1 904	0	1 500	6 000
Kontingenter og gaver		0	23 064	0	0
Forsikringer		46 444	43 003	47 000	49 000
Andre kostnader		0	411	1 500	1 500
Sum kostnad		124 674	106 629	141 910	178 333
Driftsresultat		0	0	566	-35 857
¡rsresultat		0	0	566	-35 857

Note 3 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostnader drift	1 095 151	823 755
3601 Innkrevde felleskostnader nÑring	124 674	106 629
3609 Leietillegg parkering	116 208	109 296
3618 Strøm el-bil	2 636	43 595
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	229 824	226 944
Sum	1 568 494	1 310 219

Note 4 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3957 Nøkkelsalg	0	1 200
3990 Andre driftsinntekter	53 916	0
Sum	53 916	1 200

Konto 3990 gjelder innbetaling av NÑring 02 sin andel av snøm³king (2020 - 2023) og snøstrøing (2019 - 2023).

Note 5 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	6 909	5 217
5330 Styrehonorar	49 000	37 000
Sum	55 909	42 217

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³rsverk sysselsatt: 0

Note 6 - Varige driftsmidler

	Kameraoverv³kning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
¡rets tilgang :	98 350
¡rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	98 350
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	546
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	97 804
¡rets avskrivninger :	546
Anskaffelses³r :	2023
Antatt levetid i ³r :	15

Note 7 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6310 Fast vaktmestertjeneste	114 918	106 873
6340 Heisalarm	69 879	58 181
6341 Brannalarm	28 725	62 611
6360 Annet renhold	18 775	2 549
6361 Fast renhold	76 063	69 875
6362 Skadedyrutryddelse	12 724	11 985
6391 Snøm³ king/strøing/feiing	38 305	21 045
6392 Containerleie/tømming	14 981	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	375	20 694
Sum	374 744	353 811

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	2 972	0
6540 Inventar	0	856
6551 Nøkler, l³ ser, navnskilt, postkasser o.l.	3 939	6 184
Sum	6 911	7 040

Note 9 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	78 542	4 838
6603 Vedlikehold elektro	0	5 625
6610 Andre vaktmestertjenester	0	1 013
6611 Vedlikehold heiser	21 638	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområ³ de	20 737	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	14 530	3 285
6620 Vedlikehold utstyr	0	5 333
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	1 662	4 128
6648 Vedlikehold dører og porter	78 508	14 854
Sum	215 617	39 076

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
¡ rets resultat	38 709	100 779	139 488
Sum opptjent egenkapital	38 709	100 779	139 488
Sum egenkapital	38 709	100 779	139 488

Resultat og balanse med noter for Centralen sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Centralen sameie

Styreleder	Lise Helgestad (sign.)	09.04.2024
Styremedlem	Thomas Kristian Persson (sign.)	09.04.2024
Styremedlem	Lars Robin Hjelm (sign.)	09.04.2024

KPMG AS
Nordre Fokserød 14
3241 Sandefjord

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Centralen Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Centralen Sameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

Penneo document key: K01NQ-1E8EA-KFIJI-72TDM-1Q78X-VC7W3

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Sandefjord
KPMG AS

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: K01NQ-1E8EA-KFIJI-72TDM-1Q78X-VC7W3

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Grinden, Pernille
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2839362
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-04-11 06:51:34 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: K01NQ-1E8EA-KFIJI-72TDM-1Q78X-VC7W3

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Centralen sameie Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Onsdag 24.04.2024 kl. 19:00 - Trelastveien 12, 1415 Oppegård. Inngang mot Salamanderbekken.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Centralen sameie onsdag 24.04.2024 kl. 19:00 - Trelastveien 12, 1415 Oppegård. Inngang mot Salamanderbekken. .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Julie Leirfall Hagen, Usbl

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Julie Leirfall Hagen, Usbl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Terje Kristiansen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Fremmøtte: 10

Fullmakter: 0

Totalt: 10

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

3. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak:
Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Styrehonoraret er tatt i utgangspunkt 1700k pr enhet, så med 49 enheter så er forslaget vårt 83.300 kr. Tallene er tatt i utgangspunkt av hva gjennomsnittet ligger på rundt om i landet. Vi har valgt å legge oss under gjennomsnittet, men vi ønsker å øke honoraret da vi ser en trend de siste årene med at det blir mer arbeid, flere oppgaver for hvert styremedlem, og vi forventer en økning mot 2025 i arbeidsoppgaver.

En rapport fra OBOS viser et gjennomsnittlig styrehonorar i 2022 på 31-80 boliger lå på 1821 per bolig.
https://www.obos.no/boligforvaltning/tips-og-rad/hva-far-styrene-betalt/

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 83.300 ,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 RFID kort inngangsparti - orienteringssak

Vi ser det er en økning av tapte nøkler, nye leietakere og bruk av kodelås på inngangsdører. Vi fremmer derfor et forslag om å se på kostnaden av å få installert RFID leser på inngangspartiene slik at man ikke er avhengig av en nøkkel for å komme inn hovedinngangene. Det er flere løsninger der ute, men før vi begynner å undersøke prisforskjeller og løsninger, ønsker vi å sjekke interessen av et slikt system sammen med sameiet.

Vedtak:
Styret jobber videre med saken.

5.2 Service klimaanlegg - orienteringssak

Det ble tatt opp på årsmøtet i fjor om at det var interesse om å få tatt en årlig service på klimaanlegget. Dette innebærer da bytte av filter og rensing av ventilasjonsrørene fra anlegget. Styret ønsker å se om interessen for en slik jobb fremdeles er attraktivt for beboerne i sameiet og om det blir gitt godkjennelse for å gå frem med forslaget.

Preliminær undersøkelse tilsier at pris på en slik jobb ligger på Kr 3590,- pr leilighet. Dette er uten befaring og eventuelle tilbud. Pris er ikke fastsatt, men satt som en pekepinn på hva en slik jobb kan koste. Jobben som ligger i prisen er følgende:

Ventilering med undertrykk

Børsterens avtrekkskanaler

Avtrekksventiler rengjøres

Før- og etterbilder

Kontroll av luftmengder

Rengjøring av aggregat

Rengjøring av vifter

Filterbytte

Vedtak:
Årsmøtet er positive til forslaget. Styret jobber videre med saken og mer informasjon vil komme.

5.3 Retningslinjer for utleiere - orienteringssak

Mange leietakere tar kontakt med styret med henvendelser relatert til leilighetene. Dette skal gå via utleiere da dette er selveierleiligheter og styret er ikke ansvarlig for leilighetene

Vedtak:
Leietakere skal henvende seg til utleier/hjemmelshaver.

5.4 Henvendelser skal til styrets e-post - orienteringssak

Styret ber om at henvendelser går via styrets e-postadresse. Grunnen til dette er for historikk og at våre mobilnummeret og Messenger er for privat bruk. Securitas og Facilitech er tilgjengelig på tlf. ved akutte saker.

E-postadressen til styret er **centralen@mittusbl.no**

Vedtak:
Alle henvendelser til styret skal gå igjennom styrets e-postadresse, centralen@mittusbl.no.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styreleder Lise Helgestad er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Thomas Kristian Persson for 2 år.

6.2 Valg av ett medlem til styret

Styremedlem Lars Robin Hjelm er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Lars Robin Hjelm for 1 år.

Valgt ble: Lise Helgestad for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Iht. vedtektene skal styret ha inntil 5 varamedlemmer.
Funksjonstiden er 1 år.

Cecilia Karlsen Gnarly er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Torill Ski for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Det ble ikke valgt valgkomite.

Protokoll for Centralen sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Julie Leirfall Hagen (sign.)	25.04.2024
Sekretær	Julie Leirfall Hagen (sign.)	25.04.2024
Protokollvitne	Terje Kristiansen (sign.)	24.04.2024

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 godkjennelse 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 brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer

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 utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning 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 utskiftning 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 utskiftning 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 bruksenhetene 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 utskiftning 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 bruksenhetene 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 sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere.

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

(3) Dersom en seksjonseier erverver flere seksjoner og ønsker å slå disse sammen, skal årsmøtet vedta reseksjonering 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) **<u>Eier av næringsseksjonen skal dekke følgende kostnader knyttet til egen seksjon</u>**

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

(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 besluttes, 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, bygningsmateriell 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, gjennomsiktig 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 branninnstruksene, 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

OPPLYSNINGER FRA KOMMUNEN

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	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	52/4955	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
GNALY CECILIA KARLSEN F241292*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Trelastveien 1B 1415 1415 OPPEGÅRD	Bosatt (B)

Registrert grunnforurensing

Lokalitetsnr	17707	Påvirkningsgrad	Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk
Lokalitetsnavn	Myrvoll stasjon, boligprosjekt	Myndighet	Kommune
Ført dato	28.12.2021	Url	
Oppdatert dato	14.02.2025	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 1B	H0304	241/79/0/30	49	2	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Trelastveien 1 B

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	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
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 1B	H0304	241/79/0/30	49	2	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)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☑ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne

☑ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:	
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:	

Teiger

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

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	241	**Bruksnr.**	79	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	30
Adresse	Trelastveien 1B, 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	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)	
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	03.05.2023	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	4 953 m^2
	KPHensynsonenavn	H220
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442
	Delareal	4 072 m^2
	KPHensynsonenavn	H110
	KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal	4 072 m^2
	BestemmelseOmrådenavn	Prioritert utbyggingsområde Myrvoll
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	729 m^2
KPHensynsonenavn	H210
KPStøy	Rød sone iht. T-1442

Delareal	4 072 m^2
Arealbruk	Sentrumsformål,Nåværende

Delareal	89 m^2
KPHensynsonenavn	H320_2
KPFare	Flomfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014003 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=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&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=2018006)
Navn	Nedre Ekornrud
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

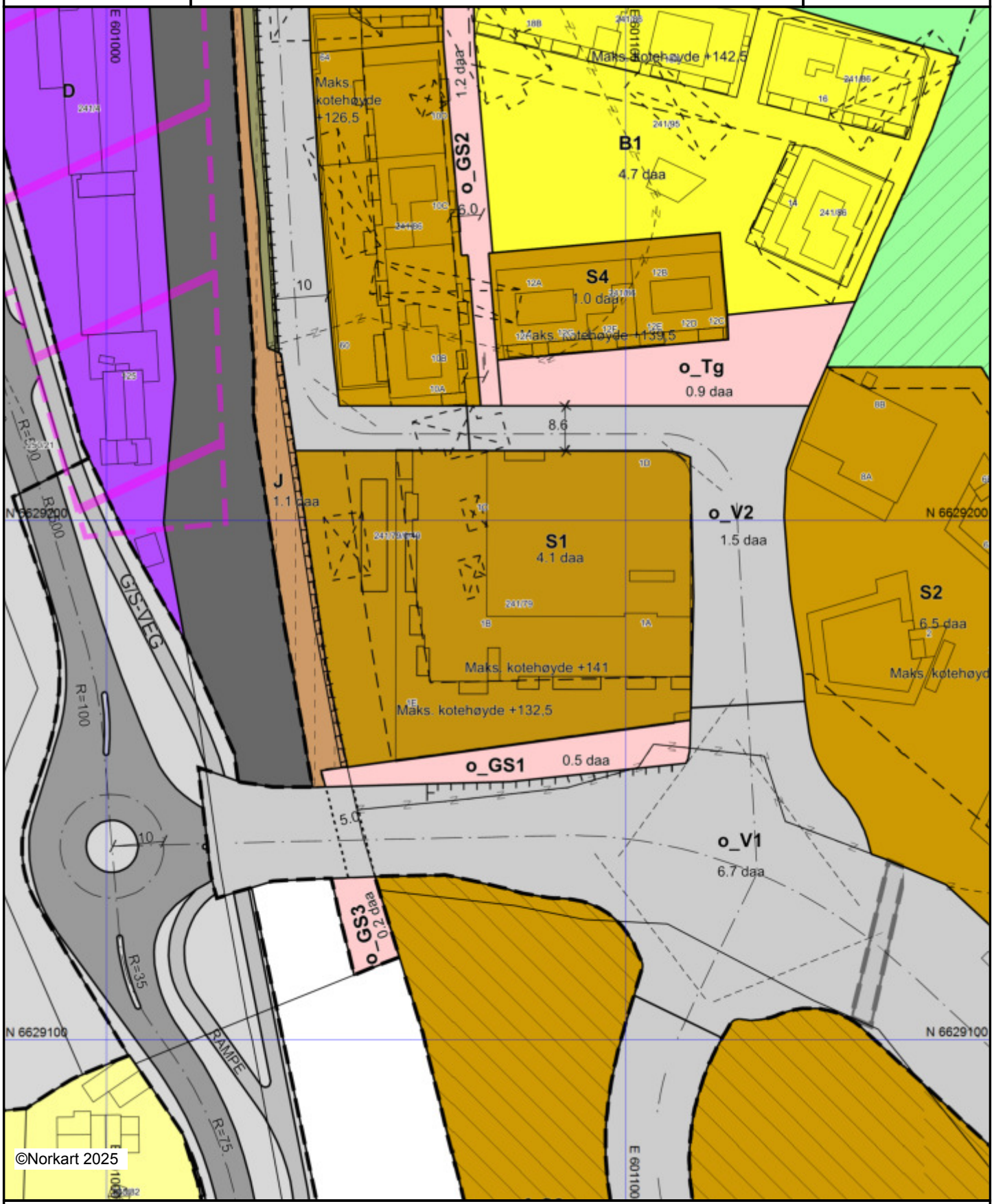
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 241/79/0/30
Adresse: Trelastveien 1B
Dato: 08.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for industri/lager
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Jernbane
- Privat veg
- Forretning/Kontor/Industri

Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Gjennomføringgrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Sentrumsformål
- Uteoppholdsareal
- Veg
- Torg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trase for jernbane
- Park
- Friluftsformål
- Gjennomføringsone - Krav om felles planlegging
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støttemur
- Tunnel
- Vegstegning / fysisk sperre
- Stenging av avkjørsel

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Gangveg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Plan under arbeid
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Formålsgrense

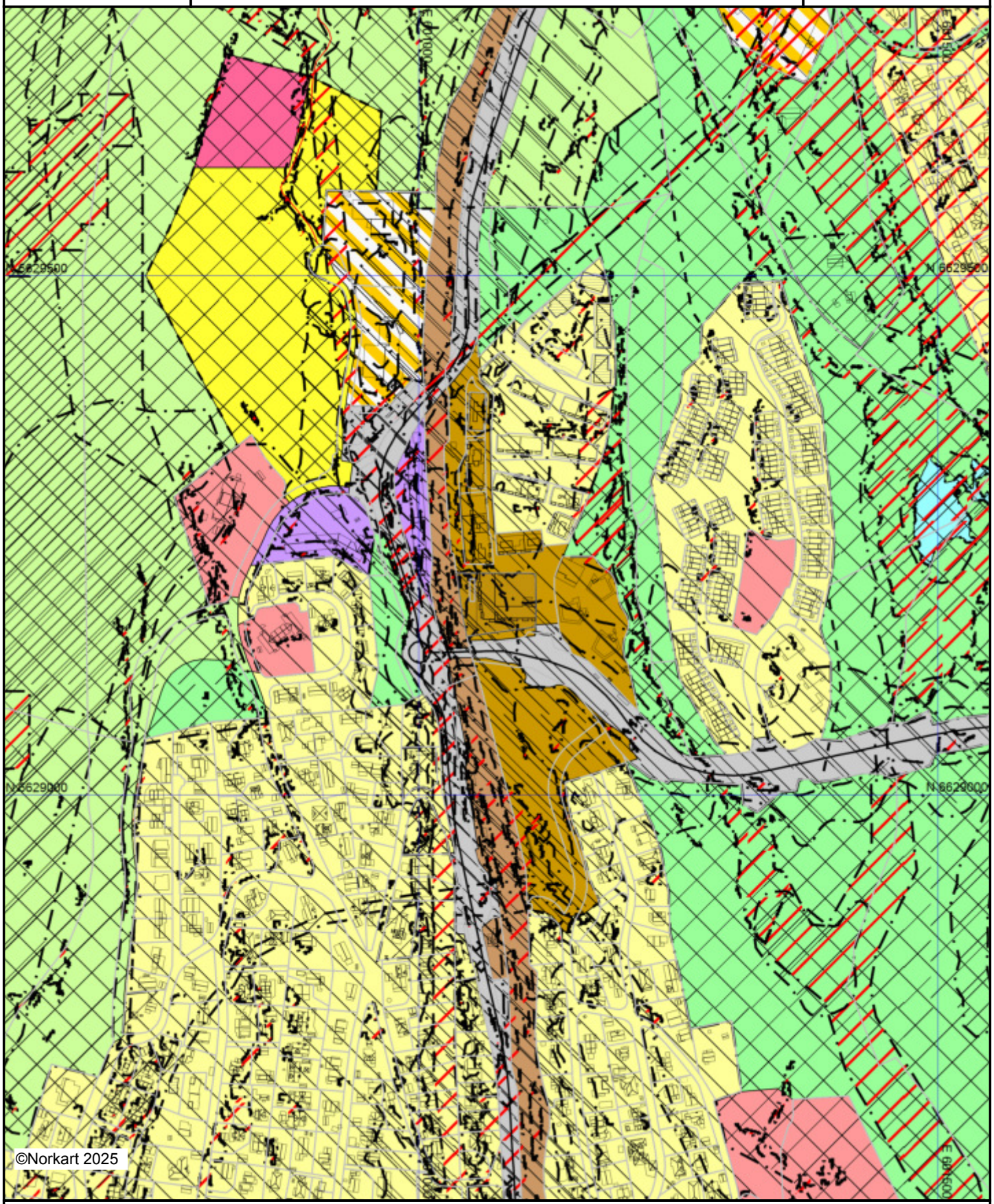
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 241/79/0/30
Adresse: Trelastveien 1B
Dato: 08.05.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Nordre Follo kommune

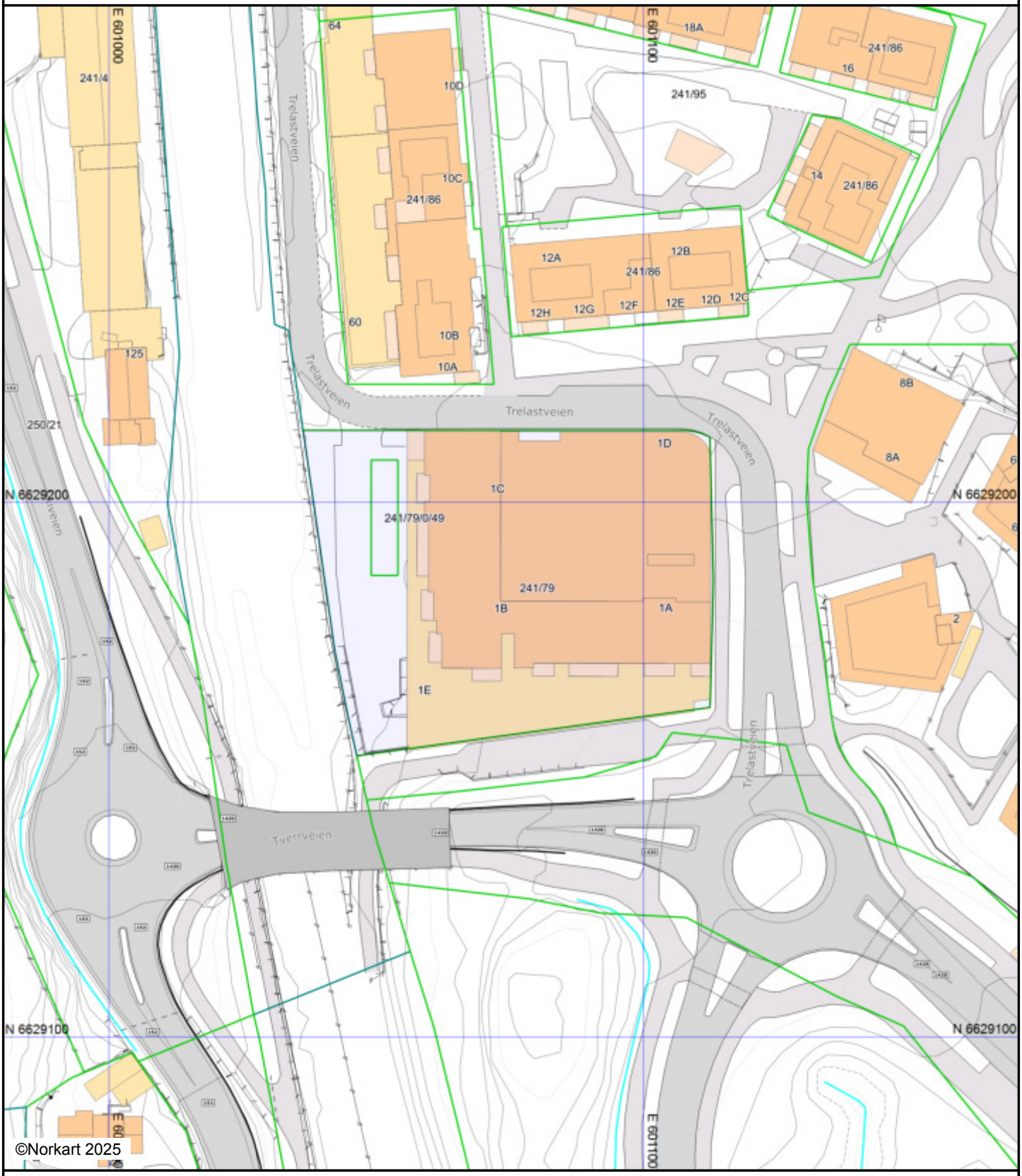
Grunnkart

Eiendom: 241/79/0/30
Adresse: Trelastveien 1B
Dato: 08.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



©Norkart 2025

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



REV A 22.10.19 AWT

Diverse justeringer:
- div. baderom, innredning justert grunnet plassering av sjakter
- inngang til leilighet 30 justert
- utforming av trappeløp/trapperom omprosjektert i alle oppgangene

Tiltakshaver
Bolig & Eiendomsutvikling

Prosjektnummer/-navn/-type
1625 CENTRALEN Myrvoll stasjon S1

Tegning
PLAN 3 etasje leiligheter

Fase
Søknad om endring/"As Built"

shark
sted › helhet › arkitektur

Sted helhet arkitektur as
Sivilarkitekter MNAL NPA
Boks 143, Skiveien 200 f
1411 Kolbotn

Tlf. 66 81 21 21
Mail: shark@shark.no

©

Saksbehandler/tegn.
AWT

Utskriftsdato
23.10.2019 13:07:09

Målestokk
1 : 250

Tegn. nr.
A105

Nordre Follo kommune

Byggesaksbehandling

STED HELHET ARKITEKTUR - SHARK. AS
Postboks 143
1411 KOLBOTN

Vår referanse:	Deres referanse:	Saksbehandler:	Dato:
BYGG-20/00839-4	Kari Sivertsen	Roger Haug	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.

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

Utskriftsdato: 08.05.2025

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	241	**Bruksnr.**	79	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	30
Adresse	Trelastveien 1B, 1415 OPPEGÅRD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	4 580,00 kr
Renovasjon	2 872,80 kr
Vann	2 901,00 kr
Sum	**10 353,80 kr**

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Abonnement vann bolig	1 Boenhet	2 946,00 kr	1/1	0 %	2 946,00 kr	736,50 kr
Abonnement avløp bolig	1 Boenhet	4 689,00 kr	1/1	0 %	4 689,00 kr	1 172,25 kr
Fellesrenovasjon	1 Stk	3 820,00 kr	1/1	-20 %	3 056,00 kr	764,00 kr
				Sum	**10 691,00 kr**	**2 672,75 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

NABOLAGSPROFIL

Trelastveien 1B

Nabolaget Sofiemyr/Sofiemyråsen - vurdert av 74 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Østli skole (1-7 kl.) 411 elever, 21 klasser	11 min 0.9 km
Sofiemyr skole Holbergsvei (1-7 kl... 452 elever, 25 klasser	23 min 1.9 km
Greverud skole (1-7 kl.) 523 elever, 27 klasser	5 min 2.6 km
Fløysbonn ungdomsskole (8-10 kl.) 262 elever, 12 klasser	20 min 1.6 km
Flåtestad ungdomsskole (8-10 kl.) 275 elever, 20 klasser	5 min 2.2 km
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	18 min 1.4 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	17 min 9.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Myrvoll stasjon Linje 81, 81N, 84E, 580	2 min 0.2 km
Myrvoll stasjon Linje L2	4 min 0.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 20 km
Oslo Gardermoen	49 min

BARNEHAGER

Myrvoll idrettsbarnehage (1-5 år) 80 barn	2 min 0.2 km
Ekornrud barnehage (1-5 år) 100 barn	7 min 0.6 km
Haukeliveien barnehage (1-5 år) 60 barn	10 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Myrvoll	1 min
Meny Greverud	21 min

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

VARER/TJENESTER

Myrvoll Torg	2 min
Apotek 1 Myrvoll	2 min
Kolbotn Vinmonopol	9 min

SPORT

Ekornrud ballplass	10 min
Østli skole	10 min
Feel24 Myrvoll (vinter 2025)	6 min
Puls Greverud	20 min

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Trelastveien 1B
Gnr. 241 Bnr. 79 Snr. 30 i Nordre Follo kommune

Oppdragsnummer:
120-25-0061

Meglerforetak: Oppegård Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Erik Tenden Nyborg

Telefon / Mobil: 67 20 47 50 / 91 89 15 15

E-post: erik.nyborg@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater

Notater