PRIVATMEGLEREN
KVADRAT

TRELASTVEIEN 20B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Info fra forretningsfører

Info fra kommunen

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet

Trelastveien 20B , 1415 OPPEGÅRD

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 241, bnr. 86, snr. 144

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 11.03.2026 **Rapportdato:** 26.03.2026 **Oppdragsnr.:** 10040-1830 **Eiendomsverdi ref nr:** JK9273

Foretak: Follo Takst AS **Takstingeniør:** Morten Bratberg

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Follo Takst AS



Rapportansvarlig



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

Norsk takst

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. De ulike bygningsdeler er systematisk undersøkt, og det henvises til detaljert beskrivelse av de ulike bygningsdeler i rapporten.
Leiligheten har en innvendig normal standard fra hovedsakelig fra byggeåret.

Anbefaler potensiell kjøper å lese gjennom rapporten nøye for å få en best mulig forståelse av boligens tilstand.

Forhold som ikke er undersøkt er markert med IU. Årsaken kan være manglende tilgang, at forholdet ligger utenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar, eller at det ikke omfattes av NS3600s krav til tilstandsvurdering. Skjulte feil eller mangler kan derfor forekomme uten å være avdekket.

Leilighet - Byggeår: 2021

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 terrasseplatting på ca 6 kvm med utgang fra stue. Imp. terrassebord på gulv lavt rekkverk i tre.

INNVENDIG Gå til side

- Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:
Gulv: 3- stavs parkett på alle rom. Fliser på bad.
Vegg: malte flater. Fliser på bad.
Himling: malte betongelementer og sparklet og malte flater.

- Etasjeskiller er av betongelementer.
Kontroll av etasjeskiller omfattes ikke av forskriften og inngår derfor ikke i vurderingen utover en beskrivelse av konstruksjonens oppbygning. En nærmere kontroll av etasjeskiller regnes som en tilleggsundersøkelse.

- Innvendige hvitmalte slette dører (formpresset). Fabrikkmalt.
Skyvedører til soverom.
Til info er dørblad til entre tatt ned og satt i boden.

- Div. belysning.
- Garderobeskap på soverom.
- Dørcallinganlegg med åpner.

VÅTROM Gå til side

Bad er fra byggeåret og aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Gulvet er flislagt. Rommet har gulvvarme som varmekilde.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
- Innredninger: dusjhjørnet med svingbare glassdører, vegghengt toalett, servantinnredning, speil i dører på overskap på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon med tilluft via spalte mellom terskel og dørblad.
- Hulltaking er ikke gjennomført på grunn av manglende tilgjengelighet og høy risiko for skade på skjulte installasjoner. Kjøkkeninnredningen er plassert langs hele veggen mot badet, og veggen mellom entré og bad inneholder både vannrør og rørføringer for vannbåren varme. Utførelse av hulltaking i denne konstruksjonen vurderes å innebære betydelig risiko for skade på skjulte rørføringer.
Vegg mot dusjhjørnet vender mot yttervegg og gir derfor ikke egnet tilgang for forsvarlig hulltaking.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med lyse fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum. Lys under overskap. Fliser på vegg mellom overskap og kjøkkenbenk.
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 på vegg i entre.

- Det er avløpsrør av plast og mulig noe stål.

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

- Det er sentralanlegg for varmt vann. Felles varmtvannstank for hele bygget er ikke tilgjengelig for befaring og ligger utenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar. Tilstanden er derfor ikke vurdert.

- Leiligheten har vannbåren varme til radiator plassert under vindu i stue.

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Utvendig tomteforhold er ikke vurdert.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Anbefaler kjøper å lese dette punktet bak i rapporten.

Arealer Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

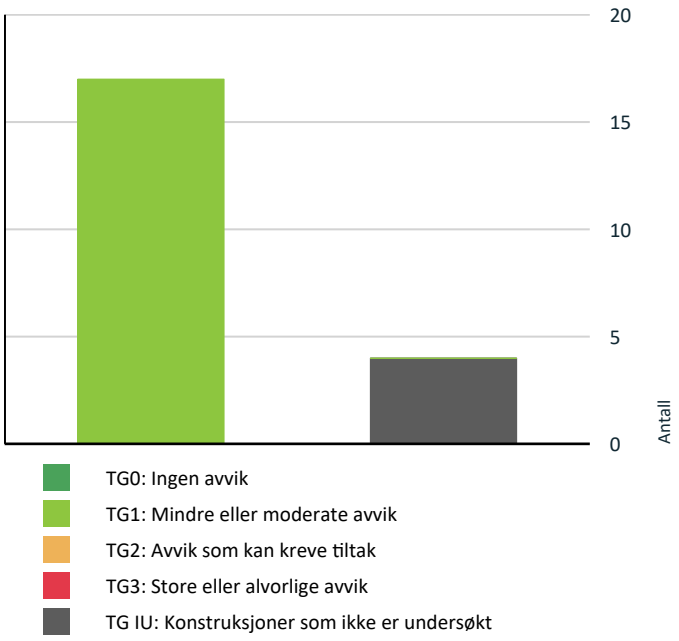
Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.	Gå til side
Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.	

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2021

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

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

TG 1 Dører

Beskrivelse

- 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

Beskrivelse

Utgang til terrasseplatting på ca 6 kvm med utgang fra stue. Imp. terrassebord på gulv lavt rekkverk i tre.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

Gulv: 3- stavs parkett på alle rom. Fliser på bad.
Vegg: malte flater. Fliser på bad.
Himling: malte betongelementer og sparklet og malte flater.

Noe merker/hakk etc. må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Vanlig også at det kan vise seg å være fargeforskjell i parkett/tregulv hvor det har stått møbler/teppe etc. over tid. Treverk har pigmenter som endres over tid/og særlig i sollys.

Tilstandsrapport

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongelementer.

Kontroll av etasjeskiller omfattes ikke av forskriften og inngår derfor ikke i vurderingen utover en beskrivelse av konstruksjonens oppbygning. En nærmere kontroll av etasjeskiller regnes som en tilleggsundersøkelse. Det må forventes skjevheter basert på konstruksjonsprinsipp og alder.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige hvitmalte slette dører (formpresset). Fabrikkmalt. Skyvedører til soverom.

Til info er dørblad til entre tatt ned og satt i boden.

TG IU Andre innvendige forhold

Beskrivelse

- Div. belysning.
- Garderobeskap på soverom.
- Dørcallinganlegg med åpner.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt slett himling med innfelt downlights.

ETASJE > BAD/VASKEROM

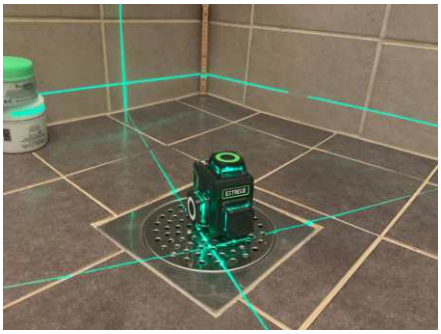
TG 1 Overflater Gulv

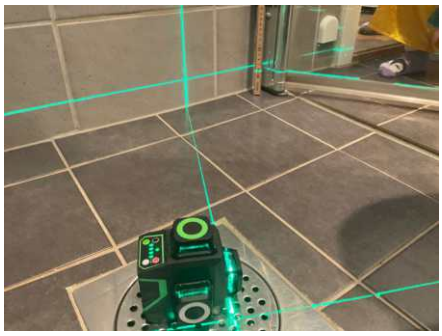
Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har varme i gulv som varmekilde.

Tilstandsrapport







ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført på grunn av manglende tilgjengelighet og høy risiko for skade på skjulte installasjoner.
Kjøkkeninnredningen er plassert langs hele veggen mot badet, og veggen mellom entré og bad inneholder både vannrør og rørføringer for vannbåren varme. Utførelse av hulltaking i denne konstruksjonen vurderes å innebære betydelig risiko for skade på skjulte rørføringer.
Vegg mot dusjhjørnet vender mot yttervegg og gir derfor ikke egnet tilgang for forsvarlig hulltaking.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med lyse fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum. Lys under overskap. Fliser på vegg mellom overskap og kjøkkenbenk.
Integrert : kjøleskap med fyrsedel, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.
Komfyrvakt : ja.
Vannstopper : ja.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert på vegg i entre.

Tilstandsrapport







TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og mulig noe stål.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Generell info :
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse.
Aggregat er ikke inspisert da denne ikke er plassert i leiligheten. Tilstand er således kun blitt basert på alder og gjenværende levetid.

Tilstandsrapport






TG 1 Varme generelt

Beskrivelse

Leiligheten oppvarmes via gulvvarme på bad og vannbåren varme til radiator plassert under vindu i stue.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann. Felles varmtvannstank for hele bygget er ikke tilgjengelig for befaring og ligger utenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar. Tilstanden er derfor ikke vurdert.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten har vannbåren varme til radiator plassert under vindu i stue.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El.anlegg bestående av:

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

Tilstandsrapport

Overspenningsvern: nei.

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.
   2021

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

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

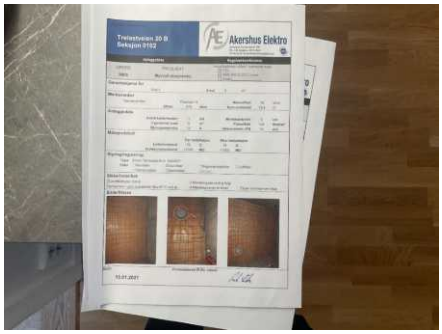
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

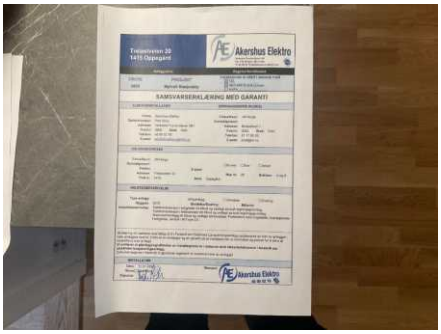
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

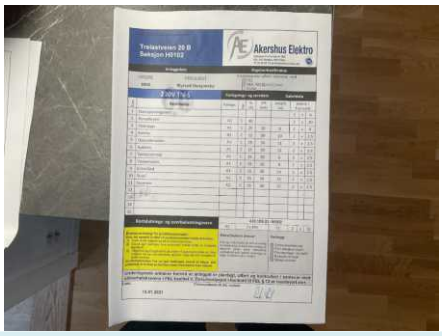
Generell kommentar

Det ble ikke observert synlig avvik ved denne befaringen.
Dog er dette kun en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.

Tilstandsrapport









FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

Opplysningen om at eiendommen ligger i et ras-/skredutsatt og flomutsatt område er hentet fra kommunedelplan. Konsekvenser og eventuelle tiltak kan ikke vurderes innenfor rammen av denne rapporten. Slike forhold krever egne faglige undersøkelser utført av kvalifisert geoteknisk kompetanse.

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

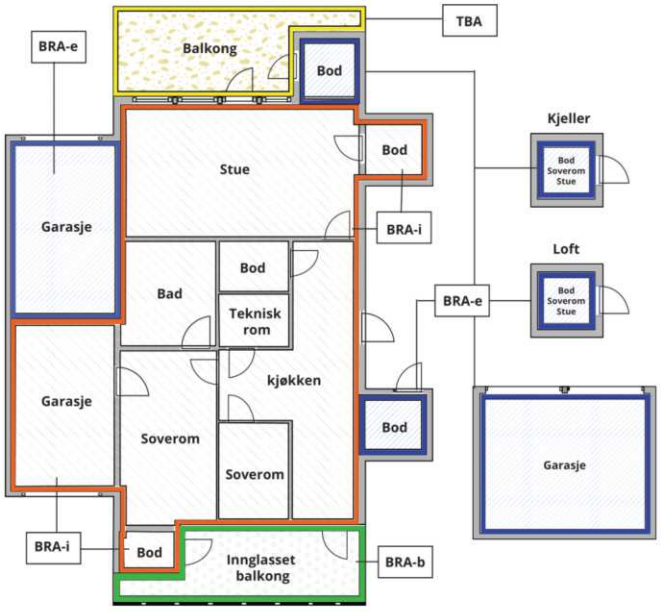
Hva er måleverdig areal?

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 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)**
Etasje	51			51	6
Kjeller		5		5	
SUM	**51**	**5**			**6**
SUM BRA	**56**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, bad/vaskerom, soverom, stue/kjøkken		
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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
11.3.2026	Morten Bratberg	Takstingeniør
	Mariusz Grzegorz Rózycki	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	241	86		144	5559.8 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse

Trelastveien 20B

Hjemmelshaver

Rózycki Mariusz Grzegorz, Rozycka Olena

Kommentar

Tomten og oppbygningen av denne er ikke gjennomgått på tilstand. Andel gjeld og formue er gitt av forretningsfører. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Myrvoll Torg Sameie	52 / 12264	OBOS Eiendomsforvaltning AS. Tlf.: 22 86 55 00	924474777

Felles formue

Kr. 6 198 31.12.2025

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 eiet tomt på 5560 kvm.
Felles tomt for sameiet opparbeidet med asfalterte internveier, lekeapparater, sykkelstativer, gressplen, trær og diverse beplantning. Leiligheten har utgang til egen terrasse/uteplass på ca 6 kvm.

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.

Parkering

Ingen fast parkeringsplass. Parkering på område etter områdets bestemmelser.

Kort beskrivelse av bebyggelsen

Boligblokk oppført på grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker i hovedsak av betong og stålkonstruksjoner. Tilnærmet flat takkonstruksjon 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 fra byggeår. Utvendig veggfasader forblendet med hovedsakelig tegl.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
2 900 000	2021	Siste registrerte salg av denne seksjonen

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring Asa	92237325			

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	11.03.2026		Fremvist		Nei
Plantegninger	11.03.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	11.03.2026	Div. eiendomsinformasjon er hentet fra Statens Kartverk. Gjennom Ambita.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

PERSONVERN

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

Rapporten er utarbeidet i henhold til avhendingsloven (tryggere bolighandel) og NS 3600:2018. Den gir en tilstandsvurdering ved salg til forbruker og er basert på visuelle observasjoner uten destruktive inngrep. Skjulte feil og mangler kan forekomme, og verken takstmann eller oppdragsgiver kan holdes ansvarlig for forhold som ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaring.

Utvendig terreng og yttertak er ikke vurdert. Tilleggsbygninger er kun befart ved enkel visuell inspeksjon. Rapporten omfatter leiligheten og bygningsdeler innenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar. Fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner er ikke vurdert, utover eventuell kort omtale. Balkonger, terrasser og vinduer er vurdert dersom de har direkte betydning for leiligheten.

Kjøper anbefales å sette seg inn i vedlikeholdsplaner, årsmøtereferater og fremtidige påkostningsplaner, da dette kan påvirke fellesgjeld. Bygningsdeler med TG2 er ikke kostnadsestimert.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kvadrat

Oppdragsnr.
120260034

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mariusz Grzegorz Rózycki	Olena Rozycka

Gateadresse
Trelastveien 20B

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: 6

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring

Polise/avtalenr.: 92237325

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: 120260034

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

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

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: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Snekker

Arbeid utført av: Stjernemontering

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120260034

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

Document reference: 120260034

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: 120260034

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mariusz Rozycki	b0a33488304d8c728ade05798a05e5e4e7741e1b	17.03.2026 09:57:01 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Olena Rozycka	9c879b4f5ff84de4de2b4c2361f2bde54fec26e6	17.03.2026 16:20:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 120260034

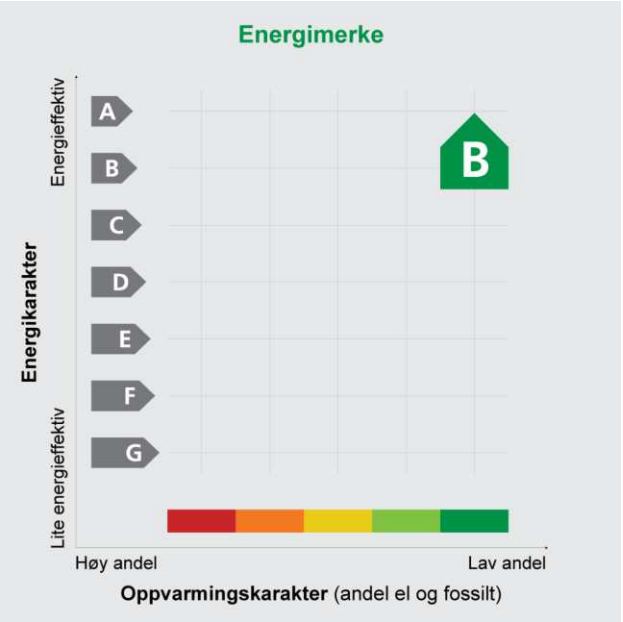
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Trelastveien 20B
Postnr	1415
Sted	OPPEGÅRD
Leilighetsnr.	
Gnr.	241
Bnr.	92
Seksjonsnr.	41
Festenr.	
Bygn. nr.	300759895
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1222211
Dato	04.02.2021



Innmeldt av	Rejlers v/ Marius Bakken

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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.energimerking.no**

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 energibehov 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2021	
BRA:	75,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	08.12.2020	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.016

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Trelastveien 20B
Postnr/Sted: 1415 OPPEGÅRD
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 04.02.2021 12:29:50
Energimerkenummer: A2021-1222211
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Rejlers v/ Marius Bakken

Gnr: 241
Bnr: 92
Seksjonsnr: 41
Festenr:
Bygnnr: 300759895

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	6374324546
ByggIdentId	6283450118
BruksenhetsIdentId	6369581220
AdresseIdentId	6283434077
VegAdresseIdentId	602436918
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3020
Gnr.	241
Bnr.	92
Snr.	41
Fnr.	
Gateadresse	Trelastveien 20B
Postnummer	1415
Poststed	OPPEGÅRD
Bygningsnr.	300759895
Bolignr.	H0101
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	03.02.2021
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2021
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	50 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	22 m²
Oppvarmet BRA	75 m²
Totalt BRA	75 m²
Oppvarmet luftvolum	188 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,85 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	29,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,04 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	21,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,80 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	08.12.2020
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,43 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	87 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,22
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,87

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	3.2.2021
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,016
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rejlers
Navn person	Marius Bakken

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Romoppvarming	26,5
Ventilasjonsvarme	4,9
Varmtvann	29,8
Vifter	5,2
Pumper	0,4
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	95,7

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7561 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	100,82 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4970 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	100,82 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7561 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2591 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4970 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7561 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20 %

Oppegård Eiendomsmegling AS
v/Erik Tenden Nyborg
Strandliveien 4, 1410 KOLBOTN
E-post: erik.nyborg@privatmegleren.no

Deres ref.: 120260034 . Vår ref.: 7959-1-144 Dato: 05.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Myrvoll Torg Sameie
Organisasjonsnr:	924474777
Seksjonseier:	Rózycki, Mariusz Grzegorz
Medeier:	Rozycka, Olena
Leilighetsnummer:	144
Adresse:	Trelastveien 20 B, 1415 OPPEGÅRD
Seksjonsnummer:	144
Gnr.	241
Bnr.	86

Opplysninger om boligselskapet:

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

2026: Trelasttomta huseierforening går opp fra kr 215 til kr 221. TV/ bredbånd går opp fra kr 448 til kr 464.
Det er et felles parkeringsanlegg under bygningene. Det er ingen tinglysning av garasjeplassene, men forretningsfører må få beskjed ved bytte av garasjeplasser (hvis ikke garasjeplassen følger seksjonen ved salg). Garasjeplassene er opprettet som objekter hos OBOS og det påløper et eierskiftegebyr ved eierskifter som belastes kjøper. El bil ladere bestilles gjennom styret (myrvolltorg@styrerommet.no). Det er av merket Movel. Hver boks for elbil ladere blir fakturert med en engangssum på kr 31 500.
Felleskostnader inneholder ikke kommunale avgifter. Det blir fakturert direkte fra Nordre Follo Kommune. Det er ingen avregning av fjernvarme (Myrvoll Energi AS). Det blir belastet gjennom sameiet. Avdelingsregnskap hvor avdeling bolig er 95,287% og avdeling næring er 4,713%. Sameiet har et felleslokale som seksjonseiere kan leie. Sameiet er en del av Trelasttomta Huseierforening som håndterer fellesareal som veier, parkeringsplasser, grønt- og lekearealer (herunder Salamanderdammen) m.v. Foreningens medlemmer er eierseksjonssameiene innenfor utbyggingsområde Trelasttomta. Alle eierseksjonssameier innenfor det nevnte delområdet har rett og plikt til å være medlemmer av Trelasttomta Huseierforening. Myrvoll Torg (160 seksjoner), Damkvartalet (176 seksjoner), Sameiet Roof Gardens/Myrvoll Tårn (72 seksjoner) og Centralen Sameie (49 seksjoner).

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 869,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trelasttomta huseierforening	221,00	
Felleskost. avd. BO	2 184,00	
TV/Brebånd avd. BO	464,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	335,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	6 198,-
Gjeld:	0,-

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Signe Maria Wold, e-post: myrvolltorg@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7959
MYRVOLL TORG SAMEIE

Velkommen til årsmøte i MYRVOLL TORG SAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

4. juni 2025 kl. 18:00, Myrvoll Vel sitt lokale i Myrvollveien 7A, 1415 Oppegård. Kalles Fjelltun..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Det blir ikke skrevet ut så mange innkallinger til møtet. Ta med Ipad/ pc/ mobil. Det blir digital registrering. Kun fullmakter må tas med skriftlig.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap 2024
6. Vedtekter
7. Husordensregler
8. Vedtekter garasjene
9. Fastsettelse av honorarer
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i MYRVOLL TORG SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret ønsker at Stine Veiberg fra OBOS skal lede møtet.

Forslag til vedtak
Møteleder velges i det fysiske møtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet blir registrert ved oppmøtet og møteleder anbefaler at årsmøtet godtar denne registreringen.

Forslag til vedtak
Blir ordnet i det fysiske møtet.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret foreslår at Stine Veiberg fra OBOS fører protokollen og at protokollvitne velges i det fysiske møtet.

Forslag til vedtak
Velges i det fysiske møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

Vedlegg

1. 7959 Årsregnskap 2024.pdf
2. 7959 Årsrapport.pdf
3. 7959 Myrvoll Torg Sameie - Uavhengig revisors beretning 2024 - Alpha Revisjon AS (til innkallingen).pdf

---

Sak 6

Vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vedtektene er oppdatert som en konsekvens av sammenslåingen av de tre sameiene (tidligere Sameie 1, 2 og 3)

Endringene er i det vesentlige språk og setningsendringer, da noen av avsnittene virket uklare.

Endringene er markert i gult.

Forslag til vedtak

Styret oppfordrer årsmøtet å godkjenne vedtektsendringene.

Vedlegg

4. 7959 Myrvoll Torg Sameie - Utkast vedtekter i innkallingen til årsmøtet 04.06.2025.pdf

---

Sak 7

Husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Husordensreglene er oppdatert som en konsekvens av sammenslåingen av de tre sameiene (tidligere Sameie 1, 2 og 3)

Endringene er i det vesentlige språk og setningsendringer, da noen av avsnittene virket uklare.

Forslag til vedtak

Styret oppfordrer årsmøtet å godkjenne husordensreglene.

Vedlegg

5. 7959 Myrvoll Torg Sameie - Utkast husordensregler i innkallingen til årsmøtet 04.06.2025.pdf

---

Sak 8

Vedtekter garasjene

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vedtektene er oppdatert som en konsekvens av sammenslåingen av de tre sameiene (tidligere Sameie 1, 2 og 3)

Endringene er i det vesentlige språk og setningsendringer, da noen av avsnittene virket uklare.

Forslag til vedtak

Styret oppfordrer årsmøtet å godkjenne vedtektsendringene.

Vedlegg

6. 7959 Myrvoll Torg Sameie - Utkast garasje vedtekter i innkallingen til årsmøtet 04.06.2025.pdf

---

Sak 9

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 330 000.

Styrets innstilling
Styrehonoraret økes med kr 30 000 til kr 330 000. Honoraret har ikke vært økt tidligere og med begrunnelse i krevende arbeidsoppgaver og betydelig økt arbeidsmengde i løpet av 2024 og frem til årsmøtet, anses dette som rimelig.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 330 000

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Styreleder:

Signe Maria Wold, 2025-2027

Styremedlemmer

Arthur Vebenstad, 2025-2026

Stein Juva, 2025-2027

Viggo Pedersen, 2025-2026

Victoria Mørch Jonassen, 2025-2027

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Signe Maria Wold

Valg av 2 styremedlem 1 år Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Arthur Vebenstad
- Viggo Pedersen

Valg av 2 styremedlem 2 år Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Stein Juva
- Victoria Mørch Jonassen

MYRVOLL TORG SAMEIE
ORG.NR. 924 474 777, KUNDENR. 7959

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 697 379	6 829 045	6 698 440	7 017 456
Ladeinntekter EL-bil		6 137	0	0	0
Andre inntekter	3	33 937	48 306	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 737 453**	**6 877 351**	**6 698 440**	**7 017 456**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 300	-41 595	-41 595	-46 530
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-330 000
Avskrivninger	14	-16 348	-16 348	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 813	-17 625	-12 500	-13 000
Forretningsførerhonorar		-252 720	-254 854	-255 000	-268 000
Konsulenthonorar	7	-565 821	-117 291	-15 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-1 528 860	-1 326 475	-1 110 000	-1 532 000
Forsikringer		-402 019	-406 612	-405 000	-458 000
Kommunale avgifter	9	4 421	-837	-7 500	0
Ladekostnader EL-bil		0	-10 943	-6 000	0
Energi/fyring	10	-1 918 663	-2 345 584	-1 975 000	-1 975 000
TV-anlegg/bredbånd		-856 731	-830 247	-860 000	-882 000
Andre driftskostnader	11	-1 038 506	-1 220 103	-876 000	-1 069 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 933 360**	**-6 888 514**	**-5 863 595**	**-6 594 030**
DRIFTSRESULTAT		**-195 907**	**-11 163**	**834 845**	**423 426**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	71 098	51 399	6 000	20 000
Finanskostnader	13	-19	-457	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**71 079**	**50 941**	**6 000**	**20 000**
ÅRSRESULTAT		**-124 828**	**39 778**	**840 845**	**443 426**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	39 779		
Fra opptjent egenkapital		-124 828	0		

MYRVOLL TORG SAMEIE
ORG.NR. 924 474 777, KUNDENR. 7959

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler (sykkelstativ)	14	29 971	46 319
SUM ANLEGGSMIDLER		**29 971**	**46 319**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		78 495	33 510
Forskuddsbetalte kostnader		16 558	2 520
Andre kortsiktige fordringer	15	24 516	272 940
Driftskonto OBOS-banken		588 628	444 404
Sparekonto OBOS-banken		1 251 992	1 811 749
SUM OMLØPSMIDLER		**1 960 189**	**2 565 123**
SUM EIENDELER		**1 990 160**	**2 611 442**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	18	1 241 138	1 365 966
SUM EGENKAPITAL		**1 241 138**	**1 365 966**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		104 063	108 522
Leverandørgjeld		641 678	1 010 513
Skyldige offentlige avgifter	16	1 036	0
Annen kortsiktig gjeld	17	2 245	126 440
SUM KORTSIKTIG GJELD		**749 022**	**1 245 475**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 990 160**	**2 611 442**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Regnskapsmøte 09.04.2025, Digital signering,
Styret i Myrvoll Torg Sameie

Signe Maria Wold /S/ Victoria Mørch Jonassen /S/ Arthur Vebenstad /S/
Anne Karin Øksnevad /S/ Viggo Pedersen /S/ Stein Juva /S/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader etter sameierbrøken, avd. bolig	5 607 815
TV/bredbånd kr 428, avd. bolig	785 244
Overf. Trelasttomta Huseierf., kr 193 t.o.m. juni og kr 204 fra juli, avd. bolig	364 242
Garasjer kr 100 pr. plass, avd. bolig	160 800
Felleskostnader etter sameierbrøken, avd. næring	135 324
Overf. Trelasttomta Huseierf., kr 193 t.o.m. juni og kr 204 fra juli, avd. næring	16 674
Garasjer kr 100 pr. plass, avd. næring	8 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 078 499**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader overført til Trelasttomta Huseierforening	-381 120
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 697 379**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Korrigering avsatt leverandørgjeld næring	21 340
Administrasjonskostnad	150
Opprydding kundereskontro	145
Nøkler	4 800
Portåpner	1 500
Utleie	6 000
Regnskapskorrigeringer	2
SUM ANDRE INNTEKTER	**33 937**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-42 300
SUM PERSONALKOSTNADER	**-42 300**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 300 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 994, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 813.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-243 817
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS inkl. avd. regnsk.	-27 925
OBOS Prosjekt AS	-284 329
Jarle Hatlelid AS	-9 750
SUM KONSULENTHONORAR	**-565 821**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-38 242
Drift/vedlikehold VVS	-177 783
Drift/vedlikehold elektro	-80 797
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-297 749
Drift/vedlikehold heisanlegg	-234 092
Drift/vedlikehold brannsikring	-111 990
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-356 192
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-148 007
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-40 000
Kostnader leiligheter, lokaler	-31 909
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-100
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 528 860**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	4 421
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**4 421**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-532 967
Fjernvarme	-1 385 696
SUM ENERGI / FYRING	**-1 918 663**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 400
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 918
Annet driftsmateriale	-1 757
Vaktmestertjenester	-901 766
Renhold ved firmaer	-88 564
Snørydding	-3 469
Andre fremmede tjenester	-9 895
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 994
Andre kontorkostnader	-1 042
Gave, ikke fradragsberettiget	-2 600
Bank- og kortgebyr	-4 003
Velferdskostnader	-7 099
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 038 506**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	38 857
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	541
Kundeutbytte fra Gjensidige	31 700
SUM FINANSINNTEKTER	**71 098**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-19
SUM FINANSKOSTNADER	**-19**

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Sykkelstativ		
Tilgang 2021	81 739	
Avskrevet tidligere	-35 420	
Avskrevet i år	-16 348	
		29 971
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**29 971**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-16 348**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	20 163
Avsatt felleskostnader	4 353
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**24 516**

NOTE: 16
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig mva.	-1 036
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-1 036**

NOTE: 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld	-2 245
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-2 245**

NOTE: 18
EGENKAPITAL
INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL

	Bolig	**Næring**	**Sum**
Egenkapital pr. 31.12.2023	1 394 874	-28 907	1 365 967
Resultat avdelinger 2024	-139 201	14 372	-124 829
SUM EGENKAPITAL pr. 31.12 2024	**1 255 673**	**-14 535**	**1 241 138**

Fordelingen av EK er gjort etter skjevfordeling forankret i vedtektene, ikke jf eierbrøk.

ORG.NR. 924 474 777, KUNDENR. 7959

RESULTATREGNSKAP

	Regnskap 2024		
	Avd. BO	Avd. NÆ	**Sum**
DRIFTSINNTEKTER:			
Innkrevde felleskostnader	6 536 981	160 398	6 697 379
Ladepunkt	6 137	0	6 137
Andre inntekter	86 597	21 340	107 937
SUM DRIFTSINNTEKTER	**6 629 715**	**181 738**	**6 811 453**
DRIFTSKOSTNADER:			
Personalkostnader	40 308	1 992	42 300
Styrehonorar	285 870	14 130	300 000
Avskrivinger	16 348	0	16 348
Revisjonshonorar	15 068	745	15 813
Forretningsførerhonorar	240 817	11903	252 720
Konsulenthonorar	564 691	1 131	565 822
Drift og vedlikehold	1 582 240	20 620	1 602 860
Forsikringer	383 084	18 935	402 019
Kommunale avgifter	-4 421	0	-4 421
Energi/fyring	1 819 329	99 334	1 918 663
TV/ bredbånd	856 731	0	856 731
Andre driftskostnader	1 036 607	1 899	1 038 506
SUM DRIFTSKOSTNADER	**6 836 672**	**170 689**	**7 007 361**
DRIFTSRESULTAT	**-206 957**	**11 049**	**-195 908**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:			
Finansinntekter	67 774	3 324	71 098
Finanskostnader	19	0	19
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER	**67 755**	**3 324**	**71 079**
ÅRSRESULTAT	**-139 201**	**14 372**	**-124 829**

ÅRSRAPPORT FOR 2024-2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Signe Maria Wold	Trelastveien 10 B
Nestleder	Arthur Vebenstad	Trelastveien 14
Styremedlem	Anne Karin Øksnevad	Trelastveien 18 A
Styremedlem	Stein Juva	Trelastveien 20 B
Styremedlem	Victoria Mørch Jonassen	Trelastveien 16
Styremedlem	Viggo Pedersen	Trelastveien 18 A

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post myrvolltorg@styrerommet.no.
Se Myrvoll Torg Sameies hjemmeside på https://vibbo.no/7959 for ytterligere informasjon.
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Myrvoll Torg Sameie
Sameiet består av 160 seksjoner. 151 seksjoner er boligseksjoner. 9 seksjoner er næringsseksjoner. Seksjon 103 er et fellesareal (leilighet) som eies sammen med Damkvartalet 1 og Damkvartalet 2.

Myrvoll Torg Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 924474777, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Gårdsnummer 241 og bruksnummer 86.

Sameiet er en del av Trelasttomta Huseierforening, organisasjonsnummer 930 063 223. Trelasttomta Huseierforenig består av veier, parkeringsplasser, grønt- og lekearealer (herunder Salamanderdammen) mm.

Trelasttomta Huseierforening består av Myrvoll Torg (160 seksjoner), Damkvartalet 1 (85 seksjoner), Damkvartalet 2 (91 seksjoner), Roof Gardens/ Myrvoll Tårn (72 seksjoner) og Centralen (49 seksjoner). Til sammen 457 seksjoner.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.
Myrvoll Torg Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy.
Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

Annen informasjon om sameiet

Vi anbefaler seksjonseierne til å følge med på VIBBO siden til sameiet som styret bruker aktivt i sin kommunikasjon til seksjonseierne.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 92237325. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal.

Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Informasjon fra styrets arbeid i perioden

Styret har avholdt 12 styremøter i perioden. Det har også vært gjennomført flere arbeidsmøter mellom enkelt styremedlemmer.

Styrets leder og nestleder er sameiets representanter i Trelasttomta huseierforening og der har det vært avholdt 5 styremøter. Det har også her vært gjennomført flere samarbeidsmøter mellom enkelte styremedlemmer.

Utover ordinære styremøter er det gjennomført møter med Nordre Follo kommune, tilbydere, JM, OBOS prosjekt, advokater og andre instanser.

Reklamasjon overfor JM

Myrvoll Torg Sameie engasjerte OBOS prosjekt, i 2023, i forbindelse med bekymring rundt søyler i garasjen og spor etter løftekroker, utvendig, på balkonger/tak.

Kommunikasjonen med JM har vist seg å være svært vanskelig. Dette gjelder også for vår advokat. JM og JM's advokat bruker veldig lang tid på å svare ut spørsmål og bare det å få en fremdriftsplan har tatt flere måneder.

Styret i Myrvoll Torg sameie og JM ble til slutt enige i saken, om balkongrennene, og arbeidet startet opp igjen fra uke 18

Når det gjelder garasjedekket har ikke JM kunnet oversende spesifiserte tegninger og bekreftelse på hvordan gulvet er bygget. OBOS prosjekt utførte, på vegne av styret, noen prøver av garasjedekket som viste avvik fra hva JM oppga. JM har på eget initiativ nå foretatt flere målinger og etter ukers ventetid fikk vi oversendt rapport om funn. Funnene viste alt fra «grønt til rødt» (dvs akseptert til store avvik). JM har laget en oversikt over tiltak, for å lukke avvikene, og styret i Myrvoll Torg sameie har akseptert forslagene. Vi venter på fremdriftsplan og dato for oppstart.

Kostnadene for bruk av advokat er etter hvert blitt relativt store, kr 239.000, men styret er av den oppfatning at arbeidet har vært helt nødvendig. Dette slik at vi sikrer at overlevert bygningsmasse faktisk er av en slik kvalitet med derav levetid, som beskrevet.

Det gledelige er at vi endelig fikk rettshjelp (dekning av noe av advokatkostnadene) fra Gjensidige, vårt forsikringsselskap. Beløpet vi har fått tilsvarer kr 53.800.- Vi får dekket inntil kr 400.000 i henhold til vår polise. Fast egenandel er kr 10.000 og i tillegg gjøres et fradrag på 20% av beløpet som overstiger egenandelen.

Vi har også hatt betydelige kostnader til OBOS Prosjekt i forbindelse med utarbeidelse av grunnlag for arbeidet med balkonger og garasjegulv. Dette beløper seg til kr 308.000 for perioden 2023 til 2025.

TN-eiendom (næringslokalene)

Eier av næringslokalene, TN-eiendom, har deltatt i ett styremøte. I møtet ønsket TN-eiendom styrets tillatelse til å bygge eksternt ventilasjonsanlegg slik at det kunne etableres spisested i de ledige lokalene, Trelastveien 12A.

Styret behandlet saken og ga ikke TN-eiendom slik tillatelse. Begrunnelsen var som følger: Myrvoll Torg sameie har ingen mulighet til å påvirke type spisested eller åpningstid. Styret er redd

for både forstyrrelser på kveldstid og søppel i form av matrester oa. Dette vil igjen tiltrekke seg skadedyr, som rotter mm

Dørklokke-/nøkkelbrikkesystem

Akershus elektro overtok nøkkelsystemet etter at Malux avsluttet arbeidet i Norge. Styret er delvis fornøyd med løsningen. Vi har vurdert andre alternativer, men disse har en relativt stor kostnad og vi ønsker derfor å benytte AE inntil videre.

Gangvei mellom nr 10 og 12

Gangveien med start mellom Trelastveien 10 og 12 eies av Nordre Follo kommune. Vi registrerer at den er langt ned på kommunens liste over veier som skal brøytes og holdes ved like. Styret valgte derfor sist vinter, igjen, å ta ansvar og derav kostnader for måking. Styret er i kontakt med øvrige sameier, i området, for å ta over kommunens oppgaver med vedlikehold mot at de øvrige sameiene er innstilt på at kostnadene deles.

Trafikkutfordringer

Med referanse til siste års årsrapport har det vært arbeidet med trafikkutfordringer i området, uten at dette så langt har medført noen endring.

Det er også klager/bekymringsmeldinger fra beboere vedr parkering av både private og tjenestebiler inne på tunet. Styret har vurdert og bestemt at parkering inne på tunet skal følge det som er beskrevet i Huseierbøkene og skilt med «parkering forbudt» er satt opp ved innkjøringen til søppelbrønnene.

Gjesteparkering

Styret registrerer og får meldinger om kjøretøyer som benytter gjesteparkering, som sannsynligvis ikke er gjester. Dette gjelder kjøretøyer som parkerer maksimalt,(3 døgn) kun avbrutt av karantenebestemmelsene, i måneder i strekk. Kjøretøyet er registrert som besøkende, noe vi antar ikke er reelt. Styret er i dialog med nåværende parkeringsselskap og har også innhentet informasjon fra andre selskaper, for å vurdere en mulig løsning for å unngå misbruk.

Skadedyr

Det er foretatt inspeksjon på samtlige tak i slutten av mars og begynnelsen av april. Dette ble gjort for å hindre måker/duer å bygge reir. Det er svært viktig at det ikke legges ut mat til fugler/ender. All slik mat tiltrekker seg uønskede skadedyr. Anticimex, som er vår bekjemper av skadedyr, har registrert et fåtall rotter i feller her.

Tvangsfravikelse/salg av bolig

Det er gjennomført en tvangsfravikelse av bolig. Grunnlag for tvangsfravikelse fremgår av vedtektene. Saken har medført meget stor arbeidsbelastning.

Sosialt

Styret inviterte til tenning av julegranen, 1. søndag i advent. Det ble servert gløgg og pepperkaker.

Styret

Fem av nåværende styremedlemmer er på valg. Nåværende styremedlemmer har sagt seg villige til å påta seg en ny periode. Styreleder mener det er viktig med kontinuitet, sett i lys av de sakene styret nå holder på med, og ser det som beste løsning at nåværende styremedlemmer fortsetter.

Styret har derfor ikke aktivt gått inn for å rekruttere nye styremedlemmer. Styret tar til etterretning at det ikke er innkommet forslag til nye styremedlemmer.

Det er kommet inn to skriftlige forslag til årsmøte

Styret har valgt å returnere sakene da styret er av den oppfatning at de ikke er årsmøtesaker.

1. forslag om at Styret engasjerer seg i bevaring av skogen i nærområdet
   Styret har sendt saken i retur til forslagsstiller med følgende begrunnelse: styret mener at engasjement som er politiske ikke er styrets ansvar

2. en eier mener skillevegger, utvendig, i nr 18 ikke tilfredsstiller TEK 17.
   Styret har sendt saken i retur med begrunnelse om at styret forholder seg til JM's svar

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter
Driftsinntekter i 2024 var på til sammen kr 6 737 453.

Kostnader
Driftskostnader i 2024 var på til sammen kr 6 933 360.

Resultat
Regnskapet er gjort opp med et underskudd på kr 124 828 som foreslås tas av egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 1 211 167.

Budsjett 2025
Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.
Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på følgende:

5% økning felleskostnader avdeling bolig fra 1. januar 2025.
Linjen «Trelasttomta huseierforening» økte fra kr 204 til kr 215 fra 1. januar 2025.
Linjen «TV/ Bredbånd» økte fra kr 428 til kr 448 fra 1. januar 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Myrvoll Torg Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Myrvoll Torg Sameie som viser et underskudd på kr 124.828. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene 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 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 selskapets 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.

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.65914
Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Vedlegg 3 7959 Myrvoll Torg Sameie - Uavhengig revisors beretning 2024 - Alpha Revisjon AS (ubignkdlinqvq).pdf

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

Verifisert av SIGNICAT 23.04.2025

ALPHA REVISJON AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Alpha Revisjon AS

Øivind Indal Sommarset
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.65914
Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Vedlegg 3 7959 Myrvoll Tore Samsing - Årsoppgaver - Styrets beretning 2024 - Alpha Revisjon AS (tilbakemelding).pdf

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

Verifisert av SIGNICAT 23.04.2025

VEDTEKTER for Myrvoll Torg Sameie

Organisasjonsnummer: 924 474 777

Endret på årsmøtet 04.06.25.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 151 boligseksjoner og 9 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 241, bnr. 86 i Nordre Follo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og eventuelt en tilleggsdel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av:

- terrasse på støpt grunn.

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

(4) Ved lovlig utleie må eier informere styret via e-post om utleie slik at dette kan registres i Vibbo (legge til dette punktet)

(5) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i punkt 3. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(6) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Seksjonseier kan med styrets samtykke gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes på en måte som skader eller plager andre seksjonseiere unødvendig.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Boligseksjonene skal ha enerett til bruk av innvendig fellesareal som ikke betjener næringsseksjonene i 1. etasje (inngangspartier, trappeoppgang mv), trappeløp, heiser med tekniske anlegg, ventilasjonsanlegg og andre tekniske anlegg for betjening av boligene, samt fasader/yttervegger (inkl. balkongfasader) som tilhører boligseksjonene.

(6) Næringsseksjoner skal ha enerett til bruk av tekniske anlegg for betjening av forretningene, samt næringsseksjonenes fasader/yttervegger.

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

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

Nordre Follo kommune og andre myndigheter, inkludert åpningstidsbestemmelser. (Lagt til en presisering)

(7) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret. Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

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

4. Sameiets parkeringsplasser og boder

4-1 Organisering

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) Inventar
b) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Det vil si VA-Utstyr, som vannklosett, badekar, vasker, sluk og membran
c) Brannslukkingsapparater
d) Vegg-, gulv- og himlingsplater
e) Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
f) Innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Vedlikeholdet omfatter nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter.

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk ol.

(6) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å varsle styret.

(7) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseieren straks å varsle styret.

(8) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

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

(1) Sameiet skal vedlikeholde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, på en forsvarlig måte. Vedlikeholdet skal forhindre skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene, og sikre at seksjonseierne ikke opplever ulemper. Vedlikeholdsplikten dekker alt som ikke er seksjonseierens ansvar, jf. punkt 5-1. Den inkluderer også nødvendig reparasjon og utskifting, samt utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper

vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Dersom sameiet som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

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

Kostnader til varmt tappevann og oppvarming fordeles etter eierbrøk.

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

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

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

Kostnader som kun gjelder boligseksjonene, skal betales av boligseksjonene. Både bolig- og næringsseksjonene må selv håndtere og betale for

søppelhåndtering fra egen virksomhet. Den enkelte seksjonseier faktureres direkte av kommunen.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av punkt 1.

(4) Kostnader som fordeles på boligseksjonene: Kostnader som kun gjelder boligseksjonene, som heis, trappevask og ventilasjon, skal dekkes av boligseksjonene.

(5) Kostnader som fordeles på næringsseksjonene; Kostnader som bare gjelder næringsseksjonen, skal dekkes av næringsseksjonen.

(6) Ved kostnadsfordeling mellom næring og bolig skal det føres avdelingsregnskap.

(7) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelsen er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

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

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre som består av en leder og to til seks medlemmer. Det kan velges inntil fire varamedlemmer. Styret skal settes sammen slik at det best mulig representerer hele sameiet.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år, med mindre årsmøtet bestemmer noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Begge kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette et eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styrelederen skal lede styremøtet. Hvis styrelederen ikke er til stede og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal undertegnes elektronisk.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som gir noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på bekostning av andre seksjonseiere.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtetes myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med minst åtte og maks tjue dagers varsel. Ved behov kan styret innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men aldri mindre enn tre dager. Innkallingen skal også sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi sakene som skal behandles på årsmøtet. Hvis et forslag krever minst to tredjedels flertall, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- Behandle styrets årsberetning
- Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- Velge styremedlemmer
- Fastsette vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal sendes ut til seksjonseiere senest en uke før ordinært årsmøte.

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

2) Møtelederen er ansvarlig for å føre protokoll over alle saker som behandles og beslutninger som tas på årsmøtet. Protokollen skal signeres av møteleder og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de tilstedeværende. Protokollen skal alltid være tilgjengelig for seksjonseierne.

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

(1) I årsmøtet har hver seksjon en stemme og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene medfører et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere som overstiger halvparten av folketrygdens grunnbeløp på beslutningstidspunktet, kan tiltaket kun gjennomføres dersom disse seksjonseierne uttrykkelig gir sitt samtykke.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

9-11 Inhabilitet

(1) Ingen kan delta i en avstemning om;
a) Et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) Ens eget eller ens 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.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

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

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

(1) I disse vedtektene menes med;

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

11-5 Videoovervåkning

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

12 Organisering av Myrvoll Stasjon

12-1 Generelt

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

12-2 Adkomstrett

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

12-3 Bruksrett

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

12-4 Drift og vedlikehold

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

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

12-5 Organisering Trelasttomten Huseierforening

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

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

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

12-7 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

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

Snr.	Garasjeplass	Bodplass
1	Ingen	4
2	Ingen	13
3	23	3
4	25	20
5	22	5
6	37	6
7	15	7
8	18	8
9	21	9
10	10	10
11	Ingen	11
12	13	12
13	20	17
14	Ingen	14
15	Ingen	15
16	28	16
17	19	2
18	Ingen	18
19	14	19
20	29	1
20	30	161
21	26	32
22	11	23
23	8	24
24	7	25
25	Ingen	26
26	27	27
27	24	28
28	Ingen	29
29	82	30
30	40	31
31	Ingen	22
32	9	21
33	4	33
34	Ingen	34
35	6	35
36	Ingen	36
37	2	37
38	5	38
39	1	39
40	3	40
41	12	41
42	31	149
42	32	167
42	33	Ingen
42	35	Ingen
42	87	Ingen
42	88	Ingen
42	89	Ingen
43	136	47
44	48	43
45	80	44
46	44	45
47	42	46
48	43	42
49	45	48
49	46	48
50	Ingen	49
51	41	50
52	79	51
53	77	52
54	53	53
55	70	54
55	71	54
56	47	55
57	74	56
58	57	57
58	58	79
59	76	58
60	50	59
60	51	59

61	49	60
62	52	61
63	Ingen	Ingen
64	Ingen	Ingen
65	Ingen	Ingen
67	Ingen	Ingen
68	Ingen	Ingen
69	69	65
69	69	68
70	73	70
70	73	66
71	65	62
72	66	63
72	66	67
73	83	80
74	113	72
75	72	73
76	39	81
77	75	74
78	55	76
78	56	76
79	59	82
80	63	75
81	54	77
82	81	83
83	61	71
84	67	64
84	67	69
84	68	78
85	91	87
86	36	86
87	Ingen	85
88	62	84
89	109	91
90	98	90
91	97	89
92	64	88
93	16	101
93	112	102
94	110	94
95	78	93
96	103	92
96	103	103
97	104	98
98	105	97
99	60	96
100	108	95
101	Ingen	100
102	106	99
102	107	99
103	Ingen	105

104	Ingen	167
105	116	114
106	94	113
107	38	125
107	90	112
108	Ingen	111
109	93	110
110	99	109
111	117	108
112	111	104
112	111	107
113	102	119
114	101	106
115	100	116
116	120	118
117	Ingen	117
118	121	120
119	122	121
119	123	121
120	96	122
121	119	123
122	115	124
123	124	147
123	124	148
124	118	126
125	Ingen	127
126	95	128
127	114	129
128	126	130
129	Ingen	131
130	141	132
131	142	133
132	128	134
133	Ingen	135
134	143	136
135	129	137
136	127	138
137	Ingen	139
138	140	140
139	125	141
140	Ingen	142
141	Ingen	143
142	144	145
143	Ingen	150
144	Ingen	151
145	139	152
146	135	153
147	134	154
148	92	155
149	133	156
150	132	157
151	131	158
152	Ingen	159
153	Ingen	160
154	Ingen	144
155	145	162
156	17	163
157	Ingen	164
158	Ingen	165
159	130	166
160	137	115
160	138	115
Myrvoll Torg	34	
Myrvoll Torg	84	
Myrvoll Torg	85	
Myrvoll Torg	86	
		146

Myrvoll Torg Sameie Husordensregler

Vedtatt på årsmøte 30.11.2022

Endret på årsmøtet 04.06.2025

1.FORMÅL

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

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

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

2.GENERELT

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

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

Alvorlige brudd på ovennevnte kan medføre utkastelse, se vedtektene

3.AKTIVITETER OG STØYNIVÅ

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

Det skal være ro i sameiet mellom klokken

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

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

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

- Ukedager 07.00–20.00
- Lørdager 10.00–18.00

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

4.FELLESAREALER

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

Alle fellesdører som er låsbare skal være låst.

Bruk betjeningspanel for å åpne døren

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

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

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

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

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

5. HELHETLIG SKILTING

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

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

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

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

Navneskilt bestilles og monteres selv.

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

5.3 Porttelefon

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

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

6. SØPPEL

Det er satt opp flere avfallsbrønner på området.

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

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

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

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

7. TERRASSER og SIKKERHET

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

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

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

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

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

8. SOLSKJERMING

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

9. UTEAREALER

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

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

10. DYREHOLD

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

11. MELDINGER OG HENVENDELSER

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

12. INSTALLASJONER

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

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

13. SYKKELPARKERING

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

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

14. BODER

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

Det kan etableres tette vegger så lenge disse følger ovenstående.

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

Det kan monteres åpne nettinghyller eller bøyler for lagring

15. SIKKERHET

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

Vedtekter for Myrvoll Torg garasje

Gnr. 241, bnr. 85, Nordre Follo kommune

Foreslått på årsmøte 04.06.25

§1

Hva garasjen omfatter

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

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

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

§2

Formål

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

§ 3

Styret

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

§ 4

Bruk av garasjen

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

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

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

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

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

§ 5

Rettslige disposisjoner

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

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

§ 6

Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

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

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

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

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

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

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

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

§ 7

Ordensregler

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

§8

Vedlikehold

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

§ 9

Vedlikeholdskostnader

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

Dette gjelder utgifter til blant annet:

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

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

Dette gjelder utgifter til blant annet:

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

§10

Betaling av felleskostander

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

§11

Ansvar Utad

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

§12

Forsikring

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

§13

Kamera/videoovervåking av fellesarealer

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

§14

Sameieloven

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 4.06.25
Selskapsnummer: 7959 **Selskapsnavn:** MYRVOLL TORG SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for MYRVOLL TORG SAMEIE

Organisasjonsnummer: 924474777
Møtet ble avholdt 4. juni kl. 18:00, Myrvoll Vel sitt lokale i Myrvollveien 7A, 1415 Oppegård. Kalles Fjelltun..

Antall stemmeberettigede som deltok: 44
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret ønsker at Stine Veiberg fra OBOS skal lede møtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteleder velges i det fysiske møtet.
>
> ✓ **Vedtatt. Stine Veiberg fra OBOS ble valgt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet blir registrert ved oppmøtet og møteleder anbefaler at årsmøtet godtar denne registreringen.

> **Forslag til vedtak:**
> Blir ordnet i det fysiske møtet.
>
> ✓ **Vedtatt. Alle seksjoner ble registrert digitalt ved ankomst.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret foreslår at Stine Veiberg fra OBOS fører protokollen og at protokollvitne velges i det fysiske møtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Velges i det fysiske møtet.
>
> ✓ **Vedtatt. Stine Veiberg fra OBOS ble valgt som protokollfører.**
> **Jan Walbeck og Jan Berge ble valgt som protokollvitner.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap 2024

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

✓ **Vedtatt.**

6. Vedtekter

Vedtektene er oppdatert som en konsekvens av sammenslåingen av de tre sameiene (tidligere Sameie 1, 2 og 3)

Endringene er i det vesentlige språk og setningsendringer, da noen av avsnittene virket uklare.

Endringene er markert i gult.

Forslag til vedtak:
Styret oppfordrer årsmøtet å godkjenne vedtektsendringene.

✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt.**

7. Husordensregler

Husordensreglene er oppdatert som en konsekvens av sammenslåingen av de tre sameiene (tidligere Sameie 1, 2 og 3)

Endringene er i det vesentlige språk og setningsendringer, da noen av avsnittene virket uklare.

Forslag til vedtak:
Styret oppfordrer årsmøtet å godkjenne husordensreglene.

✓ **Vedtatt.**

8. Vedtekter garasjene

Vedtektene er oppdatert som en konsekvens av sammenslåingen av de tre sameiene (tidligere Sameie 1, 2 og 3)

Endringene er i det vesentlige språk og setningsendringer, da noen av avsnittene virket uklare.

Forslag til vedtak:
Styret oppfordrer årsmøtet å godkjenne vedtektsendringene.

✓ **Vedtatt. Det ble i §4 første kulepunkt også nevnt sykkel og MC**

9. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 330 000.

Styrets innstilling
Styrehonoraret økes med kr 30 000 til kr 330 000. Honoraret har ikke vært økt tidligere og med begrunnelse i krevende arbeidsoppgaver og betydelig økt arbeidsmengde i løpet av 2024 og frem til årsmøtet, anses dette som rimelig.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til kr 330 000

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag fra Jan Walbeck på styrehonorar på kr 400 000.

✓ **Vedtatt. 25 stemte for forslag 2 og 12 stemte for forslag 1. Forslag 2 på kr 400 000 ble vedtatt.**

10. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Styreleder:

Signe Maria Wold, 2025-2027

Styremedlemmer

Arthur Vebenstad, 2025-2026

Stein Juva, 2025-2027

Viggo Pedersen, 2025-2026

Victoria Mørch Jonassen, 2025-2027

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Signe Maria Wold

Følgende stilte til valg:
Signe Maria Wold

Styremedlem 1 år (1 år)
Følgende ble valgt:
Viggo Pedersen
Arthur Vebenstad

Følgende stilte til valg:
Viggo Pedersen
Arthur Vebenstad

Styremedlem 2 år (2 år)
Følgende ble valgt:
Victoria Mørch Jonassen

Stein Juva

Følgende stilte til valg:
Victoria Mørch Jonassen
Stein Juva

Møtet ble avsluttet kl. 18:50.

Protokollen ble signert av:
Møteleder og fører av protokollen: Stine Veiberg /sign/
Protokollvitne: Jan Walbeck /sign/ og Jan Berge /sign/

Det nye styret består av følgende:
Styreleder: Signe Maria Wold, 2025-2027
Styremedlem: Viggo Pedersen, 2025-2026
Styremedlem: Arthur Vebenstad, 2025-2026
Styremedlem: Victoria Mørch Jonassen, 2025-2027
Styremedlem: Stein Juva, 2025-2027
Styremedlem: Anne Karin Øksnevad, 2024-2026

VEDTEKTER for Myrvoll Torg Sameie

Organisasjonsnummer: 924 474 777
Endret på årsmøtet 04.06.25.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 151 boligseksjoner og 9 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 241, bnr. 86 i Nordre Follo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og eventuelt en tilleggsdel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av:

- terrasse på støpt grunn.

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

(4) Ved lovlig utleie må eier informere styret via e-post om utleie slik at dette kan registres i Vibbo (legge til dette punktet)

(5) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i punkt 3. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(6) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Seksjonseier kan med styrets samtykke gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes på en måte som skader eller plager andre seksjonseiere unødvendig.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Boligseksjonene skal ha enerett til bruk av innvendig fellesareal som ikke betjener næringsseksjonene i 1. etasje (inngangspartier, trappeoppgang mv), trappeløp, heiser med tekniske anlegg, ventilasjonsanlegg og andre tekniske anlegg for betjening av boligene, samt fasader/yttervegger (inkl. balkongfasader) som tilhører boligseksjonene.

(6) Næringsseksjoner skal ha enerett til bruk av tekniske anlegg for betjening av forretningene, samt næringsseksjonenes fasader/yttervegger.

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

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

Nordre Follo kommune og andre myndigheter, inkludert åpningstidsbestemmelser. (Lagt til en presisering)

(7) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret. Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

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

4. Sameiets parkeringsplasser og boder

4-1 Organisering

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:
a) Inventar
b) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Det vil si VA-Utstyr, som vannklosett, badekar, vasker, sluk og membran
c) Brannslukkingsapparater
d) Vegg-, gulv- og himlingsplater
e) Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
f) Innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Vedlikeholdet omfatter nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter.

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk ol.

(6) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å varsle styret.

(7) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseieren straks å varsle styret.

(8) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

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

(1) Sameiet skal vedlikeholde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, på en forsvarlig måte. Vedlikeholdet skal forhindre skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene, og sikre at seksjonseierne ikke opplever ulemper. Vedlikeholdsplikten dekker alt som ikke er seksjonseierens ansvar, jf. punkt 5-1. Den inkluderer også nødvendig reparasjon og utskifting, samt utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Dersom sameiet som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

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

Kostnader til varmt tappevann og oppvarming fordeles etter eierbrøk.

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

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

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

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

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av punkt 1.

(4) Kostnader som fordeles på boligseksjonene: Kostnader som kun gjelder boligseksjonene, som heis, trappevask og ventilasjon, skal dekkes av boligseksjonene.

(5) Kostnader som fordeles på næringsseksjonene; Kostnader som bare gjelder næringsseksjonen, skal dekkes av næringsseksjonen.

(6) Ved kostnadsfordeling mellom næring og bolig skal det føres avdelingsregnskap.

(7) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelsen er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

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

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre som består av en leder og to til seks medlemmer. Det kan velges inntil fire varamedlemmer. Styret skal settes sammen slik at det best mulig representerer hele sameiet.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år, med mindre årsmøtet bestemmer noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Begge kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette et eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styrelederen skal lede styremøtet. Hvis styrelederen ikke er til stede og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal undertegnes elektronisk.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som gir noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på bekostning av andre seksjonseiere.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtetes myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med minst åtte og maks tjue dagers varsel. Ved behov kan styret innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men aldri mindre enn tre dager. Innkallingen skal også sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi sakene som skal behandles på årsmøtet. Hvis et forslag krever minst to tredjedels flertall, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- Behandle styrets årsberetning
- Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- Velge styremedlemmer
- Fastsette vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal sendes ut til seksjonseiere senest en uke før ordinært årsmøte.

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

2) Møtelederen er ansvarlig for å føre protokoll over alle saker som behandles og beslutninger som tas på årsmøtet. Protokollen skal signeres av møteleder og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de tilstedeværende. Protokollen skal alltid være tilgjengelig for seksjonseierne.

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

(1) I årsmøtet har hver seksjon en stemme og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene medfører et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere som overstiger halvparten av folketrygdens grunnbeløp på beslutningstidspunktet, kan tiltaket kun gjennomføres dersom disse seksjonseierne uttrykkelig gir sitt samtykke.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

9-11 Inhabilitet

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

b) Ens eget eller ens 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.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

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

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

(1) I disse vedtektene menes med;

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

11-5 Videoovervåkning

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

12 Organisering av Myrvoll Stasjon

12-1 Generelt

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

12-2 Adkomstrett

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

12-3 Bruksrett

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

12-4 Drift og vedlikehold

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

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

12-5 Organisering Trelasttomten Huseierforening

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

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

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

12-7 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

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

Vedtekter for Myrvoll Torg garasje

Gnr. 241, bnr. 85, Nordre Follo kommune

Vedtatt på årsmøte 04.06.25

§1

Hva garasjen omfatter

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

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

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

§2

Formål

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

§ 3

Styret

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

§ 4

Bruk av garasjen

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

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

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

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

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

§ 5

Rettslige disposisjoner

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

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

§ 6

Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

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

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

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

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

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

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

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

§ 7

Ordensregler

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

§8

Vedlikehold

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

§ 9

Vedlikeholdskostnader

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

Dette gjelder utgifter til blant annet:

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

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

Dette gjelder utgifter til blant annet:

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

§10

Betaling av felleskostander

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

§11

Ansvar Utad

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

§12

Forsikring

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

§13

Kamera/videoovervåking av fellesarealer

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

§14

Sameieloven

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

Snr.	Garasjeplass	Bodplass
1	Ingen	4
2	Ingen	13
3	23	3
4	25	20
5	22	5
6	37	6
7	15	7
8	18	8
9	21	9
10	10	10
11	Ingen	11
12	13	12
13	20	17
14	Ingen	14
15	Ingen	15
16	28	16
17	19	2
18	Ingen	18
19	14	19
20	29	1
20	30	161
21	26	32
22	11	23
23	8	24
24	7	25
25	Ingen	26
26	27	27
27	24	28
28	Ingen	29
29	82	30
30	40	31
31	Ingen	22
32	9	21
33	4	33
34	Ingen	34
35	6	35
36	Ingen	36
37	2	37
38	5	38
39	1	39
40	3	40
41	12	41
42	31	149
42	32	167
42	33	Ingen
42	35	Ingen
42	87	Ingen
42	88	Ingen
42	89	Ingen
43	136	47
44	48	43
45	80	44
46	44	45
47	42	46
48	43	42
49	45	48
49	46	48
50	Ingen	49
51	41	50
52	79	51
53	77	52
54	53	53
55	70	54
55	71	54
56	47	55
57	74	56
58	57	57
58	58	79
59	76	58
60	50	59
60	51	59

61	49	60
62	52	61
63	Ingen	Ingen
64	Ingen	Ingen
65	Ingen	Ingen
67	Ingen	Ingen
68	Ingen	Ingen
69	69	65
69	69	68
70	73	70
70	73	66
71	65	62
72	66	63
72	66	67
73	83	80
74	113	72
75	72	73
76	39	81
77	75	74
78	55	76
78	56	76
79	59	82
80	63	75
81	54	77
82	81	83
83	61	71
84	67	64
84	67	69
84	68	78
85	91	87
86	36	86
87	Ingen	85
88	62	84
89	109	91
90	98	90
91	97	89
92	64	88
93	16	101
93	112	102
94	110	94
95	78	93
96	103	92
96	103	103
97	104	98
98	105	97
99	60	96
100	108	95
101	Ingen	100
102	106	99
102	107	99
103	Ingen	105

104	Ingen	167
105	116	114
106	94	113
107	38	125
107	90	112
108	Ingen	111
109	93	110
110	99	109
111	117	108
112	111	104
112	111	107
113	102	119
114	101	106
115	100	116
116	120	118
117	Ingen	117
118	121	120
119	122	121
119	123	121
120	96	122
121	119	123
122	115	124
123	124	147
123	124	148
124	118	126
125	Ingen	127
126	95	128
127	114	129
128	126	130
129	Ingen	131
130	141	132
131	142	133
132	128	134
133	Ingen	135
134	143	136
135	129	137
136	127	138
137	Ingen	139
138	140	140
139	125	141
140	Ingen	142
141	Ingen	143
142	144	145
143	Ingen	150
144	Ingen	151
145	139	152
146	135	153
147	134	154
148	92	155
149	133	156
150	132	157
151	131	158
152	Ingen	159
153	Ingen	160
154	Ingen	144
155	145	162
156	17	163
157	Ingen	164
158	Ingen	165
159	130	166
160	137	115
160	138	115
Myrvoll Torg	34	
Myrvoll Torg	84	
Myrvoll Torg	85	
Myrvoll Torg	86	
		146

Myrvoll Torg Sameie Husordensregler

Vedtatt på årsmøte 30.11.2022

Endret på årsmøtet 04.06.2025

1.FORMÅL

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

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

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

2.GENERELT

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

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

Alvorlige brudd på ovennevnte kan medføre utkastelse, se vedtektene

3.AKTIVITETER OG STØYNIVÅ

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

Det skal være ro i sameiet mellom klokken

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

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

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

- Ukedager 07.00–20.00
- Lørdager 10.00–18.00

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

4.FELLESAREALER

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

Alle fellesdører som er låsbare skal være låst.

Bruk betjeningspanel for å åpne døren

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

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

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

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

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

5. HELHETLIG SKILTING

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

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

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

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

Navneskilt bestilles og monteres selv.

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

5.3 Porttelefon

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

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

6. SØPPEL

Det er satt opp flere avfallsbrønner på området.

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

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

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

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

7. TERRASSER og SIKKERHET

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

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

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

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

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

8. SOLSKJERMING

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

9. UTEAREALER

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

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

10. DYREHOLD

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

11. MELDINGER OG HENVENDELSER

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

12. INSTALLASJONER

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

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

13. SYKKELPARKERING

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

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

14. BODER

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

Det kan etableres tette vegger så lenge disse følger ovenstående.

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

Det kan monteres åpne nettinghyller eller bøyler for lagring

15. SIKKERHET

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1929
TRELASTTOMTA HUSEIERFORENING

Velkommen til årsmøte i TRELASTTOMTA HUSEIERFORENING

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

20. juni 2025 kl. 19:00, På Teams. .

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Medlemmer fra styrene i Sameiet Roof Gardens/Myrvoll Tårn, Centralen Sameie, Myrvoll Torg Sameie, Damkvartalet Boligsameie, Skogbrynkvartalet 1 Boligsameie og Skogbrynkvartalet 2 Boligsameie.

Årsmøtet blir avholdt på Teams.

Styret sender ut link til møtet i forkant.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Endring av vedtekter
7. Kontingent Trelasttomta Huseierforening
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i TRELASTTOMTA HUSEIERFORENING

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Signe Marie Wold foreslås som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Stemmeberettigede er styrelederne i de enkelte sameiene under Trelasttomta Huseierforening, ref. vedtekter.

Forslag til vedtak

Blir registrert i møtet

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen foreslås Signe Marie Wold. Som protokollvitner foreslås Thomas Persson og Petter Franck.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat på kr 87 405 overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 1929 Årsregnskap 2024.pdf
2. 1929 Årsberetning Huseierforening 2025.pdf

Sak 6

Endring av vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Kun formaliteter. Ingen vesentlige endringer. Endringer er markert i gult.

Forslag til vedtak

Foreslår at oppdaterte vedtekter godkjennes.

Vedlegg

3. 1929 Trelasttomta Huseierforening - Nye vedtekter.pdf

Sak 7

Kontingent Trelasttomta Huseierforening

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ref. vedtektene:
§ 7
Kontingent
Årsmøtet eller styret fastsetter medlemskontingenten som innbetales innen en fastsatt frist. Kontingenten skal fastsettes på grunnlag av de utgifter som foreningen har og fordeles på medlemmene på grunnlag av antall seksjoner i de eierseksjonssameier som er medlem av foreningen. Medlemskontingenten betales a-konto basert på styrets budsjett.

Forslag til vedtak
Kontingent Trelasttomta Huseierforening er i 2025 kr 215 per seksjon. Styret kan endre denne i løpet av året om nødvendig.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Tillitsvalgte utgjøres av styrelederne i de ulike sameiene i Huseierforeningen, ref. vedtekter.

§ 11 Styret
Styreledere i de enkelte sameier utgjør styret i Huseierforeningen. Ved behov for spesiell kompetanse, kan årsmøte også velge styremedlem(er) fra de enkelte sameiene. Styreleder velges av årsmøtet.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Øystein Hojem
  Representerer Sameiet Roof Gardens/Myrvoll Tårn (er styreleder).

Valg av 6 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arthur Vebenstad
  Representerer Myrvoll Torg Sameie (er nestleder). Er med i styret i Trelasttomta Huseierforening grunnet økonomikompetansen.
- Kim Isak Olsen
  Representerer Skogbrynkvartalet 2 Boligsameie (er styreleder).
- Petter Franck
  Representerer Damkvartalet Boligsameie (er styreleder).

- Rune Ludvigsen

  Representerer Skogbrynkvartalet 1 Boligsameie (er styreleder).
- Signe Maria Wold

  Representerer Myrvoll Torg Sameie (er styreleder).
- Thomas Persson

  Representerer Centralen Sameie (er styreleder).

TRELASTTOMTA HUSEIERFORENING
ORG.NR. 930 063 223, KUNDENR. 1929

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 088 574	685 074	1 081 000	1 281 400
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 088 574**	**685 074**	**1 081 000**	**1 281 400**
DRIFTSKOSTNADER:					
Forretningsførerhonorar		-50 768	-23 300	-42 000	-57 000
Konsulenthonorar	3	-2 910	-1 375	0	0
Drift og vedlikehold	4	-444 400	-301 838	-340 000	-390 000
Andre driftskostnader	5	-508 738	-306 225	-525 000	-572 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 006 815**	**-632 737**	**-907 000**	**-1 019 200**
DRIFTSRESULTAT		**81 759**	**52 337**	**174 000**	**262 200**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	6	5 646	1 159	0	0
Finanskostnader		0	-1 868	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**5 646**	**-709**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**87 405**	**51 628**	**174 000**	**262 200**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		87 405	51 628		

TRELASTTOMTA HUSEIERFORENING
ORG.NR. 930 063 223, KUNDENR. 1929

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		133 144	125 066
Driftskonto OBOS-banken		46 632	71 512
Sparekonto OBOS-banken		104 362	155
SUM OMLØPSMIDLER		**284 138**	**196 733**
SUM EIENDELER		**284 138**	**196 733**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		284 138	196 733
SUM EGENKAPITAL		**284 138**	**196 733**
GJELD			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**284 138**	**196 733**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Regnskapsmøte 10.04.2025, Digital signering
Styret i Trelasttomta Huseierforening

Øystein Hojem /S/ Petter Franck /S/ Thomas K. Persson/S/

Arthur Vebenstad /S/ Signe Maria Wold /S/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 088 574
Myrvoll Torg Sameie kr 381 120, Damkvartalet 1 kr 202 470, Damkvartalet 2 kr 216 762, Sameiet Roof Gardens/Myrvoll Tårn kr 171 504 og Centralen Sameie kr 116 718	
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 088 574**

NOTE: 3
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 910
SUM KONSULENTHONORAR	**-2 910**

NOTE: 4
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-439 196
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 204
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-444 400**

NOTE: 5
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vakthold	-506 681
Bank- og kortgebyr	-2 057
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-508 738**

NOTE: 6
FINANSINNTEKTER

Renter bank	5 413
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	233
SUM FINANSINNTEKTER	**5 646**

Årsberetning 2024/25

Trelasttomten Huseierforening

Styret i perioden:

- Øystein Hojem, RG/MT (leder)
- Signe Maria Wold, Myrvoll Torg (nestleder)
- Arthur Webenstad, Myrvoll Torg
- Thomas Persson, Centralen
- Petter Franck, Damkvartalet

Huseierforeningen har det siste året lagt ned store ressurser, og innsats for å utvikle våre utearealer - og vi får oppmuntrende ord - slik at de fremstår pr. juni 25.

Vi har også i år fått en påminnelse fra Hagespesialisten:

Hundeeiere, ikke la hundene gjøre fra seg på gressplener!

Det medfører dessverre mange brune flekker!

I oktober 2025 planlegger JM å åpne videre nordover, og det vil dermed være gangvei fra Myrvoll Stasjon - over til Ekornrud. Skogbrynet 1 og 2 vil da være ferdigstilt, og vi ønsker nye naboer velkommen.



Hagespesialisten har hovedansvar for forvaltningen av uteområdene i sommersesongen, og Altmann og Facilitec gjør en god og grundig jobb året rundt - de supplerer Hagespesialisten om sommeren, gjennomfører høst og vår oppgaver, samt måking og strøing vinterstid.

De gjør alle en formidabel jobb med vedlikehold av våre uteområdene. I denne perioden har vi koordinert avtalene og får ut gode synergier gjennom året.

Huseierforeningen forvalter våre felles arealer, og har dermed flere grensesnitt mot aktører som kommune, fylke og næring. Vi har brukt mye tid på å optimalisere disse grensesnittene, det være seg snemåking eller vedlikehold av grøntarealer.

Securitas bomiljø avtale har vi hatt løpende i en tid, og er tilfreds med deres agerende, spesielt i forbindelse med ordensforstyrrelser

Trafikksikkerheten i Trelastveien er en prioritert oppgave for styret, hvor vi søker å finne praktiske og sikre løsninger på et økende antall biler som daglig kjører ut og inn av området.

//Styret, Myrvoll juni 2025

VEDTEKTER
for
TRELASTTOMTA HUSEIERFORENING

Vedtatt på stiftelsesmøte 13.06.2022
Endret på ordinært årsmøte 21.06.2023
Foreslått endret i årsmøtet 20.06.2025

§ 1
Navn

Huseierforeningens navn er Trelasttomta Huseierforening, heretter kalt «Foreningen».

Alle medlemmene i foreningen har de samme rettigheter og forpliktelser, uavhengig av boligstørrelse, antall personer i husstandene osv.

§ 2
Formål

Formålet med foreningen er å ivareta og fremme medlemmenes felles interesser knyttet til området definert i § 3, herunder det praktiske behovet for forvaltning og daglig drift av felles areal/eiendom.

Videre vil foreningen være et felles organ for å ivareta felles interesser.

§ 3
Foreningens geografiske område

Eiendommen ~~gnr. xx bnr. xxx~~ i Nordre Follo kommune, heretter kalt «Trelasttomta Fellesareal» består av fellesareal for eierseksjonssameiene innenfor utbyggingsområde Trelasttomta (blokker bygget av JM og Bolig & Eiendomsutvikling AS) og omfatter de deler av eiendommen som ligger mellom og rundt eierseksjonssameienes eiendommer.

Trelasttomta Fellesareal består av veier, parkeringsplasser og grønt- og lekearealer (herunder Salamanderdammen) m.v.

~~Kart som viser eiendommen, er tatt inn som **vedlegg 1** til vedtektene.~~

§ 4
Fysisk bruk av Trelasttomta Fellesareal m.v.

Det enkelte medlem av Foreningen har rett til å benytte Trelasttomta Fellesareal til det den er beregnet til eller vanligvis brukt til og annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Trelasttomta Fellesareal må ikke brukes slik at andre medlemmer helt eller delvis hindres i å bruke den. Styret kan gi bestemmelser om hvordan Trelasttomta Fellesareal skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

§ 5
Juridisk person

Foreningen er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset

ansvar.

§6
Medlemskap

Foreningens 6 medlemmer er eierseskjonssameiene innenfor utbyggingsområde Trelasttomta. Alle eierseksjonssameier innenfor det nevnte delområdet har rett og plikt til å være medlemmer av Trelasttomta Huseierforening.

Medlemmer er Sameiet Roof Gardens/Myrvoll Tårn, Centralen Sameie, Myrvoll Torg Sameie, Damkvartalet Boligsameie, Skogbrynkvartalet 1 Boligsameie og Skogbrynkvartalet 2 Boligsameie.

§ 7
Kontingent

Årsmøtet eller styret fastsetter medlemskontingenten som innbetales innen en fastsatt frist. Kontingenten skal fastsettes på grunnlag av de utgifter som foreningen har og fordeles på medlemmene på grunnlag av antall seksjoner i de eierseksjonssameier som er medlem av foreningen. Medlemskontingenten betales a-konto basert på styrets budsjett.

§ 8
Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i Foreningen utøves av årsmøtet.

Alle medlemmer representert ved dets styremedlemmer har rett til å delta på årsmøtet med

forslags- tale og stemmerett. Frem til prosjektet er ferdig har utbyggerne rett til å være til

stede på årsmøtet.

Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å delta på årsmøtet med forslags- og talerett. Styreleder har plikt til å være tilstede.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle medlemmene om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Årsmøtet innkalles deretter skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan årsmøtet bare treffe beslutning i saker som er angitt innkallingen.

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

- Styrets årsberetning/årsrapport
- Årsregnskap med revisors beretning
- Valg av styre og revisor
- Budsjett for kommende år og medlemskontingent
- Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle medlemmer v/de respektive medlemmers styremedlemmer. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 9
Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når- to eller flere medlemmer fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf § 8

§ 10
Årsmøtets vedtak

For at årsmøtet skal være vedtaksført må minst 50 % av medlemmene være representert.

Hvert av medlemmene har én stemme. Ved avstemminger regnes flertallet etter avgitte

stemmer.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøte for vedtak om bl. a:

- endring av vedtektene,
- rettslige disposisjoner over Trelasttomta Fellesareal som går ut over vanlig forvaltning

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de medlemmene det gjelder:

- At enkelte av medlemmene skal ha plikt til å holde deler av Trelasttomta Fellesareal ved like.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

§ 11
Styret

Styreledere i de enkelte sameier utgjør styret i Huseierforeningen. Ved behov for spesiell kompetanse, kan årsmøte også velge styremedlem(er) fra de enkelte sameiene. Styreleder velges av årsmøtet.

Hvert medlems styre innstiller en kandidat blant sameierne i sitt sameie til styreverv. Styrets medlemmer velges av årsmøtet blant de innstilte kandidater. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet blant de innstilte kandidater. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemte av det årsmøtet som foretar valget.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Trelasttomta Fellesareal, og ellers sørge for forvaltningen av Foreningens felles anliggender i samsvar med vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter vedtektene skal vedtas av årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfellet.

Styret er vedtaksfør når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Det utbetales ikke honorar for deltakelse i Huseierforeningens styre.

§ 12
Styrets adgang til å forplikte huseierforeningen

Styret representerer medlemmene.

I saker som gjelder medlemmenes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, blir medlemmene forpliktet ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere medlemmene på samme måte som styret.

§ 13
Revisjon

Det kan velges revisor. Foreningens revisor (dersom det velges) skal være statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges av årsmøtet. Revisor fungerer inntil årsmøtet velger en ny.

Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lover og vedtektene, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig uttrykk for Foreningens stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

§ 14
Tvister

Eventuelle tvister skal avgjøres ved de alminnelige domstoler. Medlemmene vedtar Follo tingrett som eneste verneting.

§ 15
Overgangsregler

Utbygger JM Norge AS ferdigstiller Trelasttomta Fellesareal suksessivt i forholdet til

fremdriften i prosjektet, ellers årstiden, behovet for lager-/riggplass for byggevirksomheten

m.v.

JM Norge AS bestemmer alene når de ulike arealer skal bygges/opparbeides og stilles til innflyttede beboeres disposisjon, JM Norge AS har eksklusiv bruksrett til de arealer som ikke er stilt til øvrige medlemmers disposisjon. Kostnader som utelukkende knytter seg til de arealer som JM Norge AS disponerer eksklusivt skal JM Norge AS alene dekke. JM Norge kan alene ta beslutninger om midlertidig arealdisponering av Trelasttomta Fellesareal, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendige.

Ved større endringer skal styret tas med på råd.

JM Norge AS har rett til å benytte kjøreveier på Trelasttomta Fellesareal i forbindelse med den videre utbygging. Eventuelle skader som følge av anleggstrafikk er JM Norge AS ansvarlig for å utbedre. Videre må JM Norge AS betale en forholdsmessig del av kostnadene til drift og vedlikehold av de kjøreveiene de benytter.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten etter samtykke fra JM Norge AS. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser går denne bestemmelsen foran.

Vedtektsbestemmelsen bortfaller på det tidspunkt siste bolig på utbyggingsområde er overtatt og Trelasttomta Fellesareal er overlevert.

ooOoo

Protokoll til årsmøte 2025 for TRELASTTOMTA HUSEIERFORENING

Organisasjonsnummer: 930063223
Møtet ble avholdt 20. juni kl. 19:00, På Teams. .

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Signe Marie Wold foreslås som møteleder.

✓ **Vedtatt. Signe Maria Wold foreslås som møteleder.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Stemmeberettigede er styrelederne i de enkelte sameiene under Trelasttomta Huseierforening, ref. vedtekter.

Styrets innstilling
Det er regisrert følgende stemmeberettigede:

Øystein Hojem, Roof Gardens/MT

Tomas Peerson, Centralen

Petter Franck, Damkvartalet

Kim Isak Olsen, Skogbrynet 2

Rune Edvardsen, Skogbrynet 1

Signe Maria Wold, Myrvoll Torg Sameie

I tillegg møtte/deltok Arthur Vebenstad fra Myrvoll Torg Sameie

Forslag til vedtak:
Det er registrert 7 stemmeberettigede

✓ **Vedtatt. Det er 6 stemmeberettigede. Styrelederne fra de 6 sameiene.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen foreslås Signe Marie Wold. Som protokollvitner foreslås Thomas Persson og Petter Franck.

✓ **Vedtatt. Som fører av protokollen foreslås Signe Maria Wold. Som protokollvitner foreslås Thomas Persson og Petter Franck.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat på kr 87 405 overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Endring av vedtekter

Kun formaliteter. Ingen vesentlige endringer. Endringer er markert i gult.

> **Forslag til vedtak:**
> Foreslår at oppdaterte vedtekter godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Kontingent Trelasttomta Huseierforening

Ref. vedtektene:
§ 7
Kontingent
Årsmøtet eller styret fastsetter medlemskontingenten som innbetales innen en fastsatt frist. Kontingenten skal fastsettes på grunnlag av de utgifter som foreningen har og fordeles på medlemmene på grunnlag av antall seksjoner i de eierseksjonssameier som er medlem av foreningen. Medlemskontingenten betales a-konto basert på styrets budsjett.

> **Forslag til vedtak:**
> Kontingent Trelasttomta Huseierforening er i 2025 kr 215 per seksjon. Styret kan endre denne i løpet av året om nødvendig.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Tillitsvalgte utgjøres av styrelederne i de ulike sameiene i Huseierforeningen, ref. vedtekter.

§ 11 Styret

Styreledere i de enkelte sameier utgjør styret i Huseierforeningen. Ved behov for spesiell kompetanse, kan årsmøte også velge styremedlem(er) fra de enkelte sameiene. Styreleder velges av årsmøtet.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Øystein Hojem

Følgende stilte til valg:
Øystein Hojem

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Petter Franck
Rune Ludvigsen
Kim Isak Olsen
Thomas Persson
Arthur Vebenstad
Signe Maria Wold

Følgende stilte til valg:
Petter Franck
Rune Ludvigsen
Kim Isak Olsen
Thomas Persson
Arthur Vebenstad
Signe Maria Wold

Protokollen ble signert av:
Møteleder og fører av protokollen: Signe Maria Wold /sign/
Protokollvitne: Thomas Persson /sign/ og Peter Franck /sign/

Det nye styret består av følgende:
Styreleder: Øystein Hojem, 2025-2027
Styremedlem: Peter Franck, 2025-2027
Styremedlem: Rune Ludvigsen, 2025-2027
Styremedlem: Kim Isak Olsen, 2025-2027
Styremedlem: Thomas Persson, 2025-2027
Styremedlem: Arthur Vebenstad, 2025-2027
Styremedlem: Signe Maria Wold, 2025-2027

VEDTEKTER
for
TRELASTTOMTA HUSEIERFORENING

Vedtatt på stiftelsesmøte 13.06.2022
Endret på ordinært årsmøte 21.06.2023
Endret i årsmøtet 20.06.2025

§ 1
Navn

Huseierforeningens navn er Trelasttomta Huseierforening, heretter kalt «Foreningen».

Alle medlemmene i foreningen har de samme rettigheter og forpliktelser, uavhengig av boligstørrelse, antall personer i husstandene osv.

§ 2
Formål

Formålet med foreningen er å ivareta og fremme medlemmenes felles interesser knyttet til området definert i § 3, herunder det praktiske behovet for forvaltning og daglig drift av felles areal/eiendom.

Videre vil foreningen være et felles organ for å ivareta felles interesser.

§ 3
Foreningens geografiske område

Eiendommen i Nordre Follo kommune, heretter kalt «Trelasttomta Fellesareal» består av fellesareal for eierseksjonssameiene innenfor utbyggingsområde Trelasttomta (blokker bygget av JM og Bolig & Eiendomsutvikling AS) og omfatter de deler av eiendommen som ligger mellom og rundt eierseksjonssameienes eiendommer.

Trelasttomta Fellesareal består av veier, parkeringsplasser og grønt- og lekearealer (herunder Salamanderdammen) m.v.

§ 4
Fysisk bruk av Trelasttomta Fellesareal m.v.

Det enkelte medlem av Foreningen har rett til å benytte Trelasttomta Fellesareal til det den er beregnet til eller vanligvis brukt til og annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Trelasttomta Fellesareal må ikke brukes slik at andre medlemmer helt eller delvis hindres i å bruke den. Styret kan gi bestemmelser om hvordan Trelasttomta Fellesareal skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

§ 5
Juridisk person

Foreningen er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset

ansvar.

§6
Medlemskap

Foreningens 6 medlemmer er eierseskjonssameiene innenfor utbyggingsområde Trelasttomta. Alle eierseksjonssameier innenfor det nevnte delområdet har rett og plikt til å være medlemmer av Trelasttomta Huseierforening.

Medlemmer er Sameiet Roof Gardens/Myrvoll Tårn, Centralen Sameie, Myrvoll Torg Sameie, Damkvartalet Boligsameie, Skogbrynkvartalet 1 Boligsameie og Skogbrynkvartalet 2 Boligsameie.

§ 7
Kontingent

Årsmøtet eller styret fastsetter medlemskontingenten som innbetales innen en fastsatt frist. Kontingenten skal fastsettes på grunnlag av de utgifter som foreningen har og fordeles på medlemmene på grunnlag av antall seksjoner i de eierseksjonssameier som er medlem av foreningen. Medlemskontingenten betales a-konto basert på styrets budsjett.

§ 8
Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i Foreningen utøves av årsmøtet.

Alle medlemmer representert ved dets styremedlemmer har rett til å delta på årsmøtet med

forslags- tale og stemmerett. Frem til prosjektet er ferdig har utbyggerne rett til å være til

stede på årsmøtet.

Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å delta på årsmøtet med forslags- og talerett. Styreleder har plikt til å være tilstede.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle medlemmene om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Årsmøtet innkalles deretter skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan årsmøtet bare treffe beslutning i saker som er angitt innkallingen.

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

- Styrets årsberetning/årsrapport
- Årsregnskap med revisors beretning
- Valg av styre og revisor
- Budsjett for kommende år og medlemskontingent
- Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle medlemmer v/de respektive medlemmers styremedlemmer. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 9
Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når- to eller flere medlemmer fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf § 8

§ 10
Årsmøtets vedtak

For at årsmøtet skal være vedtaksført må minst 50 % av medlemmene være representert.

Hvert av medlemmene har én stemme. Ved avstemminger regnes flertallet etter avgitte

stemmer.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøte for vedtak om bl. a:

- endring av vedtektene,
- rettslige disposisjoner over Trelasttomta Fellesareal som går ut over vanlig forvaltning

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de medlemmene det gjelder:

- At enkelte av medlemmene skal ha plikt til å holde deler av Trelasttomta Fellesareal ved like.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

§ 11
Styret

Styreledere i de enkelte sameier utgjør styret i Huseierforeningen. Ved behov for spesiell kompetanse, kan årsmøte også velge styremedlem(er) fra de enkelte sameiene. Styreleder velges av årsmøtet.

Hvert medlems styre innstiller en kandidat blant sameierne i sitt sameie til styreverv. Styrets medlemmer velges av årsmøtet blant de innstilte kandidater. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet blant de innstilte kandidater. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemte av det årsmøtet som foretar valget.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Trelasttomta Fellesareal, og ellers sørge for forvaltningen av Foreningens felles anliggender i samsvar med vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter vedtektene skal vedtas av årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfellet.

Styret er vedtaksfør når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Det utbetales ikke honorar for deltakelse i Huseierforeningens styre.

§ 12
Styrets adgang til å forplikte huseierforeningen

Styret representerer medlemmene.

I saker som gjelder medlemmenes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, blir medlemmene forpliktet ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere medlemmene på samme måte som styret.

§ 13
Revisjon

Det kan velges revisor. Foreningens revisor (dersom det velges) skal være statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges av årsmøtet. Revisor fungerer inntil årsmøtet velger en ny.

Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lover og vedtektene, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig uttrykk for Foreningens stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

§ 14
Tvister

Eventuelle tvister skal avgjøres ved de alminnelige domstoler. Medlemmene vedtar Follo tingrett som eneste verneting.

§ 15
Overgangsregler

Utbygger JM Norge AS ferdigstiller Trelasttomta Fellesareal suksessivt i forholdet til

fremdriften i prosjektet, ellers årstiden, behovet for lager-/riggplass for byggevirksomheten

m.v.

JM Norge AS bestemmer alene når de ulike arealer skal bygges/opparbeides og stilles til innflyttede beboeres disposisjon, JM Norge AS har eksklusiv bruksrett til de arealer som ikke er stilt til øvrige medlemmers disposisjon. Kostnader som utelukkende knytter seg til de arealer som JM Norge AS disponerer eksklusivt skal JM Norge AS alene dekke. JM Norge kan alene ta beslutninger om midlertidig arealdisponering av Trelasttomta Fellesareal, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendige.

Ved større endringer skal styret tas med på råd.

JM Norge AS har rett til å benytte kjøreveier på Trelasttomta Fellesareal i forbindelse med den videre utbygging. Eventuelle skader som følge av anleggstrafikk er JM Norge AS ansvarlig for å utbedre. Videre må JM Norge AS betale en forholdsmessig del av kostnadene til drift og vedlikehold av de kjøreveiene de benytter.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten etter samtykke fra JM Norge AS. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser går denne bestemmelsen foran.

Vedtektsbestemmelsen bortfaller på det tidspunkt siste bolig på utbyggingsområde er overtatt og Trelasttomta Fellesareal er overlevert.

ooOoo

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	23.11.2020	Arealmerknader	
Oppdatert dato	09.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	52/12264	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

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

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

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
RÓZYCKI MARIUSZ GRZEGORZ F200483*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Trelastveien 20B 1415 OPPEGÅRD	Bosatt (B)
ROZYCKA OLENA F270590*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Trelastveien 20B 1415 OPPEGÅRD	Bosatt (B)

Registrert grunnforurensing

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

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

			241/97/0/93, 241/97/0/94, 241/97/0/95, 241/97/0/96, 241/97/0/97, 241/97/0/98, 241/97/0/99, 241/97/0/100, 241/97/0/101, 241/97/0/102, 241/97/0/103, 241/97/0/104, 241/97/0/105, 241/97/0/106, 241/97/0/107, 241/97/0/108, 241/97/0/109, 241/97/0/110, 241/97/0/111, 241/97/0/112, 241/97/0/113, 241/97/0/114, 241/97/0/115, 241/97/0/116, 241/97/0/117, 241/97/0/118, 241/97/0/119, 241/97/0/120, 241/97/0/121, 241/97/0/122, 241/97/0/123, 241/97/0/124, 241/97/0/125, 241/97/0/126, 241/97/0/127, 241/97/0/128, 241/97/0/129, 241/97/0/130, 241/97/0/131, 241/97/0/132, 241/97/0/133, 241/97/0/134, 241/97/0/135, 241/97/0/136, 241/97/0/137, 241/97/0/138, 241/97/0/139, 241/97/0/140, 241/97/0/141, 241/97/0/142, 241/97/0/143, 241/97/0/144, 241/97/0/145, 241/97/0/146, 241/97/0/147, 241/97/0/148, 241/97/0/149, 241/97/0/150, 241/97/0/151, 241/97/0/152, 241/97/0/153, 241/97/0/154, 241/97/0/155, 241/97/0/156, 241/97/0/157, 241/97/0/158, 241/97/0/159, 241/97/0/160, 241/97/0/161, 241/97/0/162, 241/97/0/163, 241/97/0/164, 241/97/0/165, 241/97/0/166, 241/97/0/167, 241/97/0/168, 241/97/0/169, 241/97/0/170, 241/97/0/171, 241/97/0/172, 241/97/0/173, 241/97/0/174, 241/97/0/175, 241/97/0/176, 241/100, 241/102, 241/102/0/1, 241/102/0/2, 241/102/0/3, 241/102/0/4, 241/102/0/5, 241/102/0/6, 241/102/0/7, 241/102/0/8, 241/102/0/9, 241/102/0/10, 241/102/0/11, 241/102/0/12, 241/102/0/13, 241/102/0/14, 241/102/0/15, 241/102/0/16, 241/102/0/17, 241/102/0/18, 241/102/0/19, 241/102/0/20, 241/102/0/21, 241/102/0/22, 241/102/0/23, 241/102/0/24, 241/102/0/25, 241/102/0/26, 241/102/0/27, 241/102/0/28, 241/102/0/29, 241/102/0/30, 241/102/0/31, 241/102/0/32, 241/102/0/33, 241/102/0/34, 241/102/0/35, 241/102/0/36, 241/102/0/37, 241/102/0/38, 241/102/0/39, 241/102/0/40, 241/102/0/41, 241/102/0/42, 241/102/0/43, 241/102/0/44, 241/102/0/45, 241/102/0/46, 241/102/0/47, 241/102/0/48, 241/102/0/49, 241/102/0/50, 241/102/0/51, 241/102/0/52, 241/102/0/53, 241/102/0/54, 241/102/0/55, 241/102/0/56, 241/102/0/57, 241/102/0/58, 241/102/0/59, 241/102/0/60, 241/102/0/61, 241/102/0/62, 241/102/0/63, 241/102/0/64, 241/102/0/65, 241/102/0/66, 241/102/0/67, 241/102/0/68, 241/104, 250/27

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Trelastveien 20B	H0101	241/86/0/144	51,5	2	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Trelastveien 20 B

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

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

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

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	2416

Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2416
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	651
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	32

Bygningsstatushistorikk

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

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Trelastveien 20B	H0101	241/86/0/144	51,5	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

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

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 241/86

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

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

Teiger

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

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.**	86	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	144
Adresse	Trelastveien 20B, 1415 OPPEGÅRD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

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

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** 5 561 m^2 **KPHensynsonenavn** H110 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal 1 972 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 154 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare

Delareal	5 561 m^2
BestemmelseOmrådenavn	Prioritert utbyggingsområde Myrvoll
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	3 652 m^2
KPHensynsonenavn	H220
KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Delareal	203 m^2
KPHensynsonenavn	H320_2
KPFare	Flomfare

Delareal	3 589 m^2
Arealbruk	Sentrumsformål,Nåværende

Delareal	682 m^2
KPHensynsonenavn	H210
KPStøy	Rød sone iht. T-1442

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2026 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2026)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2026 - 2037
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

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** 1 972 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** B1
	Delareal 923 m^2 **Formål** Sentrumsformål **Feltnavn** S4
	Delareal 2 666 m^2 **Formål** Sentrumsformål **Feltnavn** S3

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

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

Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

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

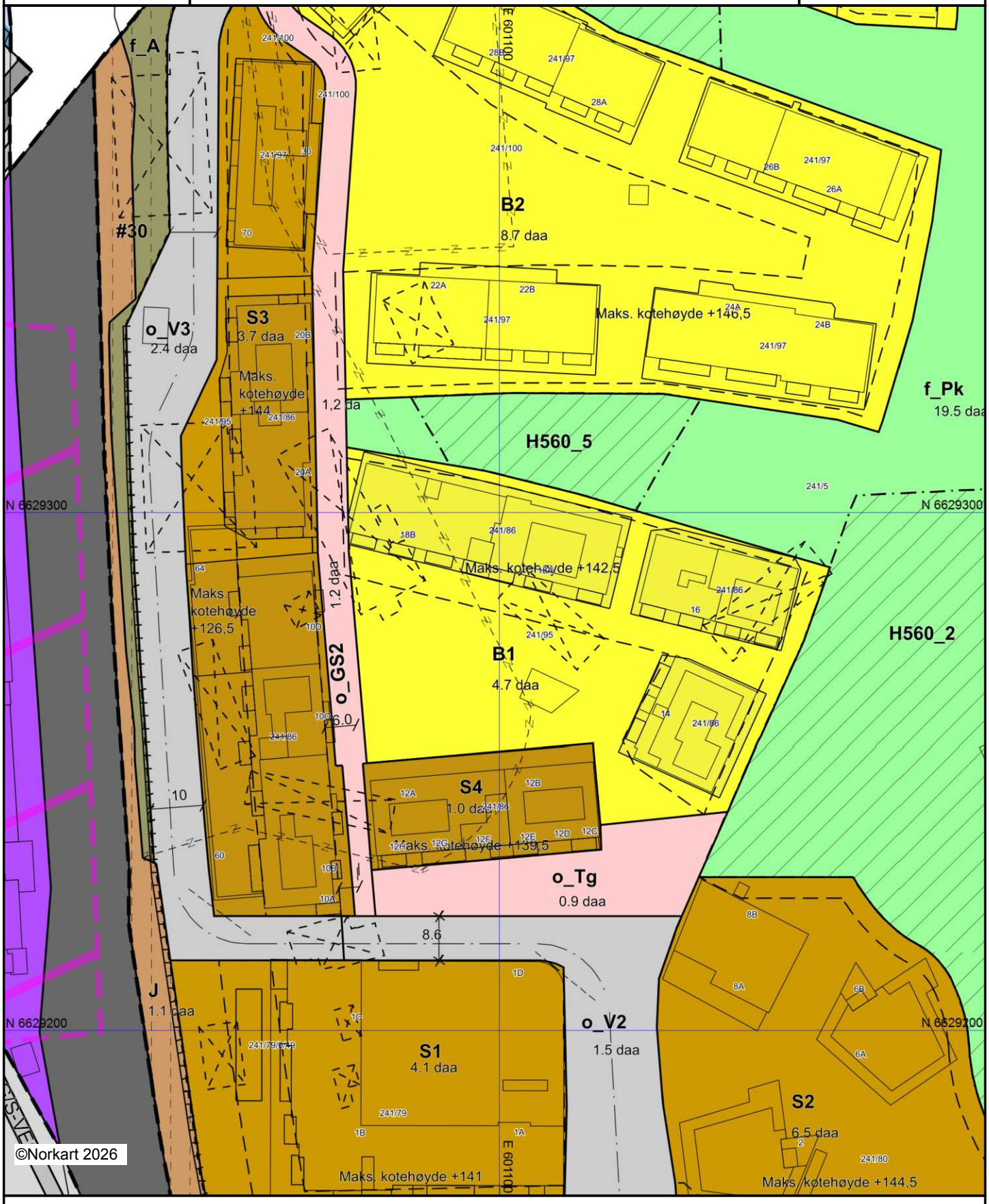
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 241/86/0/144
Adresse: Trelastveien 20B
Dato: 05.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for industri/lager
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Jernbane
- Privat veg
- Felles avkjørsel
- Forretning/Kontor/Industri
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transformatorstasjc

Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Sentrumsformål
- Uteoppholdsareal
- Annet uteoppholdsareal
- Veg
- Torg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trase forjernbane
- Park
- Friluftsformål
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Plan under arbeid
- Planens begrensning

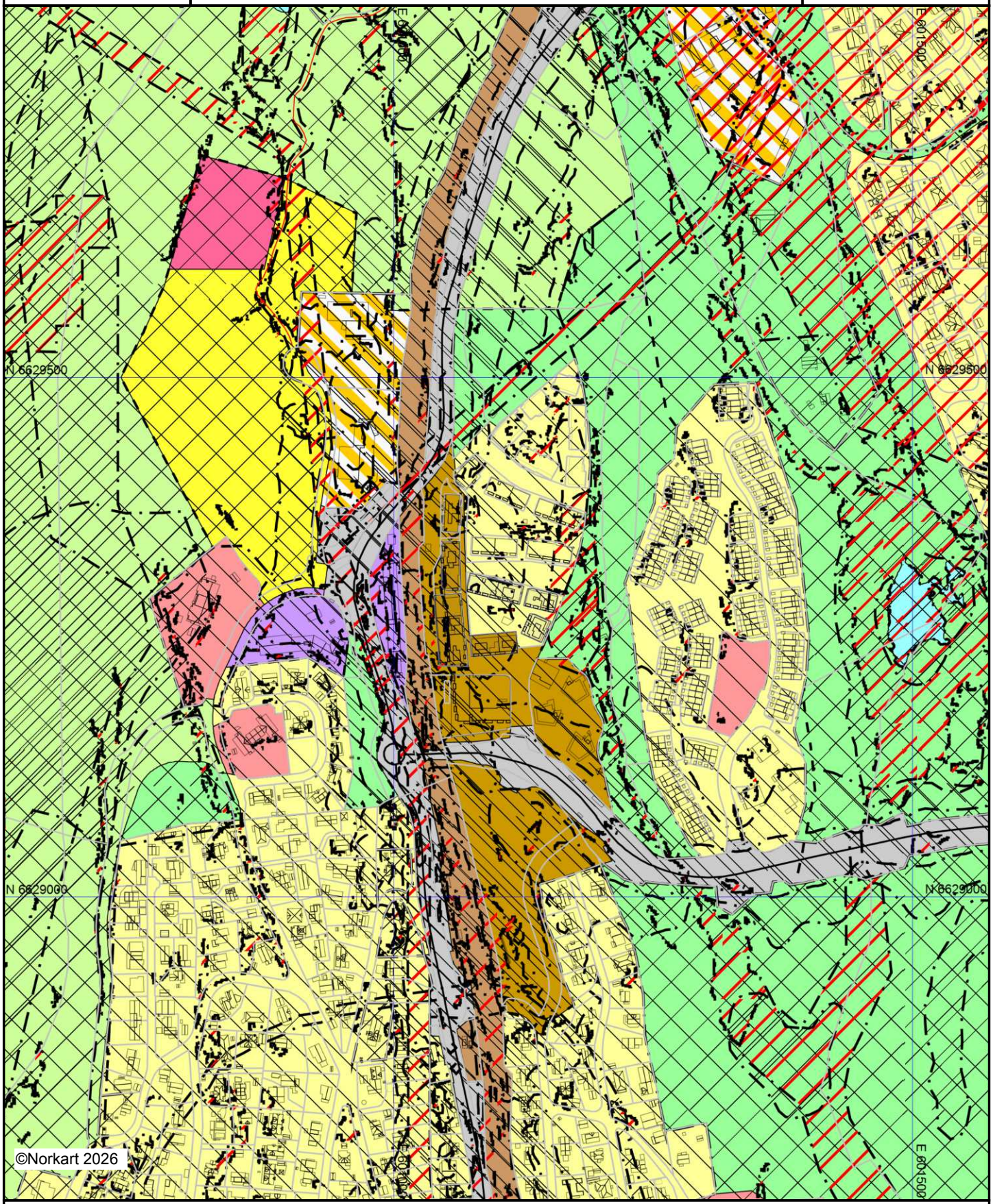
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 241/86/0/144
Adresse: Trelastveien 20B
Dato: 05.03.2026
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

0217-2014003 Detaljregulering for Trelasttomta

Plantype:	Detaljregulering				
Vedtatt:	**23.11.2015**	*Datert:*	17.09.15	*Arkivsak:*	15/5459
Gjennomføringsfrist:	**Etter 23.11.2025 vurderes iht. pbl. § 12.4**				

§ 1 Plankart og planavgrensning

Reguleringsplanen omfatter følgende plankart:

0217-2014003 På grunnen/vannoverflate

Planområdets avgrensning er angitt i plankartet.

§ 2 Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5)

1110 Boligbebyggelse	Felt B1 til B3
1130 Sentrumsformål	Felt S1 til S4
1690 Annet uteoppholdsareal	Felt U

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2010 Vei	Felt V1 til V5
2015 Gang- og sykkelvei	Felt GS1 til GS3
2013 Torg	Felt Tg
2018 Annet veiareal anleggsområde/grønt	Felt A
2021 Trase for jernbane	Felt J

Grønnstruktur

3050 Park	Felt Pk

Landbruks-, natur- og friluftsområder

5130 Friluftsområde	Felt F

§ 3 Bestemmelsesområder

Området reguleres til:

Bestemmelser etter pbl. § 12-7 nr. 1

1235 Midlertidig anleggsområde	område #30

§ 4 Hensynssoner

Området reguleres til:

Sikringssone

140 Høyspenningsanlegg	H370_1

Sone med angitte særlige hensyn

560 Bevaring av naturmiljø	H560_2,5,6

§ 5 Fellesbestemmelser

§ 5.1 Overordnede målsetninger for planområdet

Søknader om tiltak skal redegjøre for hvordan planlagt bebyggelse og anlegg oppfyller kvalitetsprogrammet og masterplanen for områdeplanen.

§ 5.2 Nettstasjoner og energisentraler

Søknader om tiltak skal redegjøre for energiløsninger og lokalisering av nettstasjoner og energisentraler.

Nettstasjoner kan ligge utenfor byggeområdene og inngår ikke i utregning av BRA. Energisentraler må legges innenfor byggeområdene.

§ 5.3 Støy

Støynivået skal ikke overstige Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442-12 eller senere vedtatte retningslinjer som erstatter disse.

Det tillates oppføring av støyfølsom bebyggelse i rød og gul støysone når følgende vilkår oppfylles:

- Alle krav til innendørs støynivå i byggteknisk forskrift (jf. Kap 13 del IV).
- Alle soverom har åpningsbart vindu mot hvit sone (Støynivå inntil 55 dB fra veg og 58 dB fra jernbane).
- Alle bruksenheter har tilgang til tilstrekkelig uteoppholdsareal, der støykravene til utendørs støynivå ikke overskrides.

Dokumentasjon som viser at kravene ovenfor er oppfylt skal vedlegges søknad om tiltak. Eventuelle tiltak mot støy skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

Støyskjermingstiltak skal utformes som en integrert del av utomhusanlegg og bygningsmiljø. Det tillates ikke etablert støygjerder mot de offentlige gaterommene V1,V2, V3 og V4.

§ 5.4 Universell utforming og tilgjengelighet

Alle boliger i bygninger der det ikke er krav om heis, skal bygges med besøksstandard jf.SINTEF Byggforskblad 330.211. Minimum 50% av disse skal bygges iht. kravene om tilgjengelig boenhet.

Uteområdene skal planlegges etter prinsippene for universell utforming. Bygg og utearealer skal plasseres slik at behovet for avbøtende tiltak og spesialløsninger for å ivareta universell utforming blir minst mulig.

§ 5.5 Estetikk og utforming

Ny bebyggelse skal gis god arkitektonisk utforming og volumoppbygging og ha variert materialbruk med høy kvalitet. Fasader skal brytes opp slik at store monotone flater unngås.

For å medvirke til variasjon i det arkitektoniske uttrykket skal minimum 2 typer fasademateriale og minimum 2 ulike farger benyttes. Farger og materialbruk skal brukes for å fremheve volumvariasjonen.

Takene skal vurderes som en del av områdets taklandskap og behandles som en del av det samlede arkitektoniske uttrykket.

Takoppbygg for ulike tekniske installasjoner tillates etablert over regulert gesimshøyde, men må trekkes minimum 2 meter inn fra gesims der det ikke er integrert i trappe-/ heishus. Takoppbyggene skal utformes slik at de harmonerer med øvrig bebyggelse i utforming og materialvalg.

I utformingen av utearealer skal det legges vekt på god landskapsarkitektur. Utearealene skal ha høy visuell kvalitet og opparbeides med bruk av bestandige og robuste materialer. Det skal være enhetlig farge og materialbruk innenfor hvert delområde. Vegetasjonen skal være variert med tanke på årstidsvariasjon.

Det skal være et mål å bevare mest mulig naturlig skogbunn og flest mulig eksisterende trær.

§ 5.6 Skilt og reklame/profilering

Skilt- og reklameinnretninger skal ta hensyn til og underordne seg områdets karakter, bygningers dimensjoner og utforming med hensyn til fasadedetaljer og material- og fargebruk.

Skilt- og reklameinnretninger skal ta hensyn til hverandre i plassering og størrelse ved at de gis en likeverdig utforming.

Skilt og reklame/profilering på gesims eller tak tillates ikke.

Skilt og reklame/profilering med blinkende lys tillates ikke.

Skilt og reklame/profilering med belysning skal ikke vende direkte mot vinduer i boliger.

§ 5.7 Overvanns- og flomhåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming av tiltak innenfor planområdet. Åpen fordrøyning av overvann skal benyttes for å heve områdets miljøkvalitet og skal føres til eksisterende våtområder innenfor planområdet.

Tiltak innenfor planområdet må ikke medføre forringelse av vannkvalitet i nedenforliggende vassdrag.

I hvert felt avsatt til bebyggelse og anlegg skal det sikres tilstrekkelig flomkapasitet tilsvarende et 100-årsregn. Det skal sikres erosjonssikker avrenning av flomvann.

For øvrig gjelder de generelle bestemmelsene om avløp i vedtatt kommuneplan for Oppegård kommune 2011-2022 (§ 3-2), eller nyere versjon.

§ 5.8 Adkomst for bil

Alle boliger og fellesfunksjoner skal ha kjøreadkomst for nødvendige tilbringertjenester via kjørbare gangveier. Veiene skal ha kjørbart dekke med minimum 3,5 meters bredde, og svingradier tilpasset lastebil.

Det skal etableres fysiske tiltak som hindrer uønsket kjøring mellom boligområdene.

§ 5.9 Krav til barnehage

Innenfor planen skal det avsettes areal tilsvarende en 6 avd. barnehage med minimum 3 daa inngjerdet uteoppholdsareal. Uteoppholdsarealene skal ha gunstig beliggenhet og 80% skal være solbelyst i minst 5 timer ved jevndøgn. Utearealet skal være tilgjengelig for allmenheten etter barnehagens åpningstid.

§ 5.10 Renovasjonsløsning

Innenfor planområdet skal det etableres minst ett returpunkt for plast, glass, metall, farlig avfall og klær sentralt i området. Renovasjonsløsninger skal godkjennes av Follo Ren og Oppegård kommune.

§ 5.11 Fellesarealer

Ved etablering av boliger skal det etableres minimum 50 m2 felles forsamlingsrom med tilgang til kjøkken.

§ 5.12 Miljøvennlig materialbruk

Utbyggingen skal gjennomføres med miljøriktige materialer. Ved byggesøknad skal det leveres EPD (environmental product declaration) for de fem viktigste byggematerialer, beregnet ut fra volum. Når det finnes flere standardiserte produkter/løsninger med ulike miljømessige egenskaper i lokal og global sammenheng, skal det mest miljøriktige produktet definert iht offentlig godkjente kriterier velges.

§ 5.13 Krav til uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal for felles bruk skal være minimum 50 m2 pr. boenhet i blokkbebyggelse. Uteoppholdsarealene skal ha gunstig beliggenhet og 80% skal være solbelyst i minst 5 timer ved jevndøgn. Felt U, felt Pk inklusiv vannspeil, felles takterrasser og uteareal for barnehage kan medregnes i uteoppholdsarealet.

Lokkprosjekt skal utformes slik at det i ovenfor liggende uteareal kan etableres et jordsmonnslag med dybde på minst 1,0 meter på minst 80 % av utearealet.

§ 5.14 Krav til lekeplasser

Det skal avsettes minimum 25 m2 pr boenhet til lekeplass. Minimum 50 % av areal avsatt til lekeplass skal opparbeides med et variert innhold for ulike aldersgrupper. Resterende areal må være naturområder. Lekeplasser ved inngang tillates slått sammen til større lekeplasser i gårdsrom.

§ 5.15 Krav til midlertidig skolevei

Ved utbygging skal det før igangsettingstillatelse kan gis sikres midlertidig skolevei inntil felt Pk er ferdigstilt. Midlertidig skolevei skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

§ 6 Bebyggelse og anlegg

§ 6.1 Plassering og utforming

Bebyggelse skal plasseres innenfor angitte byggegrense vist i plankartet. Underjordiske garasjeanlegg kan bygges innenfor formålsgrensene.

Plankartet viser maks kotehøyder for bebyggelse. Innenfor feltene skal antall etasjer varieres iht. tabell 1 (§ 6.2) slik at det gir best mulig solforhold. En etasjehøyde beregnes til maks 3,00 m for bolig, og maks 4,5 m for næring. Prosentfordelingen av etasjer beregnes ut fra bygningsmassens BYA og fra gjennomsnittlig planert terreng i gårdsrom. Underetasjer inngår ikke i beregningen.

Takene skal vurderes som en del av områdets taklandskap og behandles som en del av det samlede arkitektoniske uttrykket. Takoppbygg for ulike tekniske installasjoner tillates etablert over regulert gesimshøyde, men må trekkes minimum 2 meter inn fra gesims der det ikke er integrert i trappe-/ heishus. Takoppbyggene skal utformes slik at de harmonerer med øvrig bebyggelse i utforming og materialvalg.

Det er ikke tillatt å oppføre boliger/ areal for støyfølsom bruk innenfor 30 meters byggegrense fra jernbane målt fra sentrelinje nærmeste spor.

Balkonger tillates utkraget utenfor viste byggegrenser frem til formålsgrense.

Det tillates ikke boenheter ensidig vendt mot nord og/eller øst.

Boligene i planområdet skal være av varierende størrelse og det tillates ikke boenheter mindre enn 45 m2 BRA.

§ 6.2 Grad av utnytting

Grad av utnytting fastsettes til:

Tabell 1

Felt	Maks. tillatt BRA (m^2)	%-vis fordeling antall etasjer samlet innenfor feltet
S1	8 500	5 etg.100%
S2	6 500	7 etg, maks 25%, 4 etg 75%
S3	10 000	5 etg, maks. 60%, 3 etg min.12%
S4	3 000	5 etg. maks 35%
B1	6 000	6 etg. maks. 16%, 3 etg. min. 20%
B2	14 000	6 etg. maks. 20%, 3 etg. min. 8%
B3	12 500	5 etg. maks. 40%

Parkering, boder og teknisk rom helt eller delvis under terreng skal ikke beregnes i BRA. Teoretisk plan inngår ikke beregningen.

Det beregnes ikke tillegg til bruksareal/bebygd areal for balkonger overdekket av annen balkong eller halvtak.

§ 6.3 Parkering

Parkering til næring og bolig legges i felles parkeringsanlegg. Minimum 5% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for forflytningshemmede. I hvert av parkeringsanleggene skal minst 10 % av plassene tilrettelegges for opplading av el-bil.

§ 6.3.1 Parkering for bolig

Parkering skal etableres i henhold til tabell nedenfor. Kravet inkluderer gjesteparkering.

Tabell 2

Virksomhet	Enhet	Bilparkering	
		Min	Maks
Bolig	Pr boenhet	0,8	1,2

§ 6.3.2 Parkering for næring og offentlig privat tjenesteyting

Parkering skal etableres i henhold til tabell nedenfor.

Tabell 3

Virksomhet	Enhet	Bilparkering	
		Min	Maks
Dagligvarehandel	100 m2 BRA	2,0	3,0
Forretning	100 m2 BRA	1,0	2,0

Kontor	100 m2 BRA	0,7	0,7
Barnehage/undervisning	100 m2 BRA	0,7	1,0

§ 6.3.3 Parkering for sykler

Sykkelparkering skal etableres lett tilgjengelig i garasjekjellere, boder og utendørs i henhold til tabell 4. Utendørs sykkelparkering skal anlegges i nærheten av hovedinnganger.

Utendørs sykkelparkering skal utstyres med forankrede sykkelstativ som muliggjør fastlåsing.

Sykkelparkering til kontor og barnehage skal ha overdekning.

Tabell 4

Virksomhet	Enhet	Antall plasser
Bolig	Pr. boenhet >55m2 BRA	2,0
	Pr. boenhet ≤55m2 BRA	1,2
Forretning	100 m2 BRA	1,0
Kontor	50 m2 BRA	1,0
Barnehage	Pr årsverk	1,0
Barnehage – sykkel med vogn	Pr årsverk	0,5

§ 6.4 Utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal godkjennes sammen med søknaden om tiltak.

Planen skal vise:

- Ny beplantning og bevaring av eksisterende vegetasjon.
- Parsellhager. Det skal vises areal for etablering av parseller på min. 50 m2 med nødvendige funksjoner. Det er et mål at avsatt areal er tilstrekkelig til at min. 10 % av boligene har tilgang til parsell.
- Plassering og utforming av leke- og aktivitetsarealer for barn og unge.
- Atkomster, gangveier og ledelinjer med angitte høyder.
- Taklandskap over forretning og takterrasser.
- Terrengbehandling.
- Forstøtningsmurer, trapper med angitte høyder.
- Varelevering for næring
- Parkering (bil og sykkel) og nedkjøring til garasjeanlegg.
- Søppelhåndtering for næring og bolig.
- Snølagring, lokal håndtering av overflatevann, takvann og drensvann.

Utearealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent plan før det gis midlertidig brukstillatelse.

§ 6.5 Grønn overflatefaktor (GOF)

Utearealene skal ha en grønn overflatefaktor (GOF) på minimum 0,5. Felt U, felt Pk, inklusiv vannspeil og barnehagens uteareal kan inngå i beregningsgrunnlaget. GOF-regnskap skal vedlegges søknad om tiltak.

§ 6.6 Sentrumsformål, felt S1 til S4

Innenfor formålet tillates inntil 3000 m2 BRA utadrettet handelsvirksomhet samt ~~,~~ privat og offentlig tjenesteyting, barnehage, kontor, bevertning og bolig.

Det tillates avkjørsel fra V2 og V3.

§ 6.6.1 Sentrumsformål, felt S2

1 etg. skal ha utgang og/eller forhage mot felt V2.

§ 6.6.2 Sentrumsformål, felt S3

Det tillattes ensidige leiligheter mot øst når avstand til nabobygg er mer enn 8m, og leilighetene utformes med sydvendt vindu i oppholdsrom.

Mot felt GS2 tillates balkonger utkraget 1,8m utenover formålsgrense og karnapp/ bygningsdeler utkraget 1,2 m utover formålsgrense, fra 4 m over terreng.

Mot felt V3 tillates etablering av parkering på terreng og parkering inngår da i beregning av BRA med 18 m2/p-plass.

§ 6.6.3 Sentrumsformål, felt S4

Halvtak og balkonger kan krages ut inntil 1,8 m over byggegrense/formålsgrense for annet byggeområde.

1 etg. skal ha utgang og/eller forhage mot Tg.

§ 6.7 Bolig, felt B1 til B3

Det tillates konsentrert boligbebyggelse og barnehage innenfor feltet. Bebyggelsen skal legges i kvartalsstruktur med utgang mot felles gårdsrom.

Det tillates ikke parkering på terreng innfor feltene. Kjøreadkomst til garasjeanlegg fra felt V3 og V4.

Dam/våtdrag innenfor feltet tillates oppfylt til kote +128

§ 6.7.1 Bolig, felt B1

Det skal etableres minimum 2 gangpassasjer mot felt PK.

§ 6.7.2 Bolig, felt B2

Det skal etableres minimum 3 gangpassasjer mot felt PK.

§ 6.7.3 Bolig, felt B3

Det skal etableres minimum 3 gangpassasjer mot felt PK/U.

§ 7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Alle felt med offentlig anlegg skal opparbeides etter planer godkjent av Oppegård kommune. Felt som angår fylkesvegnettet skal godkjennes av Statens Vegvesen. Gang- og sykkelforbindelser skal anlegges med belysning i klasse S3 jf. Statens Vegvesens håndbok N100 «Veg- og gateutforming».

§ 7.1 Vei, felt V1

Felt V1 skal opparbeides slik at hensynet til myke trafikanter ivaretas. Det skal opparbeides bussholdeplasser i hver retning innenfor feltet.

Gaten skal utformes med miljømessige tiltak med gatetrær og belysning.

§ 7.2 Vei, felt V2

Adkomstvei for felt S1 til B4 og B1 til B3.
Det tillates gateparkering og varelevering.
Det skal etableres tosidig fortau i minimum 3 m bredde fra felt V1 til Tg.
Det tillates etablering av garasjekjeller under felt V2.

§ 7.3 Vei, felt V3

Adkomstvei for felt S1 til S4 og B1 til B3.
Det tillates gateparkering og varelevering.

§ 7.4 Vei, felt V4

Adkomstvei for felt S1 til S4 og B1 til B3.
Det tillates gateparkering.

§ 7.5 Vei felt V5, omlegging av Bakkeveien

Felt V5 skal opparbeides som en miljøprioritert gate som ivaretar hensynet til myke trafikanter. Spesielt skal det etableres sikre og lett tilgjengelige krysningspunkt med god belysning for myke trafikanter. Gaten skal utformes med miljømessige tiltak med gatetrær og belysning.

§ 7.6 Torg, felt Tg1

Det tillates varelevering innenfor feltet.
Det tillates uteservering og torghandel innenfor feltet.

§ 7.7 Gang- og sykkelvei, felt GS2

Det tillates kjøring av nød og nyttetransport. Det tillates etablert kjeller under feltet.
Det tillates kryssing av feltet for kjøreadkomst mellom felt V3 og V4.

§ 7.8 Gang-, sykkelveg, Felt GS1,GS3

Det skal opparbeides som gangforbindelse til Myrvoll Stasjon under Tverrveibroen.

§ 7.9 Annet Vegareal, Felt A

Feltet skal opparbeides som grøntareal. Det tillates etablert forstøtningsmur.

§ 7.10 Trase for jernbane, Felt J

Bestemmelsene i reguleringsplan for Ekornrud Industriområde, planident 0217-4102, vedtatt 25.01.1977 er gjeldende.

§ 8 Grønnstruktur

§ 8.1 Park, felt Pk

Det skal opparbeides en gjennomgående turveiforbindelse med belysning gjennom feltet.
Nordre del av våtmark tillates oppfylt til kote +128.
Felte kan inngå i uteopphold- og lekarealregnskapet for boligområdene.
Det tillates fremføring av underjordisk garasjekjeller mellom felt B2 og B3 over feltet.

§ 9 Eierform

§ 9.1 Offentlige arealer

Felt V1, V2, V3, V4, V5, GS1, GS2, GS3 og Tg skal være offentlige arealer.

§ 9.2 Felles arealer

Felt Pk, U og A skal være felles areal.

§ 10 Bestemmelser til midlertidig anleggsområde #30

§ 10.1 Generelt

På området tillates etablert midlertidig anleggsområde knyttet til opparbeiding av forstøtningsmur og vei. Når anleggsarbeidet er avsluttet, skal område #30 i plankartet og tilhørende bestemmelser § 10 oppheves.

Midlertidig anleggsområde skal senest ett år etter at anleggsarbeidet er avsluttet, opparbeides til bruksformålet i § 7.8 og § 7.9.

§ 11 Bestemmelser til hensynssoner

§ 11.1 Høyspenningsanlegg H370-1

Det tillates ikke oppført bebyggelse for varig opphold innenfor hensynssonen.

§ 11.2 Bevaring av naturmiljø H560-2, Salamanderdam

H560-2 skal reetableres som vannmiljø for salamandere og det skal opparbeides med et vannspeil på minimum 2500 m2. Vannkvalitet og vanntilførsel skal sikres.

Kantsoner skal etableres med kantvegetasjon og naturstein.

Tiltak på dammens østside mot skråningsfot skal unngås slik at naturlig vegetasjon og rasblokker bevares for å gi gode levevilkår for salamanderens landfase.

Det tillates brygger og brokonstruksjoner over dammen. Murer skal oppføres i naturstein.

§ 11.3 Bevaring av naturmiljø H560-5 og H560-6, Vegetasjonsbevaring

Innenfor hensynssonene skal vegetasjon og terreng bevares. Skjøtsel tillates. Lekeareal kan legges innenfor sonene.

§ 12 Krav om nærmere undersøkelser

§ 12.1 Forurensning i grunnen

Ved søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en miljøplan som omfatter kartlegging og håndtering av eventuelle forurensede masser. Før det gis igangsettingstillatelse for nye tiltak skal det foreligge nødvendige tillatelser til tiltak etter forurensningsloven.

§ 12.2 Miljøoppfølgingsplan

Søknad om tiltak innenfor planområdet skal inneholde en miljøoppfølgingsplan i henhold til kommuneplan for Oppegård kommune 2011-2022, jf. kommuneplanbestemmelsene § 15 punkt 15, eller nyere versjon.

§ 13 Rekkefølgebestemmelser

§ 13.1 Skolekapasitet

Før det gis rammetillatelse for boligutbygging skal tilstrekkelig grunnskolekapasitet være etablert.

§ 13.2 Opparbeidelse av Park og Torg

Før det gis midlertidig brukstillatelse for hvert enkelt felt skal tilliggende felles parkområde med turvei og dam med brukonstruksjon (felt Pk) og torg (felt Tg), være opparbeidet.

§ 13.3 Opparbeidelse av V1, Tverrveien og V5 omlegging av Bakkeveien

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 200 boliger skal V1 og V5 være opparbeidet.

Før det gis igangsettingstillatelse for næring skal det foreligge byggeplan og gjennomføringsavtale for V1 og V5 godkjent av Statens Vegvesen.

Før det gis brukstillatelse for næring skal V1 og V5 være opparbeidet.

§ 13.4 Barnehage

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 300 boliger skal barnehage være etablert.

§ 13.5 Felleslokale

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 300 boliger skal felleslokale være etablert.

§ 13.6 Va-anlegg

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 200 boliger skal tosidig vannforsyning være etablert.

§ 13.7 Tiltaksplan Salamander

Ved søknad om igangsetting av tiltak skal det foreligge dokumentasjon av at tiltakene er ihht. rapporten «Avbøtende tiltak for amfibier» av Kjell Sandås, datert 05.02.2013.

§ 13.8 Opparbeidelse av Turvei

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger i felt B3 skal det opparbeides turveiforbindelse fra felt PK til felt GS2 i Områdereguleringsplanen Myrvoll Ekornrud for å sikre skolevei til Sofiemyr.

Nordre Follo kommune

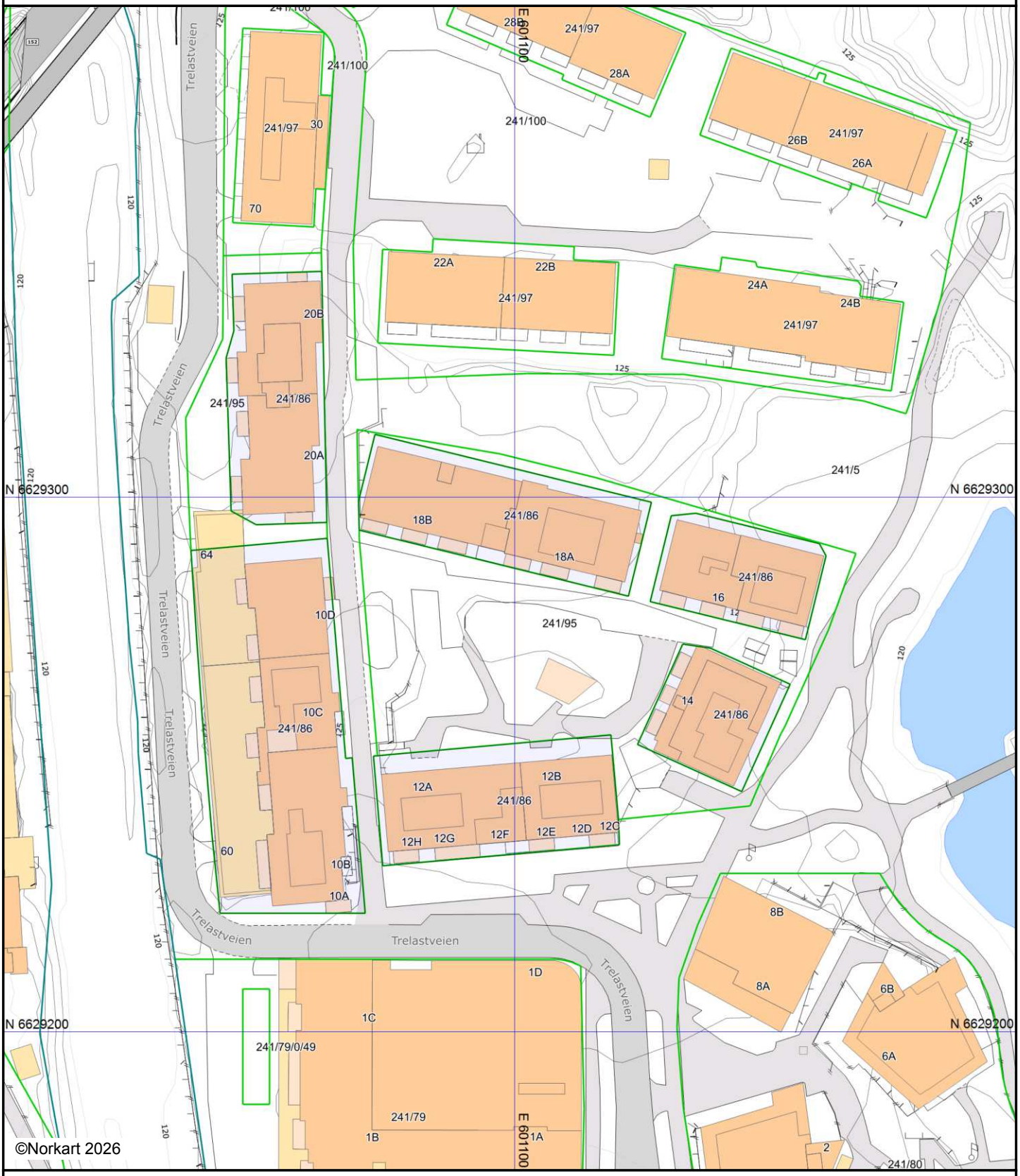
Grunnkart

Eiendom: 241/86/0/144
Adresse: Trelastveien 20B
Dato: 05.03.2026
Målestokk: 1:1000

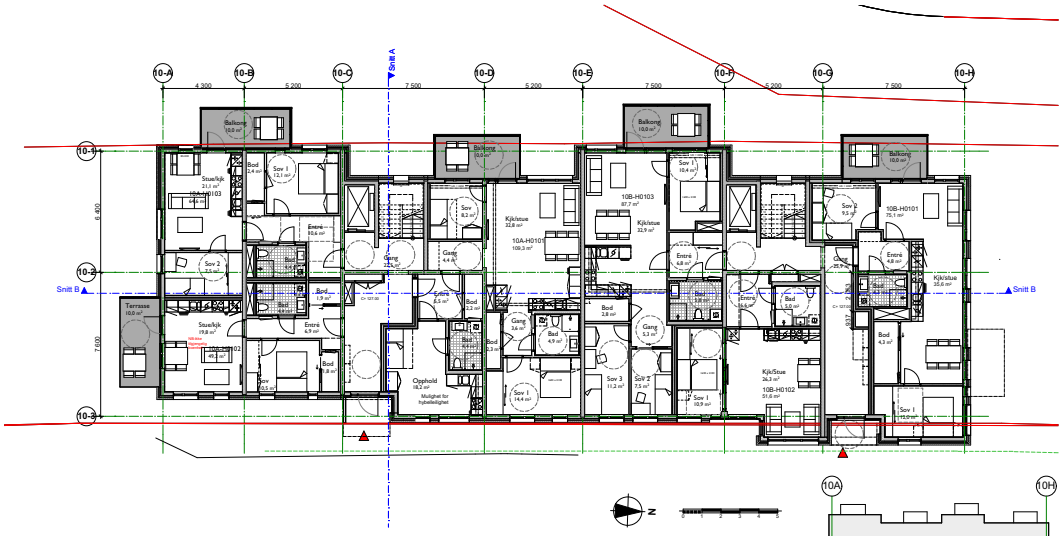
N

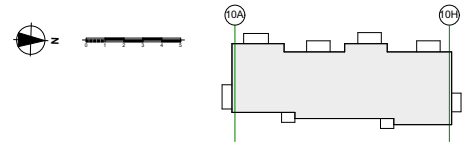
UTM-32

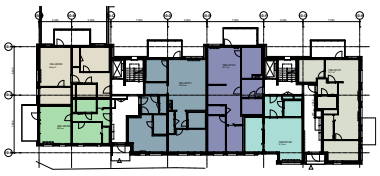
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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







OVERSIKTSPLAN 1.ET
M 1-500

NB! Areal på plantegning er BRA s

Felt S3 - Hus 10

- 2-roms 45 - 49 m²
- 2-roms 50 - 58 m²
- 3-roms 60 - 74 m²
- 3-roms 75 - 87 m²
- 4-roms 83 - 100 m²
- 4-roms 101 - 125 m²

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT
A1	16.12.2019	Sykkelbod fjernet	MK	EIL

PROSJEKT/ TEGNING GJELDER

Torgkvartalet

Tverrveien 3
1415 Oppegård
Gnr. 41/ Bnr.5 og 47

Hus 10

HRTB

HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

DATO	TEGN	KONTR	ANSV
05.12.2018	SP	SP	OMO

MÅLESTOKK	FASE	PROSJEKT NR	TEGNINGSNR	REV
1:200, 1:500	Rammesøknad	110541	A_20_10-01_Ra	-

BIM-verktøy ArchiCAD 20 NOR Filplassering: BIM Server: BIMSERVER - BIMcloud Basic for ARCHICAD 20/Myrvoll Torgkvartalet Hus 10_211118

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår referanse:	Deres referanse:	Saksbehandler:	Dato:
BYGG-20/02486-7	Aina Lian	Roger Haug	03.02.2021

Midlertidig brukstillatelse til boligblokk

Saksopplysninger

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

Nytt saksnummer

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

Vedtak

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

Dette er vilkårene for brukstillatelsen:

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

3. Dere kan ikke sette i gang tiltaket før kommunen har gitt igangsettingstillatelse. Søknad om igangsettingstillatelse, med tilhørende dokumentasjon, skal sendes inn av ansvarlig søker.	Før igangsettingstillatelse.	23.05.2019	16.12.2019
4. Ansvarlig søker må sende inn reviderte tegninger hvor sykkelboden er fjernet, jf. avsnittet «Godkjente tegninger» i rammetillatelsen.	Før igangsettingstillatelse.	23.05.2019	16.12.2019
5. Ansvarlig søker må sende inn skriftlig samtykke fra Arbeidstilsynet.	Før igangsettingstillatelse.	23.05.2019	16.12.2019
6. Ansvarlig søker må sende inn situasjonsplan – VA, jf. avsnittet «Vei, vann og avløp» i rammetillatelsen. Planen skal godkjennes av kommunen (virksomhet Vann og avløp).	Før igangsettingstillatelse.	23.05.2019	16.12.2019
7. Ansvarlig søker må sende inn GOF-regnskap for hus 10.	Før igangsettingstillatelse.	23.05.2019	16.12.2019
8. Ansvarlig søker må sende inn bekreftelse på at rekkefølgebestemmelser tilknyttet søknad om igangsettingstillatelse er oppfylt.	Før igangsettingstillatelse.	23.05.2019	16.12.2019
9. Dere kan ikke ta i bruk tiltaket før kommunen har gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Søknad om midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest, med tilhørende dokumentasjon, skal sendes inn av ansvarlig søker.	Før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest.	23.05.2019	04.02.2021 (Dato for komplett søknad.)
10. Ansvarlig søker må sende inn plasseringsdokumentasjon/ stikningskart som viser: • Høyde på overkant gulv i 1. etasje og topp gesims • Alle hushjørner (innmålt med x-, y- og z-koordinater ved terreng) • Avstand til grenser og nabobygninger	Før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest.	23.05.2019	27.01.2021

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

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

Klage

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

Godkjente tegninger

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

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

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen:

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

Ansvar

Ansvar for støyskjerming

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

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

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

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

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

Kommunens kommentar og vurdering av søknaden

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oversikt over behandlingsgebyr

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

Behandlingsgebyr – midlertidig brukstillatelse	Vnr. 560	Gebyrregulativet § 3-12	kr	8 100,-
Sum behandlingsgebyr			**kr**	**8 100,-**

Har dere spørsmål?

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

Vennlig hilsen

Roger Haug
Ingeniør, saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottakere:
HALVORSEN & REINE AS

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

Utskriftsdato: 05.03.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	241	**Bruksnr.**	86	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	144
Adresse	Trelastveien 20B, 1415 OPPEGÅRD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	7 021,40 kr
Renovasjon	3 055,96 kr
Vann	6 193,24 kr
Sum	**16 270,60 kr**

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Vann eiendom uten vannmåler	15%	62 m3	47.17	1/1	0 %	2 924,73 kr	731,19 kr
Avløp eiendom uten vannmåler	15%	62 m3	49.02	1/1	0 %	3 039,52 kr	759,90 kr
Abonnement vann boligeiendom	15%	1 Boenhet	2607.00	1/1	0 %	2 607,00 kr	651,74 kr
Abonnement avløp boligeiendom	15%	1 Boenhet	3520.00	1/1	0 %	3 520,00 kr	879,99 kr
Fellesrenovasjon	25%	1 Stk	4081.00	1/1	-20 %	3 264,80 kr	816,19 kr
					Sum	**15 356,05 kr**	**3 839,01 kr**

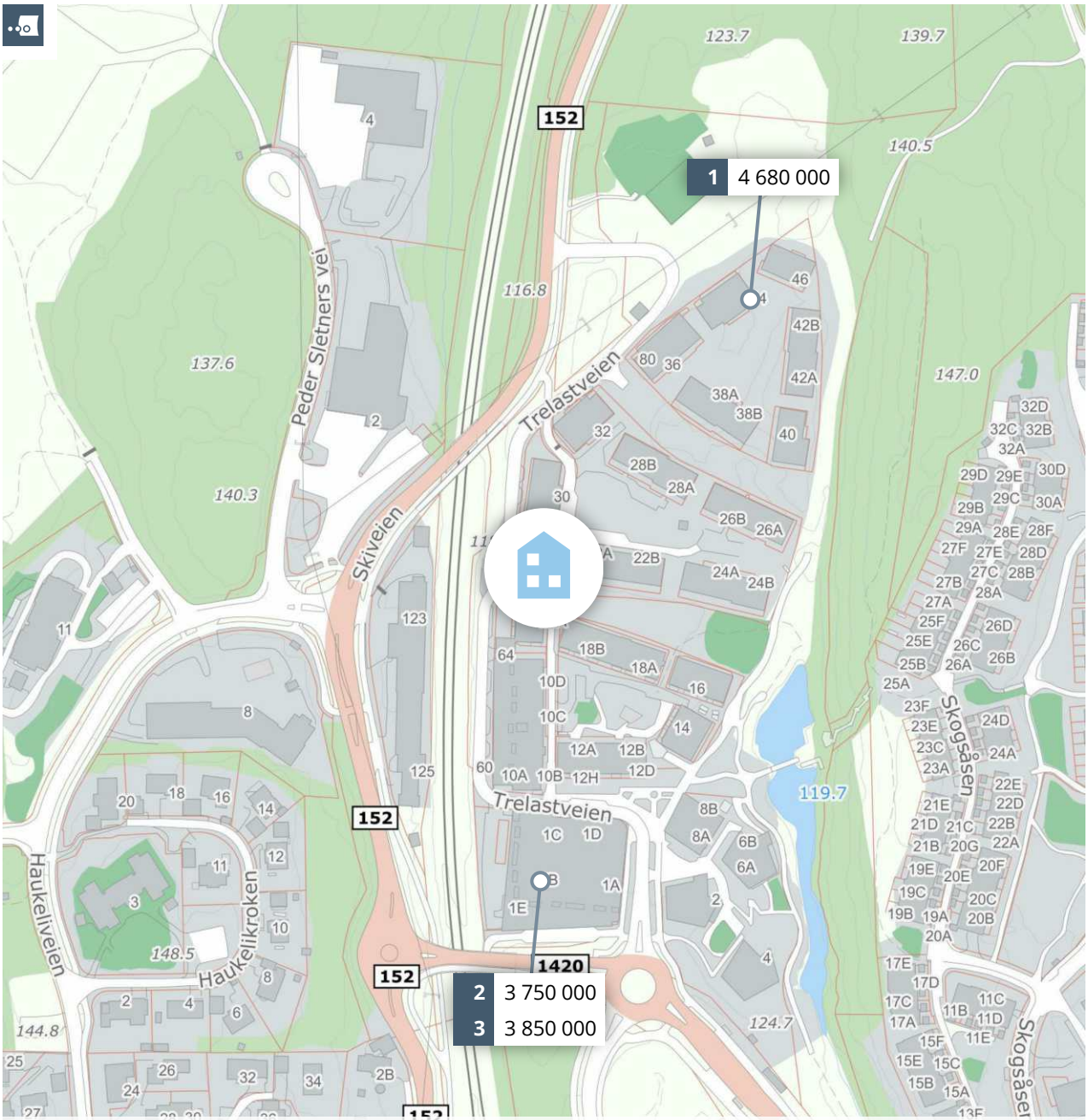
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Meglers verdivurdering

TRELASTVEIEN 20 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kvadrat den 26.03.2026

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: Erik Tenden Nyborg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Trelastveien 20 B, 1415 OPPEGÅRD

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2021

GNR 241 BNR 86 FNR 0 SNR 144 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Østre Ekornrud

Verdivurdert til

3 690 000

0	3 690 000	72 353
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	51 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2021

Fellesutgifter	2 869
Formue	6 198
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Trelastveien 44 53 m²	2026	4. etg	2 sov	25.11.2025	4 790 000	**4 680 000**	0	4 680 000	**88 302**
2	Trelastveien 1 B 47 m²	2019	3. etg	1 sov	17.11.2025	3 850 000	**3 750 000**	0	3 750 000	**79 787**
3	Trelastveien 1 B 53 m²	2019	3. etg	1 sov	02.10.2025	3 900 000	**3 850 000**	0	3 850 000	**72 642**

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 er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. 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 omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
26.02.2021		26.02.2021	-	2 900 000	-	2 900 000	2

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

2
leiligheter til salgs

6.0M
5.8M
5 620 000 Prisantydning i snitt
5.4M
5.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
27
dager

Leiligheter solgt i Østre Ekornrud grunnkrets siste 3 mnd

15
leiligheter solgt

4 579 000 Salgspris i snitt
4 568 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
27
dager

for 0.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

82 497 Østre Ekornrud grunnkrets i snitt siste 3 mnd

72 353 Trelastveien 20 B Totalpris 3 690 000

68 256 NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 3 mnd

Trelastveien 20B

Nabolaget Sofiemyr/Sofiemyråsen - vurdert av 77 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

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

OFFENTLIG TRANSPORT

Myrvoll stasjon Linje 81, 81N, 84E, 580	3 min 0.3 km
Myrvoll stasjon Linje L2	6 min 0.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 20.1 km
Oslo Gardermoen	51 min

BARNEHAGER

Myrvoll idrettsbarnehage (1-5 år) 80 barn	3 min 0.2 km
Ekornrud barnehage (0-5 år) 104 barn	5 min 0.4 km
Haukeliveien barnehage (1-5 år) 59 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Myrvoll	2 min
Meny Greverud	22 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 2026

VARER/TJENESTER

Myrvoll Torg	3 min
Apotek 1 Myrvoll	3 min
Kolbotn Vinmonopol	10 min

SPORT

Ekornrud ballplass	8 min
Østli skole	12 min
Feel24 Myrvoll	4 min
Puls Greverud	21 min

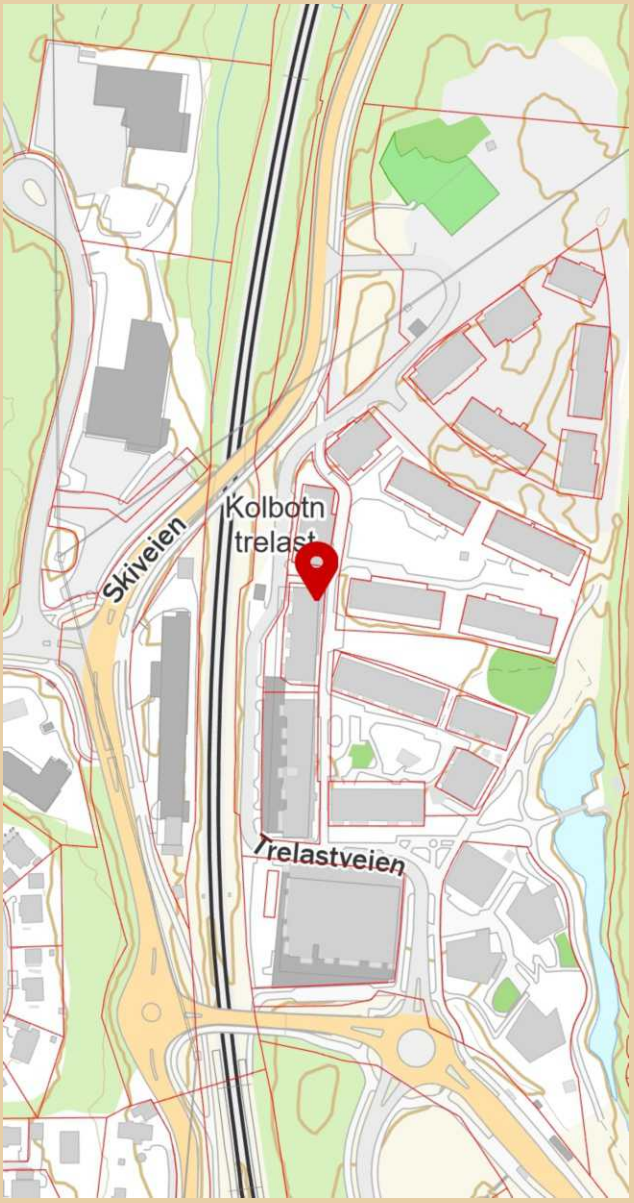
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog
- Buss



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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Trelastveien 20B, 1415 Oppegård
Gnr. 241, Bnr. 86, Snr. 144, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
120260034

Meglerforetak: PrivatMegleren Kvadrat

Saksbehandler: Erik Tenden Nyborg

Telefon / Mobil: 67 20 47 50 / 918 91 515

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.
